ORNSIRIN

IIUU 56-1
ONE REPORT

2568



ORNSIRIN HOLDING PUBLIC COMPANY LIMITED



OUR BUSINESS

31 TOTAL PROJECTS

6,444 TOTAL UNITS

23,972 PROJECT VALUE (MILLION BAHT)

NET SALES

AS OF 31 DEC 2025

38% HOUSING

62% CONDOMINIUM





Vision

อรสิริน มุ่งมั่นที่จะเป็นผู้นำตลาดด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เติบโตอย่างยั่งยืน ภายใต้หลักธรรมาภิบาลที่ดี เพื่อสร้างคุณภาพชีวิต และความเป็นอยู่ที่ดีโดยสมบูรณ์แบบแก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

Mission

- ส่งมอบคุณภาพและการให้บริการที่ดีให้กับลูกค้าจากการสร้างสรรค์และพัฒนานวัตกรรมสินค้าที่คำนึงถึงผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ
- สร้างความสามารถในการแข่งขันระยะยาวโดยมุ่งเน้นผลประกอบการที่ดีภายใต้หลักธรรมาภิบาล พร้อมกับการเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน





Concept

ความสมบูรณ์แบบแห่งการอยู่อาศัย

สารบัญ

04 สารจากประธานกรรมการบริษัท

05 สารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

06 คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร

08 รางวัลที่บริษัทได้รับ

1 **การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน**

012 โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

061 การบริหารจัดการความเสี่ยง

074 การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

190 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

222 ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

2 **การกำกับดูแลกิจการ**

225 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

241 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่น ๆ

265 รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

289 การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

3 **297 งบการเงิน**

4 **เอกสารแนบ**

371 **เอกสารแนบ 1**

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชีและเลขานุการบริษัท

392 **เอกสารแนบ 2**

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

393 **เอกสารแนบ 3**

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

394 **เอกสารแนบ 4**

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

427 **เอกสารแนบ 5**

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจ

428 **เอกสารแนบ 6**

รายงานคณะกรรมการชุดย่อย



สารจากประธานกรรมการบริษัท

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

ปี 2568 บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ยังคงดำเนินธุรกิจภายใต้บริบทเศรษฐกิจที่มีความท้าทาย ทั้งจากภาวะดอกเบี้ย ต้นทุนการดำเนินงาน และกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังคงต้องติดตามอย่างใกล้ชิด อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถขับเคลื่อนธุรกิจได้ตามแผนที่วางไว้ ผ่านการบริหารพอร์ตโครงการอย่างเหมาะสม การพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด และการบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ

ผลการดำเนินงานในปี 2568 บริษัทมียอดขายรวมจำนวน 3,642.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนซึ่งมียอดขายรวม 2,375 ล้านบาท คิดเป็นการเติบโตประมาณ 53% สะท้อนถึงความสามารถในการปรับตัวขององค์กร การบริหารกลยุทธ์การขายอย่างมีประสิทธิภาพ และความเชื่อมั่นของลูกค้าที่มีต่อโครงการของบริษัทอย่างต่อเนื่อง คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี การบริหารความเสี่ยง และการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส โดยมุ่งยกระดับประสิทธิภาพองค์กรผ่านการปรับปรุงกระบวนการทำงาน การพัฒนาระบบบริหารจัดการ และการสร้างความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ เพื่อรองรับการเติบโตในระยะยาวและสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

ในด้านความยั่งยืน บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจที่สร้างสมดุลระหว่างการเติบโตทางเศรษฐกิจ ความรับผิดชอบต่อสังคม และการดูแลสิ่งแวดล้อม โดยให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการภายใต้แนวคิดอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน อาทิ การออกแบบที่คำนึงถึงประสิทธิภาพพลังงาน การเลือกใช้วัสดุที่ช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม การบริหารจัดการทรัพยากรน้ำอย่างมีประสิทธิภาพ และการนำเทคโนโลยีมาเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและสร้างคุณค่าในระยะยาว พร้อมกันนี้ บริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาศักยภาพบุคลากร การสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดหลักจริยธรรม และการสร้างคุณค่าร่วมกับชุมชน เพื่อให้การเติบโตขององค์กรเป็นไปอย่างมั่นคงและยั่งยืน

สำหรับปี 2569 บริษัทยังคงมุ่งเน้นการเติบโตอย่างมีคุณภาพ โดยให้ความสำคัญกับการบริหารพอร์ตโครงการอย่างสมดุล การยกระดับประสิทธิภาพการดำเนินงาน และการขับเคลื่อนองค์กรตามแนวทางความยั่งยืน เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มในระยะยาวแก่ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

ในนามของคณะกรรมการบริษัท ขอขอบคุณผู้ถือหุ้น ลูกค้า พันธมิตรทางธุรกิจ พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียทุกท่านที่ให้ความไว้วางใจและสนับสนุนบริษัทด้วยดีเสมอมา บริษัทจะยังคงดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบ โปร่งใส และมุ่งสู่การเติบโตอย่างยั่งยืนต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายพงษ์ภาณุ เศวตรุนทร์
ประธานกรรมการบริษัท

สารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



เรียน ท่านผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

ปี 2568 ถือเป็นอีกหนึ่งปีสำคัญของบริษัท อรสิรินโฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ที่สามารถสร้างการเติบโตได้อย่างแข็งแกร่ง ท่ามกลางสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจและการแข่งขันในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ที่ยังคงมีความท้าทาย โดยบริษัทมุ่งเน้นการดำเนินงานเชิงรุก การบริหารพอร์ตโครงการอย่างมีประสิทธิภาพ และการพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้ตอบโจทย์ความต้องการของตลาดอย่างต่อเนื่อง

ผลการดำเนินงานในปี 2568 บริษัทมีรายได้รวม 2,108 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่มีรายได้รวม 1,362 ล้านบาท หรือเติบโต 54.77% ขณะที่กำไรสุทธิอยู่ที่ 226 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนซึ่งอยู่ที่ 140 ล้านบาท หรือเติบโต 61.42% สะท้อนถึงความสามารถในการบริหารต้นทุนและการรักษาประสิทธิภาพการดำเนินงาน โดยบริษัทยังคงรักษาอัตรากำไรขั้นต้นให้อยู่ในระดับประมาณ 40% ได้อย่างต่อเนื่อง

ความสำเร็จดังกล่าว เกิดจากการบริหารโครงการอย่างสมดุล ทั้งโครงการแนวสูง ได้แก่ โครงการอะไรซ์ เจริญเมือง โครงการดิ แอสตร้า สกายริเวอร์ และโครงการเดอะเน็กซ์ เจ็ดยอด 3 รวมถึงโครงการแนวราบ ได้แก่ โครงการฮาบิแทท รวมโชค และโครงการบีลีฟ วงแหวนสันกำแพง ซึ่งสามารถสร้างยอดขายได้อย่างต่อเนื่อง โดยในปีที่ผ่านมา บริษัทมียอดขายรวมจำนวน 3,642.60 ล้านบาท สะท้อนถึงความเชื่อมั่นของลูกค้าและศักยภาพในการพัฒนาโครงการของบริษัท โดยฝ่ายบริหารให้ความสำคัญกับการรักษาวินัยทางการเงินและการบริหารความเสี่ยงอย่างรอบคอบ ควบคู่กับการยกระดับประสิทธิภาพการดำเนินงานในทุกขั้นตอน เพื่อรองรับการเติบโตในระยะยาวและรักษาสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งขององค์กร

ในด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน บริษัทได้ผสานแนวคิด ESG เข้ากับการดำเนินธุรกิจอย่างเป็นรูปธรรม ตั้งแต่กระบวนการออกแบบและพัฒนาโครงการ การเลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนการสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีให้แก่ลูกค้าและชุมชน โดยมุ่งให้การเติบโตขององค์กรดำเนินควบคู่ไปกับความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม

สำหรับปี 2569 บริษัทจะยังคงมุ่งเน้นการเติบโตอย่างมีคุณภาพ ผ่านการบริหารพอร์ตโครงการอย่างมีวินัย การเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน และการพัฒนาองค์กรอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างผลลัพธ์ที่มั่นคงและยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

ในนามของฝ่ายบริหาร ผมขอขอบคุณคณะกรรมการบริษัท ผู้ถือหุ้น ลูกค้า พันธมิตรทางธุรกิจ และพนักงานทุกท่านที่ร่วมกันผลักดันให้องค์กรสามารถเติบโตได้อย่างแข็งแกร่งในปีที่ผ่านมา บริษัทจะยังคงเดินหน้าพัฒนาองค์กรอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างคุณค่าและการเติบโตอย่างยั่งยืนต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายปรีดิกร บูรณุปกรณ์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คณะกรรมการบริษัท



นายพงษ์ภาณุ เศวตรุนทร์
ประธานกรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ



นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ
กรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ



นายวิเชียร ชวลิต
กรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ



นายปรีดิกร บูรณุปกรณ์
กรรมการบริษัท



นางอารีย์ อุดมศิริธำรง
กรรมการบริษัท



นางสาววิไล บูรณุปกรณ์
กรรมการบริษัท

ผู้บริหาร



นายปรีดิกร บูรณุปกรณ์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



นายอรรคเดช อุดมศิริธำรง
รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



นายภารวิช จรูญโรจน์ ณ อยุธยา
ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน



นายธนวัฒน์ อัจฉริยวุธ
ประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ



นายรุจ วรรณรัตน์
รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานสนับสนุนองค์กร

รางวัลที่บริษัทได้รับ

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

บมจ. อรสิริน โฮลดิ้ง หรือ ORN เข้ารับรางวัล Best Developer Chiangmai และ Condominium Interior Design Chiangmai (The Astra Sky River) ตอกย้ำความเป็นผู้นำด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง จังหวัดเชียงใหม่ ในงาน Dot Property Thailand Awards 2023 ณ โรงแรม Park Hyatt Bangkok เมื่อวันที่ 24 ส.ค. 2566







FIABCI-THAI PRIX D'EXCELLENCE Awards 2023 ซึ่งจัดโดย สมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์สากล (FIABCI-Thai)

สมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์สากล (FIABCI-Thai) จัดงานกาลาดินเนอร์มอบรางวัล FIABCI-Thai Award 2023 เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2566 ณ ห้อง Mayfair Grand Ballroom โรงแรมเดอะ เบอร์เคลีย์ ประตูน้ำ โดยโครงการดิ แอสตร้า สกายริเวอร์ ของ บมจ.อรสิริน โฮลดิ้ง ได้รับรางวัลในสาขาอาคารชุดพักอาศัย

รับโล่ฉลากประหยัดไฟเบอร์ 5 สำหรับบ้าน จาก กฟผ.

บมจ.อรสิริน โฮลดิ้ง (ORN) เข้ารับโล่ประกาศเกียรติคุณโครงการฉลากแสดงระดับประสิทธิภาพพลังงาน (ฉลากประหยัดไฟเบอร์ 5) ประเภทบ้านและที่อยู่อาศัย จาก ดร.ประเสริฐ สินสุขประเสริฐ ปลัดกระทรวงพลังงาน และนายเทพรัตน์ เทพพิทักษ์ ผู้ว่าการการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย โดย 2 โครงการที่ส่งเข้าร่วมและผ่านเกณฑ์ ได้แก่ โครงการฮาบิแทท รวมโชค และโครงการฮาบิแทท ซุปเปอร์ไฮเวย์ ซึ่งเป็นการยกระดับการใช้พลังงานในที่อยู่อาศัยอย่างรู้คุณค่า และตอบสนองนโยบายด้านการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อมของประเทศ



รางวัลที่บริษัทได้รับ

โครงการ ESG DNA กับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทได้สมัครเข้าร่วมโครงการ ESG DNA ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยนำชุดความรู้ด้านความยั่งยืนพื้นฐานมาใช้ในการส่งเสริมให้พนักงานเรียนรู้ผ่านระบบ e-learning ซึ่งมีผู้เข้าเรียนเกินกว่า 70% ของพนักงานทั้งหมด ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจึงได้มอบประกาศนียบัตรเชิดชูเกียรติและความสำเร็จให้แก่บริษัท ในวันที่ 26 สิงหาคม 2568 ณ หอประชุมศุกรีย์ แก้วเจริญ





ประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วมโครงการ CAC ตอกย้ำความมุ่งมั่นต่อต้านการทุจริต

โดยบริษัทได้รับการตอบรับการประกาศเจตนารมณ์จากสำนักงานโครงการ CAC แล้ว เมื่อเดือนพฤษภาคม 2568 ที่ผ่านมา ถือเป็นก้าวสำคัญที่สะท้อนถึงความมุ่งมั่นในการพัฒนาและยกระดับมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการที่ดีให้เข้มแข็งยิ่งขึ้น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานทุกขั้นตอนเป็นไปอย่างโปร่งใส ตรวจสอบได้ และปราศจากการทุจริตในทุกรูปแบบ

คว้าประเมิน AGM Checklist 68 ระดับ “ดีเยี่ยม” ตอกย้ำธรรมาภิบาลที่ดี โปร่งใส

บมจ.อรสิริน โฮลดิ้ง (ORN) ได้รับการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 (AGM Checklist) ด้วยคะแนน 98 คะแนน ระดับ “ดีเยี่ยม” ซึ่งจัดโดยสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย (Thai Investors Association: TIA) แสดงถึงการกำกับดูแลกิจการที่ดี โปร่งใส และเป็นธรรม ให้ความสำคัญกับการสร้างความเชื่อมั่นและความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย



รางวัลที่บริษัทได้รับ

คว้า CGR ระดับ 5 ดาว “ดีเลิศ” ตอกย้ำธรรมาภิบาลสู่การเติบโตยั่งยืน

บมจ.อรสิริน โฮลดิ้ง (ORN) ได้รับการประเมินการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย ประจำปี 2568 (CGR) ใน **ระดับ 5 ดาว หรือ “ดีเลิศ” (Excellent)** จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ตอกย้ำถึงความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีธรรมาภิบาล และยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในระดับสูง พร้อมมุ่งมั่นที่จะรักษาและยกระดับมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่ายอย่างต่อเนื่อง





รับรางวัล “Knock the door health check”

ได้รับรางวัลชนะเลิศในการประกวดแผนธุรกิจเพื่อผู้สูงอายุ **“Knock the door health check”** ซึ่งเป็นบริการตรวจสุขภาพถึงบ้านสำหรับผู้สูงอายุ โดยมีจุดเด่นด้านนวัตกรรม ความเป็นไปได้ทางธุรกิจ และศักยภาพในการพัฒนาเชิงระบบ โดยแผนงานนี้เกิดขึ้นจาก ความร่วมมือระหว่างบริษัท เฮลธ์ โฮม แคร์ จำกัด และบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ที่ได้ลงนามบันทึกข้อตกลง (MOU) เพื่อร่วมกันส่งเสริมการดูแลสุขภาพผู้สูงอายุในโครงการที่พักอาศัยของเครืออรสิริน

รับโล่เกียรติคุณความร่วมมือในการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงานอย่างยั่งยืน สำหรับบ้าน จาก กฟผ. ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2

บมจ.อรสิริน โฮลดิ้ง (ORN) เข้ารับโล่เกียรติคุณความร่วมมือในการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงานอย่างยั่งยืน โครงการบ้านและอาคารเบอร์ 5 ประจำปี 2568 ประเภท บ้านและที่อยู่อาศัย จากการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 โดยแบบบ้านทั้ง 9 แบบที่ส่งเข้าร่วม ซึ่งผ่านเกณฑ์การประเมินทั้งหมด สะท้อนถึงความใส่ใจในการออกแบบและความยั่งยืนในการดำเนินงานของบริษัท พร้อมยกระดับการใช้พลังงานในที่อยู่อาศัยอย่างรู้คุณค่า





ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

1 โครงสร้าง และการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ("บริษัท" หรือ "ORN") ประกอบธุรกิจการลงทุนโดยการถือหุ้นในบริษัทย่อย (Holding Company) เพื่อสร้างการเติบโตและความมั่นคงทางธุรกิจอย่างต่อเนื่อง โดยมุ่งเน้นการดำเนินงานในธุรกิจหลักด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ควบคู่กับการขยายไปสู่ธุรกิจการศึกษาที่เป็นการกระจายความเสี่ยงและต่อยอดศักยภาพของที่ดินในเครือ รวมถึงธุรกิจใหม่ที่ช่วยเสริมความแข็งแกร่งและสร้างรายได้ประจำให้กับบริษัท รวมทั้ง 4 ธุรกิจดังนี้

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย

บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ครอบคลุมทั้งโครงการแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ และโครงการแนวสูง ได้แก่ คอนโดมิเนียมทั้งแบบ Low Rise และ High Rise โดยมีจังหวัดเชียงใหม่เป็นพื้นที่ดำเนินงานหลัก ซึ่งเป็นตลาดที่บริษัทมีประสบการณ์ยาวนานและมีฐานลูกค้าที่แข็งแกร่ง พร้อมต่อยอดสู่จังหวัดอื่นที่มีศักยภาพต่อการเติบโตของเศรษฐกิจภูมิภาคในอนาคต

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ยังคงเป็นรายได้หลักและเป็นแรงขับเคลื่อนการเติบโตที่สำคัญของบริษัท โดยบริษัทมุ่งพัฒนาโครงการที่สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าทั้งกลุ่มผู้อยู่อาศัยจริงและนักลงทุน เน้นการออกแบบโครงการที่ทันสมัย ใช้ประโยชน์พื้นที่อย่างคุ้มค่า และสร้างอัตลักษณ์เฉพาะของแต่ละโครงการเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการที่คำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม การใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า และการเลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยและการพัฒนาที่มีความยั่งยืนในระยะยาว

ธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ

ในปี 2567 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ "บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด" (ORE) เพื่อดำเนินธุรกิจโรงเรียนนานาชาติภายใต้ชื่อ "Mill Hill International School Thailand" ซึ่งเป็นโรงเรียนนานาชาติจากประเทศอังกฤษแห่งแรกในจังหวัดเชียงใหม่ โดยมีเป้าหมายเพื่อรองรับความต้องการของครอบครัวชาวต่างชาติและชาวไทยที่ต้องการการศึกษาตามมาตรฐานสากล ซึ่งการดำเนินธุรกิจโรงเรียนนานาชาตินี้ถือเป็นการกระจายการลงทุนไปสู่ธุรกิจที่มีความมั่นคงและรายได้ต่อเนื่อง อีกทั้ง ยังช่วยเพิ่มมูลค่าในการใช้ประโยชน์จากที่ดินศักยภาพของกลุ่มบริษัทได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ธุรกิจค้าปลีก

ในปี 2568 บริษัทได้ขยายธุรกิจใหม่ สู่ "ธุรกิจค้าปลีก" โดยดำเนินการผ่านบริษัทย่อย "บริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด" (GWP) มุ่งพัฒนาและบริหารโครงการค้าปลีกในลักษณะศูนย์กลางการใช้ชีวิตของชุมชน "Community Mall" ด้วยการคัดสรรร้านค้าและบริการที่ตอบโจทย์ความต้องการในชีวิตประจำวัน การดำเนินธุรกิจดังกล่าวเป็นการต่อยอดจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย โดยใช้พื้นที่เชิงพาณิชย์เพื่อสร้างรายได้ประจำ ลดความผันผวนจากการพึ่งพารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียว และสนับสนุนการเติบโตของบริษัทอย่างยั่งยืนในระยะยาว

ธุรกิจบ้านมือสอง

ในปี 2568 บริษัทได้ขยายธุรกิจใหม่สู่ "ธุรกิจบ้านมือสอง" โดยดำเนินการผ่านบริษัทย่อย "บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด" (ORG) ซึ่งได้ลงนามบันทึกข้อตกลงความร่วมมือทางธุรกิจ (MOU) กับพันธมิตรทางธุรกิจของบริษัท เพื่อพัฒนาและบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย (NPA) และบ้านมือสองอย่างเป็นระบบ การขยายธุรกิจดังกล่าวมุ่งเน้นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับสินทรัพย์ พร้อมทั้งเสริมสร้างความแข็งแกร่งและเปิดมิติใหม่ให้กับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทในจังหวัดเชียงใหม่

นอกจากนี้ บริษัทให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยสร้างความสมดุลทั้งมิติด้านสิ่งแวดล้อม มิติด้านสังคม และมิติด้านธรรมาภิบาล (Environmental, Social and Governance: ESG) ผ่านการดำเนินงานที่คำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม การอยู่ร่วมกับชุมชนอย่างมีความรับผิดชอบ และการกำกับดูแลกิจการที่โปร่งใส เป็นธรรม เพื่อเสริมสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย และสนับสนุนการเติบโตของบริษัทอย่างมั่นคงในระยะยาว

1.1.1 วิสัยทัศน์ พันธกิจ และแนวคิดหลัก

วิสัยทัศน์ (Vision)

อรสิรินมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้นำตลาดด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เติบโตอย่างยั่งยืนภายใต้หลักธรรมาภิบาลที่ดี เพื่อสร้างคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดีโดยสมบูรณ์แบบแก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

พันธกิจ (Mission)

- ส่งมอบคุณภาพและการให้บริการที่ดีให้กับลูกค้า จากการสร้างสรรค์และพัฒนานวัตกรรมสินค้าที่คำนึงถึงผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ
- สร้างความสามารถในการแข่งขันระยะยาว โดยมุ่งเน้นผลประกอบการที่ดีภายใต้หลักธรรมาภิบาล พร้อมกับการเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน

แนวคิดหลัก (Concept)

ความสมบูรณ์แบบแห่งการอยู่อาศัย

1.1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ช่วงเวลา	พัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ
ปี 2549	- นายบุญเลิศ บูรณุปกรณ์ และนายปกรณ์ บูรณุปกรณ์ ร่วมกันซื้อกิจการ หจก.บูรณชัย จากกลุ่มพี่ชายของทั้ง 2 ท่าน เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรรแล้วตั้งอยู่ที่อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ สำหรับนำไปพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว 125 ยูนิต มูลค่าขายโครงการรวม 252 ล้านบาท ภายใต้ชื่อ “อรสิริน 1” เป็นโครงการแรก ซึ่งขายบ้านหมดและปิดโครงการไปเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และไม่มีการพัฒนาโครงการอื่นใดในนาม หจก.บูรณชัย อีกตามสัญญาไม่ประกอบธุรกิจแข่งขัน
ปี 2549-2553	- กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องได้ร่วมลงทุนกันเพื่อทยอยซื้อที่ดินเปล่าทำเลต่างๆในจังหวัดเชียงใหม่ ที่เล็งเห็นว่ามีศักยภาพในอนาคตสำหรับการทำธุรกิจค้าที่ดินและนำไปพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยส่วนใหญ่จะถือกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ทยอยซื้อมาในนามนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่ในแต่ละคราว ส่งผลให้มีนิติบุคคลที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเป็นเจ้าของถือหุ้นรวมกัน 100% หลายแห่ง
ปี 2553	- กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเปิดขายโครงการ “อรสิริน 2” ที่อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทบ้านเดี่ยว 61 ยูนิต มูลค่าขายโครงการรวม 206 ล้านบาท ดำเนินโครงการภายใต้ บจก.สันทรายเวย์ (นิติบุคคลที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเป็นเจ้าของ) ซึ่งขายบ้านหมดและปิดโครงการไปเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และไม่มีการพัฒนาโครงการอื่นใดในนาม บจก.สันทรายเวย์ อีกตามสัญญาไม่ประกอบธุรกิจแข่งขัน
ปี 2554	- กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเปิดขายโครงการ “อรสิริน 3” ที่อำเภอดอยสะเก็ด จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทบ้านเดี่ยว 309 ยูนิต มูลค่าโครงการรวม 730 ล้านบาท ดำเนินโครงการภายใต้ บจก.อรสิริน (นิติบุคคลที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเป็นเจ้าของ) ซึ่งขายบ้านหมดและปิดโครงการไปเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ปัจจุบัน บจก.อรสิริน ถูกจัดโครงสร้างควบรวมกิจการเข้ามาเป็น บจก.อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ (“ORP”) บริษัทย่อยภายใต้กลุ่ม บจก.อรสิริน โฮลดิ้ง (“ORN”) - กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเปิดขายโครงการ “เดอะเน็กซ์ 1-รวมโชค” ที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทคอนโดมิเนียม Low rise ประกอบด้วยห้องชุด 261 ยูนิต มูลค่าขายโครงการรวม 499 ล้านบาท ดำเนินโครงการภายใต้ บจก.จิตราชัย (นิติบุคคลที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเป็นเจ้าของ) ปัจจุบัน บจก.จิตราชัย ถูกจัดโครงสร้างควบรวมกิจการเข้ามาเป็น บจก.นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ (“NHP”) บริษัทย่อยภายใต้กลุ่ม บจก.อรสิริน โฮลดิ้ง (“ORN”)

ช่วงเวลา	พัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ
	- กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเปิดขายโครงการ “เดอะเน็กซ์ 2-หนองประทีป” ที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทคอนโดมิเนียม Low rise ประกอบด้วยห้องชุด 143 ยูนิต มูลค่าขายโครงการรวม 228 ล้านบาท ดำเนินโครงการภายใต้ บจก.ปกรณ์ชัย (นิติบุคคลที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเป็นเจ้าของ) ปัจจุบัน บจก.ปกรณ์ชัย ถูกจัดโครงสร้างควบรวมกิจการเข้ามาเป็น บจก.นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ (“NHP”) บริษัทย่อยภายใต้กลุ่ม บจก.อรสิริน โฮลดิ้ง (“ORN”) - บจก.อรสิริน (ปัจจุบันถูกควบรวมเป็น บจก.อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ (“ORP”) บริษัทย่อยภายใต้กลุ่ม บจก.อรสิริน โฮลดิ้ง (“ORN”)) เปิดขายโครงการ “อรสิริน 6” ที่อำเภอดอยสะเก็ด จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทบ้านเดี่ยว 321 ยูนิต และทาวน์โฮม 54 ยูนิต มูลค่าขายโครงการรวม 1,048 ล้านบาท
ปี 2555	- กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเปิดขายโครงการ “อรสิริน 4” ที่อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม 99 ยูนิต และ 31 ยูนิต ตามลำดับ มูลค่าขายโครงการรวม 283 ล้านบาท ดำเนินโครงการภายใต้ บจก.วิบุญปกรณ์ (นิติบุคคลที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเป็นเจ้าของ) ซึ่งขายบ้านทั้งหมดและปิดโครงการไปเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และไม่มีการพัฒนาโครงการอื่นใดในนาม บจก.วิบุญปกรณ์ อีกตามสัญญาไม่ประกอบธุรกิจแข่งขัน - กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเปิดขายโครงการ “อรสิริน 5” ที่อำเภอสารภี จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทบ้านเดี่ยว 82 ยูนิต มูลค่าขายโครงการรวม 287 ล้านบาท ดำเนินโครงการภายใต้ หจก.อรสิริน โฮม (นิติบุคคลที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเป็นเจ้าของ) ซึ่งขายบ้านหมดและปิดโครงการไปเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และไม่มีการพัฒนาโครงการอื่นใดในนาม หจก.อรสิริน โฮม อีกตามสัญญาไม่ประกอบธุรกิจแข่งขัน - บจก.จิตราชัย (ปัจจุบันถูกควบรวมเป็น บจก.นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ (“NHP”) บริษัทย่อยภายใต้กลุ่ม บจก.อรสิริน โฮลดิ้ง (“ORN”)) เปิดขายโครงการ “บิสซิเนสเซ็นเตอร์ 1 รวมโชค” ที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทอาคารพาณิชย์ 62 ยูนิต มูลค่าขายโครงการรวม 368 ล้านบาท - กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเปิดขายโครงการ “เดอะเน็กซ์ 3-รวมโชค เทพปัญญา” ที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทคอนโดมิเนียม Low rise ประกอบด้วยห้องชุด 121 ยูนิต มูลค่าขายโครงการรวม 239 ล้านบาท ดำเนินโครงการภายใต้ บจก.เอพีสยาม เรียลเอสเตท (นิติบุคคลที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเป็นเจ้าของ) ปัจจุบัน บจก.เอพีสยาม เรียลเอสเตท ถูกจัดโครงสร้างควบรวมกิจการเข้ามาเป็น บจก.นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ (“NHP”) บริษัทย่อยภายใต้กลุ่ม บจก.อรสิริน โฮลดิ้ง (“ORN”) - กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเปิดขายโครงการ “อรสิริน 14” ที่อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทบ้านเดี่ยว และอาคารพาณิชย์ 55 หลัง และ 25 ยูนิต ตามลำดับ มูลค่าขายโครงการรวม 200 ล้านบาท ดำเนินโครงการภายใต้ บจก.อรรคเดช พร็อพเพอร์ตี้ (นิติบุคคลที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเป็นเจ้าของ) ซึ่งขายบ้านเดี่ยวหมดแล้ว และ ปัจจุบัน บจก.อรรคเดช พร็อพเพอร์ตี้ ถูกจัดโครงสร้างควบรวมกิจการเข้ามาเป็น บจก.อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ (“ORP”) บริษัทย่อยภายใต้กลุ่ม บจก.อรสิริน โฮลดิ้ง (“ORN”) - กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเปิดขายโครงการ “บิสซิเนส เซ็นเตอร์ 3 ท่ารั้ว” ที่อำเภอดอยสะเก็ด จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทอาคารพาณิชย์ 64 ยูนิต มูลค่าขายโครงการ 176 ล้านบาท ดำเนินโครงการภายใต้ บจก.เชียงใหม่ บี.พี.เรียลเอสเตท (นิติบุคคลที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเป็นเจ้าของ) ซึ่งขายอาคารพาณิชย์หมดและปิดโครงการไปเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ปัจจุบัน บจก.เชียงใหม่ บี.พี.เรียลเอสเตท ถูกจัดโครงสร้างควบรวมกิจการเข้ามาเป็น บจก.อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ (“ORP”) บริษัทย่อยภายใต้กลุ่ม บจก.อรสิริน โฮลดิ้ง (“ORN”) - บจก.อรสิริน (ปัจจุบันถูกควบรวมเป็น บจก.อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ (“ORP”) บริษัทย่อยภายใต้กลุ่ม บจก.อรสิริน โฮลดิ้ง (“ORN”)) เปิดขายโครงการ “บีลีฟ-วงแหวนสันกำแพง” ที่อำเภอดอยสะเก็ด จังหวัดเชียงใหม่ ประเภททาวน์โฮม 134 ยูนิต มูลค่าขายโครงการ 322 ล้านบาท - กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเปิดขายโครงการ “ดิ แอสตร้า” ที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทคอนโดมิเนียม High rise ประกอบด้วยห้องชุด 589 ยูนิต มูลค่าขายโครงการรวม 2,645 ล้านบาท ดำเนิน

ช่วงเวลา	พัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ
	โครงการภายใต้ บจก.นอร์ทโฮม (นิติบุคคลที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเป็นเจ้าของ) ปัจจุบัน บจก.นอร์ทโฮม ("NHC") ถูกจัดโครงสร้างเข้ามาเป็นบริษัทย่อยภายใต้กลุ่ม บจก.อรสิริน โฮลดิ้ง ("ORN") - กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเปิดขายโครงการ "อรสิริน 11" ที่อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทบ้านเดี่ยว 299 ยูนิต มูลค่าขายโครงการ 872 ล้านบาท ดำเนินโครงการภายใต้ บจก.หญิงสิริ (นิติบุคคลที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเป็นเจ้าของ) ปัจจุบัน บจก.หญิงสิริ ถูกจัดโครงสร้างควบรวมกิจการเข้ามาเป็น บจก.อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ ("ORP") บริษัทย่อยภายใต้กลุ่ม บจก.อรสิริน โฮลดิ้ง ("ORN")
ปี 2556	- กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเปิดขายโครงการ "บิสซิเนส เซ็นเตอร์ 2 เชียงขาง" ที่อำเภอสารภี จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทอาคารพาณิชย์ 62 ยูนิต มูลค่าขายโครงการ 199 ล้านบาท ดำเนินโครงการภายใต้ บจก.ชัยปกรณ์ เรียลเอสเตท (นิติบุคคลที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเป็นเจ้าของ) (ปัจจุบันมีบุคคลอื่นที่ไม่เข้านิยามบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท เช่าอาคารพาณิชย์ทั้ง 4 ยูนิต เพื่อประกอบธุรกิจค้าขายเชิงพาณิชย์) และไม่มีการพัฒนาโครงการอื่นใด ในนาม บจก.ชัยปกรณ์ เรียลเอสเตท อีกตามสัญญาไม่ประกอบธุรกิจแข่งขัน
ปี 2558	- กลุ่มบริษัทได้ปรับโครงสร้างและการบริหารงานภายในองค์กร เพื่อรองรับการเจริญเติบโตในอนาคตและรองรับการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผลักดันความเป็นมืออาชีพตามมาตรฐานสากล และการขยายฐานรายได้ในอนาคต เพิ่มคุณภาพโดยการเตรียมเข้าสู่ระบบบริหารงานคุณภาพ (Quality Management System : ISO 9001) ของงานก่อสร้างและงานที่เกี่ยวเนื่อง • กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องจัดตั้งบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด ("ORN") ทุนจดทะเบียน 3 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนหุ้น 30,000 หุ้น เพื่อเป็นบริษัทโฮลดิ้งของกลุ่มบริษัท และเตรียมตัวเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในรูปแบบของ Holding Company • กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องจัดตั้งบริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด ("ORG") ทุนจดทะเบียน 559 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนหุ้น 5,590,000 หุ้น เพื่อจัดโครงสร้างกลุ่มบริษัทโดยการแลกหุ้นของบริษัทกับหุ้นสามัญที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องถือหุ้นอยู่ใน 1) บจก.เชียงใหม่ บี.พี.เรียลเอสเตท 2) บจก.อรสิริน 3) บจก.อรรคเดช พร็อพเพอร์ตี้ 4) บจก.ลักษณ์สุดา และ 5) บจก.หญิงสิริ ส่งผลให้ ORG ถือหุ้นเกือบ 100% ในแต่ละบริษัทข้างต้น • NHC (บริษัทของกลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้อง) เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 300 ล้านบาท เป็น 500.39 ล้านบาท เพื่อนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนไปแลกกับหุ้นสามัญที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องถือหุ้นอยู่ใน 1) บจก.จิตราชัย 2) บจก.เอพีสยามเรียลเอสเตท และ 3) บจก.ปกรณ์ชัย ส่งผลให้ NHC ถือหุ้นเกือบ 100% ในแต่ละบริษัทข้างต้น • หลังจากนั้น ORN จึงเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 3 ล้านบาท เป็น 1,161 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนหุ้น 11,610,000 หุ้น เพื่อนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนไปแลกกับหุ้นสามัญที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องถืออยู่ใน 1) NHC 2) ORG และ 3) GWP (บจก.โกลบอล เวลท์ พลัส 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 หางดง" ประเภทอาคารพาณิชย์ 31 ยูนิต มูลค่าขายโครงการ 135 ล้านบาท
ปี 2560	- บจก.นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ ("NHP") ถูกจัดตั้งขึ้นโดยผลจากการควบรวมกิจการ (Amalgamation) ของ 1) บจก.จิตราชัย 2) บจก.เอพีสยามเรียลเอสเตท และ 3) บจก.ปกรณ์ชัย โดยมีทุนจดทะเบียน 201 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนหุ้น 2,010,000 หุ้น ซึ่งยังคงถูกถือหุ้นโดย NH ในสัดส่วน 99.99%

ช่วงเวลา	พัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ
	- บจก.อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ (“ORP”) ถูกจัดตั้งขึ้นโดยผลจากการควบรวมกิจการ (Amalgamation) ของ 1) บจก.อรสิริน 2) บจก.ลักษณ์สุดา 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 ซึ่งยังคงถูกถือหุ้นโดย ORG ในสัดส่วน 99.99%
ปี 2561	- NHC เปิดขายโครงการ “อะไรซ์ มหิดล” ที่ตำบลป่าแดด อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทคอนโดมิเนียม Low rise ประกอบด้วยห้องชุด 380 ยูนิต มูลค่าขายโครงการ 943 ล้านบาท - ORP เปิดขายโครงการ “อรสิริน วิลล์ ดอนจั่น” ที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ประกอบด้วยบ้านแฝดและทาวน์โฮม จำนวน 16 ยูนิต และ 73 ยูนิต ตามลำดับ มูลค่าขายโครงการรวม 276 ล้านบาท
ปี 2562	- NHC เปิดขายโครงการ “ดิ แอสตร้า สกายริเวอร์” ที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทคอนโดมิเนียม High rise ประกอบด้วยห้องชุด 523 ยูนิต มูลค่าขายโครงการ 2,375 ล้านบาท - NHC เปิดขายโครงการ “เดอะเน็กซ์-เจ็ดยอด” ที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทคอนโดมิเนียม Low rise ประกอบด้วยห้องชุด 78 ยูนิต มูลค่าขายโครงการ 179 ล้านบาท - ORP เปิดขายโครงการ “บีลีฟ-วงแหวนสันกำแพง” ที่อำเภอดอยสะเก็ด จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทบ้านเดี่ยว 310 ยูนิต มูลค่าขายโครงการ 1,156 ล้านบาท - ORG ซื้อหุ้นสามัญของ บจก.ทิชาพร (“TCP”) จากบริษัทที่เกี่ยวข้องของกลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้อง ส่งผลให้ ORG ถือหุ้น TCP ในสัดส่วน 98% ของทุนจดทะเบียน เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรรที่มีศักยภาพในการนำไปพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และมีใบอนุญาตจัดสรรเรียบร้อยแล้ว พร้อมสำหรับทำการตลาดเพื่อเปิดขายโครงการได้ทันที ปัจจุบันใช้ชื่อโครงการ “บีลีฟ-สันทราย แม่โจ้”
ปี 2563	- TCP เปิดขายโครงการ “บีลีฟ-สันทราย แม่โจ้” ประเภทบ้านเดี่ยว 357 ยูนิต มูลค่าขายโครงการ 1,332 ล้านบาท
ปี 2564	- ORP เปิดขายโครงการ “ฮาบิแทท-วงแหวนสันกำแพง” ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ จำนวน 269 ยูนิต 33 ยูนิต และ 4 ยูนิต ตามลำดับ มูลค่าขายโครงการรวม 1,713 ล้านบาท
ปี 2565	- NHC เปิดทำการตลาดสำหรับโครงการ “ดิ เอสเคป-มหิดล” ที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทบ้านเดี่ยว 21 ยูนิต มูลค่าขายโครงการ 521 ล้านบาท - ORP เปิดขายโครงการ “บีลีฟ-รวมโชค” ที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ประกอบด้วยบ้านแฝดและบ้านเดี่ยวจำนวน 74 ยูนิต และ 2 ยูนิต ตามลำดับ มูลค่าขายโครงการรวม 396 ล้านบาท
ปี 2566	- ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 14 มี.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
ปี 2567	- บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ “บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด (ORE)” เพื่อดำเนินธุรกิจโรงเรียนนานาชาติภายใต้แบรนด์ Mill Hill International School Thailand ในจังหวัดเชียงใหม่ โดยมีมูลค่าโครงการลงทุนประมาณ 670 ล้านบาท ซึ่งเป็นการขยายธุรกิจเดิมของกลุ่มบริษัทไปยังธุรกิจใหม่ด้านการศึกษา เพื่อให้บริษัทมีรายได้ที่มั่นคงยิ่งขึ้น รวมถึงตอบโจทย์การพัฒนาที่ดินที่มีศักยภาพของกลุ่มบริษัทให้เกิดประโยชน์สูงสุด

ช่วงเวลา	พัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ
	- บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2567 จำนวน 300 ล้านบาท โดยเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ ซึ่งจะครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 - บริษัทได้คว้ามาตรฐานสากล ISO 14064-1:2018 เพื่อยกระดับองค์กรคาร์บอนต่ำ สู่การเติบโตอย่างยั่งยืน - NHC เปิดตัวโครงการ “Arise Vibe Phuket” ซึ่งเป็นการขยายโครงการสู่ภูมิภาคอื่นเป็นครั้งแรกที่ตำบลศรีสุนทร อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต ประเภทคอนโดมิเนียม Low rise ประกอบด้วยห้องชุด 484 ยูนิต มูลค่าโครงการ 1,115 ล้านบาท
ปี 2568	- บริษัทได้ขยายธุรกิจใหม่สู่ “ธุรกิจค้าปลีก” โดยดำเนินการผ่านบริษัทย่อย “บริษัท โกลบอล เวลท์พลัส จำกัด (GWP)” โดยได้พัฒนาและเปิดตัวโครงการ “The Backyard Mahidol” บนถนนมหิดล จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งอยู่ในทำเลศักยภาพเชื่อมต่อได้ทุกเส้นทาง ถือเป็นการต่อยอดจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยการใช้พื้นที่เชิงพาณิชย์สร้างรายได้ประจำ และเสริมระบบนิเวศทางธุรกิจของบริษัทให้เติบโตอย่างมั่นคงในระยะยาว - บริษัทได้ขยายธุรกิจใหม่สู่ “ธุรกิจบ้านมือสอง” โดยดำเนินการผ่านบริษัทย่อย “บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด (ORG)” ซึ่งได้ลงนามบันทึกข้อตกลงความร่วมมือทางธุรกิจ (MOU) กับพันธมิตรทางธุรกิจของบริษัท เพื่อพัฒนาและบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย (NPA) และบ้านมือสอง โดยมุ่งสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับสินทรัพย์และเสริมความแข็งแกร่งให้กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ - เริ่มเปิดภาคเรียนแรกของ “Mill Hill International School Thailand” ภายใต้การบริหารของ บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด (ORE) ซึ่งเป็นโรงเรียนในเครือ Mill Hill จากประเทศอังกฤษแห่งแรกในจังหวัดเชียงใหม่ โดยเปิดการเรียนการสอนในระดับ Nursery – Year 6 โรงเรียนมีแผนขยายระดับการเรียนการสอนอย่างต่อเนื่องจนเต็มรูปแบบภายในปีการศึกษา 2571 - ดำเนินการควบรวมกิจการในกลุ่มบริษัทย่อย โดยให้ “บริษัท ทิชาพร จำกัด (TCP)” ควบรวมเข้ากับ “บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด (ORG)” เพื่อปรับโครงสร้างภายในกลุ่มบริษัทให้มีความกระชับ ลดความซับซ้อน และช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานและการบริหารจัดการ โดยการควบรวมดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทแต่อย่างใด

1.1.3 การใช้เงินระดมทุนของบริษัทเป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่แจ้งในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์

การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารทุนหรือตราสารหนี้แต่ละครั้ง

การออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567

เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2567 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 300 ล้านบาท ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.25 ต่อปี ซึ่งจะครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 20 ธันวาคม 2569 โดยมีวัตถุประสงค์การใช้เงิน ดังนี้

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด/ความคืบหน้าของการใช้เงิน/เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
1. ลงทุนโครงการใหม่	195	ภายในปี 2567 – 2568	เพื่อใช้ลงทุนในโครงการคอนโดมิเนียม “Arise เจริญเมือง”
2. เงินทุนหมุนเวียนระยะสั้น	105	ภายในปี 2567 – 2568	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ

กฎหมายที่ใช้บังคับ

ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ทจ. 17/2561 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ ฉบับลงวันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2561

1.1.4 ข้อผูกพันที่บริษัทให้คำมั่นไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ และ/หรือเงื่อนไขการอนุญาตของสำนักงาน ก.ล.ต. (ถ้ามี) และ/หรือเงื่อนไขการรับหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ

1. ผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงอัตราส่วนของหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสในแต่ละไตรมาสของผู้ออกหุ้นกู้ ตามงบการเงินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการสอบทานหรือตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีแล้ว เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 3 : 1 (สามต่อหนึ่ง) ทั้งนี้ โดยที่

"หนี้สินสุทธิ" หมายถึง จำนวนหนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย หรือตกอยู่ภายใต้ส่วนลด ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ออกหุ้นกู้เข้าค้ำประกัน อาวัล หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใด ๆ หรือนิติบุคคลอื่นแต่ไม่รวมบริษัทย่อย ที่ปรากฏในงบฐานะการเงินตามงบการเงินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ รวมถึงที่ได้มีการเปิดเผยอยู่ในหมายเหตุประกอบงบฐานะการเงินรวม แต่ไม่รวมถึงหนี้อันเกี่ยวข้องกับการขอออกหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงินเพื่อวางเป็นประกันในการจัดสรรที่ดิน หรือสาธารณูปโภค หรือการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และนำมาลบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดตามที่ปรากฏในงบการเงินรวม โดยรวมถึงบัญชีเงินฝากของผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้นำไปเป็นหลักประกันไว้กับบุคคลใด ๆ ทั้งนี้เพื่อป้องกันข้อสงสัยในการตีความหนี้สินดังกล่าวนี้ไม่รวมถึงเจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินที่เกิดจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่า หนี้สินที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือหนี้ใด ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย

"งบการเงินรวม" หมายถึง งบฐานะการเงินของผู้ออกหุ้นกู้และบริษัทย่อย ตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในการจัดทำงบการเงินรวมที่ได้มีการตรวจสอบ หรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชี และผู้ออกหุ้นกู้ได้จัดส่งให้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

"ส่วนของผู้ถือหุ้น" หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้น ตามงบการเงินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว

2. ผู้ออกหุ้นกู้จะไม่ขาย จำหน่าย จ่าย หรือโอนทรัพย์สินหรือสินทรัพย์ทั้งหมด หรือแต่บางส่วนที่สำคัญที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของผู้ออกหุ้นกู้ เว้นแต่การกระทำดังกล่าวข้างต้นจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้ตามข้อกำหนดสิทธิ หรือเป็นการกระทำอันเนื่องมาจากการประกอบธุรกิจทั่วไปของผู้ออกหุ้นกู้

3. ผู้ออกหุ้นกู้จะไม่ประกาศจ่ายเงินปันผลในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ชำระเงินต้นและ/หรือดอกเบี้ยหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระแล้ว และการผิดนัดหรือผิดเงื่อนไขดังกล่าวยังไม่ได้รับการแก้ไข ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ก่อน ทั้งนี้ภายใต้กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในกรณีที่การผิดนัดหรือผิดเงื่อนไขที่ยังไม่ได้รับการแก้ไขดังกล่าวเกิดขึ้นภายหลังการประกาศจ่ายเงินปันผล ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องยกเลิกการจ่ายปันผลที่ได้ประกาศไว้ก่อนหน้า เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้

1.1.5 ชื่อ สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ ประเภทธุรกิจ เลขทะเบียนบริษัท โทรศัพท์ โทรสาร เว็บไซต์บริษัท จำนวน และชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

ชื่อบริษัท	:	บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	:	ORN
ประเภทธุรกิจ	:	ถือหุ้นบริษัทอื่น (Holding Company) โดยมีธุรกิจหลัก คือ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	79 หมู่ 8 ตำบลสันปูเลย อำเภอดอยสะเก็ด จังหวัดเชียงใหม่
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107566000119
ทุนจดทะเบียน	:	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 1,500,000,000 บาท
จำนวนและชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท	:	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนชำระแล้วเป็นเงินทั้งสิ้น 1,500,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,500,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
โทรศัพท์	:	053 333 666
เว็บไซต์ของบริษัท	:	www.ornsirin.co.th

1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทประกอบธุรกิจโดยการเข้าถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) ที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ทั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบและแนวสูง โดยบริษัทถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมในบริษัทย่อยจำนวน 6 แห่ง ในสัดส่วนการถือหุ้นมากกว่า 90% จนถึง 100% ของทุนจดทะเบียนแต่ละบริษัท ซึ่งบริษัทย่อยดังกล่าวมีการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งแนวราบและแนวสูงเพื่อขาย รวมถึงการลงทุนในธุรกิจอื่นที่เกี่ยวเนื่อง เช่น ธุรกิจกิจการโรงเรียนนานาชาติ และธุรกิจค้าปลีก

1.2.1 โครงสร้างรายได้

	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายแนวราบ	355.90	31.68%	795.82	58.31%	913.03	43.12%
รายได้จากการขายแนวสูง	684.91	60.97%	553.77	40.57%	1,178.71	55.66%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	**1,040.81**	**92.66%**	**1,349.59**	**98.88%**	**2,091.74**	**98.78%**
รายได้ขายที่ดินเปล่า[1/]	67.00	5.96%	8.75	0.64%	0.00	0.00%
รายได้จากการให้เช่าและบริการ[2/]	3.66	0.33%	4.31	0.32%	5.74	0.27%
รายได้จากโรงเรียนนานาชาติ	**-**	**-**	**-**	**-**	**10.77**	**0.51%**
รายได้จากการดำเนินงาน	**1,111.47**	**98.95%**	**1,362.65**	**99.84%**	**2,108.25**	**99.56%**
รายได้อื่น[3/]	**11.82**	**1.05%**	**2.20**	**0.16%**	**9.31**	**0.44%**
รายได้รวม	**1,123.29**	**100.00%**	**1,364.85**	**100.00%**	**2,117.56**	**100.00%**

หมายเหตุ : [1/] ในปี 2567 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการจำหน่ายที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง ขนาดที่ดิน 102.90 ตารางวา

[2/] รายได้จากการให้เช่าและบริการ ได้แก่ อาคารพาณิชย์ (นอกพื้นที่จัดสรร) หรือพื้นที่เชิงพาณิชย์โครงการแนวสูง เช่น พื้นที่เชิงพาณิชย์โครงการเดอะเน็กซ์ 1– 3 อาคารพาณิชย์ (นอกพื้นที่จัดสรร) ที่เดิมใช้เป็นสำนักงานขาย นำมาปล่อยเช่า รวมถึงที่ดินเปล่าที่กลุ่มบริษัทถือกรรมสิทธิ์ไว้เพื่อรอการพัฒนาในอนาคต ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทมีแนวทางบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยพิจารณาการให้เช่าแก่บุคคลภายนอกตามความเหมาะสม

[3/] รายได้อื่น เช่น รายได้จากการริบเงินจอง เงินทำสัญญา รายได้จากการตัดบัญชีเจ้าหนี้ที่ยกเลิกสัญญา เป็นต้น

1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการและการพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายของกลุ่มบริษัท แบ่งออกเป็น 2 ประเภทหลัก ได้แก่ โครงการแนวราบ จำนวน 6 แบรนด์ และโครงการแนวสูงจำนวน 3 แบรนด์ ซึ่งได้มีการออกแบบให้เหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมายแต่ละกลุ่ม ดังนี้

โครงการแนวราบ

BELIVE

โครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ ลูกค้ากลุ่มที่ต้องการแยกครอบครัวหรือเริ่มต้นครอบครัว อายุ 30-45 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 60,000-80,000 บาท โดยเป็นกลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลัก คนกรุงเทพที่ต้องการย้ายถิ่นฐานหรือบ้านหลังที่ 2 และจังหวัดใกล้เคียง ราคาขายอยู่ที่ 2.99-9.00 ล้านบาท โดยทำเลที่ตั้งของโครงการจะเน้นการเดินทางที่สะดวก ไม่ไกลจากตัวเมืองเชียงใหม่ **ปัจจุบันแบรนด์ Belive มีจำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ Belive วงแหวนสันกำแพง** เป็นการผสมผสานระหว่างความ MODERN และความเป็นธรรมชาติ NATURE อย่างลงตัว ด้วยการนำความเรียบง่ายของการใช้รูปทรงเรขาคณิตที่มีความมั่นคงและมีเอกลักษณ์โดดเด่นชัดเจน **โครงการ Belive สันทรายแม่โจ้** เป็นสไตล์นอร์ดิกที่มีความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวในรูปแบบหนึ่งของ SCANDINAVIAN ที่ได้รับอิทธิพลและแรงบันดาลใจมาจากธรรมชาติ ผสานฟังก์ชันการใช้งานจริง **และโครงการ Belive รวมโชค** เป็นแบบบ้านสไตล์โมเดิร์นญี่ปุ่น พร้อมทั้งฟังก์ชันการใช้งานและสัดส่วนที่ออกแบบมาเพื่อรองรับกับรูปแบบชีวิตที่หลากหลาย แต่ยังคงกลิ่นอายความเรียบง่าย









HABITAT

โครงการบ้านเดี่ยว โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ ครอบครัวใหญ่หรือมีตั้งแต่ 3 เจเนอเรชั่น อายุ 35-50 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 80,000-150,000 บาท โดยเป็นกลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่และจังหวัดใกล้เคียงเป็นหลัก หรือคนกรุงเทพที่ต้องการย้ายถิ่นฐาน หรือเป็นบ้านหลังที่ 2 ราคาขายอยู่ที่ 5.00-22.00 ล้านบาท โดยทำเลที่ตั้งของโครงการ จะเน้นการเดินทางที่สะดวกไม่ไกลจากตัวเมืองเชียงใหม่ **ปัจจุบันแบรนด์ Habitat มีจำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ Habitat รวมโชค** แบบบ้านสไตล์ French Eclectic พื้นที่ที่รายล้อมไปด้วยทิวเขาและสวนยุโรปอันร่มรื่น ทำให้ได้สัมผัสกับชีวิตหรูหราเรียบง่ายอย่างมีเอกลักษณ์ในแบบของคุณ **โครงการ Habitat ซุปเปอร์ไฮเวย์** บ้านสไตล์ญี่ปุ่นพร้อมวิถีแห่งการอยู่อาศัยที่สมดุลในแบบตะวันตก สงบสุข และเรียบง่าย **และโครงการ Habitat วงแหวน สันกำแพง** บ้านสไตล์ล้านนาโคโลเนียล บ้านที่เป็นมากกว่าบ้านความสุขที่ขยายได้ เชื่อมโยงกาลเวลาและความผูกพันของคนในบ้าน









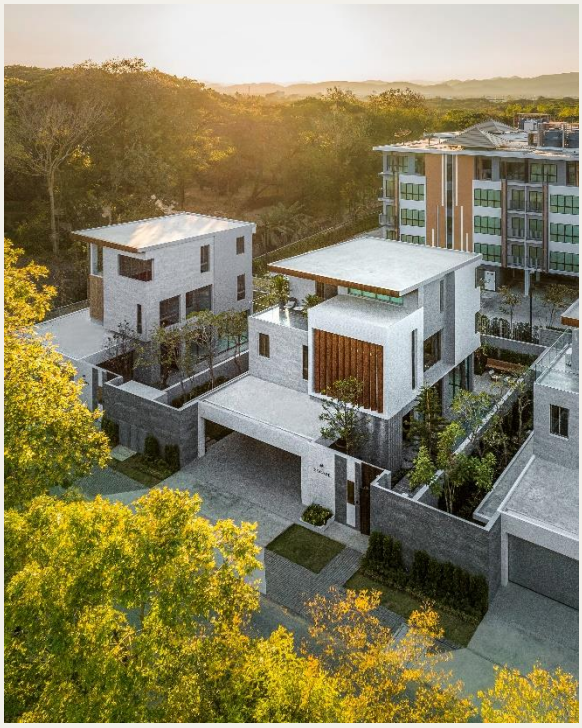


ORNSIRIN
VILLE

โครงการบ้านแฝดและทาวน์โฮม

โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ กลุ่มที่ต้องการอาศัยใกล้เมืองหรือทำงานในเมือง อายุ 25-45 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 35,000-60,000 บาท โดยเป็นกลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลักและจังหวัดใกล้เคียง ราคาขายอยู่ที่ 2.50-8.00 ล้านบาท **ปัจจุบันแบรนด์ Ornsirin Ville มีจำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการ Ornsirin Ville สันทราย** สไตล์ CLASSIC COUNTRY บ้านที่ให้ความรู้สึกอบอุ่นเสมือนอยู่ท่ามกลางธรรมชาติของชนบทในแถบตะวันตก **โครงการ Ornsirin Ville ท่ารั้ว** บ้านแฝดเชิงพาณิชย์ สไตล์ MODERN HOMEY ที่มีความทันสมัย ตอบสนองความคุ้มค่า **โครงการ Ornsirin Ville โชตนา** เป็นทาวน์โฮม สไตล์ SCANDI & NORDIC ที่เน้นความเรียบง่ายแต่แฝงดีไซน์กับชีวิตในเมืองพร้อมวิวดอยใกล้ศูนย์ราชการจังหวัดเชียงใหม่ **และโครงการ Ornsirin Ville ดอนจั่น** เป็นทาวน์โฮม 2 ชั้น สไตล์ MODERN RETRO ความเหมือนที่แตกต่างกันอย่างลงตัว สะท้อนรสนิยมของผู้อยู่อาศัยในความเหมือนกัน

โครงการแนวราบ



THE ΣSCAPE

โครงการบ้านเดี่ยวระดับลักชัวรี่
สไตล์โมเดิร์นที่ผสมความหรูหราและนวัตกรรมเทคโนโลยีบนทำเลมหิดล โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ นักธุรกิจหรือเจ้าของกิจการที่ต้องการรางวัลแห่งความสำเร็จให้กับชีวิตอายุ 35-55 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 200,000 บาทขึ้นไป โดยเป็นกลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่และจังหวัดใกล้เคียงเป็นหลัก หรือคนกรุงเทพที่ต้องการย้ายถิ่นฐาน หรือเป็นบ้านหลังที่ 2 ราคาขายอยู่ที่ 23.80-26.80 ล้านบาท

โครงการแนวราบ

ORNSIRIN

โครงการบ้านเดี่ยว โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ กลุ่มคนที่ต้องการแยกครอบครัวหรือเริ่มต้นครอบครัว อายุ 35-50 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 60,000-80,000 บาท ราคาขายอยู่ที่ 2.00-5.00 ล้านบาท ทั้งนี้ โครงการใหม่ตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นไป กลุ่มบริษัทจะไม่ใช้ชื่อแบรนด์ “อรสิริน” แต่จะพัฒนาโครงการใหม่ภายใต้ชื่อแบรนด์อื่น ๆ เพื่อให้สื่อถึงความชัดเจนในกลุ่มผลิตภัณฑ์มากขึ้น







โครงการอาคารพาณิชย์ ที่ออกแบบโดยเน้นประโยชน์ในทุกส่วนของพื้นที่ใช้สอยบนทำเลธุรกิจติดถนนใหญ่ เพื่อตอบโจทย์เรื่องทำเลที่เหมาะแก่การประกอบธุรกิจ โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ เจ้าของกิจการอายุ 35-50 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 60,000-80,000 บาท โดยเป็นกลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลักและจังหวัดใกล้เคียง ราคาขายอยู่ที่ 4.00-8.00 ล้านบาท **ปัจจุบันแบรนด์ เออร์เบิร์น มิกซ์ มีจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ เออร์เบิร์น มิกซ์ บ้านเด่นราชเวช** ซึ่งเป็นโครงการที่เปิดใหม่ในปี 2568 **และโครงการเออร์เบิร์น มิกซ์ หางดง** โดยที่ผ่านมามีกลุ่มลูกค้าหลากหลายไม่ว่าจะเป็นผู้ประกอบการที่ใช้ประโยชน์โดยพัฒนาเป็นสำนักงาน (Home office) คลินิก ร้านอาหาร รวมถึงเพื่อการพาณิชย์อื่น ๆ หรือเพื่ออยู่อาศัยก็ตาม พร้อมด้วยพื้นที่หน้าร้านและพื้นที่จอดรถที่กว้างขวาง

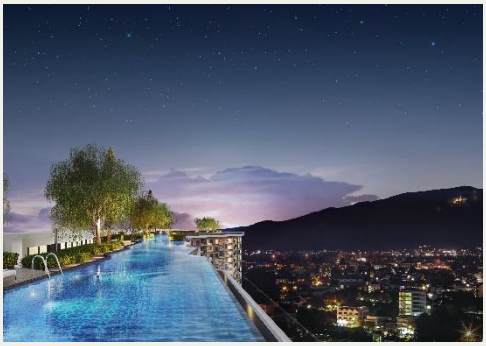


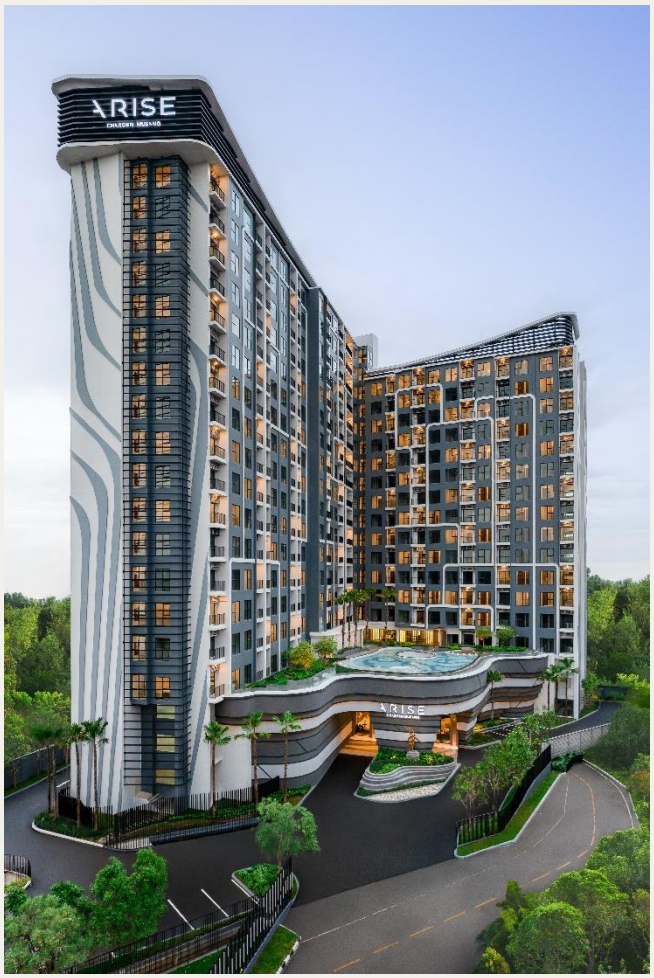


THE ASTRA

โครงการ High rise Condominium โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ นักธุรกิจและกลุ่มผู้ทำงานในเมือง อายุ 35-55 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 50,000-200,000 บาท โดยเป็นกลุ่มชาวต่างชาติ กลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่และจังหวัดใกล้เคียงเป็นหลัก หรือคนกรุงเทพที่ต้องการย้ายถิ่นฐาน หรือเป็นบ้านหลังที่ 2 ราคาขายอยู่ที่ 3.00-10.00 ล้านบาท โดยทำเลที่ตั้งของโครงการ เน้นทำเลในตัวเมืองจังหวัดเชียงใหม่ ใกล้แหล่งชุมชน สถานที่ทำงานในเมือง สถานศึกษา โรงพยาบาล ตลาด ห้างสรรพสินค้า **ปัจจุบันแบรนด์ The Astra มีจำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ The Astra** บนแนวคิด “อัญมณีแห่งล้านนา” ตำนานแห่งถนนช้างคลาน สัมผัสการอยู่อาศัยที่เหนือระดับ พร้อมวิว 360 องศา **โครงการ The Astra Sky River** สัมผัสการอยู่อาศัยแบบ Luxury ด้วยความพิเศษ พร้อมสระว่ายน้ำบนดาดฟ้า วิว 360 องศา ด้วยการออกแบบสไตล์ Modern-Lanna Décor **และโครงการ The Astra Infinite** ซึ่งเป็นโครงการที่เปิดใหม่ในปี 2568 ด้วยการออกแบบสไตล์ Art Deco Neo-Classical ที่ผสมผสานความหรูหราเหนือกาลเวลาเข้ากับความร่วมสมัยของชีวิตเมือง







ARISE

โครงการ High rise/Low rise Condominium โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ กลุ่มผู้ที่ทำงานในเมือง อายุ 25-40 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 30,000-80,000 บาท โดยเป็นกลุ่มชาวต่างชาติ กลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่และจังหวัดใกล้เคียง หรือกลุ่มคนกรุงเทพที่ต้องการย้ายถิ่นฐาน หรือเป็นบ้านหลังที่ 2 ราคาขายอยู่ที่ 1.99-10.00 ล้านบาท โดยทำเลที่ตั้งของโครงการจะเน้นทำเลในตัวเมือง **ปัจจุบันแบรนด์ Arise มีจำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการ Arise Hill** บนแนวคิด “คอนโดเลี้ยงสัตว์ได้” ให้การใช้ชีวิตเป็นเรื่องง่าย ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ของทุกการอยู่อาศัย ล้อมรอบด้วยธรรมชาติ **โครงการ Arise Vibe** เป็นการขยายโครงการสู่ภูมิภาคอื่นครั้งแรกที่จังหวัดภูเก็ต บนแนวคิด “Rise Your Own Vibe” อยู่สบายได้เป็นตัวเอง สัมผัสประสบการณ์การใช้ชีวิตเหนือระดับ พร้อมพื้นที่ส่วนกลางครบครัน **โครงการ Arise เจริญเมือง** บนแนวคิด “Wisdom in to the North” แรงบันดาลใจจากพื้นที่ราบสูงเอกลักษณ์เมืองเหนือนาขั้นบันได ภูเขา และวัฒนธรรมล้านนา สะท้อนภาพผ่านดีไซน์อาคารที่มีความเป็นล้านนาในแบบร่วมสมัย **และโครงการ Arise มหิดล** คอนโดสไตล์ล้านนา ย่านมหิดล ความสุขที่สัมผัสได้ ให้คุณใกล้ชิดธรรมธรรมชาติกับสระว่ายน้ำทอดยาว











The Next

โครงการ Low rise Condominium โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ กลุ่มผู้เริ่มทำงานต้องการอาศัยในเมือง อายุ 25-40 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 25,000-40,000 บาท โดยเป็นกลุ่มชาวต่างชาติ กลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลักและจังหวัดใกล้เคียง ราคาขายอยู่ที่ 1.50-3.50 ล้านบาท **ปัจจุบันแบรนด์ The Next มีจำนวน 8 โครงการ** ซึ่งกระจายไปหลากหลายทำเลคุณภาพทั่วอำเภอเมืองเชียงใหม่ ทั้งเดินทางสะดวก ตกแต่งครบ ส่วนกลางจัดเต็มตอบทุกไลฟ์สไตล์ ฟังก์ชันลงตัว บนทำเลที่ดีที่สุด ครบทุกความต้องการกับไลฟ์สไตล์ของคนรุ่นใหม่ โดยในปี 2568 แบรนด์ The Next ได้เปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการ บนทำเลศักยภาพในจังหวัดเชียงใหม่ ตอบโจทย์ Lifestyle คนในเมือง ได้แก่ **โครงการ The Next เจ็ดยอด 3 และโครงการ The Next รวมโชค ซิตี้ฮอลล์ 2**

ตารางแสดงสถานะโครงการแนวราบและแนวสูง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

สถานะโครงการ	ชื่อโครงการ	บริษัท	ลักษณะโครงการ	สถานะการขาย							การขายและการโอนกรรมสิทธิ์			
				มูลค่าทั้งโครงการ		ขายแล้วสะสม		คงเหลือขาย		ความคืบหน้าการขาย (%)	โอนแล้ว		ขายแล้วรอโอน	
				ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.		ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.
โครงการแนวราบ														
อยู่ระหว่างการขายและโอน	อรสิริน 6	ORP	บ้านเดี่ยว	320	927	320	927	0	0	100.00%	319	923	1	5
			ทาวน์โฮม	54	120	54	120	0	0	100.00%	48	107	6	13
	บิสซิเนสเซ็นเตอร์ 1 รวมโชค	NHP	อาคารพาณิชย์	62	368	60	353	2	15	95.85%	60	353	0	0
	บีลีฟ วงแหวนสันกำแพง	ORP	บ้านเดี่ยว	310	1,388	303	1,358	7	29	97.88%	245	1,061	58	298
			ทาวน์โฮม	134	333	86	218	48	116	65.34%	60	149	26	68
ปิดโครงการ	อรสิริน 11	ORP	บ้านเดี่ยว	299	868	299	868	0	0	100.00%	299	868	0	0
	อรสิริน 14	ORP	บ้านเดี่ยว	55	135	55	135	0	0	100.00%	55	135	0	0
			อาคารพาณิชย์	26	65	24	59	2	6	90.58%	21	53	3	7
อยู่ระหว่างการขายและโอน	เออร์เบิร์น มิกซ์ หางดง	ORG	อาคารพาณิชย์	31	137	14	66	17	71	47.97%	13	61	1	5
	อรสิริน วิลล์ ดอนจั่น	ORP	บ้านแฝด	16	64	15	58	1	6	90.43%	15	58	0	0
			ทาวน์โฮม	73	214	73	214	0	0	100.00%	73	214	0	0
	บีลีฟ สันทรายแม่โจ้	ORG	บ้านเดี่ยว	357	1,332	96	370	261	962	27.79%	89	342	7	28
	ฮาบิแทท วงแหวนสันกำแพง	ORP	บ้านเดี่ยว	269	1,622	86	597	183	1,024	36.83%	47	324	39	273
			ทาวน์โฮม	33	77	22	64	11	13	83.41%	4	11	18	53
			อาคารพาณิชย์	4	12	0	0	4	12	0.00%	0	0	0	0
	บีลีฟ รวมโชค	ORP	บ้านเดี่ยว	2	18	0	0	2	18	0.00%	0	0	0	0
			บ้านแฝด	74	379	32	161	42	219	42.34%	31	156	1	5
	ดิ เอสเคป มหิดล	NHC	บ้านเดี่ยว	21	521	1	27	20	494	5.18%	1	27	0	0
	ฮาบิแทท ซุปเปอร์ไฮเวย์	ORP	บ้านเดี่ยว	165	1,170	26	198	139	972	16.93%	22	170	4	28
	อรสิริน วิลล์ โชตนา	ORP	บ้านแฝด	26	146	3	19	23	127	12.91%	2	13	1	6
			ทาวน์โฮม	81	271	32	108	49	163	39.96%	28	94	4	14
	อรสิริน วิลล์ ท่ารั้ว	ORP	บ้านเดี่ยว	6	27	0	0	6	27	0.00%	0	0	0	0
			บ้านแฝด	96	311	8	30	88	281	9.57%	8	30	0	0

สถานะโครงการ	ชื่อโครงการ	บริษัท	ลักษณะโครงการ	สถานะการขาย							การขายและการโอนกรรมสิทธิ์			
				มูลค่าทั้งโครงการ		ขายแล้วสะสม		คงเหลือขาย		ความคืบหน้าการขาย (%)	โอนแล้ว		ขายแล้วรอโอน	
				ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.		ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.
อยู่ระหว่างการขายและโอน	อรสิริน วิลล์ สันทราย	ORP	บ้านเดี่ยว	11	65	1	6	10	59	8.91%	1	6	0	0
			บ้านแฝด	254	786	39	140	215	645	17.84%	28	99	11	41
	ฮาบิแทท รวมโชค	ORP	บ้านเดี่ยว	99	1,148	15	217	84	931	18.91%	12	166	3	51
	เออร์เบิร์น มิกซ์ บ้านเด่นราชเวช	ORP	อาคารพาณิชย์	12	56	3	14	9	43	24.27%	0	0	3	14
รวมโครงการแนวราบ				**2,890**	**12,560**	**1,667**	**6,328**	**1,223**	**6,232**	**-**	**1,481**	**5,420**	**186**	**908**
โครงการแนวสูง														
อยู่ระหว่างการขายและโอน	เดอะเน็กซ์ 1	NHP	คอนโดมิเนียม	261	505	230	442	31	63	87.58%	229	439	1	3
	เดอะเน็กซ์ 2	NHP	คอนโดมิเนียม	141	231	132	217	9	14	94.08%	132	217	0	0
	เดอะเน็กซ์ 3	NHP	คอนโดมิเนียม	121	242	104	200	17	42	82.69%	103	197	1	3
	ดิ แอสตร้า	NHC	คอนโดมิเนียม	589	2,646	567	2,563	22	83	96.85%	567	2,563	0	0
	อะไรซ์ มหิดล เฟส 1	NHC	คอนโดมิเนียม	191	475	161	403	30	71	85.02%	157	394	4	9
	อะไรซ์ มหิดล เฟส 2	NHC	คอนโดมิเนียม	189	493	151	399	38	94	80.97%	142	376	9	23
	ดิ แอสตร้า สกายริเวอร์	NHC	คอนโดมิเนียม	523	2,377	508	2,250	15	126	94.68%	505	2,234	3	16
	เดอะเน็กซ์ เจ็ดยอด	NHC	คอนโดมิเนียม	78	185	69	166	9	19	89.91%	68	164	1	2
	อะไรซ์ เจริญเมือง	NHP	คอนโดมิเนียม	469	1,320	329	987	140	334	74.72%	261	797	68	190
	เดอะเน็กซ์ รวมโชค ซิตี้ฮอลล์ 1	NHC	คอนโดมิเนียม	79	171	59	132	20	39	76.98%	58	130	1	2
	เดอะ เน็กซ์ เจ็ดยอด 2	NHC	คอนโดมิเนียม	72	177	68	168	4	10	94.46%	68	168	0	0
อยู่ระหว่างก่อสร้าง	เดอะ เน็กซ์ เจ็ดยอด 3	NHC	คอนโดมิเนียม	62	159	36	96	26	63	60.57%	0	0	36	96
	อะไรซ์ ไวบ์	NHC	คอนโดมิเนียม	411	1,440	304	1,028	107	411	71.42%	0	0	304	1,028
	อะไรซ์ ฮิลล์	NHC	คอนโดมิเนียม	368	992	157	471	211	521	47.46%	0	0	157	471
	ดิ แอสตร้า อินฟินิท	NHC	คอนโดมิเนียม	421	1,700	99	419	322	1,281	24.64%	0	0	99	419
รวมโครงการแนวสูง				**3,554**	**11,412**	**2,875**	**9,522**	**1,001**	**3,171**	**-**	**2,290**	**7,679**	**684**	**2,262**
รวมโครงการแนวราบและแนวสูง				**6,444**	**23,972**	**4,542**	**15,850**	**2,224**	**9,403**	**-**	**3,771**	**13,098**	**870**	**3,170**

การตลาดและการแข่งขัน

กลยุทธ์ด้านการตลาด

กลยุทธ์ด้านทำเลที่ตั้งโครงการ (Location Strategy)

ทำเลที่ตั้งโครงการ เป็นหัวใจสำคัญของการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยบริษัทจะคัดเลือกที่ดินจากการวิเคราะห์ในมิติต่าง ๆ เช่น ความสะดวกในการคมนาคม ลักษณะชุมชนใกล้เคียง ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล ตลาด และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ตอบโจทย์ และเสริมสร้างคุณภาพชีวิตการอยู่อาศัย สำหรับทำเลโครงการที่อยู่ในตัวเมืองจังหวัดเชียงใหม่ เน้นพัฒนาในรูปแบบคอนโดมิเนียมเพื่อตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ (life style) การทำงานหรือเพื่อการลงทุน จึงเน้นทำเลที่ตั้งในบริเวณย่านใจกลางศูนย์ธุรกิจเป็นหลัก สะดวกต่อการเดินทางไปยังที่ต่าง ๆ ในตัวเมืองเชียงใหม่ เช่น ย่านถนนนิมมานเหมินห์ เซ็นทรัลเฟสติวัลเชียงใหม่ เซ็นทรัลเชียงใหม่แอร์พอร์ต ถนนเจ็ดยอด แยกรวมโชค เป็นต้น ส่วนโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบในตัวเมืองเชียงใหม่นั้น เน้นพัฒนาโครงการที่ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าระดับกลางถึงระดับบนเป็นหลัก เนื่องจากมูลค่าของต้นทุนที่ดินต่อแปลงค่อนข้างสูง สำหรับโครงการที่อยู่นอกตัวเมืองเชียงใหม่ บริษัทจะเน้นการพัฒนาโครงการแนวราบเป็นหลัก ปัจจุบันมีโครงการที่เปิดขายแล้วครอบคลุมหลายพื้นที่ ซึ่งมีจุดเด่น คือ พื้นที่ใช้สอยและส่วนกลางที่กว้างขวาง พร้อมกับสโมสรหรือพื้นที่ให้บริการส่วนกลางที่ครบครัน เหมาะกับผู้ที่ต้องการพื้นที่มากขึ้น ความเงียบสงบ ไม่แออัด โดยบริษัทมีแผนพัฒนาโครงการบนที่ดินที่มีศักยภาพ ทำเลดีเดินทางสะดวก ทั้งทางทิศเหนือ-ทิศตะวันออก-ทิศใต้ของจังหวัดเชียงใหม่ และในปี 2567 บริษัทได้ขยายโครงการสู่ภูมิภาคอื่นครั้งแรกบนทำเลกลาง-จังหวัดภูเก็ต โดดเด่นด้วยทำเลที่ตั้งใจกลางเมืองเดินทางสะดวกติดรถไฟฟ้าภูเก็ต สามารถเชื่อมต่อทำเลสำคัญทั้งเกาะภูเก็ต ใกล้สนามบิน ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล โรงเรียนนานาชาติ และหาดบางเทา รวมถึงแหล่งท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมที่หลากหลาย และมีแผนจะขยายไปสู่จังหวัดอื่นที่มีศักยภาพต่อการเติบโตของเศรษฐกิจภูมิภาคในอนาคตต่อไป

กลยุทธ์ด้านการออกแบบผลิตภัณฑ์ (Product Design Strategy)

บริษัทพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยทุกประเภททั้งโครงการแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ และโครงการแนวสูง คอนโดมิเนียม เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าที่หลากหลาย ทั้งในด้านระดับราคา ไลฟ์สไตล์ และรูปแบบการอยู่อาศัย โดยยึดหลักการออกแบบที่ ให้ความสำคัญกับคุณภาพ ประสิทธิภาพการใช้พื้นที่ และความสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าในปัจจุบัน โดยมีแนวทางดังนี้

- **โครงการแนวราบ**

โครงการแนวราบของบริษัทจะตั้งอยู่รอบนอกอำเภอเมืองจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลัก จึงมีพื้นที่ใช้สอย พื้นที่ส่วนกลางสภาพแวดล้อม สโมสร หรือพื้นที่ให้บริการส่วนกลาง ที่กว้างขวางและครบครัน รวมถึงบรรยากาศที่สงบ ท่ามกลางพื้นที่สีเขียวที่ร่มรื่น ไม่แออัด มีความเป็นส่วนตัว มีระบบการรักษาความปลอดภัยที่ได้มาตรฐาน แบบบ้านที่ทันสมัย และคลับเฮ้าส์ ส่วนกลางที่ตอบโจทย์การทำกิจกรรมต่าง ๆ เช่น พื้นที่ออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ หรือการพบปะสังสรรค์ก็ตาม ซึ่งบริษัทจะพัฒนาโครงการแนวราบ โดยเน้นที่เดินทางสะดวกใกล้เมืองเชียงใหม่เป็นหลักบนขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 10 ไร่ขึ้นไป ซึ่งจะมีความคุ้มค่าต่อขนาดพื้นที่ (Economy of scale) เน้นการพัฒนาโครงการตามกลยุทธ์ “บ้านพร้อมอยู่” หรือการสร้างเสร็จก่อนขาย สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบในตัวเมืองเน้นการพัฒนาโครงการสำหรับลูกค้าระดับกลางถึงระดับบน เช่น โครงการ The Escape หรือ โครงการ Habitat ซึ่งจะมีลักษณะโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มลูกค้าที่กำลังขยายครอบครัวหรือลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูง นอกจากนี้ ยังมีโครงการที่ตอบโจทย์สำหรับผู้ประกอบการเชิงพาณิชย์ ไม่ว่าจะเพื่อการทำร้านกาแฟ สำนักงาน คลินิก ร้านสะดวกซื้อ เป็นต้น โดยจำแนกโครงการแนวราบได้เป็น 3 ประเภท ดังนี้

บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด

บริษัทพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด ภายใต้ชื่อ **“Habitat” “Belive” และ “The Escape”** มีความโดดเด่นด้านบรรยากาศสภาพแวดล้อม คุณภาพวัสดุก่อสร้างทั้งภายในและภายนอก ระบบรักษาความปลอดภัย และแบบบ้านสไตล์ทันสมัย ซึ่งบริษัทให้ความสำคัญอย่างยิ่งเกี่ยวกับความสมบูรณ์แบบของที่อยู่อาศัย ความหลากหลายของแบบบ้านที่สวยและทันสมัย ซึ่งเป็นโจทย์สำคัญเพื่อตอบรับกับความต้องการของแต่ละกลุ่มลูกค้า ภายใต้แนวคิดหลัก (Concept) และแนวการออกแบบ (Design) ที่มีจุดเด่นในแต่ละโครงการ

นอกจากนี้ บริษัทยังเล็งเห็นถึงความสำคัญของปัญหาฝุ่นละออง จึงออกแบบ **นวัตกรรมบ้านปลอดฝุ่น "Comfort Air"** กรองฝุ่นจากภายนอก ลด PM 2.5 ภายในบ้าน เติมอากาศบริสุทธิ์จากภายนอกเข้าสู่ตัวบ้าน และกระเบื้องฟอกอากาศ Air ION ซึ่งช่วยกำจัดฝุ่นภายในบ้านและเพิ่มมวลอากาศสดชื่นตลอด 24 ชั่วโมง อีกทั้ง ยังมีนวัตกรรมบ้านประหยัดพลังงานอีกด้วย

ทาวน์โฮม

บริษัทพัฒนาโครงการทาวน์โฮม ภายใต้ชื่อ **"Ornsirin Ville"** ซึ่งตอบโจทย์ทั้งด้านไลฟ์สไตล์ ทำเลใกล้ตัวเมือง และมีบรรยากาศสภาพแวดล้อมที่ดี ภายใต้แนวคิด "ทาวน์โฮมคุณภาพที่ออกแบบฟังก์ชันได้อย่างลงตัว" ด้วยสัดส่วนพื้นที่ภายในบ้านที่ลงตัว รองรับทุกไอเดียสร้างสรรค์ได้อย่างเต็มที่ พร้อมความเป็นส่วนตัว โดยมีฟังก์ชันห้องมากถึง 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ ซึ่งห้องนอนใหญ่มีห้องน้ำและ Walk-in Closet ในตัว

อาคารพาณิชย์

บริษัทพัฒนาโครงการอาคารพาณิชย์ ภายใต้ชื่อ **"Urban MYX"** บนทำเลที่ตั้งติดถนนเส้นหลักที่การจราจรคับคั่งและใกล้ตัวเมืองหรือตลาด เพื่อตอบโจทย์เรื่องทำเลที่เหมาะแก่การประกอบธุรกิจ ซึ่งเป็นปัจจัยหลักในการเลือกซื้ออาคารพาณิชย์ของลูกค้า โดยที่ผ่านมามีกลุ่มลูกค้าหลากหลาย ไม่ว่าจะเป็นผู้ประกอบการที่ใช้ประโยชน์โดยพัฒนาเป็นสำนักงาน (Home office) คลินิก ร้านอาหาร รวมถึงเพื่อการพาณิชย์อื่น ๆ หรือเพื่ออยู่อาศัยก็ตาม พร้อมด้วยพื้นที่หน้าร้านและพื้นที่จอดรถที่กว้างขวาง

ภาพตัวอย่างบรรยากาศภายในโครงการแนวราบ









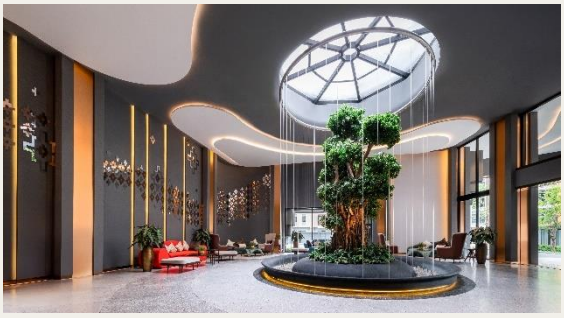


- **โครงการแนวสูง**

บริษัทได้พัฒนาโครงการแนวสูง ภายใต้ชื่อ **“The Astra” “Arise” และ “The Next”** ซึ่งเปิดจองหรือเปิดขาย (Pre-Sale) ตั้งแต่ได้แบบพิมพ์เขียวและได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง โดยบริษัทให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งเป็นสำคัญ ซึ่งจะเน้นทำเลในตัวเมือง ใกล้แหล่งชุมชน สถานที่ทำงานในเมือง สถานศึกษา โรงพยาบาล ตลาด ห้างสรรพสินค้า เป็นต้น สำหรับด้านการออกแบบโครงการจะเน้นการออกแบบที่ใช้งานได้จริง ใช้วัสดุที่มีคุณภาพและคำนึงถึงสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ โดยจัดให้มีพื้นที่สีเขียวและส่วนกลางครบครัน เช่น ฟิตเนส สระว่ายน้ำ พื้นที่ Co-working Space และระบบความปลอดภัยภายในโครงการ เพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในระยะยาว

ภาพตัวอย่างบรรยากาศภายในโครงการแนวสูง









กลยุทธ์ด้านบริการหลังการขาย (After Sale Service Strategy)

ฝ่ายบริการหลังการขาย มีหน้าที่ดูแลความเรียบร้อย และการบำรุงรักษาสินทรัพย์ของโครงการ โดยให้บริการครอบคลุมตั้งแต่การดูแลบ้านและอาคารในระหว่างการรับประกัน การดูแลความเรียบร้อยในพื้นที่ส่วนกลาง การดูแลความเรียบร้อยของระบบสาธารณูปโภค การอนามัยและความสะอาดภายในโครงการ เป็นต้น ไม่ว่าบ้านหรืออาคารหรือห้องชุดของลูกค้าจะยังอยู่ในระยะเวลาประกันหรือไม่อยู่ในระยะเวลาประกันแล้วก็ตาม ลูกค้าสามารถแจ้งขอความช่วยเหลือเรื่องการแจ้งซ่อม หรือแจ้งข้อร้องเรียนผ่านระบบบริการออนไลน์บนเว็บไซต์ของบริษัทได้

กลยุทธ์ด้านการกำหนดราคา (Pricing Strategy)

ลูกค้าส่วนใหญ่ของบริษัทจะเป็นลูกค้าที่มีรายได้ปานกลางเป็นส่วนใหญ่ แต่บริษัทก็มีการพัฒนาโครงการที่ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระดับสูงเช่นกัน ในการกำหนดราคาของแต่ละโครงการจะสอดรับกับความสามารถในการผ่อนชำระของแต่ละกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นองค์ประกอบที่สำคัญในการกำหนดราคาขาย ได้แก่ ราคาที่อยู่อาศัยของคู่แข่งในบริเวณใกล้เคียงเฉพาะโครงการที่เปิดขายในช่วงเวลาที่มีคู่แข่งเปิดขายอยู่ การกำหนดราคาจึงต้องพิจารณาราคาของคู่แข่งเป็นสำคัญด้วย (Competition Pricing) การใช้ราคาคู่แข่งที่มีลักษณะโครงการใกล้เคียงกันเป็นราคาอ้างอิง โดยเฉพาะคู่แข่งที่เป็นผู้นำตลาดในพื้นที่ผ่านการวิเคราะห์ทางการตลาดในทำเลนั้น เช่น อุปสงค์ อุปทาน และกำลังซื้อของลูกค้าในแต่ละพื้นที่ เพื่อที่บริษัทจะกำหนดราคาขายที่เหมาะสมเพื่อจูงใจลูกค้า รวมถึงเสนอจุดเด่นอื่น ๆ ที่ดีกว่าและสามารถแข่งขันได้ เช่น ขนาดพื้นที่ที่มากกว่า ฟังก์ชันการใช้งานในบ้านหรือคอนโดมิเนียมที่ลงตัวกว่า หรือส่วนกลางที่สวยและแตกต่างมีเอกลักษณ์มากกว่า เป็นต้น และอีกองค์ประกอบสำคัญ คือ การกำหนดราคาจากปัจจัยหลัก คือ ต้นทุนรวมของโครงการ เช่น ต้นทุนค่าที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายแฝงต่าง ๆ ในการดำเนินโครงการ รวมไปถึงค่าเผื่อเหลือเผื่อขาดที่จะถูกพิจารณาให้รอบด้านทุกมิติ อาทิ ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย ค่าเผื่อความล่าช้าจากกระบวนการขออนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) เป็นต้น

กลยุทธ์ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย (Place Strategy)

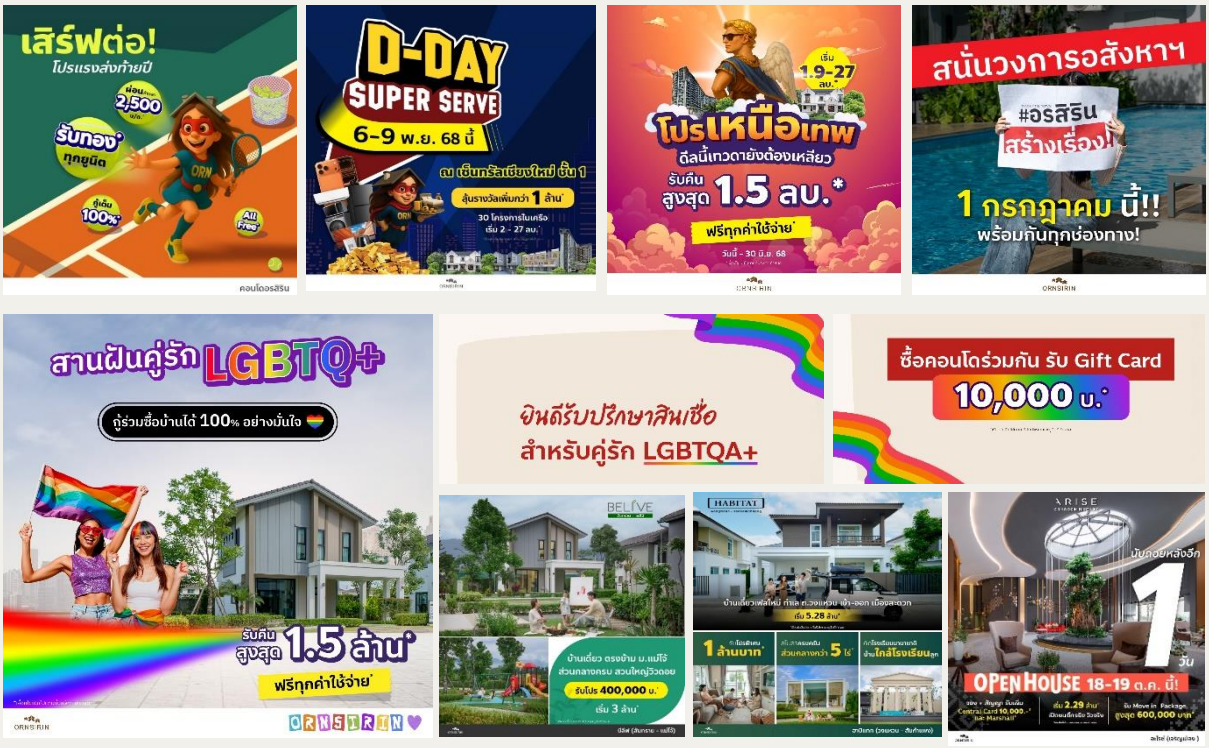
บริษัทมีช่องทางจัดจำหน่ายหลัก ได้แก่ พนักงานขายของบริษัทที่ประจำอยู่สำนักงานขาย นายหน้าที่บริษัทมีการตกลงจัดทำสัญญานายหน้าและผ่านช่องทางออนไลน์ของนายหน้า และการแนะนำผ่านคนรู้จักที่เป็นลูกบ้านของโครงการ นอกจากนี้ บริษัทมีช่องทางประชาสัมพันธ์หลายช่องทางเพื่อสื่อสารแก่ผู้ที่สนใจและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ทั้งช่องทาง Offline เช่น ป้ายโฆษณาหน้าโครงการ เป็นต้น และช่องทาง Online ซึ่งลูกค้าสามารถเข้าถึงข้อมูลโครงการและโปรโมชั่นต่าง ๆ รวมถึงข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทได้ด้วยตนเอง ซึ่งเป็นช่องทางที่สะดวกและเข้าถึงง่าย ดังนี้

Website:	https://ornsirin.co.th
Facebook Page:	Ornsirin PLC
Instagram:	ORNSIRIN PLC
YouTube Channel:	Ornsirin PLC
LINE Official Account:	ORNSIRIN
TIKTOK:	Ornsirin PLC

กลยุทธ์ด้านการส่งเสริมการขาย (Promotion Strategy)

บริษัทดำเนินกลยุทธ์ด้านการส่งเสริมการขายในหลากหลายรูปแบบ โดยพิจารณาจากความจำเป็นและความต้องการของลูกค้าในแต่ละกลุ่มเป้าหมายเป็นสำคัญ รวมถึงสภาพการแข่งขันและสถานการณ์ตลาดในช่วงเวลาที่เปิดการขายของแต่ละโครงการ ทั้งนี้ การกำหนดรูปแบบและระดับของโปรโมชั่นจะพิจารณาให้เหมาะสมกับลักษณะโครงการ ทำเล และช่วงอายุของโครงการ เพื่อสนับสนุนการตัดสินใจซื้อของลูกค้าและเร่งการระบายสินค้าอย่างมีประสิทธิภาพ โดยรูปแบบการส่งเสริมการขายที่บริษัทนำมาใช้ อาทิ การมอบสิทธิประโยชน์ด้านราคาและค่าใช้จ่าย เช่น รับเงินคืน ฟรีค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์ การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายและของรางวัล รวมถึงแคมเปญที่ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์และความหลากหลายของลูกค้า เช่น แคมเปญสำหรับคู่รัก LGBTQ+ ทั้งนี้ บริษัทมุ่งใช้กลยุทธ์การส่งเสริมการขายควบคู่กับการสื่อสารการตลาดอย่างเหมาะสม เพื่อสร้างความน่าสนใจของโครงการ รักษาภาพลักษณ์ของแบรนด์ และสนับสนุนการเติบโตของยอดขายอย่างยั่งยืน

ภาพตัวอย่างแคมเปญการส่งเสริมการขาย



ลักษณะลูกค้าและกลุ่มเป้าหมาย

แบ่งเป็นกลุ่มคนไทยที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลักที่ต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่พักอาศัยถาวร, กลุ่มคนไทยจากจังหวัดอื่นที่ต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยถาวรหรือชั่วคราว ที่พักตากอากาศ เพื่อการลงทุนหรือเพื่อทำการค้าขายเชิงพาณิชย์ และกลุ่มชาวต่างชาติที่มีความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่พักอาศัย หรือเพื่อการลงทุน ซึ่งบริษัทมีประเภทอสังหาริมทรัพย์ครอบคลุมตอบโจทย์หลากหลายกลุ่มเป้าหมาย มีราคาขายที่สอดรับกับความสามารถและกำลังซื้อของแต่ละกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย รวมถึงออกแบบให้เหมาะกับลักษณะการอยู่อาศัย ลักษณะครอบครัว วัยทำงาน รวมถึงการตอบโจทย์ด้านรสนิยมของกลุ่มคนรุ่นใหม่ เช่น พื้นที่ออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ การพักผ่อนที่สงบ หรือการพบปะสังสรรค์ เป็นต้น

กลุ่มแบรนด์	ประเภทสินค้า	ช่วงราคา	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
โครงการแนวราบ			
HABITAT	บ้านเดี่ยว	5.0-22.0 ล้านบาท	ครอบครัวใหญ่หรือมีตั้งแต่ 3 เจเนอเรชั่น อายุ 35-50 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 80,000-150,000 บาท โดยเป็นกลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลัก คนกรุงเทพที่ต้องการย้ายถิ่นฐานหรือบ้านหลังที่ 2 และจังหวัดใกล้เคียง
BELIVE	บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด	2.99-9.0 ล้านบาท	ผู้ที่ต้องการแยกครอบครัวหรือเริ่มต้นครอบครัว อายุ 30-45 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 60,000-80,000 บาท โดยเป็นกลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลัก คนกรุงเทพที่ต้องการย้ายถิ่นฐานหรือบ้านหลังที่ 2 และจังหวัดใกล้เคียง
ORNSIRIN VILLE	ทาวน์โฮม, บ้านแฝด	2.5-8.0 ล้านบาท	ผู้ที่ต้องการอาศัยใกล้เมืองหรือทำงานในเมือง อายุ 25-45 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 35,000-60,000 บาท โดยเป็นกลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลักและจังหวัดใกล้เคียง

กลุ่มแบรนด์	ประเภทสินค้า	ช่วงราคา	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
THE ΣSCAPE	บ้านเดี่ยว	23.8-26.8 ล้านบาท	นักธุรกิจหรือเจ้าของกิจการที่ต้องการรางวัลแห่งความสำเร็จให้กับชีวิต อายุ 35-55 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 200,000 บาทขึ้นไป โดยเป็นกลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่และคนกรุงเทพที่ต้องการย้ายถิ่นฐานหรือบ้านหลังที่ 2 เป็นหลักและจังหวัดใกล้เคียง
ORNSIRIN	บ้านเดี่ยว	2.0-5.0 ล้านบาท	คนที่ต้องการแยกครอบครัวหรือเริ่มต้นครอบครัว อายุ 35-50 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 60,000-80,000 บาท
URBAN MYX	อาคารพาณิชย์	4.0-8.0 ล้านบาท	เจ้าของกิจการ อายุ 35-50 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 60,000-80,000 บาท โดยเป็นกลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลักและจังหวัดใกล้เคียง
โครงการแนวสูง			
THE ASTRA	High rise Condominium	3.0-10.0 ล้านบาท	นักธุรกิจและกลุ่มผู้ทำงานในเมือง อายุ 35-55 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 50,000-200,000 บาท โดยเป็นกลุ่มชาวต่างชาติ กลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลัก คนกรุงเทพที่ต้องการย้ายถิ่นฐานหรือบ้านหลังที่ 2 และจังหวัดใกล้เคียง
ARISE	High rise Condominium	1.99-10.0 ล้านบาท	กลุ่มผู้ที่ทำงานในเมือง อายุ 25-40 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 30,000-80,000 บาท โดยเป็นกลุ่มชาวต่างชาติ กลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลัก คนกรุงเทพที่ต้องการย้ายถิ่นฐานหรือบ้านหลังที่ 2 และจังหวัดใกล้เคียง
The Next	Low rise Condominium	1.5-3.5 ล้านบาท	กลุ่มผู้เริ่มทำงาน ต้องการอาศัยในเมือง อายุ 25-40 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 25,000-40,000 บาท โดยเป็นกลุ่มชาวต่างชาติ กลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลัก และจังหวัดใกล้เคียง

หมายเหตุ: สำหรับโครงการใหม่ตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นไป กลุ่มบริษัทจะไม่ใช้ชื่อแบรนด์ “อรสิริน” แต่จะพัฒนาโครงการใหม่ภายใต้ชื่อแบรนด์อื่น ๆ ตามตารางข้างต้น เพื่อให้สื่อถึงความชัดเจนในกลุ่มผลิตภัณฑ์มากขึ้น

ภาพรวมของการแข่งขัน

คู่แข่งของบริษัทแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มหลัก ได้แก่ แบรนด์ระดับประเทศ (National Brand) และแบรนด์ระดับท้องถิ่น (Local Brand) ดังนี้

1. แบรนด์ระดับประเทศ (National Brand) หมายถึง ผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือบริษัทในเครือของบริษัทจดทะเบียน ซึ่งมีโครงการจำนวนมากกระจายตัวทั่วประเทศ รวมถึงจังหวัดเชียงใหม่และจังหวัดภูเก็ต เช่น บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) เป็นต้น
2. แบรนด์ระดับท้องถิ่น (Local Brand) หมายถึง ผู้ประกอบการที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่มีโครงการจำนวนมากที่กระจายตัวอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ เช่น บริษัท กาญจน์กนก พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัท กุลพันธ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นต้น

สำหรับ จังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นตลาดใหม่ที่บริษัทเริ่มขยายการลงทุน โดยปัจจุบันมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 1 โครงการ ซึ่งมีคู่แข่งทั้งผู้ประกอบการระดับประเทศและผู้ประกอบการท้องถิ่นที่มีความเข้าใจตลาดต่างชาติเป็นอย่างดี แม้จะเป็นตลาดที่มีความท้าทาย แต่บริษัทเชื่อมั่นว่าจุดแข็งด้านการพัฒนาโครงการและมาตรฐานการออกแบบจะช่วยให้สามารถสร้างการยอมรับในตลาดภูเก็ตได้ในระยะยาว

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีความมั่นใจในศักยภาพการแข่งขันจากจุดเด่นด้านการออกแบบผลิตภัณฑ์ ทำเลโครงการ การบริหารต้นทุน และความแข็งแรงของแบรนด์ในจังหวัดเชียงใหม่ รวมถึงการวางกลยุทธ์รุกตลาดภูเก็ตอย่างระมัดระวัง เพื่อสร้างการเติบโตในระยะยาว

ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2568 ยังคงเผชิญภาวะชะลอตัวอย่างต่อเนื่อง สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวอย่างชัดเจน โดยกำลังซื้อของผู้บริโภคยังได้รับแรงกดดันจากระดับหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงและความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงและต้องพึ่งพาสินเชื่อในสัดส่วนมาก ในปี 2568 ตลาดที่อยู่อาศัยทั้งในระดับประเทศและกลุ่มเมืองหลักยังคงอยู่ในภาวะหดตัว โดยการเปิดตัวโครงการใหม่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปี 2567 ส่งผลให้ผู้ประกอบการชะลอการพัฒนาโครงการใหม่ และให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการและระบายสต็อกที่มีอยู่เป็นหลัก

ปัจจัยด้านสินเชื่อยังคงเป็นอุปสรรคสำคัญต่อการฟื้นตัวของตลาด เนื่องจากอัตราการปฏิเสธสินเชื่อในกลุ่มที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำยังอยู่ในระดับสูง และแม้จะมีการผ่อนคลายมาตรการอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) เป็นการชั่วคราว รวมถึงมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองเพื่อกระตุ้นตลาด แต่กำลังซื้อของผู้บริโภคโดยรวมยังคงได้รับแรงกดดันจากภาระหนี้ครัวเรือนและความไม่แน่นอนด้านรายได้ในอนาคต

อย่างไรก็ตาม ภายใต้แรงกดดันจากเศรษฐกิจมหภาคและอุปสงค์ที่ฟื้นตัวอย่างจำกัด ตลาดเริ่มปรากฏสัญญาณการปรับตัวในบางส่วนในช่วงครึ่งหลังของปี 2568 จากมาตรการกระตุ้นของภาครัฐและการผ่อนคลายด้านสินเชื่อ ซึ่งช่วยประคับประคองกิจกรรมในตลาดที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะในด้านยอดการโอนกรรมสิทธิ์และการซื้อขายในบางกลุ่มระดับราคา

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในภาคเหนือและภาคใต้

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในภาคเหนือ

จากข้อมูลธนาคารแห่งประเทศไทย ข้อมูลตลาดอสังหาริมทรัพย์ภาคเหนือในไตรมาส 4 ปี 2568 มีทิศทางปรับดีขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการที่สถาบันการเงินบางส่วนเริ่มกลับมาขยายการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ส่งผลให้มูลค่าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ (Post Finance) เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน การฟื้นตัวดังกล่าวเห็นได้ชัดในกลุ่มที่อยู่อาศัยระดับราคา 3–7 ล้านบาท ซึ่งขยายตัวร้อยละ 7.5 เมื่อเทียบกับปีก่อน ขณะที่กลุ่มระดับราคาอื่นยังคงฟื้นตัวอย่างจำกัด สะท้อนว่ากำลังซื้อของผู้บริโภคโดยรวมยังไม่กลับสู่ระดับปกติ

สำหรับแนวโน้มในระยะต่อไป ตลาดยังมีแรงสนับสนุนจากการทำตลาดสินเชื่อของสถาบันการเงินและมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ อย่างไรก็ตาม ยังคงมีปัจจัยกดดันจากกำลังซื้อที่ฟื้นตัวได้ช้า โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้ไม่แน่นอนและกลุ่มรายได้น้อย ส่งผลให้ผู้บริโภคยังคงระมัดระวังการใช้จ่ายและชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

นอกจากนี้ ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งสำรวจตลาดใน 5 จังหวัดภาคเหนือได้แก่ เชียงใหม่ ลำพูน เชียงราย พิษณุโลก และนครสวรรค์ ในช่วงครึ่งแรกปี 2568 พบว่ามีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย (Total Supply) จำนวน 19,338 หน่วย มูลค่า 86,077 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนทั้งในด้านจำนวนหน่วยและมูลค่า

ในขณะที่โครงการเปิดขายใหม่ (New Supply) มีจำนวน 940 หน่วย มูลค่า 3,579 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 34.2 และร้อยละ 39.6 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนถึงความระมัดระวังในการเปิดโครงการใหม่ของผู้ประกอบการ สำหรับจำนวนหน่วยขายใหม่ (New Sales) อยู่ที่ 1,885 หน่วย มูลค่า 8,081 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 1.0 แต่มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่งผลให้จำนวนหน่วยเหลือขาย (Remaining Supply) เพิ่มขึ้นเป็น 17,453 หน่วย มูลค่า 77,996 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.8 และร้อยละ 26.1 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

จากข้อมูลดังกล่าวสะท้อนให้เห็นว่าตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือยังอยู่ในภาวะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยแม้ความต้องการซื้อจะเริ่มปรับดีขึ้นในบางระดับราคา แต่ระดับอุปทานคงค้างยังอยู่ในระดับสูง ทั้งนี้ บริษัทได้ติดตามแนวโน้มตลาดอย่างใกล้ชิด โดยเฉพาะในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งเป็นพื้นที่ดำเนินธุรกิจหลัก และได้นำข้อมูลดังกล่าวมาประกอบการวางแผนและปรับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจ โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับอุปสงค์ที่แท้จริง ควบคุมต้นทุน และบริหารระดับอุปทานอย่างเหมาะสม เพื่อรองรับความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจและตลาดอสังหาริมทรัพย์ในระยะต่อไป

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในภาคใต้

จากข้อมูลธนาคารแห่งประเทศไทย ข้อมูลตลาดอสังหาริมทรัพย์ภาคใต้ในไตรมาส 4 ปี 2568 สะท้อนให้เห็นถึงการชะลอตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องสอดคล้องกับกำลังซื้อของครัวเรือนที่ยังอ่อนแอ แม้บางจังหวัดจะได้รับแรงหนุนจากภาคการท่องเที่ยวก็ตาม

ในด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ พบว่ามีการหดตัวเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (%YoY) โดยในไตรมาส 4/2568 ปรับลดลงประมาณร้อยละ 5.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (%YoY) สะท้อนถึงความระมัดระวังของผู้บริโภคในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย รวมถึงความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน ขณะเดียวกัน พื้นที่ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยปรับลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยในไตรมาส 4/2568 อยู่ในระดับติดลบประมาณร้อยละ 6.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (%YoY) สะท้อนถึงการชะลอการเปิดโครงการใหม่ของผู้ประกอบการ เพื่อบริหารความเสี่ยงด้านอุปทาน ต้นทุนการพัฒนาโครงการ และความไม่แน่นอนของกำลังซื้อในระยะสั้น

นอกจากนี้ ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งสำรวจตลาดใน 4 จังหวัดภาคใต้ ได้แก่ ภูเก็ต สงขลา สุราษฎร์ธานี และนครศรีธรรมราช ในช่วงครึ่งแรกปี 2568 พบว่ามีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย (Total Supply) จำนวน 25,842 หน่วย มูลค่า 243,096 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนทั้งในด้านจำนวนหน่วยและมูลค่า

ในขณะที่โครงการเปิดขายใหม่ (New Supply) มีจำนวน 3,957 หน่วย มูลค่า 39,044 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 44.6 และร้อยละ 56.8 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนถึงความระมัดระวังในการเปิดโครงการใหม่ของผู้ประกอบการ สำหรับจำนวนหน่วยขายใหม่ (New Sales) อยู่ที่ 4,139 หน่วย มูลค่า 32,555 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 46.4 และร้อยละ 60.1 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่งผลให้จำนวนหน่วยเหลือขาย (Remaining Supply) เพิ่มขึ้นเป็น 21,703 หน่วย มูลค่า 210,542 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.4 และร้อยละ 32.1 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

อย่างไรก็ตาม ภาวะดังกล่าวมีความแตกต่างกันในเชิงพื้นที่ โดยบางจังหวัดหรือทำเลสำคัญยังคงมีสัญญาณการขยายตัวของกิจกรรมด้านอสังหาริมทรัพย์จากปัจจัยเฉพาะพื้นที่ เช่น การท่องเที่ยว การลงทุนภาคเอกชน และการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ขณะที่บางพื้นที่ยังคงเผชิญแรงกดดันจากอุปสงค์ที่ฟื้นตัวช้า ทั้งนี้ บริษัทได้ติดตามสถานการณ์ตลาดอย่างใกล้ชิด โดยเฉพาะในจังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นพื้นที่เป้าหมายเชิงกลยุทธ์ และได้นำข้อมูลแนวโน้มดังกล่าวมาประกอบการวางแผนธุรกิจ โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับกำลังซื้อที่แท้จริง การบริหารระดับอุปทานอย่างรอบคอบ การควบคุมต้นทุน และการรักษาสภาพคล่อง เพื่อรองรับความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจและตลาดอสังหาริมทรัพย์ในระยะต่อไป



การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

1. การจัดซื้อที่ดิน

บริษัทให้ความสำคัญในการจัดหาผลิตภัณฑ์หลัก คือ ที่ดิน ซึ่งเป็นหัวใจสำคัญของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยจะพิจารณาศักยภาพทั้งด้านทำเล สภาพแวดล้อม รูปแบบที่ดิน สิ่งอำนวยความสะดวก และสถานที่สำคัญต่าง ๆ เพื่อกำหนดรูปแบบโครงการที่เหมาะสม โดยฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะวิเคราะห์ทำเลที่ดินในจังหวัดเชียงใหม่และจังหวัดภูเก็ตเป็นหลัก พร้อมจัดทำฐานข้อมูลเพื่อใช้ประกอบการพิจารณาซื้อที่ดิน โดยเน้นการซื้อที่ดินที่สามารถพัฒนาโครงการได้ทันที เพื่อลดภาระต้นทุนจากการถือครองที่ดินโดยไม่จำเป็น

กระบวนการจัดหาที่ดิน เริ่มจากฝ่ายพัฒนาธุรกิจซึ่งรับทราบข้อมูลที่ดินจากนายหน้า หรือเจ้าของที่ดิน รวมถึงจากการค้นหาตามแหล่งข้อมูลต่าง ๆ หรือจากผู้บริหาร จากนั้นจะทำการคัดเลือกที่ดินที่มีศักยภาพประกอบกับฐานข้อมูลวิเคราะห์ของทางฝ่ายการตลาดและนำเสนอต่อผู้บริหาร กรณีที่ผู้บริหารมีความสนใจที่ดินแปลงนั้น ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะทำการสำรวจที่ดิน ดำเนินการตรวจสอบผังเมือง ถนน กฎเกณฑ์จัดสรร (สำหรับโครงการแนวราบ) หรือกฎเกณฑ์ควบคุมอาคาร (สำหรับโครงการแนวสูง) และกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำมาวิเคราะห์ถึงความเหมาะสมในการพัฒนาโครงการและศักยภาพในการแข่งขันของโครงการ

จากนั้นจะจัดประชุมร่วมกันระหว่างฝ่ายขายและการตลาด ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ และผู้บริหาร เพื่อพิจารณาความเป็นไปได้ของแปลงที่ดินนั้น ภายหลังจากได้ข้อสรุป ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะจัดทำร่างผังโครงการและจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการใหม่ (Feasibility Study Version 0) เพื่อประมาณการต้นทุน ค่าใช้จ่าย และอัตรากำไรที่คาดว่าจะได้รับ โดยโครงการที่จะดำเนินการพัฒนาจะต้องมีอัตรากำไรขั้นต้นที่คาดการณ์ที่เป็นไปตามนโยบายของบริษัท ก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริหารหรือคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติจัดซื้อที่ดินตามอำนาจอนุมัติต่อไป

2. การจัดหาแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการ

ภายหลังการอนุมัติจัดซื้อที่ดิน ฝ่ายบริหารการเงินจะดำเนินการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน รวมถึงการขอวงเงินสนับสนุนทางการเงินเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนที่ใช้ในการพัฒนาก่อสร้าง

3. การออกแบบโครงการ

เมื่อคณะกรรมการบริหารหรือคณะกรรมการบริษัทอนุมัติการซื้อที่ดินแล้ว ฝ่ายบริหารงานออกแบบจะดำเนินการสรรหาผู้ออกแบบภายนอก (Outsource) โดยเริ่มจากการติดต่อผู้ออกแบบภายนอกที่มีผลงานและแนวทางการออกแบบ (Conceptual Design) ที่สอดคล้องกับแนวคิดของแต่ละโครงการมานำเสนอผลงานเพื่อพิจารณา จากนั้นจะมีการประชุมร่วมกันระหว่างฝ่ายบริหารงานออกแบบ ฝ่ายขาย ฝ่ายการตลาด และฝ่ายที่เกี่ยวข้อง เพื่อคัดเลือกผู้ออกแบบและเสนอให้ผู้มีอำนาจอนุมัติว่าจ้าง

ภายหลังที่บริษัทตกลงว่าจ้างผู้ออกแบบแล้ว ผู้ออกแบบจะจัดทำร่างแบบโครงการให้พิจารณาและปรับแก้แบบให้สมบูรณ์เพื่อให้สอดคล้องตามแนวคิดของแต่ละโครงการ ก่อนจะเข้าสู่กระบวนการถอดแบบและกำหนดรายการวัสดุ (Material Specification) เพื่อจัดทำราคากลางสำหรับควบคุมต้นทุนก่อสร้าง โดยราคาก่อสร้างจะอ้างอิงจากสถิติเดิมของบริษัท ส่วนราคาวัสดุจะอ้างอิงจากข้อมูลเปรียบเทียบของฝ่ายจัดซื้อ และนำข้อมูลดังกล่าวมาจัดทำความเป็นไปได้ทางด้านการเงิน ตั้งแต่การประมาณการรายได้ ถึงกำไรสุทธิ ไม่ว่าจะเป็นราคาขาย ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ต้นทุนทางการเงิน และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ก่อนเสนอผู้มีอำนาจเพื่ออนุมัติให้เริ่มพัฒนาโครงการต่อไป

4. การขออนุญาตจัดสรร และการขออนุญาตก่อสร้าง

ฝ่ายรัฐกิจสัมพันธ์ ดำเนินการจัดเตรียมและยื่นเอกสารต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร รวมถึงการขออนุญาตอื่น ๆ ที่จำเป็นสำหรับการดำเนินโครงการ สำหรับโครงการที่เข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการประเมิน ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA Report) ฝ่ายบริหารงานออกแบบจะจัดเตรียมข้อมูล ประสานงานกับที่ปรึกษาสิ่งแวดล้อม และดำเนินการยื่นรายงานต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนด

5. การก่อสร้างและการควบคุมคุณภาพงาน

เมื่อการศึกษาความเป็นไปได้ในการเปิดโครงการ (Feasibility Study Version 1) ผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริหารแล้ว ฝ่ายพัฒนาโครงการจะดำเนินการสรรหาผู้รับเหมาจากภายนอก (Outsource) สำหรับงานประเภทต่าง ๆ เช่น งานโครงสร้าง งานระบบไฟฟ้า-ประปา งานถนน งานสวน งานถมดิน งานภูมิทัศน์ สวนสาธารณะ งานสระว่ายน้ำ เป็นต้น โดยการว่าจ้างจะเป็นไปตามแบบและงบประมาณที่กำหนดไว้ พร้อมเปรียบเทียบคุณภาพและราคาเพื่อให้ได้ผู้รับเหมาที่เหมาะสมและมีคุณภาพ โดยงานที่มีมูลค่า 300,000 บาทขึ้นไป จะพิจารณาในรูปแบบองค์คณะเพื่อเพิ่มความโปร่งใส และมีการกระจายงานให้ผู้รับเหมาหลายรายอย่างเหมาะสม รวมถึงเปิดโอกาสให้ผู้รับเหมารายใหม่เข้าร่วมงานด้วย

ก่อนเริ่มงานก่อสร้าง ฝ่ายพัฒนาโครงการจะดำเนินการจัดเตรียมพื้นที่ก่อสร้าง เช่น การวางผังโครงการ การจัดทำทางเข้า-ออกงานปรับพื้นที่ การติดตั้งระบบความปลอดภัย การจัดทำรั้วโครงการ ป้ายเตือน และการเตรียมสาธารณูปโภคชั่วคราว เช่น ไฟฟ้าและน้ำสำหรับงานก่อสร้าง เพื่อให้งานสามารถดำเนินไปอย่างเป็นระบบ มีความปลอดภัย และพร้อมสำหรับการเริ่มงานก่อสร้างตามแผน

สำหรับการควบคุมคุณภาพงาน บริษัทจัดให้มีผู้ควบคุมงานที่มีความเชี่ยวชาญดูแลคุณภาพงาน ความก้าวหน้าตามแผนงานและการตรวจรับตามงวดงานที่กำหนด รวมทั้งจัดให้มีการประเมินคะแนนคุณภาพงานก่อสร้าง ซึ่งครอบคลุมทั้งงาน Precast และงานก่ออิฐ เพื่อประเมินคุณภาพงานในแต่ละงวดและใช้ประกอบการประเมินผลงานและการว่าจ้างผู้รับเหมาสำหรับโครงการต่อไป

6. ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการภายใต้กรอบความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม โดยได้ร่วมมือกับพันธมิตรทางธุรกิจในการเลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ลดผลกระทบจากกระบวนการก่อสร้าง และส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า นอกจากนี้ บริษัทดำเนินงานตามหลักเกณฑ์ด้านสิ่งแวดล้อมและกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

สำหรับโครงการที่เข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA Report) ฝ่ายบริหารงานออกแบบจะจัดเตรียมข้อมูล ประสานงานกับที่ปรึกษาสิ่งแวดล้อม และดำเนินการยื่นรายงานต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนด รวมถึงติดตามและจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อควบคุมผลกระทบในระหว่างการก่อสร้างและการดำเนินโครงการ โดยบริษัทยังส่งเสริมการบริหารจัดการของเสีย การควบคุมฝุ่นและเสียงในพื้นที่ก่อสร้าง ตลอดจนการจัดพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ เพื่อให้การพัฒนาโครงการเกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุดและสนับสนุนคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในระยะยาว

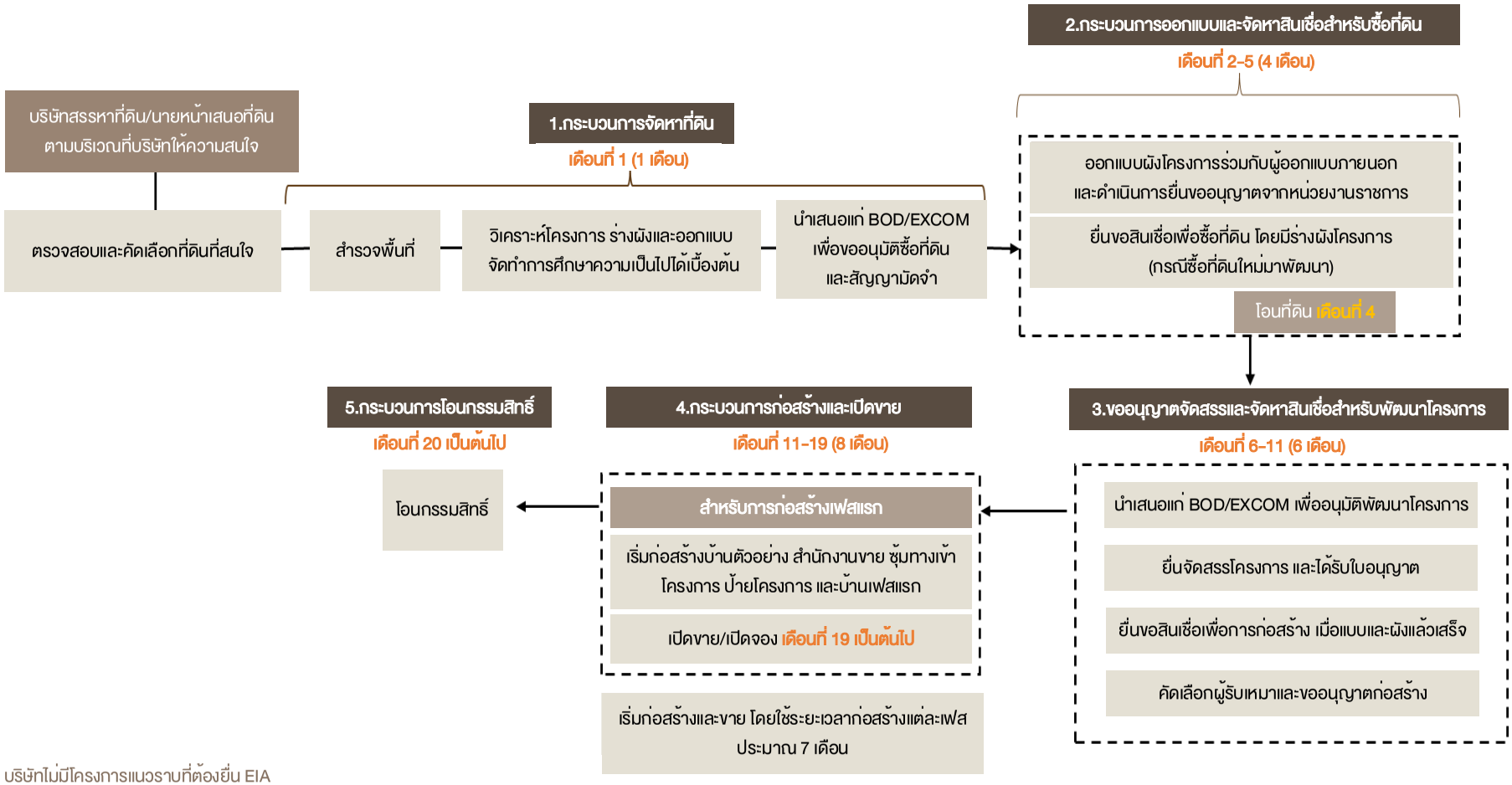
7. การบริการหลังการขาย

ฝ่ายบริการหลังการขาย มีหน้าที่รับผิดชอบการดูแลความเรียบร้อยและการบำรุงรักษาสินทรัพย์ของบริษัท และทรัพย์สินส่วนกลางของแต่ละโครงการก่อนส่งมอบให้กับนิติบุคคล รวมถึงการให้บริการซ่อมงานชำรุดเสียหายให้กับลูกค้าของแต่ละโครงการ โดยการให้บริการของฝ่ายบริการหลังการขาย ครอบคลุมตั้งแต่ระบบไฟฟ้า-ประปา สาธารณูปโภคส่วนกลาง การรักษาความสะอาด และการรักษาความปลอดภัยของโครงการ เพื่อให้โครงการอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและสร้างความพึงพอใจแก่ผู้พักอาศัยอย่างต่อเนื่อง

8. การบริหารงานก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

บริษัทให้ความสำคัญกับการดูแลลูกบ้านทุกโครงการ จึงได้มอบหมายให้ฝ่ายนิติบุคคล ทำหน้าที่ประสานงานและบริหารงานที่เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรืออาคารชุด ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลอย่างเป็นทางการ รวมถึงการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางให้พร้อมใช้งานอยู่เสมอ การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางเพื่อนำไปใช้ในการบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค การควบคุมดูแลการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พระราชบัญญัติอาคารชุด รวมถึงข้อบังคับและระเบียบของนิติบุคคลที่เกี่ยวข้อง

สรุประยะเวลาขั้นตอนการจัดหาผลิตภัณฑ์ การขาย และโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า สำหรับโครงการแนวราบ

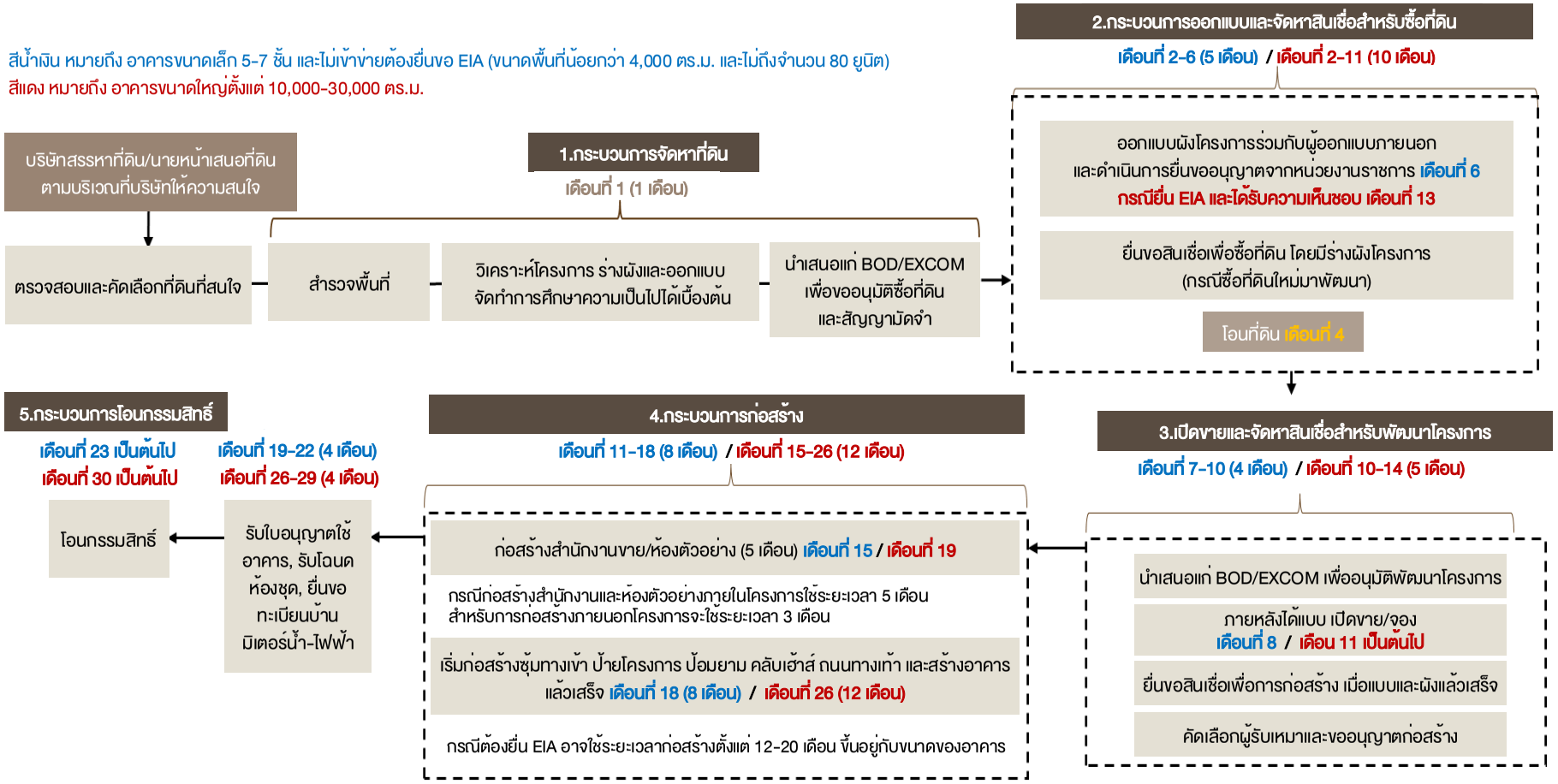


บริษัทไม่มีโครงการแนวราบที่ต้องยื่น EIA
(กรณีต้องยื่น EIA โครงการต้องมีพื้นที่มากกว่า 100 ไร่ หรือแบ่งแปลงที่ดินตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป)

หมายเหตุ: กรอบเวลาข้างต้นเป็นการคาดการณ์จากประสบการณ์ที่ผ่านมา ทั้งนี้ กรอบเวลาขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น ขนาดโครงการ แบบ แผนงาน เป็นต้น และบริษัทไม่มีนโยบายเก็บที่ดินระยะยาว โดยเน้นซื้อที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อนำมาพัฒนาโครงการทันที

สรุประยะเวลาขั้นตอนการจัดหาผลิตภัณฑ์ การขาย และโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า สำหรับโครงการแนวสูง

สีน้ำเงิน หมายถึง อาคารขนาดเล็ก 5-7 ชั้น และไม่เข้าข่ายต้องยื่นขอ EIA (ขนาดพื้นที่น้อยกว่า 4,000 ตร.ม. และไม่ถึงจำนวน 80 ยูนิต)
สีแดง หมายถึง อาคารขนาดใหญ่ตั้งแต่ 10,000-30,000 ตร.ม.



หมายเหตุ: กรอบเวลาข้างต้นเป็นการคาดการณ์จากประสบการณ์ที่ผ่านมา ทั้งนี้ กรอบเวลาขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น ขนาดโครงการ แบบ แผนงาน เป็นต้น และบริษัทไม่มีนโยบายเก็บที่ดินระยะยาว โดยเน้นซื้อที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อนำมาพัฒนาโครงการทันที

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

บริษัทมีทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ประกอบด้วย (1) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงส่วนต่อเติมตกแต่งในส่วนของสำนักงานใหญ่ของบริษัทเป็นหลัก บ้านรับรองผู้บริหารและพนักงานที่มาประจำที่เชียงใหม่จากต่างจังหวัด และบุคคลภายนอกที่มาให้บริการ ยานพาหนะ และส่วนอื่น ๆ (2) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนส่วนใหญ่เป็นพื้นที่พาณิชย์โครงการแนวสูง อาคารพาณิชย์ (นอกพื้นที่จัดสรร) ที่เดิมใช้เป็นสำนักงานขายนำมาปล่อยเช่า รวมถึงที่ดินเปล่าที่บริษัทถือกรรมสิทธิ์อยู่เพื่อรอนำไปพัฒนาโครงการในอนาคต บริษัทจะมีการบริหารจัดการให้เกิดประโยชน์สูงสุดโดยพิจารณาการให้เช่าระยะสั้นแก่บุคคลอื่น เป็นต้น (3) สินค้าคงเหลือจากส่วนที่มีการพัฒนาก่อสร้างโครงการทั้งแนวราบและแนวสูง (4) ที่ดินรอการพัฒนา (5) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน เช่น ลิขสิทธิ์โปรแกรม เป็นต้น (6) สินทรัพย์สิทธิการใช้ ประกอบด้วยสัญญาเช่าป้ายโฆษณาและเช่าอาคารสำนักงานขายจากบุคคลภายนอก ซึ่งสามารถสรุปมูลค่าทรัพย์สินแต่ละกลุ่ม ได้ดังนี้

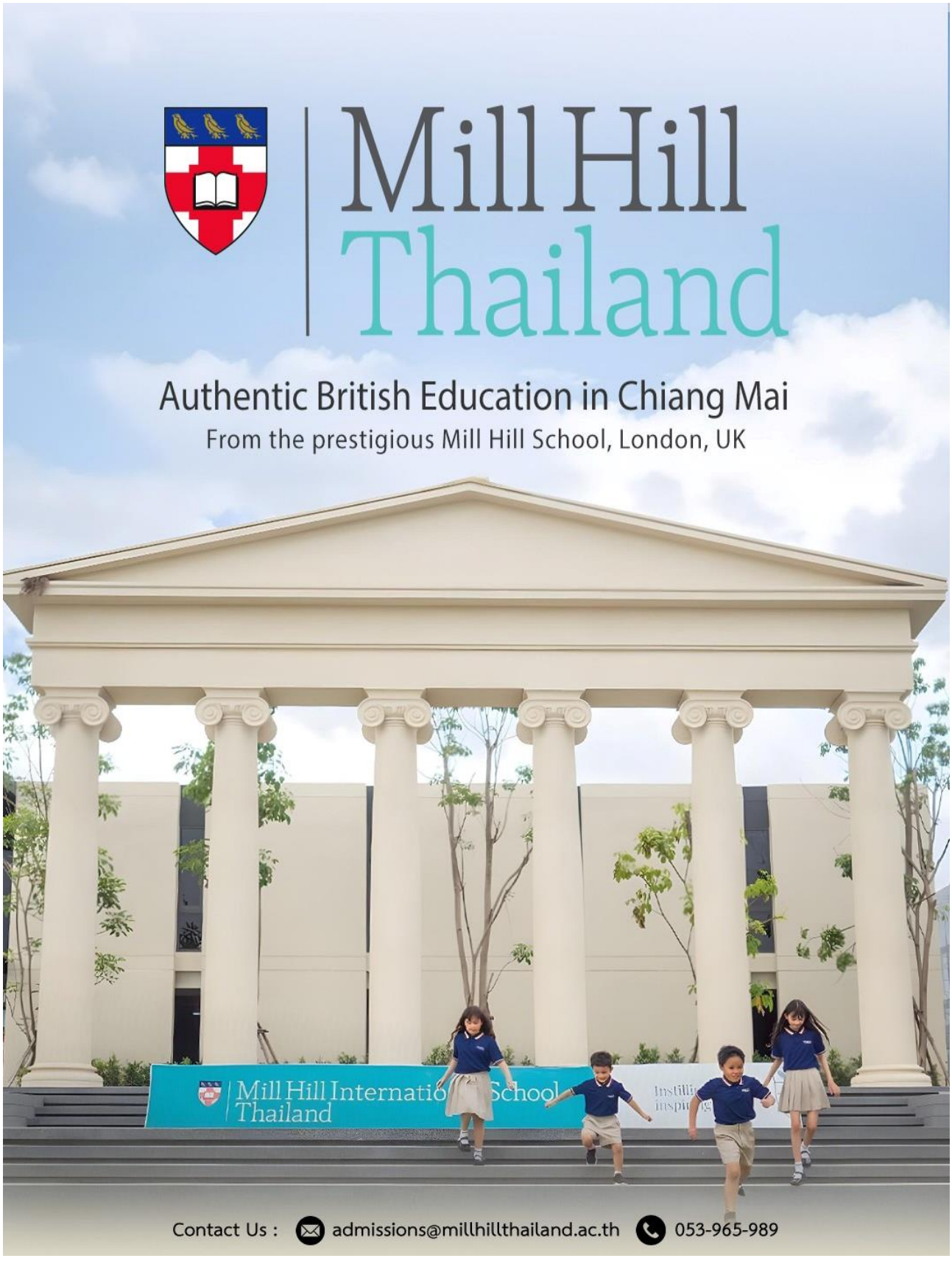
ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	542.60	บริษัทเป็นเจ้าของ	จำนองหลักประกันกับสถาบันการเงิน
2. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	310.52	บริษัทเป็นเจ้าของ	จำนองหลักประกันกับสถาบันการเงิน
3. สินค้าคงเหลือ	4,012.17	บริษัทเป็นเจ้าของ	จำนองหลักประกันกับสถาบันการเงิน
4. ที่ดินรอการพัฒนา	401.36	บริษัทเป็นเจ้าของ	จำนองหลักประกันกับสถาบันการเงิน
5. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	11.12	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
6. สินทรัพย์สิทธิการใช้	11.25	สัญญาเช่า (บริษัทอยู่ในฐานะผู้เช่า)	ไม่มีภาระผูกพัน
รวมมูลค่าสุทธิตามบัญชี	**5,289.02**	-	-

ทั้งนี้ สามารถศึกษาข้อมูลและรายละเอียดของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ รวมถึง สัญญาเช่า สัญญาเงินกู้สถาบันการเงิน และรายละเอียดที่สำคัญอื่น ๆ ได้ในเอกสารแนบ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ และรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีโครงการที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งมีบ้านและห้องชุดที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วแต่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ทั้งสิ้นจำนวน 870 ยูนิต คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 3,170 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการแนวราบจำนวน 186 ยูนิต มูลค่า 908 ล้านบาท และโครงการแนวสูงจำนวน 684 ยูนิต มูลค่า 2,262 ล้านบาท

ธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ



บริษัทเล็งเห็นถึงความสำคัญของการพัฒนาการศึกษาที่มีคุณภาพ มาตรฐานสากล และสอดรับกับความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีและการเปลี่ยนแปลงของสังคมโลก โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเตรียมเยาวชนให้มีทักษะที่จำเป็นสำหรับการดำรงชีวิตและการทำงานในศตวรรษที่ 21 ภายใต้บริบทของความหลากหลายทางวัฒนธรรมและการแข่งขันในระดับนานาชาติ เพื่อรองรับแนวโน้มการเติบโตของอุตสาหกรรมการศึกษานานาชาติ และเป็นการต่อยอดกลยุทธ์การขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัท จึงได้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ คือ **"บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด (Ornsirin Education Company Limited: ORE)"** เพื่อดำเนินธุรกิจด้านการจัดตั้งและบริหารสถานศึกษาในระบบโรงเรียนนานาชาติในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ การท่องเที่ยว และการอยู่อาศัยของชาวไทยและชาวต่างชาติในภาคเหนือของประเทศไทย

ในปี 2567 บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด (ORE) ได้ลงนามในสัญญาความร่วมมือทางการศึกษากับ **Mill Hill Education Group** ณ กรุงลอนดอน สหราชอาณาจักร ซึ่งเป็นสถาบันการศึกษาที่มีชื่อเสียงและมีประวัติศาสตร์ยาวนานกว่า 218 ปี เพื่อจัดตั้ง โรงเรียนนานาชาติมิลล์ฮิลล์ ประเทศไทย (Mill Hill International School Thailand) ซึ่งนับเป็นโรงเรียนในเครือ Mill Hill Education Group แห่งแรกนอกสหราชอาณาจักร โดยตั้งขึ้นในจังหวัดเชียงใหม่ ประเทศไทย และเป็นโรงเรียนแห่งแรกในภาคเหนือที่นำกรอบหลักสูตร Early Years Foundation Stage (EYFS) และ The National Curriculum in England มาใช้เป็นแนวทางหลักในการจัดการเรียนการสอนอย่างครบถ้วน

โรงเรียนนานาชาติมิลล์ฮิลล์ ประเทศไทย ตั้งอยู่ในเขตรับผิดชอบของสำนักงานศึกษาธิการจังหวัดเชียงใหม่และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการศึกษาเอกชน (สช.) กระทรวงศึกษาธิการ โดยมีบริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด เป็นผู้รับใบอนุญาตจัดตั้งโรงเรียนตามกฎหมาย โรงเรียนเปิดรับนักเรียนตั้งแต่ระดับชั้นเตรียมอนุบาล (Nursery) จนถึงระดับมัธยมศึกษาปีที่ 6 (Year 13) ครอบคลุมการศึกษาตั้งแต่ปฐมวัย จนถึงระดับเตรียมอุดมศึกษา

นอกจากนี้ โรงเรียนยังมุ่งเน้นการจัดการศึกษาที่พัฒนาผู้เรียนอย่างรอบด้าน ทั้งด้านวิชาการ ทักษะชีวิต ทักษะการคิดวิเคราะห์ การสื่อสาร และการใช้เทคโนโลยี ควบคู่กับการปลูกฝังคุณธรรม จริยธรรม ความรับผิดชอบต่อสังคม และจิตสำนึกด้านสิ่งแวดล้อม เพื่อสร้างนักเรียนให้เป็นพลเมืองโลกที่มีคุณภาพ มีความยืดหยุ่น และพร้อมเผชิญกับความท้าทายในอนาคต

โรงเรียนนานาชาติมิลล์ฮิลล์ ประเทศไทย ได้เปิดการเรียนการสอนภาคการศึกษาแรกเมื่อเดือนกันยายน 2568 ซึ่งการจัดตั้งโรงเรียนแห่งนี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์สำคัญของกลุ่มบริษัทในการขยายฐานลูกค้าและตอบสนองความต้องการด้านการศึกษานานาชาติที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในพื้นที่ภาคเหนือของประเทศไทย ทั้งนี้ โรงเรียนจะเป็นอีกหนึ่งทางเลือกด้านการศึกษาที่มีคุณภาพระดับโลกสำหรับผู้ปกครองและเยาวชนในภูมิภาค พร้อมทั้งเสริมสร้างศักยภาพในการแข่งขันและความยั่งยืนของธุรกิจกลุ่มบริษัทในระยะยาว

ระดับชั้นที่เปิดสอนปัจจุบัน[1/]	ความจุจำนวนนักเรียนสูงสุด[2/]	จำนวนนักเรียนปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568[3/]
เตรียมอนุบาล (Nursery) ถึงประถมศึกษาปีที่ 6 (Year 6)	150 ราย	102 ราย

หมายเหตุ:
1/ โดยภาคการศึกษาแรกของปี 2569 จะเปิดการเรียนการสอนถึงระดับ Year 9 และในภาคการศึกษาถัดไปจะขยายการเปิดการเรียนการสอนครบถึงระดับ Year 13
2/ จำนวนรับนักเรียนสูงสุดในทุกระดับชั้นที่เปิดการสอนภาคการศึกษาแรกในช่วงเดือนกันยายน 2568
3/ ปัจจุบันอยู่ในระหว่างการก่อสร้างอาคารอำนวยการ อาคารเรียน และการเตรียมความพร้อมด้านบุคลากร ทั้งนี้ ได้เริ่มมีการเปิดรับสมัครนักเรียนแล้ว





ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

โรงเรียนนานาชาติมิลล์ฮิลล์ ประเทศไทย ดำเนินธุรกิจด้านการจัดการศึกษาในระบบโรงเรียนนานาชาติ โดยให้บริการการเรียนการสอนตามหลักสูตรของสหราชอาณาจักร ซึ่งได้รับการยอมรับในระดับสากล และมุ่งเน้นการพัฒนาผู้เรียนอย่างรอบด้าน ทั้งด้านวิชาการ ทักษะชีวิต ทักษะการคิดวิเคราะห์ การสื่อสาร และคุณลักษณะอันพึงประสงค์ของพลเมืองโลกในศตวรรษที่ 21 โรงเรียนเปิดรับนักเรียนตั้งแต่ระดับชั้นเตรียมอนุบาล (Nursery) จนถึงระดับมัธยมศึกษาปีที่ 6 (Year 13) โดยใช้กรอบหลักสูตร Early Years Foundation Stage (EYFS) สำหรับระดับปฐมวัย และ The National Curriculum in England สำหรับระดับประถมศึกษาและมัธยมศึกษา พร้อมทั้งจัดการเรียนการสอนเป็นภาษาอังกฤษเป็นหลัก ควบคู่กับการส่งเสริมทักษะด้านภาษา วัฒนธรรม และคุณธรรมจริยธรรม

นอกเหนือจากการจัดการเรียนการสอนตามหลักสูตรหลักแล้ว โรงเรียนยังให้ความสำคัญกับกิจกรรมเสริมหลักสูตร การดูแลและสนับสนุนผู้เรียนรายบุคคล รวมถึงการใช้เทคโนโลยีทางการศึกษาอย่างเหมาะสม เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมการเรียนรู้ที่ทันสมัย ปลอดภัย และเอื้อต่อการพัฒนาศักยภาพของผู้เรียนอย่างเต็มที่

การตลาดและการแข่งขัน

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโรงเรียนนานาชาติมิลล์ฮิลล์ ประเทศไทย ได้แก่ ผู้ปกครองชาวไทยและชาวต่างชาติที่ให้ความสำคัญกับการศึกษานานาชาติที่มีคุณภาพ ได้มาตรฐานระดับโลก และสามารถเตรียมความพร้อมให้นักเรียนเข้าสู่การศึกษาต่อในระดับอุดมศึกษาทั้งในและต่างประเทศ โดยเฉพาะกลุ่มครอบครัวในจังหวัดเชียงใหม่และพื้นที่ใกล้เคียง รวมถึงกลุ่มชาวต่างชาติที่พำนักและทำงานในประเทศไทย

กลยุทธ์ทางการตลาดของโรงเรียนมุ่งเน้นการสร้างการรับรู้ในด้านคุณภาพการศึกษา ภาพลักษณ์ของโรงเรียนในเครือ Mill Hill Education Group และจุดเด่นด้านหลักสูตรของสหราชอาณาจักร ผ่านช่องทางการสื่อสารที่หลากหลาย เช่น เว็บไซต์ สื่อออนไลน์ การเข้าร่วมงานประชาสัมพันธ์ในกิจกรรมของจังหวัดเชียงใหม่ กิจกรรมเยี่ยมชมโรงเรียน (School Tour) และการให้ข้อมูลเชิงลึกแก่ผู้ปกครอง

ในด้านการแข่งขัน ธุรกิจโรงเรียนนานาชาติในประเทศไทยมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในเมืองหลักและพื้นที่เศรษฐกิจสำคัญ อย่างไรก็ตาม โรงเรียนนานาชาติมิลล์ฮิลล์ ประเทศไทย มีความได้เปรียบจากการเป็นโรงเรียนในเครือ Mill Hill School ซึ่งมีชื่อเสียงและประวัติศาสตร์อันยาวนาน รวมถึงการนำหลักสูตรอังกฤษมาใช้ในภูมิภาคภาคเหนืออย่างครบถ้วน ซึ่งช่วยเสริมสร้างความแตกต่างและความสามารถในการแข่งขันในตลาด

การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการของโรงเรียนนานาชาติมิลล์ฮิลล์ ประเทศไทย มุ่งเน้นการสนับสนุนการดำเนินงานด้านการศึกษาให้มีประสิทธิภาพและได้มาตรฐานสากล โดยครอบคลุมการจัดหาหลักสูตร สื่อการเรียนการสอน บุคลากรทางการศึกษา เทคโนโลยีสารสนเทศ และสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นต่อการจัดการเรียนการสอน

โรงเรียนให้ความสำคัญกับการคัดเลือกครูและบุคลากรทางการศึกษาที่มีคุณวุฒิ ประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญตามมาตรฐานของ Mill Hill Education Group ควบคู่กับการพัฒนาวิชาชีพอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่าการจัดการเรียนการสอนเป็นไปตามแนวทางและคุณภาพที่กำหนด นอกจากนี้ โรงเรียนยังมีการจัดหาและพัฒนาระบบเทคโนโลยีทางการศึกษา สื่อดิจิทัล และโครงสร้างพื้นฐานที่เอื้อต่อการเรียนรู้ในยุคปัจจุบัน โดยคำนึงถึงความปลอดภัย ความเหมาะสม และความยั่งยืน เพื่อรองรับการเติบโตของโรงเรียนในระยะยาว

ธุรกิจค้าปลีก



ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

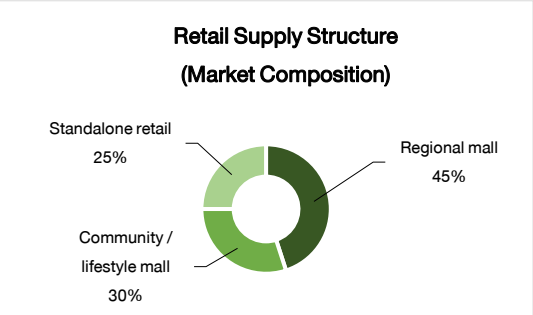
อรสิรินเป็นผู้พัฒนาเป็นเจ้าของและดำเนินงานอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นศูนย์การค้าแนวไลฟ์สไตล์แบบร่วมสมัย ในรูปแบบคอมมูนิตี้ มอลล์ เพื่อตอบสนองความพึงพอใจของลูกค้าทั้งในจังหวัดเชียงใหม่และระดับภูมิภาค ปัจจุบันมี 1 โครงการ ภายใต้ชื่อ **โครงการเดอะแบ็กยาร์ดมหิดล (The Backyard Mahidol)** กำหนดเปิดให้บริการในวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2569 มูลค่าโครงการ 200 ล้านบาท ขนาดพื้นที่โครงการ 6-3-19.7 ไร่ พื้นที่ให้เช่าสุทธิ 3,041 ตารางเมตร พื้นที่ปล่อยเช่าได้อยู่ที่ 2,492.71 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการปล่อยเช่าได้อยู่ที่ 82% จากพื้นที่ทั้งหมด มีขนาดพื้นที่เช่าตั้งแต่ 35 ตารางเมตร ถึง 200 ตารางเมตร โดยประมาณ

โครงการนี้เป็นคอมมูนิตี้มอลล์ที่พัฒนาขึ้นด้วยการออกแบบอย่างพิถีพิถัน เพื่อตอบรับก้าวสู่การเป็นจุดหมายปลายทางด้านไลฟ์สไตล์แห่งใหม่ของเมือง ภายใต้แนวคิด **“พื้นที่ความสุข ของทุกคน ในทุกวัน”** ที่ต้องการให้โครงการไม่ได้เป็นเพียงพื้นที่สำหรับการจับจ่ายใช้สอยเท่านั้น แต่ยังเป็นพื้นที่แห่งความสุขที่ผู้มาเยือนสามารถใช้ชีวิตประจำวัน ท่ามกลางบรรยากาศธรรมชาติสีเขียวได้อย่างลงตัวในทุกวัน และเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย 4 กลุ่มหลัก ได้แก่ กลุ่มพนักงานออฟฟิศ/เจ้าของธุรกิจ/คนทำงานในเมือง 40%, กลุ่มผู้อยู่อาศัยในย่านถนนมหิดล ป่าแดด หนองหอย แม่เหียะ 35%, กลุ่มผู้เดินทาง สนามบิน นักท่องเที่ยว รถผ่านบนถนนมหิดล 15%, กลุ่มนักเรียน นักศึกษา/First jobber/Café culture 10% ซึ่งทางโครงการได้รวบรวมร้านค้าหลายประเภท อาทิ Lotus's Go Fresh Supermarket, Watsons Health, KFC, Wawee Coffee, Wine Connection, Power Haus Pilates, One Wellness Clinic เป็นต้น เพื่อตอบโจทย์การใช้ชีวิตอย่างครบวงจรแก่ลูกค้าผู้มาใช้บริการ

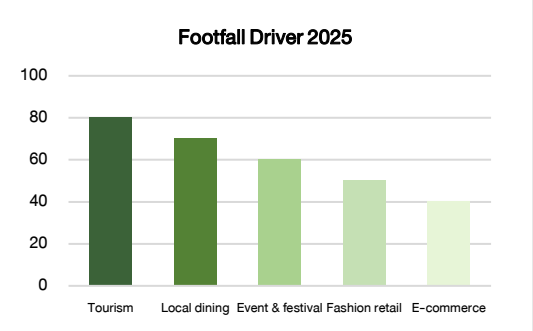
การตลาดและการแข่งขัน

ภาพรวมตลาดธุรกิจค้าปลีกจังหวัดเชียงใหม่ ตลาดค้าปลีกในจังหวัดเชียงใหม่กำลังก้าวผ่านบทบาทจาก“ Shopping Destination” ไปสู่ “Lifestyle Consumption City” หรือเมืองที่การใช้จ่ายขับเคลื่อนด้วยไลฟ์สไตล์ ประสบการณ์ และการใช้ชีวิตประจำวันมากกว่าการเป็นเพียงพื้นที่ซื้อสินค้า สถานะของเมืองเชียงใหม่ (Market Status) คือ เมืองท่องเที่ยวระดับนานาชาติ เมืองมหาวิทยาลัย ศูนย์กลางคนรุ่นใหม่ และเมืองที่มีชาวต่างชาติ (Expat) พำนักอาศัยและทำงานจำนวนมาก โดยแรงขับเคลื่อนหลักของ ดีมานด์ธุรกิจค้าปลีกมาจากการท่องเที่ยว (Tourism-driven Economy) การใช้ชีวิตด้านอาหารและไลฟ์สไตล์ (Dining & Lifestyle) การใส่ใจดูแลสุขภาพ (Wellness Economy) และพฤติกรรมของผู้คนในชุมชนที่ต้องการใช้พื้นที่ร่วมกัน (Community-driven Behavior) ภาพการแข่งขันตลาด (Competitive Landscape) แบ่งเป็น 2 ส่วนหลัก ได้แก่ ศูนย์การค้าแบบมาตรฐาน (Regional Malls) อาทิ เซ็นทรัลเชียงใหม่ เซ็นทรัลเชียงใหม่แอร์พอร์ต และเมญ่าเชียงใหม่ เป็นต้น และโครงการคอมมูนิตี้มอลล์ อาทิ วันนิมมาน กาดฝรั่งแม่ริม กรีนพาร์ค เป็นต้น

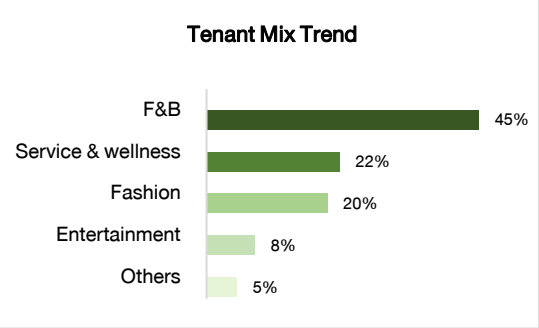
สถิติข้อมูลตลาดพื้นที่ค้าปลีกและพฤติกรรมผู้บริโภคประเทศไทย



หมายเหตุ:
1) Community mall โตเร็วสุดใน 3 ปีที่ผ่านมา
2) ผู้แข่งขันใหม่ไม่ใช่ศูนย์ขนาดใหญ่ แต่เป็น lifestyle cluster



หมายเหตุ:
1) ธุรกิจท่องเที่ยวและร้านอาหาร คือ ผู้เล่นหลักของตลาด
2) ธุรกิจแฟชั่น ไม่ใช่ magnet หลักอีกต่อไป



หมายเหตุ:
1) F&B เป็น Anchor และ Magnet ใหม่ของคอมมูนิตี้มอลล์
2) ธุรกิจด้านสุขภาพ (Wellness) ยังคงมีอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่อง

แหล่งที่มา: - CBRE Thailand: แนวโน้มตลาดค้าปลีกประเทศไทย และพฤติกรรมผู้บริโภค (Thailand Retail Market Outlook & Consumer Behavior)
- JLL Thailand: ทิศทางการพัฒนาโครงการค้าปลีกและ Mixed-use (Retail & Mixed-use Development Trend)
- Cushman & Wakefield Thailand: แนวโน้มการเช่า พฤติกรรมผู้เช่า และประสิทธิภาพศูนย์การค้า (Leasing & Mall Performance Direction)
- Knight Frank Thailand: การเติบโตของตลาดค้าปลีกในเมืองรอง และศักยภาพเชียงใหม่ (Secondary City Retail Growth)

หัวใจสำคัญ คือ การแข่งขันในตลาดเริ่มเปลี่ยนจาก “ขนาดพื้นที่ และ จำนวนร้านค้า” ไปสู่ “คุณภาพประสบการณ์ และความสามารถในการสร้างคอมมูนิตี้” โดยมีปัจจัยหลายประการที่เป็นตัวชี้วัดความสำเร็จของโครงการ อาทิ ร้านอาหารและเครื่องดื่มซึ่งเป็นแม่เหล็กสำคัญในการสร้าง Traffic และประสบการณ์การใช้บริการ การจัดกิจกรรมและการสร้างการมีส่วนร่วมกับชุมชน รวมถึงการเติบโตของธุรกิจกลุ่ม Wellness และ Pet Economy ทั้งนี้ ธุรกิจค้าปลีกในจังหวัดเชียงใหม่ยังเผชิญปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ ได้แก่ ความผันผวนของภาคการท่องเที่ยว การหมุนเวียนของผู้เช่าโดยเฉพาะกลุ่มร้านอาหาร การเพิ่มขึ้นของโครงการ Mixed-use ใหม่ในตลาด และแรงกดดันจากการเติบโตของ E-commerce ซึ่งส่งผลให้พฤติกรรมการซื้อสินค้าของผู้บริโภคเปลี่ยนแปลงไป ดังนั้น ธุรกิจค้าปลีกที่สามารถเติบโตได้จะไม่ใช่เพียงพื้นที่ที่ “มีสินค้าให้ซื้อ” แต่เป็นพื้นที่ที่สามารถ “สร้างเหตุผลให้ผู้คนต้องมาใช้เวลา” โดยผู้ประกอบการที่สามารถสร้าง Experience, Community และ Lifestyle Value ได้อย่างชัดเจนจะมีความได้เปรียบในการแข่งขันมากกว่าการแข่งขันด้านราคา หรือจำนวนร้านค้าเพียงอย่างเดียว

การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

บริษัทพัฒนาโครงการ โดยพิจารณาศักยภาพของทำเล ความหนาแน่นของประชากร กำลังซื้อของชุมชนโดยรอบ รวมถึงแนวโน้มพฤติกรรมผู้บริโภค เพื่อให้โครงการสามารถตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าในพื้นที่ได้อย่างเหมาะสม โดยให้ความสำคัญกับการคัดเลือกผู้เช่า (Tenant Mix) ที่หลากหลายและสอดคล้องกับไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภค เช่น ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร ร้านกาแฟ และบริการด้านสุขภาพและไลฟ์สไตล์ เพื่อสร้างประสบการณ์การใช้บริการที่ครบวงจรและดึงดูดผู้มาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ บริษัทดำเนินการวางแผน ออกแบบ และพัฒนาโครงการ พร้อมควบคุมคุณภาพการก่อสร้างและบริหารพื้นที่เช่า รวมถึงประสานงานกับผู้เช่าเพื่อเตรียมพื้นที่ให้สามารถเปิดดำเนินธุรกิจได้ตามกำหนดเวลา โดย การดำเนินงานทั้งหมดอยู่ภายใต้การขออนุญาตและการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด



ธุรกิจบ้านมือสอง

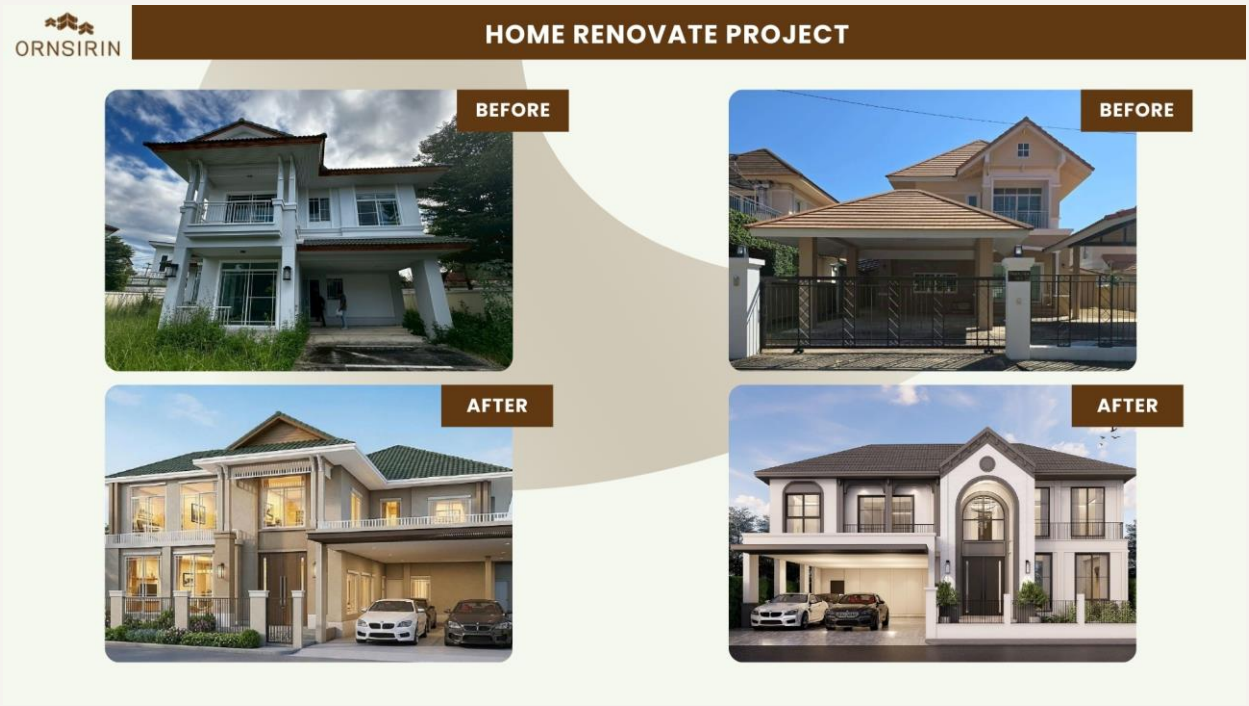
เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงของสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน และกระจายแหล่งที่มาของรายได้ให้มีความหลากหลายมากขึ้น บริษัทได้ขยายขอบเขตการดำเนินธุรกิจไปสู่ **"ธุรกิจบ้านมือสอง"** ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพในการเติบโตจากความต้องการที่อยู่อาศัยพร้อมเข้าอยู่ในระดับราคาที่เข้าถึงได้ โดยเฉพาะในภาวะที่กำลังซื้อชะลอตัวและต้นทุนการพัฒนาโครงการใหม่เพิ่มสูงขึ้น

การดำเนินธุรกิจดังกล่าวดำเนินการผ่านบริษัทย่อย "บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด" และอาศัยความร่วมมือกับพันธมิตรทางธุรกิจด้านการบริหารสินทรัพย์ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการเข้าถึงทรัพย์สินรอการขาย (NPA) และการบริหารจัดการทรัพย์อย่างเป็นระบบ ซึ่งช่วยเสริมความยืดหยุ่นในการดำเนินธุรกิจและสนับสนุนการเติบโตของกลุ่มบริษัทในระยะยาว

ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

ธุรกิจบ้านมือสองของบริษัท มุ่งเน้นการพัฒนาและปรับปรุงจำหน่ายทรัพย์สินรอการขาย (NPA) โดยเฉพาะประเภทบ้านเดี่ยวและห้องชุดพักอาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ โดยบริษัทดำเนินการคัดเลือกทรัพย์สินจากทำเลที่มีศักยภาพ สภาพทรัพย์ที่สามารถพัฒนาได้ และระดับราคาที่สอดคล้องกับความต้องการของตลาดเป้าหมาย ก่อนนำมาวางแผนปรับปรุงพัฒนา และบริหารจัดการให้ทรัพย์สินมีคุณภาพ ได้มาตรฐานและพร้อมสำหรับการอยู่อาศัย

การดำเนินธุรกิจดังกล่าวเป็นการต่อยอดจากความเชี่ยวชาญของกลุ่มบริษัทด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย การออกแบบ และการบริหารโครงการ ซึ่งช่วยเพิ่มมูลค่าให้กับทรัพย์สินเมื่อเทียบกับการจำหน่ายบ้านมือสองในสภาพเดิม และสร้างทางเลือกที่มีคุณภาพให้แก่ผู้บริโภคในตลาดบ้านมือสอง



การตลาดและการแข่งขัน

ในภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยในปัจจุบันเผชิญกับความท้าทายจากกำลังซื้อที่ชะลอตัว ต้นทุนการพัฒนาโครงการใหม่ที่สูงขึ้น และระยะเวลาการขายที่ยาวนานขึ้น โดยเฉพาะในตลาดบ้านใหม่และโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ส่งผลให้ตลาดบ้านมือสองและทรัพย์สินรอการขาย (NPA) มีบทบาทเพิ่มขึ้นในฐานะทางเลือกของผู้บริโภคที่ต้องการที่อยู่อาศัยในราคาที่เหมาะสมและสามารถเข้าอยู่อาศัยได้ทันที

บริษัทจึงใช้ความเชี่ยวชาญด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การออกแบบ และการบริหารโครงการ มาประยุกต์ใช้กับการปรับปรุงและพัฒนาบ้านมือสอง เพื่อยกระดับคุณภาพทรัพย์ให้แตกต่างจากการแข่งขันใน เมื่อเปรียบเทียบกับผู้ประกอบการในตลาดบ้านมือสองโดยทั่วไป ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการนำทรัพย์ออกจำหน่ายในสภาพเดิม โดยไม่ผ่านกระบวนการพัฒนาเชิงคุณภาพอย่างเป็นระบบ แต่บริษัทเลือกใช้กลยุทธ์การยกระดับคุณภาพทรัพย์ ผ่านการปรับปรุง ออกแบบ และบริหารต้นทุนอย่างเป็นระบบ เพื่อสร้างความแตกต่างด้านคุณภาพ ความน่าเชื่อถือ และประสบการณ์การอยู่อาศัยให้แก่ลูกค้า

สำหรับด้านการแข่งขัน บริษัทได้ลงนามบันทึกข้อตกลงความร่วมมือทางธุรกิจ (MOU) กับ **“บริษัท บริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) หรือ BAM”** ซึ่งเป็นพันธมิตรทางธุรกิจของบริษัทและเป็นผู้บริหารสินทรัพย์รายใหญ่และมีฐานทรัพย์ NPA ในพื้นที่ภาคเหนือจำนวนมาก ความร่วมมือดังกล่าวช่วยเพิ่มศักยภาพในการเข้าถึงทรัพย์สินที่มีคุณภาพในทำเลที่เหมาะสมอย่างต่อเนื่อง ลดข้อจำกัดด้านแหล่งที่มาของทรัพย์ และสนับสนุนความสามารถในการแข่งขันของบริษัทในระยะยาว

นอกจากนี้ การดำเนินธุรกิจบ้านมือสองยังช่วยเสริมความหลากหลายของพอร์ตธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท โดยเป็นทางเลือกที่ช่วยลดการพึ่งพารายได้จากการพัฒนาโครงการใหม่เพียงอย่างเดียว และเพิ่มความยืดหยุ่นในการปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เปลี่ยนแปลงไป







การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

การจัดหาทรัพย์สินสำหรับธุรกิจบ้านมือสองดำเนินการผ่านความร่วมมือกับพันธมิตรทางธุรกิจ โดยเฉพาะทรัพย์สินรอการขาย (NPA) จากสถาบันการเงินและบริษัทบริหารสินทรัพย์ บริษัทดำเนินกระบวนการคัดเลือก ตรวจสอบสภาพทรัพย์ และประเมินความเหมาะสมด้านทำเล ราคา และต้นทุนการพัฒนาอย่างรอบคอบ ก่อนตัดสินใจนำมาปรับปรุงและจำหน่าย ซึ่งกระบวนการดังกล่าวช่วยให้บริษัทสามารถควบคุมคุณภาพทรัพย์ ลดความเสี่ยงด้านต้นทุน และสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสม พร้อมทั้งสนับสนุนการบริหารพอร์ตธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทให้มีความสมดุลมากขึ้น

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

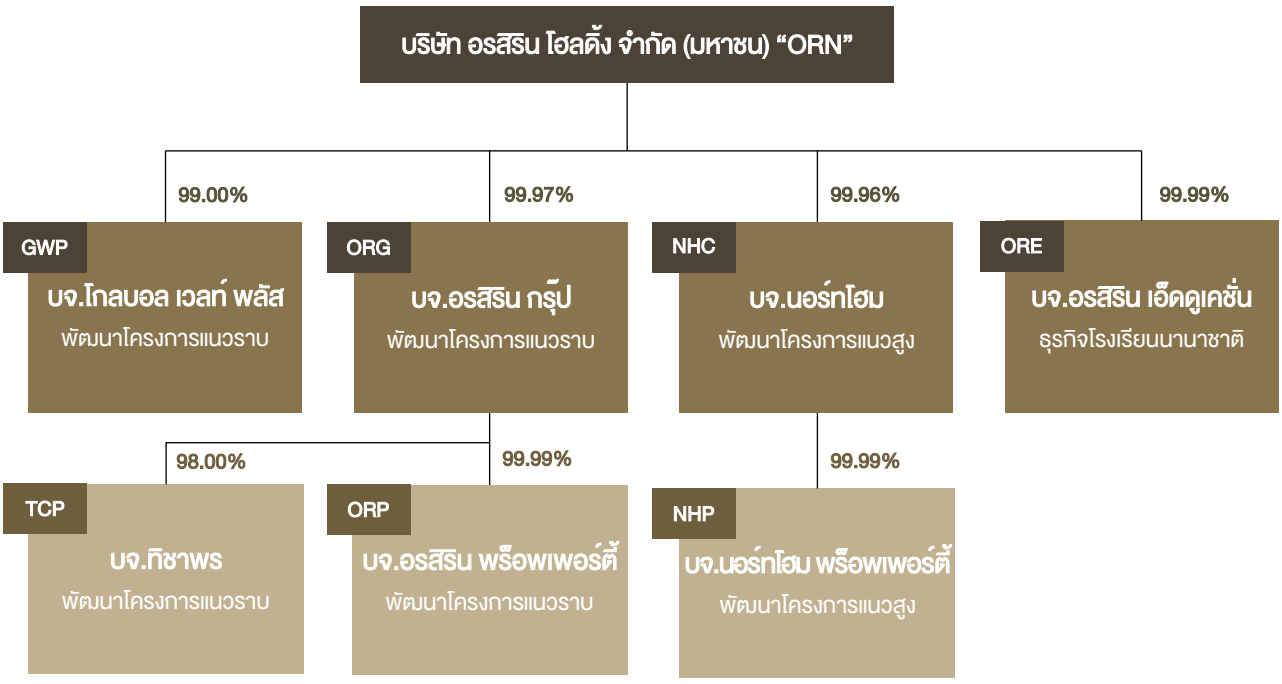
ในปี 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2568 มีมติอนุมัติให้ควบรวมกิจการของบริษัทย่อยจำนวน 5 บริษัท เพื่อปรับโครงสร้างภายในกลุ่มบริษัทให้มีความกระชับ ลดความซับซ้อน และเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานและการบริหารจัดการ ทั้งนี้ การปรับโครงสร้างดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทแต่อย่างใด โดยการควบรวมแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มดังนี้

กลุ่มที่ 1 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ประกอบด้วย การควบรวม บริษัท ทิชาพร จำกัด (TCP) บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ORP) และบริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด (ORG) โดยภายหลังการควบรวม จะคงเหลือบริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด (ORG)

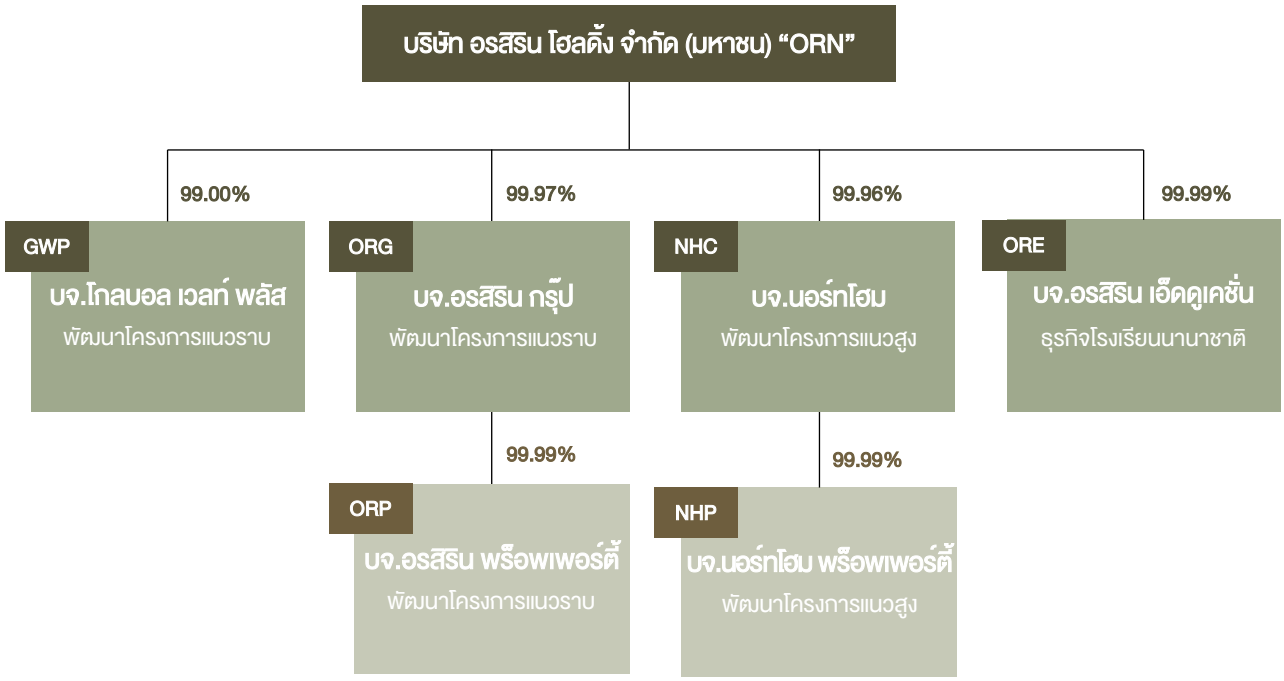
ณ วันที่ 20 ตุลาคม 2568 บริษัทได้ดำเนินการควบรวมโดยให้ “บริษัท ทิชาพร จำกัด (TCP)” ควบรวมเข้ากับ “บริษัท อรสิริน กรุ๊ป (ORG)” เรียบร้อยแล้ว ซึ่งฝ่ายจัดการได้ชะลอการควบรวมบริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ORP) ออกไปก่อน เนื่องจากอยู่ระหว่างกระบวนการเวนคืนที่ดิน จึงเห็นควรคงสถานะนิติบุคคลไว้จนกว่ากระบวนการดังกล่าวจะแล้วเสร็จ เพื่อลดความเสี่ยงด้านความล่าช้าและข้อพิพาททางกฎหมาย

กลุ่มที่ 2 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวสูง ประกอบด้วย การควบรวม บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (NHP) และบริษัท นอร์ทโฮม จำกัด (NHC) โดยภายหลังการควบรวม จะคงเหลือบริษัท นอร์ทโฮม จำกัด (NHC) ซึ่งคาดว่าจะเริ่มดำเนินการควบรวมในปี 2569

ผังโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท *ก่อนควบรวมกิจการ*



ผังโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท *ภายหลังควบรวมกิจการ*



ข้อมูลบริษัทย่อยของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

บริษัท	วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนการถือหุ้น
บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก				
1. บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด	6 ส.ค. 2558	569.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.97%
2. บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	1 ก.พ. 2560	559.40	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.99%
3. บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด	1 มิ.ย. 2531	500.39	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.96%
4. บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	1 ก.พ. 2560	201.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.99%
5. บริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส	9 ต.ค. 2541	100.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.00%
บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจอื่น				
6. บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด	11 มี.ค. 2567	200.00	โรงเรียนนานาชาติ	99.99%

ตารางแสดงคุณสมบัติ Holding Company

เกณฑ์การเปรียบเทียบขนาดของบริษัท	ข้อกำหนดตามประกาศ Holding Company	คุณสมบัติของบริษัท
1. ขนาดบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก[1/] เปรียบเทียบกับขนาดบริษัท วิธีการคำนวณ: (สินทรัพย์รวมของบริษัท หัก เงินลงทุนในบริษัทร่วม[2/] และบริษัทอื่น) / สินทรัพย์รวมของบริษัท	≥ 25%	96.63%
2. ขนาดบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลัก[3/] เปรียบเทียบกับขนาดบริษัท วิธีการคำนวณ: (สินทรัพย์รวมของบริษัท หัก เงินลงทุนในบริษัทอื่น) / สินทรัพย์รวมของบริษัท	≥ 75%	96.63%
3. ขนาดบริษัทอื่น[4/] เปรียบเทียบกับขนาดบริษัท วิธีการคำนวณ: เงินลงทุนในบริษัทอื่น / สินทรัพย์รวมของบริษัท	≤ 25%	3.37%

หมายเหตุ: [1/] บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก หมายถึง บริษัทย่อยของ ORN ที่ประกอบธุรกิจหลัก (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) ซึ่งประกอบด้วย NHC, ORG, GWP, NHP และ ORP ทั้งนี้ NHC ถูกกำหนดให้เป็นบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักที่มีนัยสำคัญ (บริษัทแกน) และบริษัทที่ ORN ไม่สามารถถือหุ้นถึงสัดส่วนที่จะเป็นบริษัทย่อยเนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น หรือมีเงื่อนไขการร่วมทุนกับภาครัฐ โดย ORN ถือหุ้นมากกว่า 40% ของจำนวนสิทธิออกเสียง ซึ่ง ORN ไม่มีบริษัทย่อยในลักษณะดังกล่าว

[2/] บริษัทร่วม หมายถึง บริษัทที่ ORN ถือหุ้นมากกว่า 25% ของจำนวนสิทธิออกเสียง ซึ่ง ORN ไม่มีบริษัทร่วมในลักษณะดังกล่าว และบริษัทที่ ORN ถือหุ้นมากกว่า 20% แต่น้อยกว่า 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 ได้แก่ บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด (ORE) ซึ่งประกอบธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ

ตารางแสดงผลการคำนวณตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับบริษัทที่ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น

ข้อกำหนด	การคำนวณ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	สัดส่วนที่คำนวณได้	ผลการพิจารณาตามหลักเกณฑ์
ขนาดของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก	$= \frac{\text{สินทรัพย์รวมของ Holding Company - เงินลงทุนในบริษัทอื่น - เงินลงทุนในบริษัทร่วม}}{\text{สินทรัพย์รวมของ Holding Company}}$ $= \frac{5,932,480,342 - 199,999,600 - 0}{5,932,480,342}$	96.63%	สอดคล้องตามเกณฑ์ขนาดของ Holding Company
ขนาดบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลัก	$= \frac{\text{สินทรัพย์รวมของ Holding Company - เงินลงทุนในบริษัทอื่น}}{\text{สินทรัพย์รวมของ Holding Company}}$ $= \frac{5,932,480,342 - 199,999,600}{5,932,480,342}$	96.63%	สอดคล้องตามเกณฑ์ขนาดของ Holding Company
ขนาดบริษัทอื่น	$= \frac{\text{เงินลงทุนในบริษัทอื่น}}{\text{สินทรัพย์รวมของ Holding Company}}$ $= \frac{199,999,600}{5,932,480,342}$	3.37%	สอดคล้องตามเกณฑ์ขนาดของ Holding Company

1.3.2 บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมเกินกว่า 10%

ไม่มีบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อยเกินกว่า 10%

1.3.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัทไม่มีการพึ่งพิงการดำเนินงานกับธุรกิจอื่นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่แต่อย่างใด ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และกรรมการ (ไม่รวมกรรมการอิสระ) บางรายมีการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเปล่าในนามนิติบุคคล ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการได้ในอนาคต เดิมเคยมีนิติบุคคลที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และปัจจุบันได้ปิดโครงการหรือขายหมดแล้ว โดยตั้งแต่ปี 2556 เป็นต้นมา การพัฒนาโครงการทั้งหมดได้ดำเนินการภายใต้กลุ่มบริษัทเท่านั้น อย่างไรก็ตาม เพื่อป้องกันโอกาสการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และกรรมการ (ไม่รวมกรรมการอิสระ) ที่มีหรืออาจมีที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต บริษัทจึงได้จัดทำสัญญาว่าจะไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกับบริษัทกับบุคคลที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้

คู่สัญญากับบริษัท	ผู้ให้สัญญาที่ 1: นายปรีดิกร บูรณุปกรณ์ ผู้ให้สัญญาที่ 2: นางอารีย์ อุดมศิริธำรง ผู้ให้สัญญาที่ 3: นางสาววิไล บูรณุปกรณ์ ผู้ให้สัญญาที่ 4: นางสาวอรสิริน บูรณุปกรณ์ ผู้ให้สัญญาที่ 5: นายบุญเลิศ บูรณุปกรณ์ ผู้ให้สัญญาที่ 6: นายอรรคเดช อุดมศิริธำรง ผู้รับสัญญา: บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
วันที่ของสัญญา	3 เมษายน 2566
วัตถุประสงค์ของสัญญา	ผู้ให้สัญญาทำสัญญาว่าจะไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกับบริษัทและการให้สิทธิในการซื้อที่ดินก่อนบุคคลอื่น รวมถึงให้สิทธิในการพิจารณาซื้อที่ดินที่ได้รับการเสนอขายกับผู้ให้สัญญาก่อนด้วย (First right of Refusal)
เงื่อนไขที่สำคัญ	- ในกรณีที่ผู้ให้สัญญารายใดถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่มีศักยภาพในการที่จะนำมาพัฒนาทำโครงการได้ หากผู้ให้สัญญารายนั้นมีความประสงค์จะขายที่ดินที่มีลักษณะตามที่กล่าวให้แก่บุคคลใด ผู้ให้สัญญารายนั้นจะต้องให้สิทธิ์แก่ผู้รับสัญญาในการพิจารณาซื้อที่ดินก่อน - ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาได้รับการเสนอขายที่ดินที่มีศักยภาพในการที่จะนำมาพัฒนาทำโครงการจากบุคคลใดก็ตาม ผู้ให้สัญญาจะต้องนำเสนอหรือประสานงานกับเจ้าของที่ดินหรือนายหน้าเพื่อให้ผู้รับสัญญาพิจารณาว่าจะซื้อที่ดินแปลงนั้นๆหรือไม่ก่อน ในกรณีที่ผู้รับสัญญาไม่ซื้อที่ดินแปลงนั้นๆ ก็ให้ผู้ให้สัญญารายนั้นมีสิทธิ์ซื้อที่ดินแปลงนั้นได้ภายใต้ราคาและเงื่อนไขและข้อกำหนดที่ไม่ได้ดีไปกว่าที่ผู้รับสัญญาได้รับ อย่างไรก็ตาม ผู้ให้สัญญาก็จะไม่นำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาโครงการไม่ว่าจะเป็นโครงการแนวราบหรือโครงการคอนโดมิเนียมก็ตาม - บันทึกข้อตกลงฉบับนี้มีผลผูกพันผู้ให้สัญญาแต่ละรายจนกว่าบุคคลดังกล่าวจะไม่เป็นกรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือนติดต่อกัน เว้นแต่คณะกรรมการบริษัทของผู้รับสัญญาจะมีมติอนุมัติให้แก้ไขโดยมีคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของกรรมการที่ร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง หรือมีการดำเนินการเพื่อขอยกเว้นผูกพันบางกรณีโดยให้ดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนด

1.3.4 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัทมีรายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 10 ลำดับแรก ตามทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ดังนี้

	รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน
1	กลุ่มของนายปรีดิกร บูรณุปกรณ์		1,036,219,900	69.08%
	1.1 บริษัท ชัยจิตรา (1993) จำกัด[1/]		770,000,000	51.33%
	1.2 นายปรีดิกร	บูรณุปกรณ์	135,157,595	9.01%
	1.3 นางสาวอรสิริน	บูรณุปกรณ์	131,209,900	8.75%
2	นางสาวอรอนงค์	อุดมศิริธำรง	66,138,200	4.41%
3	นายอรรคเดช	อุดมศิริธำรง	52,667,643	3.51%
4	นายวรกร	ตันตรานนท์	26,578,900	1.77%
5	นายบุญเลิศ	บูรณุปกรณ์	26,354,000	1.76%
6	นายกิติวิทย์	ธัม	24,700,000	1.65%
7	นายเอกชัย	พวงเพ็ชร์	15,150,000	1.01%
8	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด		9,879,871	0.66%
9	นายบัณฑิต	หิรัญสถิตย์พร	8,700,000	0.58%
10	นางสาวภัทรียา	แสวงศักดิ์	8,000,000	0.53%
11	ประชาชน		225,463,891	15.03%
		รวม	**1,500,000,000**	**100.00%**

หมายเหตุ: รายชื่อผู้ถือหุ้นไม่ได้ถูกจัดกลุ่มตามความสัมพันธ์ในลักษณะเครือญาติตามนามสกุล และไม่มีผู้ถือหุ้นกลุ่มใดมีลักษณะความสัมพันธ์หรือพฤติกรรมที่เข้าข่ายเป็นการกระทำร่วมกันกับบุคคลอื่นตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.7/2552

[1/] บริษัท ชัยจิตรา (1993) จำกัด มีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ดังนี้

	รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน
1	กลุ่มของนายปรีดิกร บูรณุปกรณ์		3,479,953	100.00%
	1.1 นายปรีดิกร	บูรณุปกรณ์	1,739,976	50.00%
	1.2 นางสาวอรสิริน	บูรณุปกรณ์	1,739,976	50.00%
	1.3 นางเอมอร	กันธะรักษา	1	<0.01%
2	นางอารีย์	อุดมศิริธำรง	1	<0.01%
		รวม	**3,479,954**	**100.00%**

หมายเหตุ: 1.1 นายปรีดิกร บูรณุปกรณ์ ดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร, 1.2 นางสาวอรสิริน บูรณุปกรณ์ เป็นน้องสาวของนายปรีดิกร บูรณุปกรณ์, 1.3 นางเอมอร กันธะรักษา เป็นแม่ของนายปรีดิกร บูรณุปกรณ์ และนางสาวอรสิริน บูรณุปกรณ์ และ 2. นางอารีย์ อุดมศิริธำรง ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท และเป็นป้าของนายปรีดิกร บูรณุปกรณ์

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย

รายชื่อผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

1. บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด (NHC)

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

2. บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด (ORG)

รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน
1 บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)		5,688,051	99.97%
2 นายปรีดิกร	บูรณุปกรณ์	1,949	0.03%
	รวม	**5,690,000**	**100.00%**

3. บริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด (GWP)

รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน
1 บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)		990,000	99.00%
2 นายปรีดิกร	บูรณุปกรณ์	10,000	1.00%
	รวม	**1,000,000**	**100.00%**

4. บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด (ORE)

รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน
1 บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)		999,998	99.99%
2 นายปรีดิกร	บูรณุปกรณ์	1	<0.01%
3 นางอารีย์	อุดมศิริธำรง	1	<0.01%
	รวม	**100**	**100.00%**

5. บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (NHP)

รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน
1 บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด		2,009,991	99.99%
2 นายปรีดิกร	บูรณุปกรณ์	6	<0.01%
3 นางเยาวเรศ	บูรณุปกรณ์	2	<0.01%
4 นางสาวอรอนงค์	อุดมศิริธำรง	1	<0.01%
	รวม	**2,010,000**	**100.00%**

6. บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ORP)

	รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน
1	บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด		5,593,985	99.99%
2	นายปรีดิกร	บูรณุปกรณ์	4	<0.01%
3	นางสาวอรอนงค์	อุดมศิริธำรง	4	<0.01%
4	นางเยาวเรศ	บูรณุปกรณ์	2	<0.01%
5	นางสาวอรสิริน	บูรณุปกรณ์	1	<0.01%
6	นางเอมอร	กันธะรักษา	1	<0.01%
7	นายณรงค์	พาณิชย์พิศาล	1	<0.01%
8	นางสาวสาวิกา	พาณิชย์พิศาล	1	<0.01%
9	นางสาวสมจิตร	บูรณุปกรณ์	1	<0.01%
		รวม	**5,594,000**	**100.00%**

1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,500 ล้านบาท เรียกชำระแล้ว 1,500 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,500 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

1.5.1 หลักทรัพย์แปลงสภาพ

ไม่มี

1.5.2 ตราสารหนี้ ประเภทหุ้นกู้

การออกและเสนอขายหุ้นกู้ และ/หรือตราสารหนี้ของบริษัทภายในกรอบวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท ภายใต้เงื่อนไขและรายละเอียดที่กำหนด

มติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567 ได้อนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และ/หรือ ตราสารหนี้ของบริษัทภายใต้กรอบวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท โดยต่อมาบริษัทได้มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในปี 2567 ซึ่งมีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้	"หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน"
ประเภทของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
วัตถุประสงค์การใช้เงิน	1) เพื่อใช้ลงทุนในโครงการ Arise เจริญเมือง จำนวน 195 ล้านบาท 2) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน จำนวน 105 ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่เสนอขายหุ้นกู้ได้ไม่ครบตามจำนวนนั้น ผู้ออกหุ้นกู้จะนำเงินไปใช้ตามวัตถุประสงค์ที่แจ้งไว้ตามลำดับ
จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย	จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขายไม่เกิน 300,000 (สามแสน) หน่วย
มูลค่าของหุ้นกู้ที่เสนอขาย	มูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขายไม่เกิน 300,000,000 (สามร้อยล้าน) บาท

หัวข้อ	รายละเอียด
มูลค่าที่ตราไว้ หน่วยละ	1,000 (หนึ่งพัน) บาท
ราคาเสนอขาย หน่วยละ	1,000 (หนึ่งพัน) บาท
อายุหุ้นกู้	2 ปี 6 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้
วันออกหุ้นกู้	วันที่ 20 มิถุนายน พ.ศ. 2567
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	วันที่ 20 ธันวาคม พ.ศ. 2569
ระยะเวลาเสนอขาย	วันที่ 17 – 19 มิถุนายน พ.ศ. 2567
หลักประกัน	ทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุในเอกสารหมายเลข 3 แนบท้ายข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 7.25 ต่อปี
วันกำหนดชำระดอกเบี้ย	วันที่ผู้ออกหุ้นกู้จะชำระดอกเบี้ยทุกๆ 3 (สาม) เดือน ซึ่งได้แก่ในวันที่ 20 มีนาคม วันที่ 20 มิถุนายน วันที่ 20 กันยายน และวันที่ 20 ธันวาคม ของทุกปี ตลอดอายุหุ้นกู้ โดยจะทำการชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 20 กันยายน พ.ศ. 2567 และจะทำการชำระดอกเบี้ยในงวดสุดท้ายในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ทั้งนี้ หากวันกำหนดชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายไม่ตรงกับวันทำการ จะเลื่อนวันกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นวันทำการถัดไปโดยคำนวณดอกเบี้ยเพิ่มตามระยะเวลาที่เลื่อนออกไปเป็นรายวันจนถึง (แต่ไม่รวม) วันที่ทำการชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายดังกล่าว
สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนกำหนด	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหรือชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ทั้งจำนวนหรือบางส่วน (และไม่ว่าคราวเดียวหรือหลายคราว) ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ตามรายละเอียดและภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้ (ก) ผู้ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้เงินต้นหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด เริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 12 (สิบสอง) เดือน ของอายุหุ้นกู้ คือวันที่ 20 มิถุนายน พ.ศ. 2568 เป็นต้นไป โดยวันที่จะมีการชำระคืนหนี้เงินต้นหุ้นกู้ และดอกเบี้ย จะเป็นวันใด ๆ ตามที่ผู้ออกหุ้นกู้จะกำหนด (ข) ในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิชำระคืนหนี้เงินต้นหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดบางส่วน เงินต้นที่ผู้ออกหุ้นกู้จะใช้สิทธิในการไถ่ถอนหรือชำระคืนบางส่วนในแต่ละครั้งจะต้องมีจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) และเพิ่มขึ้นทุกๆ ร้อยละ 5 (ห้า) ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้ และการไถ่ถอนหรือการชำระคืนเงินต้นตามหุ้นกู้บางส่วนให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้แต่ละราย จะกระทำโดยให้ชำระเงินต้นสำหรับหุ้นกู้แต่ละหน่วยในอัตราที่เท่ากันให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้พร้อมด้วยดอกเบี้ยค้างชำระจนถึง (แต่ไม่รวม) วันไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดบางส่วนนั้น (ค) ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องแจ้งเป็นหนังสือให้นายทะเบียนหุ้นกู้ทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วัน ถึงความประสงค์ของผู้ออกหุ้นกู้ในการใช้สิทธิชำระคืนหนี้เงินต้นหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด พร้อมทั้งรายละเอียดที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ (เช่น วันไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด) เพื่อให้นายทะเบียนหุ้นกู้จัดส่งหนังสือทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือไปรษณีย์อากาศ (Air Mail) (ในกรณีที่ส่งถึงผู้ถือหุ้นกู้ในต่างประเทศ) แจ้งไปยังผู้ถือหุ้นกู้แต่ละรายตามรายชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นกู้ทราบถึงความประสงค์ในการขอใช้สิทธิชำระคืนหนี้เงินต้นหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดและรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการใช้สิทธิดังกล่าว โดยนายทะเบียนหุ้นกู้จะต้องแจ้งให้ผู้ถือหุ้นกู้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) แต่ไม่เกิน 60 (หกสิบ) วัน ก่อนหน้าวันที่ผู้ออกหุ้นกู้ประสงค์จะใช้สิทธิชำระคืนหนี้เงินต้นหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดนั้นๆ ทั้งนี้เพื่อวัตถุประสงค์ของการส่งหนังสือ

หัวข้อ	รายละเอียด
	แจ้งไปยังผู้ถือหุ้นกู้ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ค) นี้ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำเนินการแจ้งล่วงหน้าให้นายทะเบียนหุ้นกู้ปิดสมุดทะเบียนหุ้นกู้ตามรายละเอียดและวิธีการที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิและสัญญาแต่งตั้งนายทะเบียนหุ้นกู้ เพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นกู้ที่จะได้รับแจ้งถึงการใช้สิทธิชำระคืนหนี้เงินต้นหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดดังกล่าวข้างต้น (ง) ในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ประสงค์ใช้สิทธิชำระคืนหนี้เงินต้นหุ้นกู้ก่อนกำหนด ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องชำระคืนหนี้เงินต้นหุ้นกู้ (ทั้งจำนวนหรือบางส่วน) และดอกเบี้ยค้างชำระและถึงกำหนดชำระทั้งหมดพร้อมกันในวันไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้แต่ละรายตามที่ระบุไว้ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้ในขณะนั้น ๆ ตามสัดส่วนและโดยเท่าเทียมกัน ในกรณีที่มีการเลื่อนวันที่จะมีการชำระคืนหนี้เงินต้นหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไปเป็นวันทำการถัดไป การคำนวณดอกเบี้ยสำหรับหนี้เงินต้นหุ้นกู้ส่วนที่จะมีการชำระคืนก่อนครบกำหนดดังกล่าวให้คำนวณตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิต่อไปจนถึง (แต่ไม่รวม) วันที่มีการชำระเงินจริงตามเงื่อนไขของการชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้งวดสุดท้าย (จ) ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ต้องชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้แต่ละรายในการใช้สิทธิชำระคืนหนี้เงินต้นหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไม่ว่าในกรณีชำระคืนหนี้เงินต้นหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดทั้งจำนวนหรือบางส่วน (ฉ) ทั้งนี้ เมื่อผู้ออกหุ้นกู้ได้แจ้งต่อนายทะเบียนหุ้นกู้ถึงความประสงค์ของตนในการใช้สิทธิชำระคืนหนี้เงินต้นหุ้นกู้ก่อนกำหนดตามที่ระบุไว้ในข้อ (ค) ข้างต้นแล้ว ผู้ออกหุ้นกู้จะไม่สามารถเพิกถอนหรือยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงการใช้สิทธิชำระคืนหนี้เงินต้นหุ้นกู้ก่อนกำหนดตามรายละเอียดที่ผู้ออกหุ้นกู้ได้แจ้งไว้แล้วไม่ว่ากรณีใด ๆ
การซื้อคืนหุ้นกู้	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองหรือแหล่งอื่น ๆ ได้ไม่ว่าในเวลาใด ๆ แต่หากผู้ออกหุ้นกู้ทำคำเสนอซื้อคืนหุ้นกู้เป็นการทั่วไป ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องประกาศซื้อคืนหุ้นกู้ต่อผู้ถือหุ้นกู้ทุกรายเป็นการทั่วไปและจะต้องทำการซื้อคืนหุ้นกู้จากผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งประสงค์จะขายคืนหุ้นกู้ทุกรายอย่างเท่าเทียมกันตามสัดส่วนที่เสนอขาย เมื่อผู้ออกหุ้นกู้ทำการซื้อคืนหุ้นกู้แล้วจะมีผลทำให้หนี้ตามหุ้นกู้ดังกล่าวระงับลงเนื่องจากหนี้เกลื่อนกลืนกันตามกฎหมาย และผู้ออกหุ้นกู้จะนำหุ้นกู้ดังกล่าวออกเสนอขายต่อไปอีกมิได้ ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้จะต้องแจ้งให้นายทะเบียนหุ้นกู้ทราบเพื่อยกเลิกหุ้นกู้ที่ซื้อมาดังกล่าว รวมทั้งแจ้งเรื่องการซื้อคืนหุ้นกู้ให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ตลาดรองที่มีการซื้อขายหุ้นกู้ สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบโดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

บริษัทมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในแต่ละปี ไม่น้อยกว่า 40% ของกำไรสุทธิหลังจากหักสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทตามที่กฎหมายกำหนด โดยพิจารณาจากงบการเงินเฉพาะของบริษัท อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะขึ้นกับกระแสเงินสด แผนการลงทุน เงื่อนไขทางกฎหมาย โดยบริษัทต้องคำนึงถึงความจำเป็นและความเหมาะสมของปัจจัยอื่น ๆ ในอนาคต และการจ่ายเงินปันผลนั้นจะต้องไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานปกติของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ มติคณะกรรมการบริษัทที่อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปีจะต้องนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติ อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้ หากเห็นว่ามีความเหมาะสมและไม่กระทบต่อการดำเนินงานของบริษัท โดยจะต้องรายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวถัดไป

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยให้แก่ผู้ถือหุ้นในแต่ละปี ไม่น้อยกว่า 40% ของกำไรสุทธิหลังจากหักสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทตามที่กฎหมายกำหนด โดยพิจารณาจากงบการเงินเฉพาะของบริษัทย่อย อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะขึ้นกับกระแสเงินสด แผนการลงทุน เงื่อนไขทางกฎหมาย โดยบริษัทย่อยต้องคำนึงถึงความจำเป็นและความเหมาะสมของปัจจัยอื่น ๆ ในอนาคต และการจ่ายเงินปันผลนั้นจะต้องไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานปกติของบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ มติคณะกรรมการบริษัทย่อยที่อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปีจะต้องนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยเพื่อขออนุมัติ อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทย่อยมีอำนาจในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้ หากเห็นว่ามีความเหมาะสมและไม่กระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทย่อย โดยจะต้องรายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวถัดไป ทั้งนี้ ในข้อบังคับบริษัทย่อยยังมีการกำหนดว่า กรณีบริษัทย่อยจะจ่ายเงินปันผลต่ำกว่านโยบายการจ่ายเงินปันผลที่กำหนดไว้ คณะกรรมการบริษัทย่อยจะต้องเสนอขอและได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของ ORN เสียก่อน คณะกรรมการบริษัทย่อยจึงจะสามารถนำเสนอวาระขออนุมัติการจ่ายเงินปันผลไม่ว่าจะเป็นการจ่ายเงินปันผลประจำปีหรือการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการการกำกับดูแลบริษัทย่อย



2 การบริหาร จัดการความเสี่ยง

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารความเสี่ยงในการสนับสนุนการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน จึงได้กำหนดโครงสร้างการบริหารความเสี่ยง นโยบาย และกรอบการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้การบริหารจัดการความเสี่ยงของบริษัทเป็นไปอย่างเป็นระบบ มีประสิทธิผล และสอดคล้องกับวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ และระดับความเสี่ยงที่บริษัทสามารถยอมรับได้ รวมถึงครอบคลุมความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจและความยั่งยืนขององค์กร

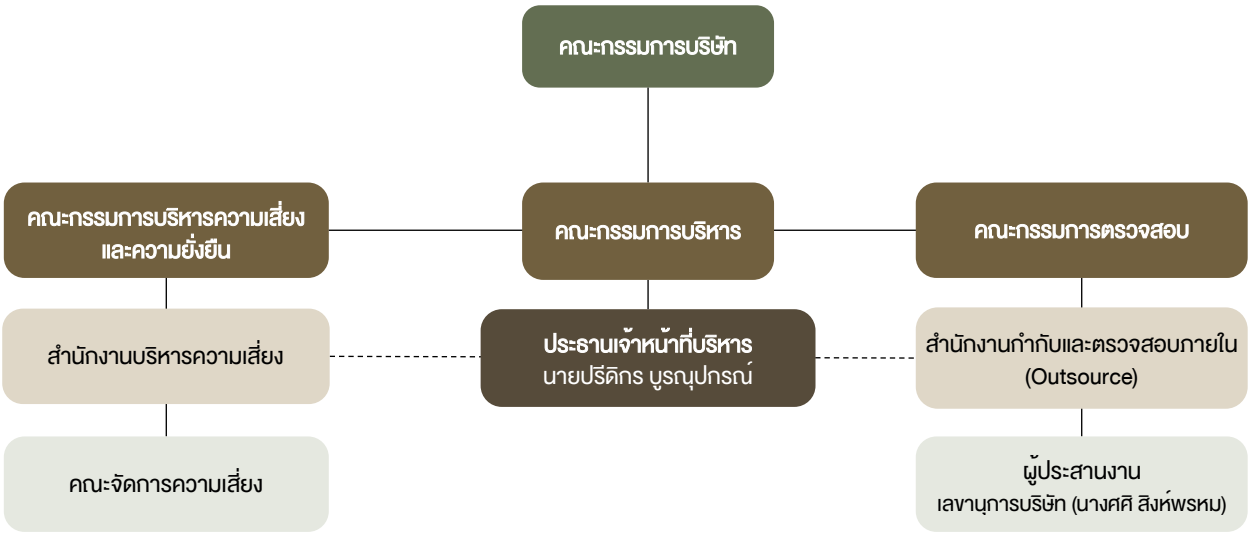
โครงสร้างการบริหารความเสี่ยง

บริษัทกำหนดโครงสร้างการบริหารความเสี่ยงในระดับองค์กร โดยมี **คณะกรรมการบริษัท** ทำหน้าที่กำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงในภาพรวมขององค์กร รวมถึงความเสี่ยงด้านความยั่งยืน ครอบคลุมมิติด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (ESG) เพื่อให้สอดคล้องกับวิสัยทัศน์ พันธกิจ และกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจของบริษัทในระยะยาว รวมทั้งมีบทบาทในการกำหนดกรอบและทิศทางการบริหารความเสี่ยง และทบทวนประสิทธิผลของระบบการบริหารความเสี่ยงของบริษัทอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ระดับความเสี่ยงอยู่ในขอบเขตที่เหมาะสมและยอมรับได้

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 6 ท่าน ซึ่งเป็นกรรมการอิสระจำนวน 1 ท่าน ทำหน้าที่กำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงในฐานะผู้บริหารสูงสุดที่ดูแลด้านการบริหารความเสี่ยงของบริษัท โดยพิจารณา ติดตาม และทบทวนความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท รวมถึงความเสี่ยงด้านความยั่งยืน (ESG) และรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกไตรมาส

สำนักงานบริหารความเสี่ยง ทำหน้าที่เป็นหน่วยงานกลางในการขับเคลื่อนการบริหารความเสี่ยงขององค์กร และได้แต่งตั้ง **คณะจัดการความเสี่ยง** ทำหน้าที่ร่วมกับหน่วยงานเจ้าของความเสี่ยงในการระบุ ประเมิน และจัดทำแผนการบริหารจัดการความเสี่ยงในระดับปฏิบัติการ ตลอดจนติดตามผลการดำเนินงานตามแผนบริหารความเสี่ยง และจัดทำรายงานการประเมินความเสี่ยงของบริษัทรายงานผลต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืนเป็นประจำทุกไตรมาส

หน่วยงานเจ้าของความเสี่ยง พนักงานในแต่ละหน่วยงานตามกระบวนการดำเนินงานและห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ โดยเฉพาะผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างาน มีหน้าที่รับผิดชอบในการระบุ ดูแล และบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการทำงานในความรับผิดชอบของตน



2.1 นโยบายและกรอบการบริหารความเสี่ยง

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการนำระบบการบริหารความเสี่ยงตามมาตรฐานสากลมาใช้ในการดำเนินงาน เพื่อให้สามารถบริหารความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ ลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อธุรกิจ เสริมสร้างภาพลักษณ์ที่ดี และสนับสนุนให้การดำเนินงานขององค์กรสอดคล้องกันในทิศทางเดียวทั่วทั้งบริษัท จึงได้กำหนด **"นโยบายการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน"** เพื่อใช้เป็นกรอบและแนวทางปฏิบัติที่เป็นระบบ โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้

นโยบายการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน

1. บริษัทกำหนดให้การบริหารความเสี่ยงเป็นความรับผิดชอบของพนักงานทุกระดับ ตระหนักถึงความเสี่ยงที่มีในการปฏิบัติงานในหน่วยงานของตนและองค์กร โดยให้ความสำคัญต่อการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในด้านต่าง ๆ ให้อยู่ในระดับที่เพียงพอและเหมาะสม
2. บริษัทจัดให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงองค์กรที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ดีตามแนวปฏิบัติสากล เพื่อให้เกิดการบริหารจัดการความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบกับการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพ การพัฒนา และมีการปฏิบัติงานด้านการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กรในทิศทางเดียวกัน โดยนำระบบการบริหารความเสี่ยงมาเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจการวางแผนกลยุทธ์ แผนงานและการดำเนินงานของบริษัท รวมถึงการมุ่งเน้นให้บรรลุวัตถุประสงค์ เป้าหมาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ และกลยุทธ์ที่กำหนดไว้เพื่อสร้างความเป็นเลิศในการปฏิบัติงานและสร้างความเชื่อมั่นแก่ผู้ที่เกี่ยวข้อง
3. บริษัทกำหนดแนวทางป้องกันและบรรเทาความเสี่ยงที่จะเกิดจากการดำเนินงานของบริษัทเพื่อหลีกเสี่ยงความเสียหายหรือสูญเสียที่อาจเกิดขึ้น รวมถึงการติดตามและประเมินผลของการการปฏิบัติตามแนวทางการควบคุมความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ
4. บริษัทส่งเสริมและพัฒนาการนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่ทันสมัยมาใช้ในกระบวนการบริหารความเสี่ยงของบริษัท และสนับสนุนให้บุคลากรทุกระดับเข้าถึงแหล่งข้อมูลข่าวสารการบริหารความเสี่ยงอย่างทั่วถึง ตลอดจนการจัดระบบการรายงานการบริหารความเสี่ยงให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยรายละเอียดของนโยบายการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืนฉบับเต็มได้เผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของบริษัท

กรอบการบริหารความเสี่ยง

บริษัทดำเนินงานภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยนำกรอบการบริหารจัดการความเสี่ยงองค์กร (Enterprise Risk Management: ERM) ตามแนวทางของ **COSO Enterprise Risk Management 2017** ซึ่งเป็นมาตรฐานที่ได้รับการยอมรับในระดับสากลมาใช้เป็นกรอบในการบริหารความเสี่ยงของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทได้ประยุกต์ใช้เครื่องมือบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม เช่น การกำหนดระดับความเสี่ยงที่องค์กรสามารถยอมรับได้ (Risk Appetite) การประเมินและจัดลำดับความเสี่ยงผ่านแผนภาพความเสี่ยง (Risk Map) และการกำหนดตัวชี้วัดความเสี่ยงที่สำคัญ (Key Risk Indicators: KRIs) เพื่อใช้ในการติดตาม เฝ้าระวัง และรายงานความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญอย่างเป็นระบบ

กรอบการบริหารความเสี่ยงดังกล่าวครอบคลุมความเสี่ยงหลักทั้ง 6 ด้านของบริษัท รวมถึงความเสี่ยงด้านความยั่งยืนในมิติด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) โดยบริษัทจัดให้มีการประเมินและทบทวนปัจจัยความเสี่ยงเป็นประจำทุกปี ทั้งจากปัจจัยภายนอก เช่น สภาพแวดล้อมทางธุรกิจ ภาวะเศรษฐกิจ ภูมิรัฐศาสตร์ และการแข่งขันในอุตสาหกรรม รวมถึงปัจจัยภายใน เช่น วัตถุประสงค์ กลยุทธ์ กระบวนการดำเนินงาน ระบบควบคุมภายใน และผลการดำเนินงานของหน่วยงานต่าง ๆ ภายในบริษัท

นอกจากนี้ บริษัทนำผลการประเมินความเสี่ยงมาใช้ในการพิจารณากำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยง และติดตามความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญให้อยู่ในระดับที่สามารถยอมรับได้ รวมทั้งใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจของฝ่ายบริหารและคณะกรรมการบริษัทในประเด็นที่เกี่ยวข้อง

สำหรับขั้นตอนในการบริหารความเสี่ยงตามแนวทางของ COSO Enterprise Risk Management 2017 ประกอบด้วย 6 ขั้นตอน ดังนี้

1. กำหนดวัตถุประสงค์ (Objective Setting) กำหนดวัตถุประสงค์ทางธุรกิจ ได้แก่ กำหนดวัตถุประสงค์ของงานให้ชัดเจน ให้สอดคล้องกับนโยบาย เป้าหมาย กลยุทธ์ของบริษัท และความเสี่ยงที่ยอมรับได้ โดยการบริหารจัดการให้อยู่ในกรอบของระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Appetite) และระดับความเบี่ยงเบนจากระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Tolerance)

2. ระบุเหตุการณ์ (Event Identification) คณะจัดการความเสี่ยงพิจารณาและระบุเหตุการณ์ต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งอาจเป็นเหตุการณ์ทั้งที่เป็นผลดีและผลเสียต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัททั้งปัจจัยภายในและภายนอก โดยพิจารณาทั้งในแง่เศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม และการกำกับดูแลที่ดี (ESG: Environmental, Social, Governance) รวมถึงการทุจริตคอร์รัปชันที่ส่งผลกระทบต่อการบรรลุเป้าหมายขององค์กร เพื่อทำความเข้าใจกับสถานการณ์นั้น และเพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องสามารถพิจารณากำหนดแนวทางและแนวทางในการจัดการกับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้เป็นอย่างดี

3. ประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment) คณะจัดการความเสี่ยงประเมินความเสี่ยง โดยการจำแนกและพิจารณาลำดับความสำคัญของความเสี่ยงที่มีอยู่ 4 ระดับ คือ ระดับความเสี่ยงสูง ค่อนข้างสูง ปานกลาง และต่ำ และประเมินความเสี่ยงใน 2 มิติ คือ โอกาสที่จะเกิดเหตุการณ์ (Likelihood) ที่มีผลเสียต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร และผลกระทบ (Impact) ระดับความรุนแรงของเหตุการณ์นั้น

4. การจัดการความเสี่ยง (Risk Response) คณะจัดการความเสี่ยงและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในแต่ละความเสี่ยง จะร่วมกันพิจารณาและกำหนดวิธีการจัดการความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ โดยคำนึงถึงความเสี่ยงที่ยอมรับได้ ต้นทุนที่ใช้ไปกับผลประโยชน์ที่จะได้รับ การตอบสนองความเสี่ยงอาจเลือกใช้ได้มากกว่าหนึ่งวิธีการ เพื่อลดระดับความเป็นไปได้ที่จะเกิดเหตุการณ์และลดระดับความรุนแรงที่ส่งผลกระทบต่อองค์กร

5. กิจกรรมการควบคุม (Control Activities) เมื่อได้ระบุความเสี่ยงแล้ว คณะจัดการความเสี่ยงและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในแต่ละความเสี่ยง จะได้พิจารณากำหนดแนวทางในการจัดการความเสี่ยง หรือกิจกรรมการควบคุม โดยกำหนดนโยบายและแนวทางกระบวนการปฏิบัติงาน เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าบริษัทได้มีการจัดการความเสี่ยงอย่างเพียงพอตามสภาพแวดล้อมภายใน ลักษณะธุรกิจ และวัฒนธรรมขององค์กร

6. ติดตามและประเมินผล (Monitoring) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน มีหน้าที่กำกับติดตาม ทบทวนและประเมินระดับความเสี่ยงขององค์กรอย่างต่อเนื่อง โดยจัดให้มีการรายงานผลการบริหารความเสี่ยงต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกไตรมาส ทั้งในด้านสถานะความเสี่ยง แนวโน้มการเปลี่ยนแปลง ปัจจัยสาเหตุ ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น รวมถึงแนวทางการแก้ไขและแผนลดความเสี่ยงในกรณีที่ระดับความเสี่ยงไม่เป็นไปตามเป้าหมายหรือกรอบความเสี่ยงที่ยอมรับได้ กระบวนการติดตามดังกล่าวช่วยให้มั่นใจว่า การบริหารความเสี่ยงได้บูรณาการและนำไปปฏิบัติในทุกระดับของบริษัทอย่างเหมาะสม และความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัทจะได้รับการรายงานต่อผู้บริหารที่เกี่ยวข้องอย่างทันท่วงที เพื่อเตรียมความพร้อมในการรับมือกับสถานการณ์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

การอบรม และสื่อสารด้านการบริหารความเสี่ยง

บริษัทได้ดำเนินการติดตามและตรวจสอบการปฏิบัติตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืนอย่างต่อเนื่อง พร้อมกำหนดให้มีการทบทวนนโยบายเป็นประจำทุกปี รวมถึงสื่อสารและเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจด้านการบริหารความเสี่ยงให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน เพื่อให้สามารถนำไปปฏิบัติได้อย่างเหมาะสมและสอดคล้องกันทั่วทั้งบริษัท โดยมีการดำเนินการที่สำคัญดังนี้

- ดำเนินการทบทวนนโยบายการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน และได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2568
- สื่อสารและเผยแพร่นโยบายผ่านช่องทางภายในของบริษัทและเว็บไซต์ของบริษัท โดยกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่านได้ลงนามรับทราบและจะปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวครบถ้วนร้อยละ 100
- จัดให้มีการอบรมหลักสูตร “ESG 201 การบริหารความเสี่ยงด้าน ESG (ESG Risks)” โดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน เพื่อเสริมสร้างความรู้ ความเข้าใจ และการตระหนักรู้เกี่ยวกับความเสี่ยงด้าน ESG และการนำแนวทางการบริหารความเสี่ยงไปประยุกต์ใช้ในการปฏิบัติงาน

2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

2.2.1 ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)

ความเสี่ยงจากรายได้ไม่เป็นไปตามเป้าหมาย

ในปี 2568 บริษัทยังคงเผชิญความท้าทายในด้านรายได้ที่อาจไม่เป็นไปตามเป้าหมาย อันมีสาเหตุมาจากหลายปัจจัยที่ส่งผลต่ออุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ทั้งกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่จากสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ส่งผลให้ผู้บริโภคระมัดระวังการใช้จ่ายมากขึ้น ประกอบกับทิศทางอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูงซึ่งเพิ่มภาระก การชำระหนี้ของผู้กู้ รวมถึงปัญหาหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ทำให้ผู้กู้บางส่วนไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามปกติ และส่งผลให้สถาบันการเงินมีการเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากยิ่งขึ้น ซึ่งอาจกระทบต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทได้

มาตรการจัดการความเสี่ยง: บริษัทได้ทบทวนนโยบายการตั้งราคาขายให้สอดคล้องกับสภาวะตลาด โดยปรับราคาขายและจัดทำโปรโมชั่นแต่ละไตรมาสเพื่อกระตุ้นยอดขายยอดโอนมากยิ่งขึ้น รวมทั้งการปรับกลยุทธ์การตลาดเพื่อเพิ่มช่องทางในการขายและบริหารต้นทุนให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยในปี 2568 บริษัทมียอดขายรวมทั้งสิ้น 937 ยูนิต มูลค่า 3,642.6 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 53 เมื่อเทียบกับปีก่อน และมียอดขายรอโอน (Backlog) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 อยู่ที่ 870 ยูนิต มูลค่ารวมประมาณ 3,170.1 ล้านบาท โดยจะทยอยรับรู้รายได้ตั้งแต่ช่วงไตรมาส 1/2569 เป็นต้นไป ซึ่งการเติบโตอย่างต่อเนื่องของยอดขายดังกล่าวสะท้อนให้เห็นถึงความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ในหัวเมืองท่องเที่ยวสำคัญ ได้แก่ จังหวัดเชียงใหม่และภูเก็ต ยังเติบโตอยู่ในระดับที่ดี โดยบริษัทมีโครงการที่สามารถตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าชาวไทยและต่างชาติในทุกระดับราคาได้อย่างครอบคลุม ซึ่งคาดว่าจะสามารถสร้างยอดขายเพิ่มได้ต่อเนื่อง พร้อมทั้งบริษัทมีการจัดแคมเปญและโปรโมชั่นพิเศษสำหรับทุกโครงการที่อยู่ระหว่างขาย เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจซื้อและเร่งการโอนกรรมสิทธิ์ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้

นอกจากนี้ บริษัทได้ดำเนินการตรวจสอบคุณสมบัติเบื้องต้นของลูกค้าและช่วยเหลือในการจัดเตรียมเอกสารต่าง ๆ ล่วงหน้า พร้อมให้คำแนะนำลูกค้าในการยื่นขออนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงิน รวมถึงการจัดหาและนำเสนอสินเชื่อจากสถาบันการเงินหลายแห่งเพื่อเพิ่มโอกาสในการได้รับการอนุมัติสินเชื่อของลูกค้า ในกรณีที่ลูกค้าไม่ผ่านการอนุมัติสินเชื่อ บริษัทมีขั้นตอนการนำเสนอแบบที่อยู่อาศัยประเภทอื่นหรือโครงการอื่นที่มีระดับราคาที่เหมาะสมกับความสามารถในการผ่อนชำระของลูกค้า เพื่อสนับสนุนให้ลูกค้าสามารถตัดสินใจซื้อและโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามศักยภาพทางการเงินของตน

ความเสี่ยงจากการขาดความเชื่อมั่นของผู้บริโภคต่อรายได้ในอนาคต

ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลโดยตรงต่อยอดขายและรายได้ในอนาคต ความผันผวนทางเศรษฐกิจ ภาระหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ตลอดจนสถาบันการเงินที่เข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ ทำให้ผู้บริโภคมีความกังวลในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยมากขึ้น อีกทั้ง การแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่รุนแรงยิ่งขึ้น ส่งผลให้ผู้บริโภคเปรียบเทียบและเลือกซื้อที่อยู่อาศัยอย่างระมัดระวังมากขึ้น ซึ่งอาจกระทบต่อจำนวนลูกค้าเข้าเยี่ยมชมโครงการและอัตราการจองของบริษัทได้

มาตรการจัดการความเสี่ยง: บริษัทได้ดำเนินมาตรการเชิงรุกเพื่อเสริมสร้างความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ผ่านการยกระดับประสบการณ์ลูกค้าและการสื่อสารแบรนด์อย่างต่อเนื่อง โดยจัดทำแคมเปญการตลาดรายไตรมาสที่มุ่งเน้นกลุ่มกำลังซื้อจริงทั้งชาวไทยและต่างชาติ เพื่อเพิ่มจำนวน Visit และ Booking อย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งเผยแพร่ข้อมูลโครงการผ่านช่องทางออนไลน์และออฟไลน์อย่างต่อเนื่อง ทั้งด้านดีไซน์ คุณภาพวัสดุ มาตรฐานงานก่อสร้าง และสิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและลดความกังวลในการตัดสินใจซื้อของลูกค้า

นอกจากนี้ บริษัทได้ดำเนินมาตรการเพื่อเพิ่มคุณภาพลูกค้าและความมั่นใจในการซื้อ โดยปรับปรุงกระบวนการขายให้โปร่งใสและเป็นมาตรฐานเดียวกัน ให้ข้อมูลด้าน Spec บ้าน ค่าใช้จ่าย และเงื่อนไขต่าง ๆ อย่างครบถ้วน พร้อมบริหารฐานลูกค้าเชิงลึกเพื่อให้ทีมขายติดตามและดูแลลูกค้าได้ตรงจุด และเสริมความน่าเชื่อถือผ่านการรีวิวโครงการจากลูกค้า ภาพความคืบหน้างานก่อสร้าง และการส่งมอบบ้าน รวมถึงให้คำแนะนำด้านสินเชื่อแบบครบวงจร และนำเสนอทางเลือกที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมสำหรับลูกค้าที่ไม่ผ่านการอนุมัติสินเชื่อ ซึ่งมาตรการเหล่านี้ช่วยลดความกังวลของผู้บริโภค และสนับสนุนให้ Visit/Booking Ratio และอัตราการปิดการขายเป็นไปตามเป้าหมาย

ความเสี่ยงจากการแข่งขันของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่น

การแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงอยู่ในระดับสูง โดยเฉพาะในเขตเมืองท่องเที่ยวอย่างจังหวัดเชียงใหม่และภูเก็ต ซึ่งมีทั้งผู้ประกอบการในพื้นที่ รายเล็ก รายใหญ่ รวมทั้งมีผู้ประกอบการรายใหม่ออกแบบผลิตภัณฑ์ที่มีความหลากหลาย พร้อมจัดทำโปรโมชั่นดึงดูดลูกค้าอย่างต่อเนื่อง ความแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลให้ผู้บริโภคใช้เวลาตัดสินใจนานขึ้น และอาจทำให้ยอดขายและยอดโอนไม่เป็นไปตามเป้าหมาย

มาตรการจัดการความเสี่ยง: บริษัทมุ่งเน้นพัฒนาโครงการให้แตกต่างและตอบโจทย์กลุ่มเป้าหมายมากขึ้น โดยการยกระดับคุณภาพงานก่อสร้างและการออกแบบให้ได้มาตรฐานสูง ควบคู่กับการจัดทำแคมเปญการตลาดที่เหมาะสมในแต่ละพื้นที่ เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขันของบริษัทในตลาดหลัก อีกทั้ง บริษัทมีความเชี่ยวชาญในตลาดจังหวัดเชียงใหม่มาอย่างยาวนาน และมีฐานลูกค้าในพื้นที่จำนวนมาก ทำให้สามารถนำข้อมูลเชิงลึกของผู้บริโภคมาวิเคราะห์และพัฒนาผลิตภัณฑ์ได้ตรงกับความต้องการ ซึ่งช่วยสร้างความแตกต่างและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันในตลาดหลักอย่างต่อเนื่อง สำหรับจังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นตลาดใหม่ที่บริษัทเริ่มขยายการลงทุน โดยปัจจุบันมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 1 โครงการ ซึ่งมีคู่แข่งทั้งผู้ประกอบการระดับประเทศและผู้ประกอบการท้องถิ่นที่มีความเข้าใจตลาดต่างชาติเป็นอย่างดี แม้จะเป็นตลาดที่มีความท้าทาย แต่บริษัทเชื่อมั่นว่าจุดแข็งด้านการพัฒนาโครงการและมาตรฐานการออกแบบจะช่วยให้สามารถสร้างการยอมรับในตลาดภูเก็ตได้ในระยะยาว

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีความมั่นใจในศักยภาพการแข่งขันจากจุดเด่นด้านการออกแบบผลิตภัณฑ์ ทำเลโครงการ การบริหารต้นทุน และความแข็งแรงของแบรนด์ในจังหวัดเชียงใหม่ รวมถึงการวางกลยุทธ์รุกตลาดภูเก็ตอย่างระมัดระวัง จึงสามารถช่วยสร้างการเติบโตในระยะยาวได้อย่างยั่งยืน

ความเสี่ยงจากต้นทุนค่าก่อสร้างที่เกินงบประมาณที่ตั้งไว้

ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทประกอบด้วยต้นทุนค่าที่ดิน ต้นทุนค่าวัสดุก่อสร้าง และต้นทุนค่าแรงงานก่อสร้าง โดยต้นทุนค่าวัสดุก่อสร้างเป็นต้นทุนหลัก ซึ่งมีความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาตามอุปสงค์และอุปทานในตลาดโลก รวมถึงปัจจัยด้านราคาพลังงาน ค่าขนส่ง และภาวะเงินเฟ้อ ปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลให้ต้นทุนก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้นและกระทบต่ออัตรากำไรของบริษัท นอกจากนี้ ต้นทุนค่าแรงงานก่อสร้างยังมีความเสี่ยงจากการปรับเพิ่มอัตราค่าจ้างตามนโยบายภาครัฐ ซึ่งจากปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทเพิ่มสูงขึ้นและกระทบต่อความสามารถในการทำกำไรของบริษัทในอนาคต

มาตรการจัดการความเสี่ยง: ก่อนการพัฒนาโครงการ บริษัทจะวิเคราะห์กลุ่มลูกค้าและรูปแบบผลิตภัณฑ์ที่เหมาะสม พร้อมประเมินความเป็นไปได้ของโครงการและความสามารถในการทำกำไรอย่างรอบคอบก่อนตัดสินใจลงทุน

นอกจากนี้ บริษัทจัดซื้อวัสดุก่อสร้างด้วยตนเองเป็นส่วนใหญ่ โดยเฉพาะวัสดุก่อสร้างที่มีราคาผันผวนสูง เช่น เหล็กโครงหลังคา เสาเข็ม ปูน ผนังสำเร็จรูป Precast Concrete เป็นต้น เนื่องจากบริษัทสามารถเจรจากับซัพพลายเออร์ได้ทั้งในเรื่องของปริมาณและราคาที่ตกลงกำหนดล่วงหน้า และเป็นการจัดซื้อตามแผนการก่อสร้าง โดยไม่เก็บตุนวัสดุก่อสร้าง ในส่วนวัสดุก่อสร้างอื่น ๆ เช่น วัสดุประกอบงานฐานราก งานก่อฉาบ งานระบบ ปูน หิน ดิน ทราย อิฐมอญ เหล็ก กระเบื้องปูพื้น-ผนัง รวมไปถึงงานระบบอื่น ๆ ผู้รับเหมาจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดซื้อตามแบบและคุณภาพที่บริษัทกำหนด โดยบริษัทจะตกลงราคาวัสดุก่อสร้างทั้งหมดกับผู้รับเหมาเป็นระยะเวลา 1 ปี สำหรับโครงการแนวราบบริษัทก็จะพัฒนาก่อสร้างบ้านตามแบบที่บริษัทกำหนด หรือ “บ้านพร้อมอยู่” และจัดให้มีการทบทวนงบประมาณการต้นทุนโครงการจนกระทั่งปิดต้นทุนโครงการ จากกระบวนการทั้งหมดที่กล่าวทำให้บริษัทสามารถทราบถึงต้นทุนล่วงหน้าและสามารถถควบคุมต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ ลดผลกระทบของความผันผวนของต้นทุนวัสดุก่อสร้างและค่าแรง เพื่อการรักษาอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัท

2.2.2 ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)

ความเสี่ยงจากยอดขายและกระแสเงินสดไม่เป็นไปตามคาดการณ์

รายได้จากการขายและกระแสเงินสดของบริษัทเป็นปัจจัยสำคัญต่อสภาพคล่องและการดำเนินงานของบริษัท ความล่าช้าในการปิดการขาย อัตราการปฏิเสธสินเชื่อของลูกค้าที่สูงกว่าคาดการณ์ หรือการแข่งขันที่รุนแรงในตลาดอสังหาริมทรัพย์ อาจส่งผลให้ยอดขายและกระแสเงินสดไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด ซึ่งอาจกระทบต่อแผนการลงทุน การชำระหนี้และความสามารถในการบริหารเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท

มาตรการจัดการความเสี่ยง: บริษัทได้กำหนดมาตรการบริหารความเสี่ยงด้านยอดขายและกระแสเงินสดอย่างเป็นระบบ โดยติดตามยอดโอนและยอดขายเป็นรายสัปดาห์ พร้อมกำหนดเป้าหมายให้การโอนกรรมสิทธิ์เป็นไปตามแผนไม่น้อยกว่า 80% ในแต่ละไตรมาส ควบคู่กับการจัดทำแผนส่งเสริมการขายรายไตรมาสผ่านการกำหนดราคาขายที่เหมาะสมและแคมเปญสนับสนุนยอดขายให้สอดคล้องกับสภาวะตลาด เพื่อให้ยอดขายรวมเป็นไปตามเป้าหมาย นอกจากนี้ บริษัทจัดทำประมาณการกระแสเงินสดล่วงหน้าและบริหารรอบการรับ-จ่ายอย่างเข้มงวด โดยดำเนินการจัดการเงินสดให้เป็นไปตามรอบวันที่ 10 และ 25 ของทุกเดือน เพื่อให้บริษัทมีสภาพคล่องเพียงพอและสามารถรองรับค่าใช้จ่ายและแผนการดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง มาตรการดังกล่าวช่วยให้บริษัทสามารถลดผลกระทบจากความผันผวนของยอดขายและการปฏิเสธสินเชื่อของลูกค้า และทำให้กระแสเงินสดโดยรวมเป็นไปตามแผนงานที่กำหนด

ความเสี่ยงจากการจัดหาแหล่งเงินทุนไม่ได้ตามเป้าหมาย

การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องใช้เงินทุนจำนวนมากและใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการที่ยาวนาน ซึ่งแหล่งเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการส่วนใหญ่ของบริษัทจะมาจากเงินทุนจากสถาบันการเงินเป็นสัดส่วนหลักของเงินทุนในการพัฒนาโครงการ จึงทำให้บริษัทอาจมีความเสี่ยงหากสถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต และอาจทำให้บริษัทมีข้อจำกัดในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน

มาตรการจัดการความเสี่ยง: บริษัทมีการรักษาสถานะทางการเงินให้อยู่ในเกณฑ์ที่ดีและประวัติการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยที่ตรงตามกำหนด รวมถึงมีการปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้มาโดยตลอด บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2568 เท่ากับ 1.24 เท่า ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่แต่ละสถาบันการเงินกำหนด ที่ผ่านมามีสถาบันการเงินหลายแห่งให้การสนับสนุนวงเงินสินเชื่อแก่บริษัทเพื่อเป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการ ขยายกิจการและเป็นเงินทุนหมุนเวียนในธุรกิจมาโดยตลอด ประกอบกับภาพลักษณ์และแบรนด์ของบริษัทยังเป็นที่น่าเชื่อถือและเป็นที่รู้จักดีในจังหวัดเชียงใหม่ บริษัทจึงเชื่อว่ายังคงสามารถเข้าถึงแหล่งสินเชื่อจากสถาบันการเงินได้เพียงพอต่อการลงทุนพัฒนาโครงการในอนาคต นอกจากนี้ ภายหลังจากที่บริษัทนำหุ้นสามัญเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทมีช่องทางการระดมทุนหรือจัดหาเงินทุนเพิ่มเติม เพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งในการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงจากการจัดหาแหล่งเงินทุนไม่ได้ตามเป้าหมาย

ความเสี่ยงจากรอบระยะเวลาการพัฒนาโครงการไม่เป็นไปตามเป้าหมาย

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยหลายขั้นตอนที่ต้องดำเนินการให้สอดคล้องกัน ตั้งแต่การออกแบบ การขออนุญาตก่อสร้าง การจัดเตรียมผู้รับเหมาและซัพพลายเออร์ ไปจนถึงการก่อสร้างจริง ความล่าช้าในขั้นตอนใดขั้นตอนหนึ่งอาจทำให้กำหนดการเปิดขายและการโอนกรรมสิทธิ์เลื่อนออกไป ส่งผลกระทบต่อรายได้ กระแสเงินสด และแผนดำเนินงานโดยรวมของบริษัท โดยเฉพาะในตลาดที่มีความต้องการผันผวนและมีการแข่งขันสูง เช่น จังหวัดเชียงใหม่และภูเก็ต ซึ่งจำเป็นต้องเปิดขายในช่วงเวลาที่เหมาะสมกับภาวะตลาด

มาตรการจัดการความเสี่ยง: บริษัทเร่งรัดและควบคุมรอบระยะเวลาการพัฒนาโครงการให้เป็นไปตามแผนงานที่กำหนด โดยกำหนด Timeline รายเดือนสำหรับแต่ละโครงการ ติดตามความคืบหน้ากับฝ่ายที่เกี่ยวข้องอย่างใกล้ชิด และรายงานต่อผู้บริหารเป็นประจำทุกไตรมาส รวมถึงศึกษาข้อมูล Demand-Supply และสรุปสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่อย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้วิเคราะห์ความเหมาะสมของช่วงเวลาเปิดขายและการปรับรูปแบบผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภค รายงานดังกล่าวจัดทำปีละ 2 ครั้ง (เดือนมิถุนายนและตุลาคม) เพื่อสนับสนุนการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์และลดความเสี่ยงจากความล่าช้าในการพัฒนาโครงการ

ความเสี่ยงจากกลยุทธ์การตลาดและการตั้งราคาขายไม่เหมาะสม

ความสามารถในการกำหนดราคาขายและการวางกลยุทธ์การตลาดที่เหมาะสม เป็นปัจจัยสำคัญต่อการปิดการขายและการบรรลุเป้าหมายรายได้ หากบริษัทตั้งราคาขายไม่สอดคล้องกับระดับการแข่งขัน สภาวะตลาด หรือกำลังซื้อของผู้บริโภค อาจทำให้จำนวนผู้เข้าชมโครงการลดลง ส่งผลให้ยอดขายและยอดโอนไม่เป็นไปตามเป้าหมาย นอกจากนี้ การขาดข้อมูลเทียบเคียงราคาของคู่แข่งอย่างเป็นระบบอาจทำให้บริษัทไม่สามารถกำหนดราคาขายได้อย่างมีประสิทธิภาพ

มาตรการจัดการความเสี่ยง: บริษัทได้ติดตามจำนวนลูกค้าเข้าชมโครงการรายไตรมาสอย่างต่อเนื่อง โดยกำหนดเป้าหมายไม่น้อยกว่า 80% ของจำนวนเข้าชมตามแผน พร้อมจัดทำรายงานเปรียบเทียบราคากับคู่แข่งควบคู่กับการวิเคราะห์ต้นทุนปัจจุบันของโครงการ เพื่อประเมินความเหมาะสมของราคาขายทุกไตรมาส อีกทั้ง บริษัทมีการควบคุมค่าใช้จ่ายลูกค้าต่อ Visit ไม่ให้เกิน 15,000 บาทต่อราย เพื่อรักษาประสิทธิภาพของงบประมาณการตลาด นอกจากนี้ ยังมีการทบทวนแผนการตลาดและกลยุทธ์การสื่อสารในแต่ละโครงการให้สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภคและสภาวะการแข่งขันในตลาด พร้อมนำข้อมูลเชิงลึกจากฐานลูกค้าเดิมและผู้เข้าชมโครงการมาวิเคราะห์เพื่อกำหนดราคาขายและจัดทำโปรโมชั่นส่งเสริมการขายให้สอดคล้องกับความต้องการของแต่ละกลุ่มลูกค้า รวมถึงมีการติดตามประสิทธิภาพของแต่ละกิจกรรมทางการตลาดอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สามารถจัดสรรงบประมาณอย่างคุ้มค่าในระยะยาว ทั้งนี้ มาตรการดังกล่าวจะช่วยให้บริษัทสามารถรักษาความสามารถในการแข่งขัน ควบคุมต้นทุนทางการตลาด และเพิ่มโอกาสในการปิดการขายให้เป็นไปตามเป้าหมายประจำปี

ความเสี่ยงจากค่าใช้จ่ายการดำเนินงานเกินกว่างบประมาณที่ตั้งไว้

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน เช่น ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าบริหารจัดการ และค่าใช้จ่ายสนับสนุนโครงการ ซึ่งเป็นต้นทุนสำคัญที่ส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการทำกำไรของบริษัท หากค่าใช้จ่ายดังกล่าวสูงกว่ากรอบงบประมาณประจำปี อาจกระทบต่อสภาพคล่อง แผนลงทุน และผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัท โดยความเสี่ยงนี้อาจเกิดจากปัจจัยหลายประการ เช่น ความผันผวนของกิจกรรมทางธุรกิจ การขยายโครงการหลายแห่งพร้อมกัน ราคาสินค้าและบริการที่ปรับเพิ่มขึ้นตามสภาวะเศรษฐกิจหรืออัตราเงินเฟ้อ รวมถึงค่าใช้จ่ายที่ไม่อยู่ในแผน เช่น ค่าใช้จ่ายแก้ไขงานโครงการเฉพาะหน้า หรือค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรเพิ่มเติมในช่วงที่มีปริมาณงานสูงขึ้น ปัจจัยเหล่านี้อาจทำให้ค่าใช้จ่ายรวมสูงกว่าประมาณการ และส่งผลต่อเป้าหมายทางการเงินขององค์กร

มาตรการจัดการความเสี่ยง: บริษัทควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานผ่านการกำหนดกรอบงบประมาณรายปีอย่างชัดเจน โดยกำหนดให้ค่าใช้จ่ายด้านการตลาดไม่เกิน 90% และค่าใช้จ่ายบริหาร (Admin Cost) ไม่เกิน 100% ของงบประมาณที่ตั้งไว้ พร้อมติดตามผลการใช้จ่ายจริงเทียบกับงบประมาณในทุกไตรมาส เพื่อวิเคราะห์ความคลาดเคลื่อนและกำหนดมาตรการแก้ไขได้อย่างทันเวลา รวมทั้งมีระบบรายงานผลควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายภายใน 30 วันหลังสิ้นไตรมาสเพื่อให้ข้อมูลที่ครบถ้วนและถูกต้องสนับสนุนการตัดสินใจของฝ่ายบริหาร นอกจากนี้ บริษัทยังได้วางแผนงบประมาณสำหรับกิจกรรมส่งเสริมการขายและการโฆษณาให้สอดคล้องกับการคาดการณ์รายได้ โดยคัดเลือกโปรโมชั่นที่สามารถกระตุ้นการตัดสินใจซื้อได้จริง เช่น การจัดงานเปิดตัวโครงการใหม่หรือสิทธิพิเศษสำหรับลูกค้าที่ตัดสินใจภายในระยะเวลาที่กำหนด พร้อมใช้ช่องทางการตลาดต้นทุนต่ำที่มีประสิทธิภาพสูง เช่น สื่อสังคมออนไลน์ แพลตฟอร์มดิจิทัล และการตลาดแบบเจาะกลุ่ม เพื่อเพิ่มคุณภาพลูกค้าเข้าชมโครงการโดยไม่เพิ่มภาระต้นทุนเกินความจำเป็น ทั้งนี้ บริษัทให้ความสำคัญกับการสร้างประสบการณ์ที่ดีให้กับลูกค้าเดิมเพื่อเพิ่มอัตราการแนะนำบอกต่อ (Referral Program) ซึ่งช่วยลดต้นทุนการตลาดในระยะยาวและเพิ่มฐานลูกค้าใหม่อย่างมีประสิทธิภาพ มาตรการทั้งหมดนี้ช่วยให้บริษัทสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิผล ลดความเสี่ยงจากค่าใช้จ่ายเกินงบประมาณ และรักษาความสามารถในการทำกำไรตามเป้าหมายประจำปี

2.2.3 ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน (Operational Risk)

ความเสี่ยงจากการก่อสร้างและการบริหารโครงการที่ล่าช้า

ความล่าช้าของโครงการเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อทั้งต้นทุน รายได้ และความสามารถในการแข่งขันของบริษัท ซึ่งเกิดจากทั้งปัจจัยภายใน ได้แก่ การบริหารจัดการโครงการ ปัญหาด้านการวางแผนและควบคุมโครงการ การขาดแคลนแรงงานหรือการบริหารทีมงานไม่มีประสิทธิภาพ การออกแบบหรือเปลี่ยนแปลงแผนงานระหว่างการก่อสร้าง รวมถึงกระแสเงินสดและสภาพคล่องของบริษัทซึ่งอาจทำให้เกิดความล่าช้าในการจ่ายค่าวัสดุก่อสร้างหรือค่าจ้างผู้รับเหมา และปัจจัยภายนอก ได้แก่ สภาพอากาศหรือภัยธรรมชาติ, กระบวนการขออนุญาตจากหน่วยงานราชการ เช่น ความล่าช้าในการขอใบอนุญาตก่อสร้าง รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA), ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์และภาวะเศรษฐกิจถดถอย, อัตราดอกเบี้ยสูงที่ทำให้ลูกค้าไม่กล้าตัดสินใจซื้อส่งผลทำให้บริษัทชะลอการลงทุน รวมถึงปัญหาด้านซัพพลายเชนและต้นทุนก่อสร้าง เช่น ราคาวัสดุก่อสร้างที่ผันผวน การขาดแคลนแรงงานผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น

มาตรการจัดการความเสี่ยง: บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงให้ความสำคัญในการเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารโครงการ โดยใช้ระบบ Project Management ที่ทันสมัยเพื่อติดตามความคืบหน้าของโครงการ กำหนดแผนงานและระยะเวลาที่ชัดเจน ติดตามและควบคุมความคืบหน้าของโครงการ ตรวจสอบคุณภาพงาน พร้อมรายงานผลการเบี่ยงเบนจากแผนงานอย่างเป็นระบบ โดยกำหนดให้ระดับความล่าช้าต้องไม่เกิน 5% ของแผนงานประจำเดือน และมีการวางแผนการเงินและบริหารกระแสเงินสดให้รัดกุม รวมถึงสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับภาครัฐ ศึกษากฎระเบียบและวางแผนการขออนุญาตล่วงหน้า ประเมินความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมก่อนเริ่มโครงการและวางแผนการก่อสร้างให้เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม สร้างความร่วมมือกับคู่ค้าและผู้รับเหมา การทำสัญญาซื้อขายวัสดุระยะยาวกับคู่ค้าเพื่อล็อคราคาวัสดุ และลดความเสี่ยงจากต้นทุนที่ผันผวนกับผู้รับเหมาเพื่อลดความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงานและวัสดุในอนาคต

ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงานและผู้รับจ้าง

ปัจจัยที่สำคัญในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้มีคุณภาพมาตราฐานตามแบบที่กำหนดและสำเร็จทันตามแผนการดำเนินงาน คือ แรงงานผู้ก่อสร้าง ซึ่งบริษัทไม่มีแรงงานก่อสร้างและไม่มีการว่าจ้างแรงงานเองโดยตรง แต่เป็นการว่าจ้างผ่านผู้รับเหมาก่อสร้างภายนอก โดยพิจารณาตามความเชี่ยวชาญ ความชำนาญของผู้รับเหมาแต่ละรายที่สอดคล้องกับลักษณะงานโดยงานก่อสร้างโครงการแนวราบ บริษัทจะว่าจ้างผู้รับเหมาสำหรับแปลงนั้น สำหรับโครงการแนวสูง บริษัทจะว่าจ้างผู้รับเหมาเป็นส่วนงาน เช่น ระบบฐานราก ระบบโครงสร้างพื้นฐาน ระบบผนัง ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า เป็นต้น ซึ่งบริษัทอาจมีความเสี่ยงกรณีที่ผู้รับเหมาก่อสร้างส่งมอบงานล่าช้าไม่ทันตามระยะเวลาที่กำหนดเนื่องจากผู้รับเหมาขาดแคลนแรงงานหรือผู้รับเหมาส่งงานตามกำหนดแต่คุณภาพงานไม่เป็นไปตามมาตราฐานที่กำหนดไว้ ตลอดจนผู้รับเหมาไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา ความเสี่ยงเหล่านี้อาจจะทำให้บริษัทดำเนินธุรกิจไม่เป็นไปตามแผนที่บริษัทกำหนดไว้ และเกิดผลเสียหายในแง่ลบแก่กิจการ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและอัตรากำไรของบริษัท

มาตรการจัดการความเสี่ยง: บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงด้านการขาดแคลนแรงงานและผู้รับจ้าง จึงให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อกระบวนการคัดเลือกและประเมินผู้รับเหมา โดยมีการเปรียบเทียบศักยภาพในหลายด้านเพื่อจัดทำทะเบียนผู้รับเหมามาตรฐานสำหรับใช้ในการว่าจ้างในอนาคต รวมทั้งมีการประเมินระดับความเหมาะสมของกำลังคนและคุณภาพผู้รับเหมา โดยกำหนดให้คะแนนด้านบุคลากรและการควบคุมงานต้องไม่ต่ำกว่า 85% พร้อมติดตามคุณภาพงานอย่างใกล้ชิด หากพบปัญหา บริษัทจะพิจารณาปรับเปลี่ยนผู้รับเหมาหรือจัดหาทีมสนับสนุนเพิ่มเติมตามความจำเป็น นอกจากนี้ บริษัทมีทีมวิศวกรและที่ปรึกษาโครงการประจำโครงการ เพื่อกำกับดูแลคุณภาพงาน รายงานความคืบหน้างาน และลดความเสี่ยงจากคอขวดแรงงานให้โครงการดำเนินไปตามแผนที่กำหนด

อย่างไรก็ตาม ในปี 2568 บริษัทได้ดำเนินการทบทวนและปรับปรุงแบบประเมินผู้รับเหมาใหม่ โดยเพิ่มตัวชี้วัดเฉพาะด้าน เช่น จำนวนและคุณภาพแรงงานของผู้รับเหมา ความสามารถในการหมุนเวียนแรงงาน และการติดตามแผนการฝึกอบรมของผู้รับเหมา เพื่อให้สามารถประเมินประสิทธิภาพได้อย่างแม่นยำ รองรับการตัดสินใจด้านการบริหารจัดการแรงงาน และเพิ่มความมั่นใจว่าการก่อสร้างเป็นไปตามมาตรฐานและกำหนดระยะเวลาของโครงการ

ความเสี่ยงจากผลกระทบด้านมลภาวะและของเสียต่อพื้นที่โดยรอบ

โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชน เช่น เสียงดัง ฝุ่นละออง เศษวัสดุ ของเสียจากการก่อสร้าง หรือความไม่เป็นระเบียบของพื้นที่ หากมีการบริหารจัดการที่ไม่เหมาะสม อาจส่งผลต่อภาพลักษณ์ของบริษัท ความพึงพอใจของลูกค้า และความสัมพันธ์กับชุมชนโดยรอบ รวมถึงอาจเข้าข่ายการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อม

มาตรการจัดการความเสี่ยง: บริษัทให้ความสำคัญต่อการลดผลกระทบด้านมลภาวะและการจัดการของเสียในทุกโครงการ โดยดำเนินการตาม “แผนบริหารงานปฏิบัติการลดปริมาณของเสียจากการก่อสร้าง” ตั้งแต่ไตรมาส 2/2568 ครอบคลุมมาตรการด้านความสะอาด ความปลอดภัย การจัดเก็บวัสดุและเศษวัสดุอย่างเป็นระเบียบ การควบคุมฝุ่นและเสียง รวมถึงการกำจัดของเสียตามข้อกำหนดของหน่วยงานท้องถิ่นและกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะการปฏิบัติมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA Report) อย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ บริษัทได้ติดตามผลการดำเนินงานเป็นรายเดือนและรายไตรมาสอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สามารถกำกับดูแลงานก่อสร้างได้อย่างเหมาะสม และมั่นใจว่าทุกโครงการดำเนินงานภายใต้ข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อม ความสะอาด และความเป็นระเบียบเรียบร้อย ไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ

2.2.4 ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk)

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมายและกฎระเบียบซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจ

ประเทศไทยมีการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย กฎระเบียบ และข้อกำหนดต่าง ๆ เกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเกิดขึ้นไม่บ่อยมากนัก เช่น การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการจัดสรร การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA Report) การกำหนดขนาดที่ดิน ความกว้างของเขตทางและถนน รวมถึงการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) กฎหมายผังเมือง กฎหมายอาคารชุด กฎหมายที่เกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น ซึ่งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการของบริษัท รวมถึงระยะเวลาในการพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้นและข้อจำกัดในการก่อสร้างอาจไม่ตรงกับแบบความต้องการของบริษัทได้

มาตรการจัดการความเสี่ยง: บริษัทได้ติดตามและศึกษาเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมาย กฎระเบียบ และนโยบายภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง เพื่อประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นและเตรียมความพร้อมในการปรับตัว นอกจากนี้ บริษัทมีฝ่ายกฎหมายและที่ปรึกษาผู้เชี่ยวชาญคอยสนับสนุนการพิจารณาด้านกฎหมาย การยื่นคำขออนุญาต และการประสานงานกับหน่วยงานราชการ ทำให้บริษัทสามารถวางแผน ปรับกลยุทธ์การแข่งขัน และดำเนินโครงการให้สอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมายที่เปลี่ยนแปลงได้อย่างเหมาะสมและทันเวลา

ความเสี่ยงจากการทุจริตคอร์รัปชัน

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีวงเงินลงทุนสูงและเกี่ยวข้องกับหน่วยงานภาครัฐและคู่ค้าจำนวนมาก รวมถึงกระบวนการที่ต้องประสานงานกับหน่วยงานภาครัฐ คู่ค้า ผู้รับเหมา หรือพันธมิตรทางธุรกิจในหลายขั้นตอน โดยเฉพาะงานที่จัดอยู่ใน “ความเสี่ยงสูง” เช่น การจัดซื้อจัดจ้าง การทำสัญญา การขออนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐ และการบริหารความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ซึ่งล้วนเป็นกิจกรรมที่มีความเสี่ยงต่อการเกิดทุจริตคอร์รัปชันและการให้สินบนได้สูง หากไม่มีมาตรการควบคุมที่เหมาะสม ความเสี่ยงดังกล่าวอาจนำไปสู่การเสนอให้หรือรับสิ่งของหรือประโยชน์อื่น การเรียกรับผลประโยชน์ การเลี้ยงรับรองที่ไม่เหมาะสม การให้หรือรับสินบน ตลอดจนการให้การสนับสนุนที่อาจเข้าข่ายการเอื้อประโยชน์โดยมิชอบ

มาตรการจัดการความเสี่ยง: บริษัทแสดงเจตนารมณ์ชัดเจนในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม โดยได้ลงนามเข้าร่วมโครงการ “แนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน” (CAC) พร้อมทั้งกำหนด “นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน” เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน ตลอดจนผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มรับทราบเข้าใจ และยึดถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัดโดยไม่มีข้อยกเว้น พร้อมทั้งกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท ให้กำกับดูแลระบบควบคุมภายในและกลไกด้านธรรมาภิบาลที่สนับสนุนการป้องกันทุจริตอย่างมีประสิทธิภาพ และบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในการกำกับดูแลระบบควบคุมภายใน ระบบบัญชี และรายงานทางการเงิน ตลอดจนกระบวนการที่เกี่ยวข้องกับนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อให้มั่นใจว่ามีระบบควบคุมที่มีประสิทธิภาพ เหมาะสม และสามารถป้องกันความเสี่ยงจากการทุจริตคอร์รัปชันได้อย่างเพียงพอ

นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจนในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ครอบคลุมรูปแบบความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น วิธีการป้องกัน ช่องทางร้องเรียนและแจ้งเบาะแส รวมถึงมาตรการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส ผู้ร้องเรียน และผู้ให้ข้อมูลที่กระทำโดยสุจริต เพื่อป้องกันไม่ให้ได้รับผลกระทบจากการเปิดเผยข้อมูล อีกทั้ง ยังได้กำหนดบทลงโทษทางวินัยในกรณีที่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานฝ่าฝืน ละเลย หรือหลีกเลี่ยงการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อให้การบังคับใช้นโยบายดังกล่าวเกิดผลอย่างจริงจังและทั่วถึง ตลอดจนบริษัทได้จัดให้มีการอบรมด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างสม่ำเสมอ และบรรจุเป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการปฐมนิเทศพนักงานใหม่ทุกคน เพื่อสร้างความตระหนักรู้ และวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นในความโปร่งใส รวมถึงมีการสื่อสาร ติดตาม ประเมินความเสี่ยงด้านทุจริตคอร์รัปชัน และสอบทานประสิทธิภาพของระบบควบคุมภายในเป็นประจำ เพื่อให้มั่นใจว่ามาตรการที่กำหนดไว้ยังคงเหมาะสม เพียงพอ และสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ ในปี 2568 บริษัทไม่ได้รับแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนที่เกี่ยวข้องกับการกระทำทุจริตคอร์รัปชันแต่อย่างใด ซึ่งสะท้อนถึงประสิทธิผลของมาตรการควบคุม และวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดถือหลักจริยธรรมและการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างเคร่งครัด

2.2.5 ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (ESG Risk)

ความเสี่ยงจากต้นทุนการออกแบบและก่อสร้างอาคารที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมตามมาตรฐานสากล หรือมาตรฐานด้านพลังงานและการใช้ทรัพยากรอย่างยั่งยืน มักมีต้นทุนการออกแบบ วัสดุ และขั้นตอนการก่อสร้างสูงกว่าการก่อสร้างแบบทั่วไป ทั้งจากราคาวัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม การพัฒนาแบบก่อสร้างที่ต้องการผู้เชี่ยวชาญเฉพาะทาง และกระบวนการตรวจประเมินตามมาตรฐานที่เข้มงวด หากบริหารจัดการไม่เหมาะสม อาจทำให้ต้นทุนโครงการสูงขึ้นและส่งผลต่ออัตรากำไรของบริษัท

มาตรการจัดการความเสี่ยง: บริษัทขับเคลื่อนธุรกิจตามแนวทาง ESG พร้อมทั้งปรับใช้ผ่านการพัฒนาโครงการที่ให้ความสำคัญด้านสิ่งแวดล้อมและแสดงถึงความมุ่งมั่นในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กร ช่วยเสริมสร้างคุณภาพชีวิตการอยู่อาศัยของลูกบ้าน เช่น ระบบ Comfort Air ป้องกันและแก้ปัญหาฝุ่น pm 2.5 ได้สูงสุดถึง 99.6% ระบบ smart home และระบบ EV Charger เพื่อรองรับรถยนต์ไฟฟ้า และพื้นที่ส่วนกลางของโครงการยังมีการคำนึงถึงสิ่งแวดล้อมโดยติดตั้งระบบ Solar Cell เพื่อประหยัดพลังงาน เพิ่มขีดความสามารถด้านการแข่งขัน สร้างความยั่งยืนและเติบโตให้กับบริษัทพร้อมยกระดับธุรกิจไปสู่เป้าหมายการเป็นองค์กรคาร์บอนต่ำ

นอกจากนี้ ได้จัดทำแผนการปรับปรุงขั้นตอนการปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับแนวทาง ESG โดยได้ส่งเสริมแนวคิดด้านนวัตกรรมผ่านการนำระบบการประเมินอาคารเขียว EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies) มาใช้เป็นเครื่องมือในการพัฒนาโครงการของบริษัท โดยมุ่งเน้นการออกแบบที่คำนึงถึง ประสิทธิภาพด้านพลังงาน น้ำ และวัสดุ ซึ่งเป็นแนวทางที่สนับสนุนการพัฒนาอย่างยั่งยืนและการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในระยะยาว รวมถึงประสานงานกับผู้ออกแบบและผู้รับเหมาอย่างใกล้ชิดเพื่อลดความคลาดเคลื่อนของต้นทุนและควบคุมงบประมาณให้เป็นไปตามเป้าหมาย ตลอดจนส่งเสริมให้พนักงานที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมการอบรมและแลกเปลี่ยนความรู้เกี่ยวกับมาตรฐานอาคารเขียวและเทคโนโลยีเพื่อความยั่งยืน เพื่อสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ให้ความสำคัญกับการคิดค้นนวัตกรรมที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และขยายการประยุกต์ใช้สู่โครงการอื่นในอนาคต

ความเสี่ยงจากค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการของเสียและมลพิษ

การดำเนินงานภายในสำนักงานก่อให้เกิดขยะหลายประเภท ทั้งกระดาษ พลาสติก และวัสดุสำนักงานต่าง ๆ ขณะเดียวกันการผลิตสื่อการตลาดโดยเฉพาะสื่อในรูปแบบออฟไลน์ เช่น ใบปลิว โบรชัวร์ และป้ายประชาสัมพันธ์ มักสร้าง ของเสียจำนวนมาก หากไม่มีการวางแผนผลิตและบริหารจัดการอย่างเหมาะสม ส่งผลให้ปริมาณของเสียและต้นทุนการจัดการขยะเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งไม่สอดคล้องกับแนวทาง ESG ของบริษัทและอาจส่งผลต่อภาพลักษณ์ด้านความยั่งยืนได้ นอกจากนี้ การใช้พลังงานภายในสำนักงานทั้งการใช้น้ำและไฟฟ้า หากไม่มีการควบคุมอย่างมีประสิทธิภาพ อาจทำให้ต้นทุนการดำเนินงานสูงเกินจำเป็นและเพิ่มผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมขององค์กรในระยะยาว

มาตรการจัดการความเสี่ยง: บริษัทได้กำหนดให้ทุกหน่วยงานลดปริมาณขยะในสำนักงานไม่น้อยกว่า 5% จากปี 2567 ควบคู่กับการควบคุมของเสียจากสื่อการตลาด โดยส่งเสริมให้ใช้สื่อดิจิทัลทดแทนสื่อสิ่งพิมพ์และผลิตเฉพาะจำนวนที่จำเป็น เพื่อลดของเสียจากสื่อออฟไลน์ พร้อมทั้งปรับปรุงกระบวนการใช้ทรัพยากรภายในสำนักงาน เช่น ส่งเสริมการใช้เอกสารอิเล็กทรอนิกส์ ลดการใช้วัสดุสิ้นเปลือง และจัดให้มีพื้นที่คัดแยกขยะอย่างเป็นระบบ สำหรับด้านการใช้พลังงานบริษัทได้กำหนดเป้าหมายลดการใช้ไฟฟ้าไม่น้อยกว่า 5% จากปี 2567 และควบคุมการใช้น้ำในสำนักงานให้เป็นไปตามเกณฑ์ประหยัดพลังงาน โดยดำเนินการติดตามผลเป็นรายไตรมาส เพื่อให้มั่นใจว่าการใช้น้ำและไฟฟ้าอยู่ในระดับที่เหมาะสม สอดคล้องกับแนวทางด้าน ESG ของบริษัทและช่วยลดต้นทุนการดำเนินงานในระยะยาว

นอกจากนี้ บริษัทมุ่งมั่นสร้างจิตสำนึกและปลูกฝังวัฒนธรรมองค์กรด้านการจัดการสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง ผ่าน**โครงการ ORN Earth Care “ทิ้งให้นะ”** ซึ่งดำเนินงานต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 เพื่อยกระดับการบริหารจัดการขยะภายในองค์กรให้เป็นระบบและมีประสิทธิภาพ โดยมุ่งเน้นการคัดแยกขยะตั้งแต่ต้นทาง (Waste Segregation at Source) และการนำทรัพยากรกลับมาใช้ใหม่ตามหลักเศรษฐกิจหมุนเวียน (Circular Economy) โครงการดังกล่าวไม่เพียงมุ่งสร้างความตระหนักรู้ด้านสิ่งแวดล้อมให้แก่พนักงานเท่านั้น แต่ยังส่งเสริมการมีส่วนร่วมอย่างเป็นรูปธรรม ผ่านกลไกการจูงใจในรูปแบบ ระบบสะสมแต้มเพื่อแลกรับของที่ระลึก เพื่อสนับสนุนการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมด้านการจัดการขยะอย่างยั่งยืนในระดับบุคคลและองค์กร ทั้งนี้ โครงการมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อลดปริมาณขยะที่ต้องนำไปฝังกลบ (Zero Waste to Landfill) ควบคู่กับการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากกระบวนการจัดการขยะที่ไม่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการเปลี่ยนผ่านสู่สังคมคาร์บอนต่ำ (Low Carbon Society) สอดคล้องกับนโยบายด้านความยั่งยืนของบริษัท โดยผลการดำเนินงานในปี 2568 สามารถช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้รวมทั้งสิ้น 4,404.57 กิโลกรัมคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า (kgCO2e)

2.2.6 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk)

ความเสี่ยงจากการขาดบุคลากรที่มีทักษะด้านเทคโนโลยีและภัยคุกคามทางไซเบอร์

ปัจจุบันความก้าวหน้าของเทคโนโลยีสารสนเทศมีบทบาทสำคัญต่อการขับเคลื่อนธุรกิจ ทั้งในด้านการบริหารจัดการ การให้บริการลูกค้า และการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ อย่างไรก็ตาม ความซับซ้อนและการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วของเทคโนโลยี ทำให้ธุรกิจต้องเผชิญความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีในหลายมิติ ไม่ว่าจะเป็นภัยคุกคามไซเบอร์ที่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ ชื่อเสียงและความเชื่อมั่นของผู้มีส่วนได้เสีย ความเสี่ยงจากการล้มเหลวของระบบสารสนเทศ (System Failure) ที่ส่งผลให้กระบวนการดำเนินงานหยุดชะงัก รวมถึงความเสี่ยงจากการใช้ระบบที่ไม่เหมาะสมหรือไม่ทันสมัย ซึ่งอาจทำให้เกิดปัญหาเชิงประสิทธิภาพ ความปลอดภัย และไม่สามารถรองรับการเติบโตของธุรกิจได้ ตลอดจนความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านการคุ้มครองข้อมูล (เช่น GDPR, PDPA) ที่อาจนำไปสู่บทลงโทษทางกฎหมาย

นอกจากนี้ บริษัทยังมีความเสี่ยงจากการขาดแคลนบุคลากรที่มีทักษะด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่อาจส่งผลต่อความสามารถขององค์กรในการบริหารจัดการระบบสารสนเทศได้อย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องจากบุคลากรด้านเทคโนโลยีจำเป็นต้องมีทักษะเฉพาะทางและติดตามเทคโนโลยีใหม่อย่างต่อเนื่อง การขาดบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญอาจทำให้บริษัทเผชิญความเสี่ยง เช่น การตอบสนองเหตุการณ์ด้านไซเบอร์ช้ากว่าที่ควร การบำรุงรักษาหรือการอัปเดตระบบไม่ทันต่อความเสี่ยง ความเสี่ยงเชิงพึ่งพาบุคคลใดบุคคลหนึ่ง ความล่าช้าในการพัฒนาระบบใหม่ที่จำเป็นต่อการเติบโตของธุรกิจ ซึ่งหากไม่มีการวางแผนกำลังคนด้านเทคโนโลยีอย่างเป็นระบบ อาจกระทบต่อความพร้อมด้านเทคโนโลยีขององค์กรในระยะยาว

มาตรการจัดการความเสี่ยง: บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวและดำเนินมาตรการเชิงป้องกันเพื่อเสริมสร้างความมั่นคงปลอดภัยทางไซเบอร์และความพร้อมด้านเทคโนโลยีขององค์กรอย่างรอบด้าน โดยมีการทบทวนนโยบายด้านสารสนเทศเป็นประจำอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการสร้างความรู้ ความเข้าใจ และตระหนักรู้ด้านความมั่นคงปลอดภัยทางไซเบอร์ให้แก่พนักงานเพื่อให้สามารถใช้งานเทคโนโลยีได้อย่างถูกต้อง เกิดประโยชน์และปลอดภัยจากภัยคุกคามทางไซเบอร์ ทั้งนี้ บริษัทได้ติดตั้งระบบป้องกัน Firewall บนระบบเครือข่ายสำคัญของบริษัทและมีการสำรองข้อมูลทางธุรกิจที่สำคัญ (Back up) ทั้งในส่วน DC-SITE และ DR-SITE เป็นประจำ เพื่อให้พร้อมต่อการกู้คืนข้อมูลในกรณีเกิดเหตุไม่คาดคิด รวมทั้งยังจัดให้มีการซ้อมแผนรับมือภัยคุกคามไซเบอร์และแผนการกู้คืนระบบสารสนเทศ (Disaster Recovery Plan) เป็นประจำทุกปี เพื่อให้สามารถดำเนินการได้อย่างทันท่วงทีและลดทอนผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อความต่อเนื่องทางธุรกิจ

สำหรับด้านการบริหารความเสี่ยงจากการขาดบุคลากรด้านเทคโนโลยี บริษัทได้ดำเนินมาตรการเพิ่มเติม เช่น การวางแผนกำลังคนด้านเทคโนโลยีอย่างเป็นระบบ การพัฒนาทักษะและเพิ่มศักยภาพบุคลากรภายใน (Upskilling/Reskilling) การจัดอบรมความรู้ด้าน IT Security และระบบสารสนเทศใหม่ ๆ ให้พนักงานสม่ำเสมอ การลดความเสี่ยงพึ่งพาบุคคลใดบุคคลหนึ่งด้วยการจัดทำคู่มือ กระบวนการ และระบบส่งต่องาน รวมถึงการพิจารณาจัดจ้างผู้เชี่ยวชาญภายนอกหรือพันธมิตรทางเทคโนโลยี เพื่อเสริมความแข็งแกร่งในพื้นที่ที่ขาดทักษะเฉพาะ ซึ่งมาตรการดังกล่าวมีเป้าหมายเพื่อให้บริษัทสามารถรับมือกับความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีได้อย่างยั่งยืน พร้อมรองรับการเติบโตของธุรกิจและรักษาความเชื่อมั่นของผู้มีส่วนได้เสียในระยะยาว

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศหรือภัยพิบัติธรรมชาติ

การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate Change) ส่งผลให้เกิด “สภาพภูมิอากาศแบบสุดขั้ว” (Extreme Weather Events) เช่น อากาศร้อนหรือหนาวผิดปกติ พายุรุนแรง ฝนตกหนัก หรือภัยธรรมชาติที่เกิดขึ้นบ่อยและทวีความรุนแรงมากขึ้น ความเสี่ยงดังกล่าวส่งผลกระทบในวงกว้างต่อหลายภาคส่วน รวมถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความอ่อนไหวต่อสภาพภูมิอากาศและสภาพแวดล้อมโดยตรง ทั้งด้านการก่อสร้าง การบริหารโครงการ ความปลอดภัยของทรัพย์สิน การฟื้นฟูความเสียหาย ตลอดจนความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและนักลงทุน

โดยในปี 2568 บริษัทได้เผชิญกับเหตุการณ์แผ่นดินไหว เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 ขนาด 8.2 แมกนิจูด โดยมีศูนย์กลางอยู่ในประเทศเมียนมา ห่างจากอำเภอปางมะผ้า จังหวัดแม่ฮ่องสอน ประมาณ 320 กิโลเมตร ซึ่งสามารถรับรู้แรงสั่นสะเทือนได้ในพื้นที่ทั้ง 25 อำเภอของจังหวัดเชียงใหม่ เหตุการณ์ดังกล่าวสะท้อนให้เห็นถึงความเสี่ยงด้านภัยพิบัติธรรมชาติที่เพิ่มขึ้น และอาจส่งผลโดยตรงต่อโครงสร้างอาคาร การพัฒนาโครงการใหม่ ความปลอดภัยของผู้พักอาศัย และแผนความต่อเนื่องทางธุรกิจของบริษัทในระยะยาว

มาตรการจัดการความเสี่ยง: บริษัทได้ติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด และเร่งดำเนินการตรวจสอบผลกระทบและความเสียหายในแต่ละโครงการอย่างเร่งด่วน โดยพบว่า โครงการแนวราบและแนวสูงทั้งส่วนของโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างทุกโครงการปลอดภัยจากเหตุการณ์ดังกล่าว และตรวจพบเพียงความเสียหายเล็กน้อยซึ่งไม่กระทบต่อโครงสร้างหลักของอาคารแต่อย่างใด นอกจากนี้ ทางบริษัทได้ส่งวิศวกร ผู้ชำนาญการ และช่างระบบงานต่าง ๆ เข้าทำการตรวจสอบระบบลิฟท์ ระบบไฟฟ้าและระบบสุขาภิบาล รวมถึงโครงสร้างอาคารเป็นที่เรียบร้อยแล้วและเฝ้าระวังกรณี After Shock อย่างใกล้ชิด

แม้ว่า โครงการแนวสูงและแนวราบของบริษัทยังไม่ได้รับผลกระทบที่มีนัยสำคัญ บริษัทได้เตรียมมาตรการดูแลและสร้างความเชื่อมั่นสู่ลูกบ้านทุกโครงการ โดยมาตรการระยะสั้นบริษัทได้ว่าจ้างผู้ตรวจสอบอาคาร เข้าตรวจสอบทุกอาคารอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่าโครงสร้างมีความมั่นคงแข็งแรง พร้อมทั้งร่วมมือกับหน่วยงานราชการท้องถิ่นและคณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ เพื่อออกหนังสือรับรองยืนยันความปลอดภัยในการอยู่อาศัย บริษัทได้จัดส่งแบบฟอร์มไปยังลูกบ้านทั้งหมด เพื่อรับแจ้งความเสียหายหรือปัญหาที่เกิดขึ้นผ่าน Google Form เพื่อทางบริษัทจะดำเนินการให้บริการซ่อมแซมและวางแผนบรรเทาทุกข์ภายหลังเหตุการณ์แผ่นดินไหวดังกล่าว

สำหรับมาตรการระยะกลาง บริษัทพร้อมประสานกับผู้ออกแบบเพื่อนำแบบโครงสร้าง อาคารแนวสูง บ้าน เข้าทดสอบการรับน้ำหนัก กับหน่วยงาน/สถาบันผู้เชี่ยวชาญ เพื่อให้ลูกบ้านมั่นใจว่าสามารถรองรับการอยู่อาศัยในระยะยาวได้ อีกทั้ง บริษัทได้เข้าปรับปรุงภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง ทุกโครงการอย่างสม่ำเสมอ

จากทำเลที่ตั้ง สภาพภูมิศาสตร์ของจังหวัดเชียงใหม่ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากเหตุแผ่นดินไหวอยู่เสมอ บริษัทจึงมีแนวคิดในการพัฒนา ออกแบบโครงสร้างของอาคารโครงการแนวสูงให้รองรับแรงแผ่นดินไหวตามข้อบังคับอาคารกฎกระทรวงกำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคาร และพื้นดินที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2550 โดยข้อกำหนดระบุให้อาคารสูงในจังหวัดเชียงใหม่จะต้องออกแบบให้รองรับมาตรฐานตัวชี้วัดความรุนแรงของแผ่นดินไหวสูงกว่าอาคารในเขตกรุงเทพมหานคร ประมาณ 1.5 เท่า เพื่อให้สามารถรองรับแรงแผ่นดินไหวได้อย่างปลอดภัย ดังนั้น จึงมั่นใจได้ว่าโครงสร้างของอาคารได้รับการออกแบบให้สามารถรองรับแรงแผ่นดินไหวได้อย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้งโครงการแนวสูงทุกโครงการของบริษัท มีประกันคุ้มครองวงเงินห้องชุดของลูกบ้าน รวมถึงพื้นที่ส่วนกลาง โดยบริษัทได้ดำเนินการประสานกับบริษัทประกันภัย ฝ่ายนิติบุคคล รวมถึงกลุ่มลูกบ้านเพื่อเข้าดูแล ช่วยเหลือซ่อมแซมเรียบร้อยแล้ว สำหรับโครงการแนวราบของบริษัทได้ก่อสร้างและถูกออกแบบตามกฎหมายควบคุมอาคารและมาตรฐานกรมโยธาธิการและผังเมืองเช่นเดียวกัน

นอกจากนี้ บริษัทได้จัดทำ **แผนการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ "Business Continuity Plan (BCP)"** เพื่อเป็นกรอบแนวทางในการเตรียมพร้อมและตอบสนองต่อเหตุการณ์วิกฤติหรือภาวะฉุกเฉิน เช่น ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย อุบัติเหตุ การก่อการร้าย หรือโรคระบาด เพื่อป้องกันไม่ให้เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลให้การดำเนินงานหยุดชะงักและเพื่อรักษาความเชื่อมั่นของผู้มีส่วนได้เสีย โดยแผน BCP ช่วยให้บริษัทสามารถประเมินผลกระทบจากเหตุฉุกเฉินในด้านต่าง ๆ ทั้งด้านเศรษฐกิจ การให้บริการ สังคม ชุมชน สิ่งแวดล้อม และความปลอดภัยของบุคลากร พร้อมกำหนดแนวทางในการกู้คืนกระบวนการที่สำคัญ (Critical Business Process) ให้กลับมาดำเนินการได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ลดความรุนแรงของผลกระทบและรักษาความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน

2.2.7 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหลักทรัพย์

ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหุ้นเกินกว่า 50%

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่คือ นายปรีดิกร บูรณุปกรณ์ และนางสาวอรสิริน บูรณุปกรณ์ ซึ่งถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมผ่าน บริษัท ชัยจิตรา (1993) จำกัด รวมทั้งสิ้น 69.08% ของทุนชำระแล้ว จึงอาจทำให้ผู้ถือหุ้นรายดังกล่าวมีอำนาจในการแต่งตั้งกรรมการบริษัทส่วนใหญ่และมีอิทธิพลในการบริหารจัดการบริษัท รวมถึงการมีอำนาจควบคุมเสียงส่วนใหญ่ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ยกเว้นกรณีที่ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระใด ๆ เนื่องจากเป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงได้จัดโครงสร้างการจัดการ รวมถึงกำหนดแนวทางการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี ผ่านกลไกในการตรวจสอบและถ่วงดุลอำนาจของกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย รวมถึงการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งมาจากกรรมการอิสระที่มีคุณสมบัติตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อเข้าทำหน้าที่อย่างเป็นอิสระในการตรวจสอบการทำงานและการบริหารงานของบริษัทแทนผู้ถือหุ้นรายย่อย นอกจากนี้ บริษัทยังได้ว่าจ้าง บริษัท เอ แอนด์ เอ คอนซัลติ้ง จำกัด เข้าทำหน้าที่เป็นหน่วยงานตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระจากฝ่ายจัดการและขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ จึงเป็นการช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและความโปร่งใสในการบริหารจัดการ ดังนั้น บริษัทจึงมั่นใจว่าผู้ถือหุ้นรวมถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกรายของบริษัทจะได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม

ความเสี่ยงต่อการลงทุนในหลักทรัพย์ต่างประเทศ

ไม่มี

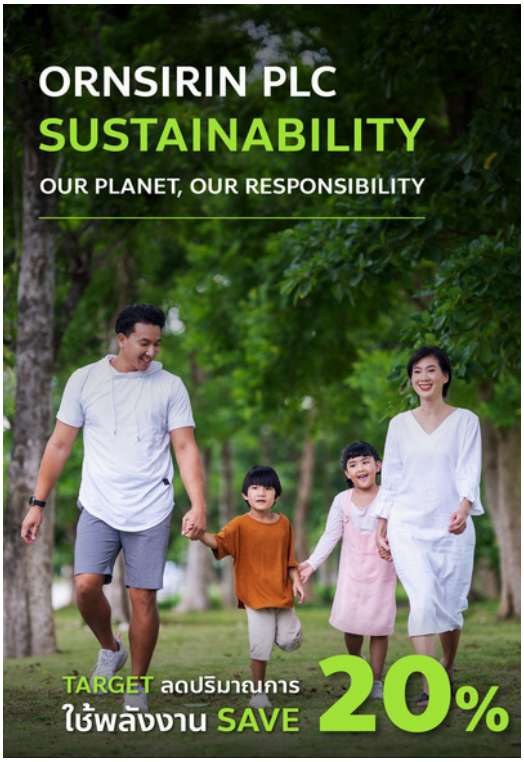


3 การขับเคลื่อนธุรกิจ เพื่อความยั่งยืน









3.1 นโยบาย และเป้าหมายการจัดการความยั่งยืน

บริษัทได้เปิดเผยข้อมูลด้านความยั่งยืน (ESG) เป็นส่วนหนึ่งของรายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) และสอดคล้องกับคู่มือการรายงานความยั่งยืนสำหรับบริษัทจดทะเบียน (SET Sustainability Reporting Guide) ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้การเปิดเผยข้อมูล มีความครบถ้วน โปร่งใส และสามารถสะท้อนการดำเนินงานด้านความยั่งยืนของบริษัทได้อย่างเหมาะสม

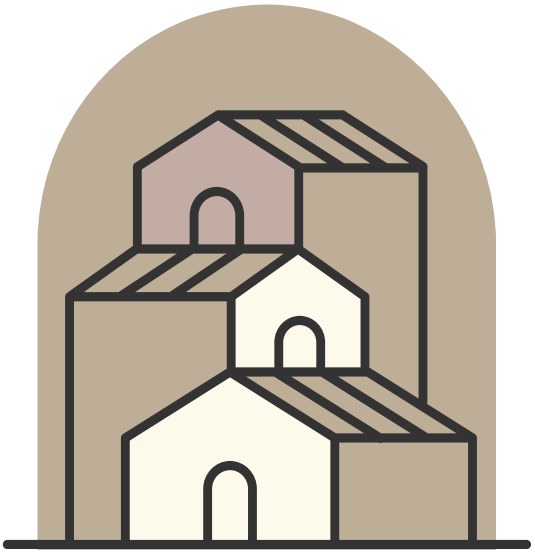
3.1.1 นโยบายการจัดการด้านความยั่งยืน

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการดำเนินธุรกิจควบคู่ไปกับการพัฒนาสังคม สิ่งแวดล้อม และการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยยึดมั่นในหลักการสร้างสมดุลระหว่างผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม และการยกระดับคุณภาพชีวิตของสังคม เพื่อสร้างการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนในระยะยาว บริษัทจึงได้กำหนด **“นโยบายการจัดการด้านความยั่งยืน”** เพื่อใช้เป็นกรอบแนวทางในการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ ลดผลกระทบเชิงลบต่อสิ่งแวดล้อม สร้างคุณค่าและประโยชน์ร่วมกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่ม ตลอดจนยกระดับมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการให้สอดคล้องกับหลักธรรมาภิบาลและมาตรฐานสากล เพื่อขับเคลื่อนให้ธุรกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมเติบโตไปด้วยกันอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน โดยกำหนดแนวปฏิบัติครอบคลุมทั้ง 3 มิติ ดังนี้

ความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทตระหนักดีว่าทรัพยากรธรรมชาติเป็นปัจจัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจและการใช้ชีวิตของสังคม จึงมุ่งมั่นดำเนินงานโดยคำนึงถึงการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า ลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และส่งเสริมการอนุรักษ์ระบบนิเวศ เพื่อให้การพัฒนาโครงการและธุรกิจเติบโตควบคู่ไปกับความยั่งยืนของสิ่งแวดล้อม โดยมีแนวทางหลักดังนี้

1. มุ่งเน้นการใช้และบริหารจัดการทรัพยากรธรรมชาติ วัสดุ และอุปกรณ์อย่างคุ้มค่าในทุกขั้นตอนของห่วงโซ่อุปทาน ตั้งแต่การจัดหา การผลิต การก่อสร้าง ไปจนถึงการส่งมอบและการดูแลโครงการ เพื่อลดการสูญเสียและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
2. มุ่งเน้นการออกแบบและการก่อสร้างโครงการภายใต้แนวความคิดการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม โดยเลือกใช้วัสดุและอุปกรณ์ที่ช่วยลดการใช้พลังงาน มีคุณภาพและมาตรฐานความปลอดภัย ปราศจากสารตกค้างหรือสารอันตราย รวมถึงการออกแบบที่เอื้อต่อการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ
3. ส่งเสริมการใช้พลังงานสะอาดและพลังงานหมุนเวียนในกระบวนการต่าง ๆ ของธุรกิจ พร้อมทั้งมุ่งเน้นการเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้พลังงาน เพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
4. ดำเนินการจัดการของเสียอย่างเป็นระบบ โดยมุ่งเน้นการป้องกันการเกิดของเสีย ลดปริมาณของเสียที่เกิดขึ้น และสนับสนุนการนำกลับมาใช้ซ้ำหรือรีไซเคิล เพื่อให้ทรัพยากรเกิดประโยชน์สูงสุดและลดผลกระทบเชิงลบต่อสิ่งแวดล้อม
5. ให้ความสำคัญกับการดูแลรักษาระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพ โดยเพิ่มพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ การเลือก ใช้พันธุ์ไม้ที่เหมาะสมกับท้องถิ่น และการออกแบบโครงการที่ลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อรักษาสมดุลของธรรมชาติอย่างยั่งยืน
6. ปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนด และมาตรฐานสิ่งแวดล้อมทั้งในระดับชาติและสากลอย่างเคร่งครัด รวมถึงติดตามการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบอย่างใกล้ชิด เพื่อให้การดำเนินงานสอดคล้องกับข้อกำหนดในทุกขั้นตอน
7. สร้างความตระหนักรู้และปลูกจิตสำนึกด้านสิ่งแวดล้อมแก่พนักงาน คู่ค้า ชุมชน และผู้มีส่วนได้เสีย โดยจัดให้มีการสื่อสาร อบรม และกิจกรรมเพื่อสร้างความเข้าใจในการอนุรักษ์ทรัพยากรและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมร่วมกัน



8. บริษัทส่งเสริมการออกแบบโครงการและระบบบริหารจัดการภายใต้แนวคิดเศรษฐกิจหมุนเวียน (Circular Economy) โดยมุ่งเน้นการใช้ทรัพยากรให้เกิดประโยชน์สูงสุด ลดของเสีย และเพิ่มการนำกลับมาใช้ใหม่ (Reuse/Recycle) ในทุกกระบวนการ

9. บริษัทตั้งเป้าหมายลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิ (Net Zero) ภายในปี 2593 โดยมีการวางแผนปรับปรุงกระบวนการผลิต การใช้พลังงานสะอาด และการชดเชยคาร์บอน (Carbon Offset)

ความยั่งยืนด้านสังคม

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการสร้างสังคมแห่งความยั่งยืน โดยมุ่งเน้นการพัฒนาคุณภาพชีวิตของพนักงาน ชุมชน และสังคมให้สามารถเติบโตไปพร้อมกับการดำเนินธุรกิจอย่างสมดุลและมั่นคง ทั้งนี้ บริษัทให้ความสำคัญกับการเคารพสิทธิมนุษยชน การปฏิบัติอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม การเสริมสร้างความปลอดภัยและคุณภาพชีวิตที่ดี ตลอดจนการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เพื่อขับเคลื่อนการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมไปพร้อมกันอย่างยั่งยืน โดยมีแนวทางหลักดังนี้

1. ให้ความสำคัญกับความปลอดภัยและคุณภาพชีวิตของผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน พร้อมทั้งส่งเสริมให้พนักงานมีจิตสำนึกและความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

2. ดำเนินงานภายใต้นโยบายสิทธิมนุษยชนของบริษัท ซึ่งสอดคล้องกับหลักการด้านสิทธิมนุษยชนที่ระบุไว้ตามหลักปฏิญญาสากลว่าด้วยสิทธิมนุษยชน (Universal Declaration of Human Rights: UDHR) และหลักการชี้แนะว่าด้วยธุรกิจและสิทธิมนุษยชนแห่งสหประชาชาติ (United Nations Guiding Principles on Business and Human Rights: UNGP)

3. สนับสนุนการเรียนรู้และการพัฒนาทักษะของพนักงานในทุกระดับผ่านการอบรม การพัฒนาทักษะ และการสร้างโอกาสในการเติบโตในสายอาชีพ เพื่อเสริมสร้างขีดความสามารถในการแข่งขันขององค์กรในระยะยาว พร้อมทั้งสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่ปลอดภัย เอื้อต่อสุขภาพกายและใจ และส่งเสริมความสุขในการทำงาน

4. สร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับชุมชนรอบโครงการ โดยเปิดรับฟังความคิดเห็นและดำเนินกิจกรรมที่ตอบสนองต่อความต้องการของชุมชนอย่างแท้จริง พร้อมทั้งสนับสนุนกิจกรรมเพื่อสังคม (CSR) ในวงกว้าง ครอบคลุมด้านการศึกษา สุขภาพ สิ่งแวดล้อม และคุณภาพชีวิต เพื่อสร้าง คุณค่าร่วมกับสังคม และยกระดับมาตรฐานการดำรงชีวิตให้เติบโตไปพร้อมกับธุรกิจ

5. จัดให้มีช่องทางสื่อสารและกลไกการร้องเรียนด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมที่สะดวก โปร่งใส และเข้าถึงง่าย พร้อมแต่งตั้งหน่วยงานที่รับผิดชอบในการตรวจสอบและจัดการข้อร้องเรียนอย่างเป็นธรรม และสื่อสารผลการดำเนินการกลับไปยังผู้ร้องเรียนหรือผู้ที่เกี่ยวข้องอย่างเหมาะสม

6. บริษัทจัดให้มีกระบวนการระบุและประเมินประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน (Materiality Assessment) โดยเปิดรับฟังความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เพื่อนำมาปรับปรุงนโยบายและกลยุทธ์ด้านความยั่งยืนขององค์กรให้สอดคล้องกับความคาดหวังของสังคม

ความยั่งยืนด้านเศรษฐกิจ และการกำกับดูแลกิจการที่ดี

บริษัทมุ่งมั่นสร้างการเติบโตทางธุรกิจอย่างมั่นคงบนพื้นฐานของการกำกับดูแลกิจการที่ดี ดำเนินงานด้วยความซื่อสัตย์ โปร่งใส และตรวจสอบได้ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่องค์กร ผู้ถือหุ้น นักลงทุน ลูกค้า คู่ค้า และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม พร้อมทั้งเสริมสร้างขีดความสามารถในการแข่งขัน การบริหารจัดการทางการเงินที่มีประสิทธิภาพ และการป้องกันความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันและการละเมิดจรรยาบรรณธุรกิจ เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืนและความเชื่อมั่นต่อเศรษฐกิจและสังคมโดยรวม โดยมีแนวทางหลักดังนี้

1. ดำเนินธุรกิจตามกฎหมาย กฎระเบียบ และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ควบคู่กับการดำเนินธุรกิจภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยยึดหลักความซื่อสัตย์และธรรมาภิบาล เพื่อสร้างความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

2. กำหนดนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างชัดเจน พร้อมจัดให้มีช่องทางการแจ้งข้อร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแส รวมถึงมาตรการคุ้มครองผู้แจ้ง

3. เปิดเผยข้อมูลทางการเงินและสารสนเทศที่สำคัญอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลา เพื่อให้ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม สามารถเข้าถึงข้อมูลที่จำเป็นได้อย่างเท่าเทียม โปร่งใส ตรวจสอบได้ และเป็นธรรม

4. บริหารจัดการความเสี่ยงอย่างรอบด้าน และเตรียมพร้อมรับมือวิกฤตเศรษฐกิจ เพื่อลดความสูญเสียและเพิ่มความยืดหยุ่นขององค์กรในการรองรับการเปลี่ยนแปลง

5. พัฒนาและส่งเสริมการนวัตกรรมด้านสินค้า บริการ และกระบวนการทำงาน เพื่อสร้างความแตกต่าง เพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน และสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่องค์กรและผู้มีส่วนได้เสียอย่างต่อเนื่อง

6. ดำเนินการจัดซื้อจัดจ้างอย่างมีความรับผิดชอบ โปร่งใส และตรวจสอบได้ โดยคำนึงถึงมาตรฐานแรงงาน สิ่งแวดล้อม และจริยธรรมของคู่ค้า พร้อมทั้งส่งเสริมให้คู่ค้าปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ด้านความยั่งยืน เพื่อยกระดับความโปร่งใสและความรับผิดชอบในห่วงโซ่อุปทาน

7. เปิดเผยผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืนและความก้าวหน้าในการขับเคลื่อนความยั่งยืนของบริษัทในรายงานประจำปี (56-1 One Report) เพื่อสร้างความโปร่งใส เสริมสร้างความเชื่อมั่น และให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มสามารถเข้าถึงข้อมูลได้อย่างเท่าเทียมกัน

นอกจากนี้ บริษัทมุ่งมั่นบริหารจัดการพอร์ตอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืนตลอดห่วงโซ่คุณค่า จึงได้กำหนด **นโยบายและแนวปฏิบัติการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน** เพื่อสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืนและการสร้างคุณค่าในระยะยาวแก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ได้แก่ ลูกบ้าน ผู้อยู่อาศัย ผู้เช่า คู่ค้า ผู้รับเหมา และชุมชนโดยรอบ โดยมุ่งลดผลกระทบเชิงลบควบคู่กับการสร้างคุณค่าเชิงบวกอย่างต่อเนื่อง ครอบคลุมมิติด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล พร้อมให้ความสำคัญกับการใช้พลังงานและทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ การลดการใช้น้ำ การลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม การส่งเสริมความหลากหลายทางชีวภาพภายในโครงการ และการสร้างคุณค่าร่วมกับชุมชน ภายใต้การปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

3.1.2 เป้าหมายการดำเนินการด้านความยั่งยืน

บริษัทกำหนดเป้าหมายการดำเนินการด้านความยั่งยืนในปี 2568-2569 ซึ่งครอบคลุมทั้ง 3 มิติ ได้แก่ ด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาลตามหลักเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development Goals: SDGs) ขององค์การสหประชาชาติ เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินงานให้สอดคล้องกับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจและตอบสนองต่อความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มอย่างมีดุลยภาพ ดังนี้



นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดเป้าหมายการดำเนินงานให้สอดคล้องกับข้อกำหนด กฎหมาย และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (Environment, Social and Governance: ESG) เพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างรับผิดชอบและโปร่งใส ทั้งนี้ ในปี 2568 บริษัทไม่มีการกระทำที่ฝ่าฝืนต่อกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในด้าน ESG และไม่มีกรณีถูกปรับหรือชำระเงินเพื่อแก้ไขปัญหาในประเด็นด้าน ESG

3.1.3 การระบุประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน

บริษัทได้ดำเนินการประเมินประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน (ESG Material Topics) โดยครอบคลุมทั้งมิติด้านสิ่งแวดล้อม ด้านสังคม และด้านบรรษัทภิบาลตามแนวทางของมาตรฐานสากล Global Reporting Initiative (GRI) 3: Material Topics (2021) และแนวปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระบุประเด็นด้านความยั่งยืนที่มีผลกระทบอย่าง มีนัยสำคัญต่อองค์กรและผู้มีส่วนได้เสียหลัก โดยกระบวนการประเมินได้ดำเนินการอย่างเป็นระบบ ครอบคลุม 4 ขั้นตอนหลัก ดังนี้

1. การระบุประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน

บริษัทดำเนินการระบุประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน โดยใช้กระบวนการวิเคราะห์ห่วงโซ่คุณค่า เพื่อทำความเข้าใจแบบจำลองธุรกิจที่สอดคล้องกับแนวคิดของบริษัท “Living Perfect Sensation” ซึ่งมุ่งเน้นการสร้างคุณค่าอย่างยั่งยืนให้กับลูกค้า ชุมชนและสังคม โดยการวิเคราะห์ดังกล่าวเชื่อมโยงกระบวนการดำเนินงานหลักเข้ากับผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง เพื่อระบุประเด็นที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจและสังคม โดยมีกระบวนการวิเคราะห์ดังนี้

1) การวิเคราะห์ห่วงโซ่คุณค่าและกระบวนการ

1.1 Designing Value Chain to Meet the High Purpose

บริษัทได้ออกแบบห่วงโซ่คุณค่าให้สอดคล้องกับแนวคิด “Living Perfect Sensation” โดยมุ่งสร้างและส่งมอบคุณค่าให้แก่ลูกค้าและผู้มีส่วนได้เสียในทุกขั้นตอนของกระบวนการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และช่วยเสริมมูลค่าในมิติด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาลอย่างสมดุล พร้อมสะท้อนเป้าหมายการขับเคลื่อนด้านความยั่งยืนของบริษัทในระยะยาว

1.2 Designing Work Processes to Propose Value of Each Chain

จากห่วงโซ่คุณค่าดังกล่าว บริษัทได้กำหนดกระบวนการดำเนินงานหลักของแต่ละส่วนงาน พร้อมจัดลำดับความสำคัญของประเด็นหลักและประเด็นสนับสนุน เพื่อแสดงให้เห็นถึงผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องในแต่ละขั้นตอน ทั้งผู้ที่สร้างผลกระทบและผู้ที่ได้รับผลกระทบจากกิจกรรมของบริษัท ซึ่งเป็นพื้นฐานสำคัญสำหรับการวิเคราะห์ในขั้นตอนต่อไป

2) การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียและประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน

2.1 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้ระบุและวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งหมายถึง บุคคล กลุ่ม หรือองค์กรที่อาจสร้างผลกระทบต่อบริษัท หรือได้รับผลกระทบจากกระบวนการดำเนินงานในแต่ละห่วงโซ่คุณค่า เพื่อทำความเข้าใจบทบาทและความสัมพันธ์กับองค์กรอย่างรอบด้าน

2.2 การจำแนกผู้มีส่วนได้เสีย

ผู้มีส่วนได้เสียที่มีความหลากหลายถูกจำแนกตามลักษณะความสัมพันธ์กับบริษัท พร้อมกำหนดบทบาทและความคาดหวังของแต่ละกลุ่ม เพื่อให้การสื่อสารและการบริหารจัดการเป็นไปในทิศทางเดียวกันและตอบสนองต่อความต้องการอย่างเหมาะสม

2.3 การวิเคราะห์ประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน

บริษัทได้รวบรวมและพิจารณาประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืนจากหลายแหล่งข้อมูล ได้แก่ มาตรฐาน GRI, เกณฑ์การประเมินของ SET ESG Rating, นโยบายและกลยุทธ์บริษัท รวมถึงการเปรียบเทียบกับบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน เพื่อสามารถระบุประเด็นสำคัญที่สะท้อนถึงผลกระทบจากการดำเนินธุรกิจและความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งครอบคลุมทั้งมิติด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล ดังนี้

ด้านสิ่งแวดล้อม ประกอบด้วย การปล่อยก๊าซเรือนกระจก, ผลกระทบต่อระบบนิเวศ, การใช้ทรัพยากรธรรมชาติ, การใช้พลังงาน และการจัดการของเสีย

ด้านสังคม ประกอบด้วย การมีส่วนร่วมและการพัฒนาชุมชน, การเคารพสิทธิมนุษยชน, การรักษาความเป็นส่วนตัวของข้อมูล, สุขภาพและความปลอดภัยของลูกค้า, งานที่มีคุณค่า, การพัฒนาบุคคลากร, การจัดการความรู้, การเข้าถึงสินค้าและบริการ, การบริหารความสัมพันธ์กับลูกค้า (CRM), ความรับผิดชอบต่อสินค้าและบริการ, การตลาดอย่างมีความรับผิดชอบ, ความพึงพอใจของลูกค้า และประสบการณ์ที่ดีของลูกค้า

ด้านบรรษัทภิบาล ประกอบด้วย ความมั่นคงปลอดภัยทางข้อมูล, การจัดการความเสี่ยง, สินค้าและบริการที่มีคุณภาพ, ภาษีจากการดำเนินธุรกิจ, ห่วงโซ่อุปทานที่ยั่งยืน, การจัดซื้อจัดจ้างในท้องถิ่น, พันธ์มิตรที่ยั่งยืน, การกำกับดูแลกิจการที่ดี, การลงทุนอย่างมีความรับผิดชอบ, การดำเนินธุรกิจอย่างเป็นธรรม, การปฏิบัติตามกฎหมายและมาตรฐาน และการบริหารอย่างมีจริยธรรมและโปร่งใส

3) กรอบการดำเนินงานด้านความยั่งยืน

จากกระบวนการข้างต้น บริษัทได้กำหนดกรอบการดำเนินงานด้านความยั่งยืน โดยอ้างอิงตามแนวทาง Triple Bottom Line Approach เพื่อสร้างความสมดุลระหว่างสามมิติหลัก ได้แก่ **ด้านสิ่งแวดล้อม** การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและลดผลกระทบเชิงลบ **ด้านสังคม** การพัฒนาคุณภาพชีวิตของพนักงาน ชุมชนและสังคมโดยรอบ **และด้านบรรษัทภิบาล** การสร้างมูลค่าและความเติบโตทางธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยกรอบดังกล่าวเป็นพื้นฐานสำคัญในการกำหนด กลยุทธ์ เป้าหมาย และตัวชี้วัดด้านความยั่งยืนของบริษัท เพื่อขับเคลื่อนบริษัทสู่การเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

2. การประเมินประเด็นสำคัญ

บริษัทให้ความสำคัญกับการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสียในทุกกลุ่ม เนื่องจากความคิดเห็นและความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียถือเป็นข้อมูลสำคัญที่ช่วยให้บริษัทสามารถระบุประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืนได้อย่างรอบด้านและสอดคล้องกับบริบทของธุรกิจ เพื่อให้กระบวนการประเมินมีความเป็นระบบ บริษัทจึงได้จัดทำกระบวนการบริหารจัดการความสัมพันธ์กับผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นระบบ ครอบคลุมตั้งแต่การระบุผู้มีส่วนได้เสียหลัก การกำหนดช่องทางการมีส่วนร่วม การรวบรวมข้อมูล ตลอดจนการนำข้อมูลดังกล่าวมาวิเคราะห์ประกอบการประเมินประเด็นสำคัญ เพื่อสะท้อนประเด็นที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัทและผู้มีส่วนได้เสีย โดยการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสียดำเนินการผ่านช่องทางต่าง ๆ ได้แก่ การสัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้บริหารระดับสูง, การประชุมกลุ่มย่อย (Focus Group), แบบสอบถามออนไลน์, การรับฟังความคิดเห็นจากลูกค้า คู่ค้า พนักงาน ชุมชนท้องถิ่น หน่วยงานภาครัฐ และนักลงทุน

โดยข้อมูลที่ได้รับจากการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสียจะถูกนำมาวิเคราะห์ร่วมกับผลการประเมินภายในองค์กรเพื่อจัดลำดับความสำคัญของประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืนอย่างเป็นระบบ โดยพิจารณาทั้ง 2 มิติหลัก ได้แก่

- ระดับผลกระทบต่อองค์กร: การประเมินความเสี่ยงและโอกาสที่ประเด็นดังกล่าวอาจก่อให้เกิดต่อการดำเนินงาน กลยุทธ์ ความสามารถในการแข่งขัน และการสร้างคุณค่าทางเศรษฐกิจของบริษัท
- ระดับความสำคัญต่อผู้มีส่วนได้เสีย: การประเมินระดับความคาดหวัง ความกังวล และการให้ความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียในแต่ละกลุ่มต่อประเด็นนั้น ๆ

จากการวิเคราะห์ทั้ง 2 มิติดังกล่าว จะช่วยทำให้บริษัทสามารถระบุประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืนที่สะท้อนผลกระทบจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมได้อย่างครบถ้วน และนำไปสู่การกำหนดแผนงาน นโยบาย และเป้าหมายด้านความยั่งยืนที่ตอบสนองต่อทิศทางเชิงกลยุทธ์ของบริษัทควบคู่กับความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างเหมาะสม

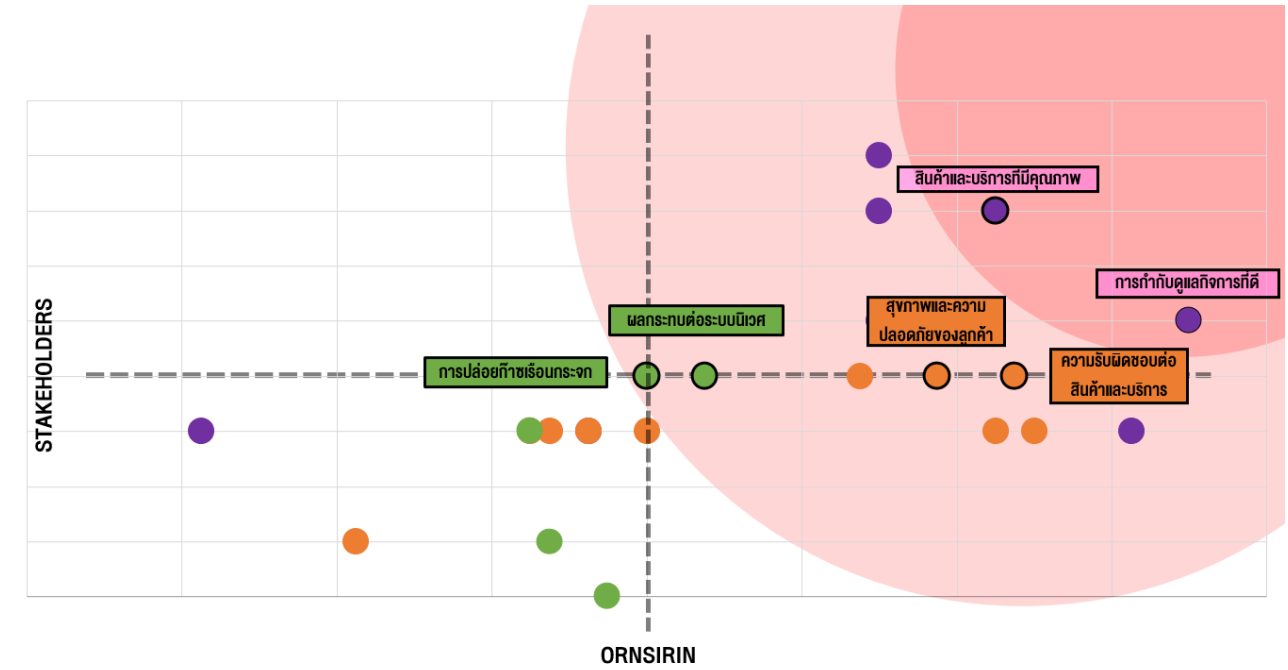
3. การตรวจสอบและรับรองผล

ผลการประเมินประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืนเบื้องต้นได้รับการตรวจสอบและพิจารณาความถูกต้องโดยคณะทำงานด้านความยั่งยืน (ESG Working Team) และฝ่ายบริหารที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจว่าการระบุประเด็นมีความครบถ้วน ครอบคลุมทั้งมุมมองด้านผลกระทบและความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย ตลอดจนสอดคล้องกับบริบททางธุรกิจของกลุ่มบริษัทอย่างแท้จริง

4. การอนุมัติและทบทวน

ประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืนที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว จะถูกนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทหรือคณะอนุกรรมการที่ได้รับมอบหมายเพื่อพิจารณาอนุมัติความถูกต้อง ความครบถ้วน และความเหมาะสมของประเด็นสำคัญดังกล่าว รวมทั้งใช้เป็นกรอบในการกำหนดกลยุทธ์ เป้าหมาย และแผนการดำเนินงานด้านความยั่งยืนของบริษัทในระยะยาว

สำหรับในปี 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน ครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2568 ซึ่งเป็นคณะอนุกรรมการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาอนุมัติประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืนของบริษัท จำนวน 6 ประเด็น โดยครอบคลุมทั้งมิติด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล ดังนี้



หมายเหตุ: มิติด้านสิ่งแวดล้อม มิติด้านสังคม มิติด้านเศรษฐกิจและบรรษัทภิบาล

มิติด้านสิ่งแวดล้อม

ประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน	ผลกระทบต่อบริษัท	แผนงานบริหารจัดการเพื่อตอบสนองต่อประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน	SDGs
การปล่อยก๊าซเรือนกระจก	ความเสี่ยงด้านต้นทุนการดำเนินงาน, การปฏิบัติตามกฎระเบียบและภาพลักษณ์บริษัท	ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม มีการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในกระบวนการดำเนินงาน และเปิดเผยข้อมูลด้านสิ่งแวดล้อมอย่างโปร่งใส เพื่อสร้างความเชื่อมั่นว่าบริษัทมีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหาการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบในระยะยาว	SDG 7 พลังงานสะอาดที่ทุกคนเข้าถึงได้ SDG 12 การผลิตและการบริโภคที่ยั่งยืน SDG 13 การรับมือการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ
ผลกระทบต่อระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพ	ความเสี่ยงต่อความต่อเนื่องของโครงการ, การยอมรับจากชุมชนและภาพลักษณ์บริษัท	พัฒนาโครงการโดยคำนึงถึงการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยบูรณาการประเด็นด้านสิ่งแวดล้อมไว้ในกระบวนการวางแผนและพัฒนาโครงการ เพื่อสร้างความสมดุลระหว่างการเติบโตทางธุรกิจกับความยั่งยืนของชุมชนและสิ่งแวดล้อม	SDG 13 การรับมือการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ SDG 14 ทรัพยากรทางทะเล SDG 15 ระบบนิเวศบนบก

มิติด้านสังคม

ประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน	ผลกระทบต่อบริษัท	แผนงานบริหารจัดการเพื่อตอบสนองต่อประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน	SDGs
สุขภาพและความปลอดภัยของลูกค้า	ความเสี่ยงด้านความเชื่อมั่นของลูกค้า, ความรับผิดทางกฎหมาย และภาพลักษณ์บริษัท	จัดหาผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพได้มาตรฐาน และปลอดภัยต่อการใช้งาน โดยให้ความสำคัญกับการควบคุมคุณภาพและความปลอดภัยในทุกขั้นตอน เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและความพึงพอใจของลูกค้าในระยะยาว	SDG 3 สุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดี SDG 12 การผลิตและการบริโภคที่ยั่งยืน
ความรับผิดชอบต่อสินค้าและบริการ	ความเสี่ยงด้านความพึงพอใจของลูกค้า, ความสามารถในการแข่งขัน และภาพลักษณ์บริษัท	ให้บริการอย่างเป็นธรรม โปร่งใส และตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างเหมาะสม โดยมุ่งพัฒนาคุณภาพการบริการและการสื่อสารกับลูกค้าอย่างต่อเนื่อง เพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์และความเชื่อมั่นในบริษัท	SDG 9 อุตสาหกรรม นวัตกรรม และโครงสร้างพื้นฐาน SDG 12 การผลิตและการบริโภคที่ยั่งยืน

มิติด้านเศรษฐกิจและบรรษัทภิบาล

ประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน	ผลกระทบต่อบริษัท	แผนงานบริหารจัดการเพื่อตอบสนองต่อประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน	SDGs
สินค้าและบริการที่มีคุณภาพ	ความเสี่ยงด้านความสามารถในการแข่งขัน รายได้ และความเชื่อมั่นของผู้มีส่วนได้เสีย	พัฒนาสินค้าและบริการที่มีคุณภาพ ได้มาตรฐาน และตอบโจทย์ความต้องการของตลาด โดยบริษัทมุ่งพัฒนากระบวนการดำเนินงานและการควบคุมคุณภาพอย่างต่อเนื่อง เพื่อสนับสนุนการเติบโตทางธุรกิจอย่างยั่งยืน	SDG 9 อุตสาหกรรม นวัตกรรม และโครงสร้างพื้นฐาน SDG 12 การผลิตและการบริโภคที่ยั่งยืน
การกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจ	ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎหมาย ความเชื่อมั่นของนักลงทุน และความยั่งยืนของบริษัท	ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส มีธรรมาภิบาล และยึดหลักจริยธรรม โดยให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี การปฏิบัติตามกฎหมาย และการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว	SDG 16 สังคมสงบสุข ยุติธรรม และสถาบันที่เข้มแข็ง SDG 17 ความร่วมมือเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน

อย่างไรก็ตาม บริษัทจะทบทวนและปรับปรุงประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืนเป็นประจำทุกปี เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมทางธุรกิจ แนวโน้มด้านความยั่งยืน และข้อกำหนดด้านความยั่งยืนที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานด้านความยั่งยืนยังตอบสนองต่อความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียและทิศทางเชิงกลยุทธ์ของบริษัทได้อย่างเหมาะสม

ผลการดำเนินงานที่สำคัญตามเป้าหมายประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืนปี 2568

ประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน	ตัวชี้วัด	เป้าหมายการดำเนินงาน	ผลการดำเนินงาน
มิติด้านสิ่งแวดล้อม			
การปล่อยก๊าซเรือนกระจก	ลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกรวมร้อยละ 15 ภายใน 3 ปี (ปี 2568-2570) เมื่อเทียบกับปีฐาน (ปี 2567)	ลดลงร้อยละ 29 จากปีฐาน (ปี 2567)
	ลดปริมาณการใช้ไฟฟ้าภายในอาคารสำนักงาน	ลดลงร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับปีฐาน (ปี 2567)	ลดลงร้อยละ 9.79 จากปีฐาน (ปี 2567)
ผลกระทบต่อระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพ	พื้นที่พัฒนาโครงการไม่ตั้งอยู่ในพื้นที่อนุรักษ์ธรรมชาติ	ไม่มีการตั้งโครงการใหม่ในพื้นที่อนุรักษ์ธรรมชาติ	ไม่มี
	โครงการใหม่ต้องมีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของพื้นที่โครงการ	โครงการใหม่ในปี 2568 ต้องมีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของพื้นที่โครงการ	โครงการใหม่มีพื้นที่สีเขียวเฉลี่ยร้อยละ 15.62 ของพื้นที่โครงการ
	การละเมิดกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อมและข้อร้องเรียนด้านสิ่งแวดล้อม	ไม่มีการละเมิดกฎหมายและข้อร้องเรียนด้านสิ่งแวดล้อม	ไม่มี
มิติด้านสังคม			
สุขภาพและความปลอดภัยของลูกค้า	จำนวนอุบัติเหตุที่ส่งผลกระทบต่อชีวิตหรือทรัพย์สินของลูกค้า	ไม่มีอุบัติเหตุที่ส่งผลกระทบต่อชีวิตหรือทรัพย์สินของลูกค้า	ไม่มี
	จำนวนข้อร้องเรียนด้านข้อมูลความปลอดภัยของลูกค้า	ไม่มีข้อร้องเรียนด้านข้อมูลความปลอดภัยจากลูกค้า	ไม่มี
ความรับผิดชอบต่อสินค้าและบริการ	เปิดเผยข้อมูลสินค้าและสัญญาอย่างโปร่งใส	เปิดเผยข้อมูลสินค้าและสัญญาแก่ลูกค้าอย่างครบถ้วนทุกโครงการ	ดำเนินการครบถ้วน
	ระบบบริการหลังการขายและการรับประกันงานก่อสร้างตามที่กำหนด	มีบริการหลังการขายและการรับประกันงานก่อสร้างครบถ้วนทุกโครงการ	ดำเนินการครบถ้วน
มิติด้านเศรษฐกิจและบรรษัทภิบาล			
สินค้าและบริการที่มีคุณภาพ	ความพึงพอใจของลูกค้าต่อสินค้า	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90	ร้อยละ 98.91
	ความพึงพอใจของลูกค้าต่อบริการ - ความพึงพอใจของลูกค้าก่อนซื้อ - ความพึงพอใจของลูกค้าหลังซื้อ - ความพึงพอใจต่อบริการหลังการขาย	 ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90	 ร้อยละ 99.87 ร้อยละ 98.83 ร้อยละ 99.71
การกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจ	การกระทำความผิดและจำนวนข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามนโยบาย จรรยาบรรณธุรกิจ และการทุจริตคอร์รัปชัน	ไม่มีการกระทำความผิดและข้อร้องเรียนที่เกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามนโยบายจรรยาบรรณธุรกิจและการทุจริตคอร์รัปชัน	ไม่มี
	การอบรมจรรยาบรรณธุรกิจ	พนักงานทุกคนผ่านการอบรมจรรยาบรรณธุรกิจ	ร้อยละ 100

3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ (Value Chain)

3.2.1 ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการสร้างคุณค่าและการบริหารความเสี่ยงในทุกขั้นตอนของห่วงโซ่คุณค่าของ ธุรกิจตั้งแต่กระบวนการจัดหาที่ดินและแหล่งเงินทุน ไปจนถึงบริการหลังการขาย เพื่อให้มั่นใจว่าทุกกิจกรรมของบริษัทสร้างผลลัพธ์ทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมอย่างสมดุล บริษัทจึงให้ความสำคัญกับการทำงานร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วนในห่วงโซ่คุณค่า เพื่อเสริมสร้างความร่วมมือในการพัฒนาอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และตรวจสอบได้ โดยมุ่งเน้นการบริหารจัดการผลกระทบเชิงบวกและลดผลกระทบเชิงลบที่อาจเกิดขึ้นในทุกช่วงของการดำเนินงาน

นอกจากนี้ บริษัทมุ่งดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานของความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยยึดหลักธรรมาภิบาลและจรรยาบรรณทางธุรกิจอย่างเคร่งครัด พร้อมทั้งกำหนดแนวทางการบริหารจัดการห่วงโซ่คุณค่า เพื่อสร้างความเชื่อมั่นแก่ผู้มีส่วนได้เสียและส่งเสริมให้การเติบโตของธุรกิจเป็นไปอย่างมั่นคงและยั่งยืนในระยะยาว



ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ	การดำเนินงานหลัก	ผู้เกี่ยวข้อง
1. การจัดหาที่ดินและแหล่งเงินทุน	• การจัดหาที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพ และไม่มีข้อพิพาททางกฎหมาย • ดำเนินกระบวนการเจรจาและจัดซื้อที่ดินอย่างโปร่งใสและตรวจสอบได้ • การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในการพัฒนาโครงการ • การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและวิเคราะห์คู่แข่ง • การจัดหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน เพื่อเสริมสภาพคล่องและความมั่นคงทางการเงินของบริษัท	• พนักงาน • คู่ค้า • เจ้าหนี้ • ชุมชน • หน่วยงานภาครัฐ
2. การออกแบบโครงการ	• การออกแบบโครงการโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม เพื่อลดการใช้พลังงานให้สอดคล้องกับเป้าหมายความยั่งยืนของบริษัทและตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย • การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางและระบบสาธารณูปโภคให้รองรับการใช้ชีวิตร่วมกับชุมชนโดยรอบและส่งเสริมความเป็นอยู่ที่ดีของลูกค้า • การคัดเลือกวัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อยกระดับมาตรฐานความปลอดภัยของอาคารและส่งเสริมคุณภาพชีวิตที่ดีของลูกค้า • การดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างให้ถูกต้องตามกฎหมายและข้อบังคับของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	• พนักงาน • คู่ค้า • ชุมชน • หน่วยงานภาครัฐ
3. การจัดซื้อจัดจ้าง	• ดำเนินกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างอย่างโปร่งใส เป็นธรรม และตรวจสอบได้ • คัดเลือกคู่ค้าที่มีศักยภาพ มีความน่าเชื่อถือ และปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านแรงงาน ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อม • การจัดซื้อจัดจ้างวัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม	• พนักงาน • คู่ค้า

ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ	การดำเนินงานหลัก	ผู้เกี่ยวข้อง
4. การขายและการตลาด	• วางแผนกลยุทธ์การขายและการตลาดให้สอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย • สื่อสารและให้ข้อมูลโครงการอย่างถูกต้อง ครบถ้วน เพื่อสร้างความเชื่อมั่นแก่ลูกค้า • การเก็บรักษาและคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้าตามกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA) อย่างเคร่งครัด • สำรวจและประเมินความพึงพอใจของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง พร้อมนำข้อเสนอแนะมาปรับปรุงการขายและบริการให้ดียิ่งขึ้น	• ลูกค้า • พนักงาน • คู่ค้า
5. การก่อสร้าง	• การคัดเลือกวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้างที่มีคุณภาพได้มาตรฐาน และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อยกระดับคุณภาพโครงการและความปลอดภัยของลูกค้า • ควบคุมและตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้างให้ไปเป็นไปตามมาตรฐานของบริษัทและข้อกำหนดทางกฎหมาย • บริหารจัดการทรัพยากรในการก่อสร้างอย่างคุ้มค่า ลดการปล่อยมลภาวะและลดของเสียที่เกิดจากกระบวนการก่อสร้าง เพื่อป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนโดยรอบ • ควบคุมดูแลงานด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยในงานก่อสร้าง	• พนักงาน • คู่ค้า • ชุมชน • หน่วยงานภาครัฐ
6. การส่งมอบและการโอนกรรมสิทธิ์	• อำนวยความสะดวกในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้กับลูกค้า • ตรวจสอบคุณภาพและดำเนินการแก้ไขงานก่อนส่งมอบให้ลูกค้า • อำนวยความสะดวกในการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า	• พนักงาน • ลูกค้า • หน่วยงานภาครัฐ
7. การบริการหลังการขาย	• การจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรรและนิติบุคคลอาคารชุด • กระบวนการรับข้อร้องเรียนและข้อเสนอแนะจากลูกค้า • ดำเนินการตามเงื่อนไขการรับประกันคุณภาพบ้านและห้องชุด และให้บริการแจ้งซ่อมอย่างมีประสิทธิภาพ • การประเมินความพึงพอใจของลูกค้าหลังการซ่อมหรือการให้บริการ พร้อมนำผลการประเมินไปปรับปรุงกระบวนการบริการให้ดียิ่งขึ้น	• ลูกค้า • พนักงาน

3.2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

บริษัทมุ่งมั่นดำเนินธุรกิจภายใต้หลักธรรมาภิบาล ความรับผิดชอบ และจรรยาบรรณทางธุรกิจ โดยตระหนักว่าการเติบโตอย่างยั่งยืนขององค์กรต้องอาศัยความร่วมมือจากผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ทั้งภายในและภายนอกบริษัท รวมถึงชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้อง บริษัทจึงได้กำหนดนโยบายการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อคุ้มครองสิทธิและผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม สร้างความสัมพันธ์ที่ดีและความร่วมมืออย่างยั่งยืน พร้อมส่งเสริมช่องทางการสื่อสารและการรับฟังความคิดเห็นอย่างโปร่งใสและตรวจสอบได้ ทั้งนี้ บริษัทได้จำแนกกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียที่สำคัญออกเป็น 8 กลุ่มหลัก และดำเนินการวิเคราะห์ความคาดหวังตลอดจนกำหนดแนวทางการตอบสนองต่อผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มอย่างเหมาะสม เพื่อสร้างสมดุลระหว่างการเติบโตของธุรกิจและการพัฒนาอย่างยั่งยืนขององค์กรในระยะยาว

ในปี 2568 บริษัทได้จัดทำรายงานผลการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียประจำปี 2568 และได้นำเสนอรายงานดังกล่าวต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน ครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2568 ซึ่งเป็นคณะอนุกรรมการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้ทำหน้าที่กำกับดูแลการดำเนินงานด้านความยั่งยืนของบริษัท โดยที่ประชุมได้พิจารณารับทราบ และเห็นชอบรายงานดังกล่าว เพื่อนำไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการดำเนินงานด้านความยั่งยืนและการบริหารผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทในปีต่อไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการสื่อสาร	การตอบสนองของบริษัท
1. ผู้ถือหุ้น	• ผลการดำเนินงานที่ดีทั้งในระยะสั้นและระยะยาว ซึ่งสะท้อนถึงมูลค่าหุ้นของบริษัท • การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน • การเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง โปร่งใส และทันเวลา • การจ่ายเงินปันผล • การดำเนินธุรกิจภายใต้หลักธรรมาภิบาล โปร่งใส และต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน	• เว็บไซต์บริษัท www.ornsirin.co.th • การประชุมผู้ถือหุ้น • กิจกรรม Opportunity Day • ช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนของบริษัท • รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report)	• ดำเนินการตามแผนธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อสร้างผลประกอบการและมูลค่าหุ้นที่มั่นคงและเติบโตอย่างยั่งยืน • ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกกลุ่มด้วยความเท่าเทียม โปร่งใส และเป็นธรรม • เปิดเผยข้อมูลสารสนเทศและผลการดำเนินงานอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลา • กำหนดนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่เหมาะสมและสอดคล้องกับผลการดำเนินงานและสภาพคล่องของบริษัท • ดำเนินธุรกิจภายใต้หลักธรรมาภิบาล โปร่งใส ตรวจสอบได้ และยึดมั่นในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัด
2. ผู้บริหารและพนักงาน	• ทิศทางการดำเนินธุรกิจและผลประกอบการของบริษัท • ความมั่นคงและความก้าวหน้าในการทำงาน รวมถึงการพัฒนาศักยภาพของพนักงาน • ค่าตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสมกับตำแหน่งหน้าที่ • การปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกันตามหลักสิทธิมนุษยชน • สภาพแวดล้อมในการทำงานที่ดีและปลอดภัย • การฟังความคิดเห็นของพนักงาน	• กิจกรรม CEO Town Hall • ช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนของบริษัท • การจัดหลักสูตรฝึกอบรมและพัฒนาทักษะตามลักษณะงาน • การสำรวจความผูกพันของพนักงานต่อองค์กร • การประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปี	• สื่อสารทิศทางธุรกิจและเป้าหมายบริษัทอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความเข้าใจและความมีส่วนร่วมของพนักงาน • ส่งเสริมการพัฒนาศักยภาพและเส้นทางความก้าวหน้าในอาชีพ เพื่อสร้างความมั่นคงและแรงจูงใจในการทำงานระยะยาว • จ่ายค่าตอบแทนและสวัสดิการที่เป็นธรรม สอดคล้องกับความรับผิดชอบและผลการปฏิบัติงาน • ปฏิบัติต่อพนักงานทุกระดับด้วยความเท่าเทียม โปร่งใส และเป็นธรรมตามหลักสิทธิมนุษยชน • ดูแลสภาพแวดล้อมการทำงานให้เหมาะสม ปลอดภัย และส่งเสริมอาชีวอนามัยที่ดีของพนักงาน • จัดให้มีช่องทางรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะจากพนักงาน พร้อมนำข้อมูลมาปรับปรุงการบริหารงานอย่างต่อเนื่อง

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการสื่อสาร	การตอบสนองของบริษัท
3. ลูกค้า	• การพัฒนาสินค้าและบริการที่มีคุณภาพและได้มาตรฐานอย่างต่อเนื่อง • การนำเสนอสินค้าและบริการที่มีคุณภาพในราคาที่เหมาะสม • โครงการมีความปลอดภัยและจัดการสิ่งแวดล้อมที่ดี • การส่งมอบสินค้าที่ถูกต้อง และทันเวลาตามข้อกำหนดในสัญญา • การบริการหลังการขาย • การเก็บรักษาและคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า • การจัดการข้อร้องเรียนของลูกค้าอย่างเป็นระบบ	• เว็บไซต์บริษัท www.ornsirin.co.th • Call Center 053-333-666 เวลา 08.30-17.30 น. • ช่องทางสื่อสารออนไลน์ของบริษัท (Facebook, Line OA, TikTok, YouTube) • ช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนของบริษัท • การสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าก่อนซื้อและหลังซื้อ • การจัดกิจกรรมสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า	• ยกระดับการพัฒนาโครงการโดยเลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม • กำหนดโครงสร้างราคาที่เหมาะสมและคำนึงถึงความคุ้มค่าของลูกค้า • ออกแบบโครงการโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยของลูกบ้านและชุมชนโดยรอบ • บริหารงานก่อสร้างและส่งมอบให้เป็นไปตามกำหนดเวลาและมาตรฐานคุณภาพของบริษัท • ให้บริการหลังการขายอย่างมีประสิทธิภาพ ครอบคลุมงานซ่อมบำรุง การรับประกันคุณภาพ และประเมินความพึงพอใจของลูกค้าหลังซ่อม • คุ้มครองและเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้าตามกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA) อย่างเคร่งครัด • จัดการข้อร้องเรียนของลูกค้าอย่างเป็นระบบ ติดตามผลการแก้ไข และนำข้อมูลมาปรับปรุงบริการอย่างต่อเนื่อง
4. เจ้าหนี้	• การชำระหนี้ครบถ้วนและตรงเวลา • การปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ • ข้อกำหนดและข้อตกลงในสัญญาที่เป็นธรรม • การเปิดเผยข้อมูลทางการเงินอย่างถูกต้อง โปร่งใส และตรวจสอบได้	• เว็บไซต์บริษัท www.ornsirin.co.th • ช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนของบริษัท • รายงานสถานะทางการเงินและงบการเงินประจำปีของบริษัท	• ชำระหนี้ตามเงื่อนไขและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาอย่างครบถ้วนและตรงเวลา • ปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญาอย่างเคร่งครัด • กำหนดข้อกำหนดในสัญญาและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เป็นธรรม • เปิดเผยข้อมูลทางการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และตรงเวลาเพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อเจ้าหนี้
5. คู่ค้า	• การปฏิบัติต่อคู่ค้าทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน • มีกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างที่โปร่งใส และเป็นธรรม • การจ่ายค่าตอบแทนตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้อย่างครบถ้วนและตรงเวลา	• เว็บไซต์บริษัท www.ornsirin.co.th • ช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนของบริษัท • การตรวจประเมินคู่ค้า • การประชุมหารือร่วมกับคู่ค้า	• ปฏิบัติต่อคู่ค้าทุกรายอย่างเท่าเทียม โปร่งใส และเป็นธรรมในทุกขั้นตอนของการจัดซื้อจัดจ้าง • ดำเนินการคัดเลือกคู่ค้าอย่างเปิดเผย โปร่งใส และไม่เลือกปฏิบัติ • จ่ายค่าตอบแทนตามเงื่อนไขของสัญญาอย่างครบถ้วนและตรงเวลา

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการสื่อสาร	การตอบสนองของบริษัท
	• จัดทำข้อตกลงหรือสัญญาอย่างเป็นธรรม		• ส่งเสริมพัฒนาความรู้และยกระดับศักยภาพของคู่ค้า • ส่งเสริมจริยธรรมให้คู่ค้าดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบ มีธรรมาภิบาล และต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน • ประเมินผลการดำเนินงานของคู่ค้าอย่างต่อเนื่อง เพื่อยกระดับคุณภาพและประสิทธิภาพการทำงาน
6. พันธมิตรทางธุรกิจ	• ความร่วมมือที่โปร่งใส เป็นธรรม และเคารพในข้อตกลงทางธุรกิจ • การแบ่งปันข้อมูล เทคโนโลยี หรือองค์ความรู้เพื่อการเติบโตร่วมกัน • การดำเนินธุรกิจร่วมกันบนพื้นฐานของความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมสังคม และธรรมาภิบาล (ESG) • การเข้าถึงข้อมูลที่ถูกต้อง ทันเวลา และโปร่งใส	• เว็บไซต์บริษัท www.ornsirin.co.th • ช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนของบริษัท	• เสริมสร้างความร่วมมือกับพันธมิตรทางธุรกิจบนพื้นฐานของความโปร่งใส และเป็นธรรม • แลกเปลี่ยนองค์ความรู้ เทคโนโลยี และแนวปฏิบัติที่เป็นประโยชน์ต่อการยกระดับศักยภาพและความยั่งยืนร่วมกัน • ส่งเสริมให้พันธมิตรทางธุรกิจดำเนินงานตามแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน (ESG) • จัดให้มีช่องทางสื่อสารและการติดตามความร่วมมืออย่างต่อเนื่อง
7. หน่วยงานกำกับ	• เปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง โปร่งใส และตรวจสอบได้ • ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี	• เว็บไซต์บริษัท www.ornsirin.co.th • ช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนของบริษัท	• เปิดเผยข้อมูลการดำเนินงานอย่างถูกต้อง โปร่งใส และตรงเวลา • ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยงานกำกับอย่างเคร่งครัด
8. ชุมชน	• การดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อชุมชนและสังคมโดยรอบ • การรับฟังความคิดเห็นของชุมชน และเปิดโอกาสให้เกิดการมีส่วนร่วม • การส่งเสริมคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมของชุมชนอย่างต่อเนื่อง	• เว็บไซต์บริษัท www.ornsirin.co.th • ช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนของบริษัท	• จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และดำเนินการตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบอย่างเคร่งครัด • จัดให้มีช่องทางการรับเรื่องร้องเรียน และเสนอแนะเพื่อให้ชุมชนมีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็น • ดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคม และสิ่งแวดล้อม (CSR) อย่างต่อเนื่อง เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมของชุมชนรอบโครงการ

3.3 การจัดการความยั่งยืน มิติสิ่งแวดล้อม

บริษัทมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ตลอดจนให้ความสำคัญกับการจัดการพลังงานอย่างยั่งยืน โดยให้ความใส่ใจ ดูแล รักษาและใช้ทรัพยการต่าง ๆ ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด ส่งเสริมการบริการจัดการของเสียจากทุกกระบวนการทำงานอย่างเป็นระบบ พร้อมทั้งปลูกจิตสำนึกพื้นฐานในการอยู่อาศัยของคนในสังคมและชุมชนให้สามารถอยู่ร่วมกันและใช้ทรัพยากรที่มีอยู่อย่างรู้คุณค่า เพื่อลดผลกระทบทางลบต่อสิ่งแวดล้อมทั้งในระยะสั้นและระยะยาว



3.3.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทตระหนักถึงปัญหาสิ่งแวดล้อมที่ทวีความรุนแรงและส่งผลกระทบต่อการดำเนินชีวิต จึงมีความมุ่งมั่นและวางแผนจัดการการใช้ทรัพยากรธรรมชาติที่จะก่อให้เกิดประโยชน์ในเชิงนิเวศเศรษฐกิจอย่างสูงสุด รวมถึงลดผลกระทบเชิงลบที่อาจมีต่อสิ่งแวดล้อมให้น้อยที่สุดบนพื้นฐานของการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมีการประเมินผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม (EIA) อย่างเคร่งครัด โดยกำหนดเป็นนโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมในมิติต่าง ๆ ดังนี้

- บริษัทดำเนินการตามกฎหมายส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติและข้อกำหนด กฎระเบียบ ที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมอื่น ๆ อย่างเคร่งครัด
- บริษัทตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศ โดยมีเป้าหมายให้มีการดำเนินการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิที่เกิดขึ้นและมุ่งมั่นที่จะเป็นส่วนหนึ่งในการก้าวเข้าสู่สังคมคาร์บอนต่ำ

- บริษัทกำหนดให้มีการลดการใช้ทรัพยากรสิ้นเปลือง ลดการเกิดของเสีย โดยมีเป้าหมายในการนำขยะจากสำนักงานมากกว่าร้อยละ 50 กลับมาใช้ใหม่และรีไซเคิลใหม่เพื่อให้เกิดประโยชน์อย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน
- บริษัทกำหนดให้ดำเนินการลดการใช้พลังงานพร้อมติดตามผล มีแผนปรับปรุง การลงทุนในอุปกรณ์และเทคโนโลยีลดพลังงาน โดยมีเป้าหมายในการลดอัตราการใช้พลังงานลงอย่างน้อยร้อยละ 10 ต่อปี
- บริษัทมุ่งมั่นพัฒนา สร้างสรรค์นวัตกรรมและเทคโนโลยีรักษ์สิ่งแวดล้อม เพื่อส่งมอบผลิตภัณฑ์ ที่ตอบโจทย์ทุกความต้องการ รวมถึงการสร้างโอกาสที่ดีให้กับสังคมเพื่อมุ่งสู่เป้าหมายการเติบโตร่วมกันของทุกฝ่ายบนพื้นฐานของความยั่งยืน
- บริษัทกำหนดให้มีการดำเนินการเพื่อเสริมสร้างความรู้และตระหนักถึงความสำคัญคุณค่าของสิ่งแวดล้อมและสภาพภูมิอากาศให้แก่พนักงาน ลูกค้า คู่ค้า และผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับทุกกลุ่ม รวมถึงสนับสนุนและส่งเสริมกิจกรรมที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ เพื่อสร้างจิตสำนึกและร่วมกันปกป้องรักษาสิ่งแวดล้อมตลอดจนทรัพยากรธรรมชาติต่าง ๆ อย่างยั่งยืนเพื่อส่งมอบให้แก่คนรุ่นต่อไป

ภายใต้นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อมข้างต้น บริษัทได้นำแนวทางดังกล่าวมาประยุกต์ใช้กับการบริหารจัดการโครงการต่าง ๆ โดยครอบคลุมประเด็นด้านสิ่งแวดล้อมที่เกิดจากการพัฒนาโครงการและการใช้งานอาคารของลูกบ้านและผู้อยู่อาศัยทุกราย โดยมุ่งส่งเสริมการใช้พลังงานและทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ การลดการใช้น้ำ ตลอดจนการเพิ่มพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างเหมาะสมและสอดคล้องกับแนวทางด้านสิ่งแวดล้อมของบริษัท

นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดโครงสร้างการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมในระดับองค์กรอย่างเป็นระบบและมีประสิทธิภาพ โดยแต่งตั้ง **คณะทำงานด้านสิ่งแวดล้อม** ทำหน้าที่กำหนดนโยบาย แนวทาง และเป้าหมายด้านสิ่งแวดล้อมของบริษัทให้สอดคล้องกับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจและแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน กำกับดูแลและบริหารจัดการการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ การกำหนดและติดตามมาตรการป้องกันและลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมในโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง รวมถึงการควบคุมให้การดำเนินงานเป็นไปตามกฎหมาย ข้อกำหนด และมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ คณะทำงานจะทำหน้าที่ติดตาม ประเมินผล และทบทวนผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมอย่างสม่ำเสมอ พร้อมจัดทำรายงานผลการดำเนินงานและข้อเสนอแนะเพื่อการปรับปรุงและพัฒนาอย่างต่อเนื่อง เสนอต่อคณะผู้บริหารและคณะกรรมการบริษัทหรือคณะอนุกรรมการที่ได้รับมอบหมาย เพื่อใช้ประกอบการกำหนดนโยบายและการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ของบริษัทต่อไป

การฝึกอบรมด้านสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืน

บริษัทจัดให้มีการอบรมและส่งเสริมให้ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับได้รับการพัฒนาความรู้ด้านความยั่งยืนและการจัดการสิ่งแวดล้อม ผ่านหลักสูตรและกิจกรรมต่าง ๆ ทั้งภายในและภายนอกองค์กร เพื่อสร้างความตระหนักรู้ ความเข้าใจ และการมีส่วนร่วมในการดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม ทั้งนี้ เพื่อให้พนักงานทุกคนมีความรู้ความเข้าใจพื้นฐานด้านความยั่งยืน สามารถนำไปประยุกต์ใช้ในการทำงานและพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับแนวทางการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัท

ในปี 2568 บริษัทได้เข้าร่วม **โครงการ ESG DNA** ซึ่งจัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อส่งเสริมให้พนักงานมีความรู้ ความเข้าใจ และตระหนักถึงความสำคัญของการดำเนินธุรกิจด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (ESG) อย่างเป็นระบบ และสามารถนำหลักการดังกล่าวไปประยุกต์ใช้ในการปฏิบัติงานได้อย่างเหมาะสม รวมทั้งบริษัทได้จัดให้มีการอบรมหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมแก่พนักงานที่เกี่ยวข้อง เช่น หลักสูตรการบริหารจัดการของเสียจากกระบวนการก่อสร้าง หลักสูตรแนวทางการประเมินและบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจกขององค์กรจากกิจกรรมประเภทที่ 3 (Scope 3) และหลักสูตรการประเมินคาร์บอนฟุตพริ้นท์สำหรับโครงการก่อสร้าง เพื่อเสริมสร้างความรู้ ความเข้าใจ และศักยภาพในการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมอย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ บริษัทได้ดำเนินการสื่อสารและเผยแพร่ **นโยบายด้านสิ่งแวดล้อม** ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับผ่านช่องทางอีเมลและเว็บไซต์ของบริษัท เพื่อสร้างความตระหนักและความเข้าใจร่วมกันในแนวทางการปฏิบัติ ทั้งนี้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่านได้ลงนามรับทราบและยืนยันการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวครบถ้วนร้อยละ 100

3.3.2 ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

1 การจัดการพลังงาน

พลังงาน เป็นทรัพยากรที่มีความสำคัญต่อกระบวนการดำเนินธุรกิจของบริษัท ทั้งในส่วนของการใช้พลังงานไฟฟ้าและพลังงานเชื้อเพลิง เพื่อส่งเสริมการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ ลดการใช้ทรัพยากร และสนับสนุนการพัฒนาองค์กรอย่างยั่งยืน **บริษัทจึงให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการพลังงานอย่างเหมาะสมตลอดกระบวนการดำเนินงาน ทั้งในส่วนของอาคารสำนักงาน โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง และโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จทุกโครงการ** เพื่อสนับสนุนการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่องในระยะยาว

ทั้งนี้ บริษัทได้บูรณาการการจัดการพลังงานเป็นส่วนหนึ่งของการออกแบบอาคารและพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อม โดยคำนึงถึงการใช้ประโยชน์จากแสงและลมธรรมชาติในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ อาคารสำนักงาน และถนนภายในโครงการ เพื่อลดการใช้พลังงานไฟฟ้า นอกจากนี้ ยังเลือกใช้วัสดุและอุปกรณ์ที่ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงาน เช่น หลอดไฟประหยัดพลังงาน การติดตั้งแผง Solar Rooftop บนหลังคา และการใช้เสาโคมไฟถนนพลังงานแสงอาทิตย์ สำหรับการใช้พลังงานเชื้อเพลิง บริษัทมุ่งเน้นการบริหารจัดการการใช้เชื้อเพลิงในกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการขนส่งให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด โดยส่งเสริมการวางแผนการใช้งาน การบำรุงรักษาอุปกรณ์และยานพาหนะอย่างเหมาะสม เพื่อลดการใช้พลังงานที่ไม่จำเป็น และลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินธุรกิจ

เป้าหมายการดำเนินงานปี 2568	ผลการดำเนินงานปี 2568
เป้าหมายด้านกระบวนการ	
ส่งเสริมการใช้พลังงานทดแทนโดยการติดตั้งแผง Solar Rooftop ในโครงการต่าง ๆ	ดำเนินการติดตั้ง Solar Rooftop ในสำนักงานขายและอาคารสโมสรคลับเฮ้าส์ของโครงการใหม่แล้ว
เป้าหมายเชิงปริมาณ	
ลดปริมาณการใช้ไฟฟ้าภายในอาคารสำนักงานร้อยละ 5 ภายในปี 2568 และลดลงร้อยละ 10 ภายในปี 2572 เมื่อเทียบกับปีฐาน (ปี 2567)	ลดลงร้อยละ 9.79 จากปีฐาน (ปี 2567)

ข้อมูลการใช้พลังงาน

	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
พลังงานไฟฟ้า[1/]			
ปริมาณการใช้ไฟฟ้ารวม (กิโลวัตต์-ชั่วโมง)	**465,398.35**	**723,423.25**	**797,045.71**
ปริมาณการซื้อไฟฟ้ามาใช้ (กิโลวัตต์-ชั่วโมง)	419,758.35	651,253.44	639,858.27
ปริมาณการซื้อหรือผลิตไฟฟ้ามาใช้จากแหล่งพลังงานทดแทน (กิโลวัตต์-ชั่วโมง)	45,640.00	72,169.81	157,187.44
อัตราส่วนปริมาณการใช้ไฟฟ้ารวมต่อจำนวนพนักงานรวม (กิโลวัตต์-ชั่วโมง/คน/ปี)	3,231.93	4,438.18	3,450.41
ปริมาณการใช้ไฟฟ้ารวมต่อหน่วย (กิโลวัตต์-ชั่วโมง/ ตารางเมตร)	48.13	75.79	37.65
ค่าใช้จ่ายการใช้ไฟฟ้ารวม (บาท)	2,261,269.01	3,321,392.54	3,110,917.60
ปริมาณการใช้พลังงานรวม (เมกะวัตต์-ชั่วโมง)	465.40	723.43	797.04
ปริมาณการใช้พลังงานรวมต่อหน่วย (เมกะวัตต์-ชั่วโมง/ตารางเมตร)	0.05	0.07	0.04

	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
พลังงานเชื้อเพลิง			
ปริมาณการใช้น้ำมันและเชื้อเพลิงรวม (ลิตร)	**35,204.99**	**36,302.36**	**40,376.61**
ปริมาณการใช้น้ำมันดีเซล (ลิตร)	19,817.95	21,592.72	22,411.80
ปริมาณการใช้น้ำมันเบนซิน (ลิตร)	15,387.04	14,709.64	17,964.81
ค่าใช้จ่ายในการใช้น้ำมันและเชื้อเพลิงรวม (บาท)	1,128,049.06	1,244,488.65	1,211,298.30

หมายเหตุ: ข้อมูลการใช้พลังงานถูกรวบรวมและควบคุมภายใต้ระบบเดียวกับการจัดทำบัญชีก๊าซเรือนกระจกองค์กร ซึ่งจัดทำตามมาตรฐาน ISO 14064-1 และได้รับการทวนสอบโดยบริษัท บูโร เวอริทัส เซอทิฟิเคชั่น (ประเทศไทย) จำกัด เป็นหน่วยงานภายนอกที่ได้รับการขึ้นทะเบียนองค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (อบก.) ซึ่งมีความเป็นอิสระ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นในความถูกต้อง ความครบถ้วน และความน่าเชื่อถือของข้อมูลที่เปิดเผย

1/ เป็นข้อมูลการใช้พลังงานไฟฟ้าของอาคารสำนักงานและสำนักงานขายของบริษัท

การจัดการพลังงานไฟฟ้าภายในอาคารสำนักงาน

บริษัทได้ดำเนินมาตรการส่งเสริมการใช้พลังงานไฟฟ้าอย่างมีประสิทธิภาพ โดยรณรงค์และสื่อสารแนวทางการประหยัดพลังงานให้พนักงานทุกคนรับทราบผ่านการประชาสัมพันธ์ การติดป้ายประกาศ และการสื่อสารภายในองค์กร เพื่อปลูกฝังจิตสำนึกและขอความร่วมมือในการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนด ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดแนวปฏิบัติด้านการประหยัดพลังงาน เช่น การปิดไฟเมื่อไม่ใช้งานหรือในช่วงพักกลางวัน การปิดเครื่องปรับอากาศในช่วงพักเที่ยงและก่อนเลิกใช้งานอย่างน้อย 30 นาที การตั้งอุณหภูมิเครื่องปรับอากาศ 25-26 องศาเซลเซียส การเปลี่ยนมาใช้หลอดไฟ LED เพื่อลดการใช้พลังงานไฟฟ้า การตั้งค่าให้คอมพิวเตอร์ปิดหน้าจออัตโนมัติเมื่อไม่มีการใช้งานเกิน 15 นาที รวมถึงการตั้งค่าเครื่องถ่ายเอกสารให้อยู่ในโหมดพัก (Standby mode) เมื่อใช้งานแล้วเสร็จ เพื่อช่วยลดการใช้พลังงานไฟฟ้าและเพิ่มประสิทธิภาพการใช้ทรัพยากรภายในสำนักงาน

นอกจากนี้ บริษัทได้ติดตั้งแผง Solar Rooftop บนหลังคาของอาคารสำนักงานตั้งแต่ปี 2561 เพื่อผลิตพลังงานไฟฟ้าจากพลังงานหมุนเวียนมาใช้ภายในบริษัท โดยในปี 2568 ได้ติดตั้งแผง Solar Rooftop บนหลังคาของอาคารสำนักงานเพิ่มเติม จึงสามารถผลิตพลังงานไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ได้ทั้งหมด 32,012 กิโลวัตต์ และนำมาใช้ทดแทนการใช้ไฟฟ้าจากระบบสายส่ง ซึ่งช่วยลดการใช้พลังงานไฟฟ้าจากแหล่งพลังงานทั่วไป ลดค่าใช้จ่ายด้านพลังงาน และสนับสนุนการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการดำเนินงานของบริษัทได้อีกด้วย





สำหรับสำนักงานขายประจำโครงการต่าง ๆ บริษัทได้ติดตั้งแผง Solar Rooftop บนหลังคา เพื่อผลิตพลังงานไฟฟ้าจากพลังงานหมุนเวียนใช้ภายในสำนักงานขาย โดยปัจจุบันมีการติดตั้งแผงโซล่าร์ในสำนักงานขายรวม 6 โครงการ สามารถผลิตพลังงานไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ได้รวมประมาณ 141,527 กิโลวัตต์/ปี ซึ่งช่วยประหยัดค่าไฟฟ้าได้รวมประมาณ 770,067 บาท/ปี ประกอบด้วย

- สำนักงานขายโครงการบีลีฟ รวมโชค ผลิตพลังงานไฟฟ้าแสงอาทิตย์ได้ 2.2 กิโลวัตต์ และช่วยลดพลังงานไฟฟ้าได้ 3,168 กิโลวัตต์/ปี สามารถประหยัดค่าไฟฟ้า 14,256 บาท/ปี
- สำนักงานขายโครงการอะไรซ์ เจริญเมือง ผลิตพลังงานไฟฟ้าแสงอาทิตย์ได้ 5 กิโลวัตต์ และช่วยลดพลังงานไฟฟ้าได้ 7,200 กิโลวัตต์/ปี สามารถประหยัดค่าไฟฟ้า 32,400 บาท/ปี
- สำนักงานขายโครงการอะไรซ์ ฮิลล์ ผลิตพลังงานไฟฟ้าแสงอาทิตย์ได้ 15 กิโลวัตต์ และช่วยลดพลังงานไฟฟ้าได้ 9,659 กิโลวัตต์/ปี สามารถประหยัดค่าไฟฟ้า 115,911 บาท/ปี
- สำนักงานขายโครงการอะไรซ์ ไวบ์ ภูเก็ต ผลิตพลังงานไฟฟ้าแสงอาทิตย์ได้ 10 กิโลวัตต์ และช่วยลดพลังงานไฟฟ้าได้ 16,200 กิโลวัตต์/ปี สามารถประหยัดค่าไฟฟ้า 81,000 บาท/ปี
- สำนักงานขาย ณ สำนักงานใหญ่อรสิริน ผลิตพลังงานไฟฟ้าแสงอาทิตย์ได้ 50 กิโลวัตต์ และช่วยลดพลังงานไฟฟ้าได้ 81,000 กิโลวัตต์/ปี สามารถประหยัดค่าไฟฟ้า 405,000 บาท/ปี
- ส่วนกลางโครงการอะไรซ์ เจริญเมือง ผลิตพลังงานไฟฟ้าแสงอาทิตย์ได้ 15 กิโลวัตต์ ช่วยลดพลังงานไฟฟ้าได้ 24,300 กิโลวัตต์/ปี สามารถประหยัดค่าไฟฟ้า 121,500 บาท/ปี

การจัดการพลังงานไฟฟ้าภายในโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง



ในระหว่างการก่อสร้างโครงการ บริษัทมีการใช้พลังงานไฟฟ้าโดยขอติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราวจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค เพื่อรองรับกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างให้มีไฟฟ้าใช้อย่างเพียงพอและต่อเนื่อง ทั้งนี้ บริษัทให้ความสำคัญกับการใช้พลังงานอย่างเหมาะสมและเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อไม่ให้การดำเนินงานก่อสร้างส่งผลกระทบต่อชุมชนและพื้นที่ใกล้เคียง รวมถึงคำนึงถึงความปลอดภัยและเสถียรภาพของระบบไฟฟ้าในบริเวณโดยรอบ

การจัดการพลังงานไฟฟ้าภายในโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

สำหรับโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ บริษัทมีการติดตั้งระบบไฟฟ้าถาวรตามมาตรฐาน เพื่อจ่ายไฟฟ้าให้กับบ้านพักอาศัย อาคารชุด และพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ โดยมุ่งเน้นการบริหารจัดการพลังงานให้มีประสิทธิภาพและเพียงพอต่อการใช้งาน นอกจากนี้ บริษัทยังได้นำพลังงานทดแทนจากพลังงานแสงอาทิตย์มาใช้ โดยติดตั้งแผง Solar Rooftop ในพื้นที่ที่เหมาะสมของโครงการ เพื่อช่วยลดการใช้พลังงานไฟฟ้าจากระบบสายส่ง ลดต้นทุนด้านพลังงาน และสนับสนุนการลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินโครงการ ดังนี้

- ติดตั้งเสาโคมไฟโซล่าร์ในพื้นที่สวน (Main Park) จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการบีลีฟ วงแหวนสันกำแพง, โครงการบีลีฟ สันทรายแม่โจ้ และโครงการฮาบิแทท วงแหวนสันกำแพง ทั้งนี้ บริษัทมีแผนจะติดตั้งในโครงการใหม่ทุกโครงการ
- ติดตั้งแผง Solar Rooftop บนหลังคา พื้นที่สโมสรคลับเฮ้าส์ รวมจำนวน 5 โครงการ
  - โครงการบีลีฟ สันทรายแม่โจ้ ผลิตพลังงานไฟฟ้าแสงอาทิตย์ได้ 5 กิโลวัตต์ ช่วยลดพลังงานไฟฟ้าได้ 8,100 กิโลวัตต์/ปี สามารถประหยัดค่าไฟฟ้า 38,637 บาท/ปี
  - โครงการฮาบิแทท วงแหวนสันกำแพง ผลิตพลังงานไฟฟ้าแสงอาทิตย์ได้ 5 กิโลวัตต์ ช่วยลดพลังงานไฟฟ้าได้ 8,100 กิโลวัตต์/ปี สามารถประหยัดค่าไฟฟ้า 38,637 บาท/ปี



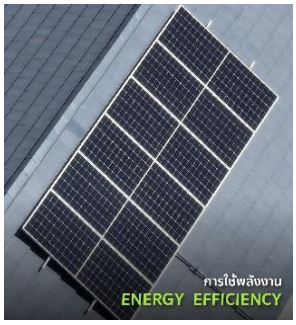
- โครงการฮาบิแทท ซุปเปอร์ไฮเวย์ ผลิตพลังงานไฟฟ้าแสงอาทิตย์ได้ 5 กิโลวัตต์ ช่วยลดพลังงานไฟฟ้าได้ 8,100 กิโลวัตต์/ปี สามารถประหยัดค่าไฟฟ้า 38,637 บาท/ปี
- โครงการอรสิริน วิลล์ สันทราย ผลิตพลังงานไฟฟ้าแสงอาทิตย์ได้ 10 กิโลวัตต์ ช่วยลดพลังงานไฟฟ้าได้ 16,200 กิโลวัตต์/ปี สามารถประหยัดค่าไฟฟ้า 77,274 บาท/ปี
- โครงการฮาบิแทท รวมโชค ผลิตพลังงานไฟฟ้าแสงอาทิตย์ได้ 15 กิโลวัตต์ ช่วยลดพลังงานไฟฟ้าได้ 24,300 กิโลวัตต์/ปี สามารถประหยัดค่าไฟฟ้า 115,911 บาท/ปี



- ติดตั้งแผง Solar Rooftop บนหลังคา บ้านตัวอย่างและบ้านลูกค้า จำนวน 3 โครงการ โดยจะติดตั้งให้ลูกค้าทุกยูนิตเมื่อลูกค้าโอนกรรมสิทธิ์แล้ว
  - โครงการดิ เอสเคป มหิดล จำนวน 1 ยูนิต ผลิตพลังงานไฟฟ้าแสงอาทิตย์ได้ 6.6 กิโลวัตต์/ยูนิต และช่วยลดพลังงานไฟฟ้าได้ 10,692 กิโลวัตต์/ปี สามารถประหยัดค่าไฟฟ้า 51,000 บาท/ปี
  - โครงการฮาบิแทท รวมโชค จำนวน 11 ยูนิต ผลิตพลังงานไฟฟ้าแสงอาทิตย์ได้ 3.3 กิโลวัตต์/ยูนิต และช่วยลดพลังงานไฟฟ้าได้รวม 58,806 กิโลวัตต์/ปี สามารถประหยัดค่าไฟฟ้า 280,504 บาท/ปี
  - โครงการฮาบิแทท ซุปเปอร์ไฮเวย์ จำนวน 17 ยูนิต ผลิตพลังงานไฟฟ้าแสงอาทิตย์ได้ 2.2 กิโลวัตต์/ยูนิต และช่วยลดพลังงานไฟฟ้าได้รวม 60,588 กิโลวัตต์/ปี สามารถประหยัดค่าไฟฟ้า 289,004 บาท/ปี







- บริเวณถนนส่วนกลางภายในโครงการทุกโครงการเปลี่ยนมาใช้หลอดไฟแอลอีดี (LED: Light Emitting Diode) แทนหลอดไฟแสงจันทร์หรือหลอดไฟฟลูออเรสเซนต์ เพื่อประหยัดพลังงานไฟฟ้า ซึ่งหลอดไฟ LED มีอายุการใช้งานที่ยาวนานและความร้อนต่ำจึงช่วยลดค่าไฟฟ้าได้ถึง 2 เท่าของค่าไฟฟ้าจากหลอดปกติ และไม่มีสารอันตรายที่มีผลกระทบต่อมนุษย์และสิ่งแวดล้อม





การส่งเสริมการใช้พลังงานสะอาดผ่านการติดตั้ง EV Charger

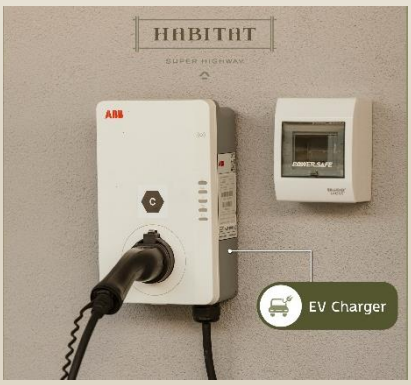
บริษัทให้ความสำคัญกับการสนับสนุนการใช้พลังงานสะอาดและการลดการพึ่งพาเชื้อเพลิงฟอสซิลในระยะยาว โดยบูรณาการแนวคิดด้านพลังงานสะอาดเข้ากับการออกแบบและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ผ่านการติดตั้งเครื่องชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า (EV Charger) ภายในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการอาคารชุดและโครงการบ้านเดี่ยว เช่น บ้านเดี่ยวแบรนด์ **“ฮาบิแทท”** เพื่อเพิ่มความสะดวกสบายให้แก่ลูกบ้าน และรองรับพฤติกรรมการใช้ยานพาหนะพลังงานไฟฟ้าที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

การติดตั้ง EV Charger ดังกล่าว นอกจากจะช่วยอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัยแล้ว ยังเป็นส่วนหนึ่งของการสนับสนุนการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากภาคการคมนาคม และช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในระยะยาว สอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาโครงการอย่างยั่งยืนและเป้าหมายด้านสิ่งแวดล้อมของบริษัท

โดยในปี 2568 บริษัทได้ดำเนินการติดตั้ง EV Charger แล้วในโครงการอะไรซ์ เจริญเมือง เพื่อรองรับการใช้งานของลูกบ้านและผู้มาติดต่อ โดยในระยะต่อไป บริษัทมีแผนขยายการติดตั้ง EV Charger ให้ครอบคลุมทุกโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ รวมถึงการพิจารณาความพร้อมของระบบไฟฟ้าและโครงสร้างพื้นฐานตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบ เพื่อให้สามารถรองรับการขยายจุดชาร์จในอนาคตได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ บริษัทจะนำข้อมูลการใช้งานจริงและแนวโน้มความต้องการของผู้อยู่อาศัยมาประกอบการพิจารณาปรับปรุงและพัฒนาการติดตั้ง EV Charger อย่างต่อเนื่อง เพื่อสนับสนุนการเปลี่ยนผ่านสู่การใช้พลังงานสะอาด และสร้างคุณค่าเพิ่มให้กับโครงการในระยะยาว







2 การจัดการน้ำ

บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการการใช้น้ำอย่างเหมาะสมทั้งในส่วนของอาคารสำนักงาน โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เพื่อให้การใช้น้ำมีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยกำหนดแผนการจัดการน้ำและมาตรการในการควบคุมและติดตามการใช้น้ำอย่างเป็นระบบ พร้อมทั้งมุ่งเน้นการใช้น้ำอย่างคุ้มค่าและลดการใช้น้ำผ่านการออกแบบโครงการและระบบการใช้น้ำภายในอาคารให้เหมาะสม การเลือกใช้อุปกรณ์หรือเทคโนโลยีที่ช่วยประหยัดน้ำ และการบำรุงรักษาระบบน้ำอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการรณรงค์สร้างจิตสำนึกในการใช้น้ำอย่างเหมาะสม

เป้าหมายการดำเนินงานปี 2568	ผลการดำเนินงานปี 2568
เป้าหมายด้านกระบวนการ	
จัดทำแผนการจัดการน้ำอย่างเป็นระบบ ครอบคลุมอาคารสำนักงาน โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	จัดทำและดำเนินการตามแผนการจัดการน้ำครอบคลุมทุกโครงการของบริษัท
เป้าหมายเชิงปริมาณ	
ลดปริมาณการใช้น้ำในอาคารสำนักงานและสำนักงานขายอย่างน้อยร้อยละ 10 ภายในปี 2568 และลดลงร้อยละ 15 ภายในปี 2572 เมื่อเทียบกับปีฐาน (ปี 2567)	ลดลงร้อยละ 19.86 จากปีฐาน (ปี 2567)

หมายเหตุ: ในปี 2568 จากการประเมินพื้นที่โครงการต่าง ๆ บริษัทไม่พบโครงการใดของบริษัทตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีความเครียดด้านน้ำ (Water Stress) อย่างไรก็ดี บริษัทยังคงให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการน้ำอย่างรับผิดชอบ โดยดำเนินการสื่อสารและมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องเพื่อป้องกันและลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมโดยรอบ ทั้งนี้ บริษัทกำหนดให้มีการประเมินความเสี่ยงด้านน้ำเป็นประจำทุกปี และนำผลการประเมินมาใช้ประกอบการพิจารณาพัฒนาโครงการใหม่ โดยมีนโยบายไม่พัฒนาโครงการในพื้นที่ที่มีความเครียดด้านน้ำหรือมีความเสี่ยงสูงด้านทรัพยากรน้ำ

ข้อมูลการใช้น้ำ

	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
ปริมาณการใช้น้ำรวม (ลูกบาศก์เมตร)	**7,993.00**	**31,674.00**	**25,384.00**
ปริมาณการใช้น้ำประปาหรือน้ำจากองค์กรอื่น (ลูกบาศก์เมตร)	7,993.00	31,674.00	25,384.00
ค่าใช้จ่ายการใช้น้ำรวม (บาท)	245,874.00	950,220.00	872,725.92

หมายเหตุ: ข้อมูลการใช้น้ำถูกรวบรวมและควบคุมภายใต้ระบบเดียวกับการจัดทำบัญชีก๊าซเรือนกระจกองค์กร ซึ่งจัดทำตามมาตรฐาน ISO 14064-1 และได้รับการทวนสอบโดยบริษัท บูโร เวอริทัส เซอทิฟิเคชั่น (ประเทศไทย) จำกัด เป็นหน่วยงานภายนอกที่ได้รับการขึ้นทะเบียนองค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (อบก.) ซึ่งมีความเป็นอิสระ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นในความถูกต้อง ความครบถ้วน และความน่าเชื่อถือของข้อมูลที่เปิดเผย

แผนการจัดการน้ำ

บริษัทได้จัดทำแผนการจัดการน้ำอย่างเป็นระบบ ครอบคลุมอาคารสำนักงาน โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัท โดยกำหนดมาตรการด้านการใช้น้ำอย่างมีประสิทธิภาพ การควบคุมคุณภาพน้ำทิ้ง และการนำน้ำกลับมาใช้ใหม่ให้เหมาะสมกับลักษณะการดำเนินงานในแต่ละพื้นที่ รวมทั้งได้กำหนดให้มีการติดตามตรวจสอบ และรายงานผลการดำเนินงานด้านการจัดการน้ำอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้การใช้น้ำเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ สอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และสามารถนำผลการดำเนินงานมาใช้ประกอบการปรับปรุงแนวทางการจัดการน้ำอย่างเหมาะสมในระยะยาว **โดยแผนการจัดการน้ำของบริษัทกำหนดให้ทุกโครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการที่บริษัทกำหนดอย่างเคร่งครัด** ซึ่งมีส่วนช่วยลดการดึงน้ำจากแหล่งน้ำประปาและแหล่งน้ำธรรมชาติ ควบคู่กับการลดการสูญเสียน้ำจากกระบวนการดำเนินงาน และสนับสนุนการบริหารจัดการทรัพยากรน้ำอย่างยั่งยืน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) การจัดการน้ำภายในอาคารสำนักงาน



บริษัทได้กำหนด **แผนการจัดการน้ำในอาคารสำนักงาน** เพื่อควบคุมและลดการใช้น้ำอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมุ่งเน้นการเลือกใช้อุปกรณ์ที่ช่วยประหยัดน้ำ ควบคู่กับการกำหนดแนวทางปฏิบัติและการสร้างความตระหนักรู้ให้แก่พนักงาน เพื่อส่งเสริมการใช้น้ำอย่างรู้คุณค่าและลดการสูญเสียน้ำโดยไม่จำเป็น

เพื่อให้เป็นไปตามแผนการจัดการน้ำที่กำหนดไว้ บริษัทจึงกำหนดมาตรการสำคัญ ได้แก่ การติดตั้งสุขภัณฑ์ประหยัดน้ำและอุปกรณ์ควบคุมการเปิด–ปิดน้ำอัตโนมัติ การรณรงค์และสื่อสารให้พนักงานใช้น้ำอย่างเหมาะสมผ่านกิจกรรมและสื่อประชาสัมพันธ์ การกำหนดให้มีการตรวจสอบการรั่วไหลของระบบน้ำอย่างสม่ำเสมอ และการดำเนินการแก้ไขทันทีเมื่อพบการรั่วซึม รวมถึงการส่งเสริมพฤติกรรมการใช้น้ำอย่างประหยัด เช่น การเปิดใช้น้ำในปริมาณที่จำเป็นและปิดก๊อกน้ำให้สนิทหลังการใช้งาน ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดให้มีการติดตามและทบทวนผลการดำเนินงานตามแผนการจัดการน้ำในอาคารสำนักงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อนำผลที่ได้มาปรับปรุงแนวทางการจัดการน้ำให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

2) การจัดการน้ำภายในโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง

บริษัทได้กำหนด **แผนการจัดการน้ำสำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง** เพื่อให้มีการใช้น้ำอย่างเพียงพอ เหมาะสม และไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้น้ำของชุมชนโดยรอบ โดยกำหนดให้ทุกโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างขอติดตั้งมิเตอร์น้ำชั่วคราวจากการประปาส่วนภูมิภาค เพื่อใช้เป็นแหล่งน้ำสำหรับการก่อสร้างอย่างเป็นระบบ และลดความเสี่ยงต่อการใช้น้ำร่วมกับแหล่งน้ำสาธารณะของชุมชนในพื้นที่ใกล้เคียง นอกจากนี้ บริษัทกำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างต้องจัดให้มีระบบการจัดการน้ำเสียในโครงการให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง โดยน้ำทิ้งจากการก่อสร้างต้องผ่านการตรวจวัดคุณภาพน้ำให้อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานก่อนการระบายออกจากโครงการ

เพื่อให้เป็นไปตามแผนการจัดการน้ำที่กำหนดไว้ บริษัทจึงกำหนดมาตรการสำคัญ ได้แก่ การขอติดตั้งมิเตอร์น้ำชั่วคราวจากการประปาส่วนภูมิภาค จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชั่วคราวที่มีความสามารถรองรับน้ำเสียจากพื้นที่ก่อสร้างและมีประสิทธิภาพในการบำบัดน้ำทิ้งให้ได้ตามมาตรฐาน จัดให้มีการตรวจสอบการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียให้มีประสิทธิภาพอยู่เสมอ จัดให้มีการตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งจากถังบำบัดสำเร็จรูปตลอดระยะเวลาก่อสร้าง จัดให้มีท่อหรือรางระบายน้ำชั่วคราวรอบพื้นที่ก่อสร้างเพื่อระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วมภายในโครงการ รวมถึงการส่งเสริมให้นำน้ำที่ผ่านการใช้งานหรือผ่านการบำบัดแล้วกลับมาใช้ประโยชน์ในกิจกรรมที่เหมาะสมและปลอดภัย เพื่อลดการดึงน้ำและใช้น้ำจากแหล่งน้ำประปา

ทั้งนี้ บริษัทกำหนดให้มีการติดตามและตรวจสอบการดำเนินงานตามแผนการจัดการน้ำในโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้การใช้น้ำและการจัดการน้ำเสียเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนโดยรอบ





3) การจัดการน้ำในโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

บริษัทได้กำหนด **แผนการจัดการน้ำสำหรับโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ** โดยให้ความสำคัญกับการบำบัดน้ำเสียและการใช้น้ำอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมายและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนโดยรอบ

เพื่อให้เป็นไปตามแผนการจัดการน้ำที่กำหนดไว้ บริษัทจึงกำหนดมาตรการสำคัญ ได้แก่ กำหนดให้ทุกโครงการต้องจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียก่อนการระบายลงสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะ กำหนดให้มีการบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสียให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและมีประสิทธิภาพอย่างสม่ำเสมอ กำหนดให้มีการควบคุมและตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งให้อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานที่กฎหมายกำหนด การเลือกใช้วัสดุและอุปกรณ์ที่ช่วยประหยัดน้ำภายในโครงการและพื้นที่ส่วนกลาง เช่น สโมสรหรือคลับเฮ้าส์โดยติดตั้งสุขภัณฑ์ประหยัดน้ำ อุปกรณ์ควบคุมการเปิด–ปิดน้ำอัตโนมัติ และโถสุขภัณฑ์แบบ Dual Flush ที่มีปริมาณการใช้น้ำไม่เกิน 6 ลิตรต่อครั้ง ซึ่งช่วยลดการใช้น้ำได้อย่างมีประสิทธิภาพเมื่อเทียบกับสุขภัณฑ์แบบเดิม

ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดให้มีการติดตามและทบทวนผลการดำเนินงานตามแผนการจัดการน้ำในโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จอย่างต่อเนื่อง เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาใช้ปรับปรุงแนวทางการจัดการน้ำให้เหมาะสมและสอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัท





การส่งเสริมการลดการใช้น้ำร่วมกับคู่ค้าหรือผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง

บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการทรัพยากรน้ำอย่างมีประสิทธิภาพ **โดยมุ่งเน้นการดำเนินงานภายในโครงการควบคู่กับการสื่อสารแนวทางการใช้น้ำอย่างเหมาะสมแก่คู่ค้าหรือผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง** เพื่อสนับสนุนการลดการใช้น้ำจากแหล่งน้ำภายนอกอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ บริษัทได้บูรณาการแนวคิดการใช้น้ำอย่างคุ้มค่าตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบและการบริหารจัดการพื้นที่ โดยกำหนดให้มีการเลือกใช้สุขภัณฑ์และอุปกรณ์ประหยัดน้ำประสิทธิภาพสูงเป็นมาตรฐานในทุกโครงการ เช่น สุขภัณฑ์ระบบ Dual Flush และก๊อกน้ำที่มีนวัตกรรมผสมอากาศ (Aerator) ซึ่งเป็นอุปกรณ์ที่ได้รับการรับรองตามมาตรฐานที่เกี่ยวข้องและฉลากประหยัดน้ำ เช่น มอก. และฉลากเบอร์ 5 สามารถช่วยลดปริมาณการใช้น้ำได้ประมาณร้อยละ 20–30 เมื่อเทียบกับอุปกรณ์ทั่วไป ซึ่งมาตรการดังกล่าวช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการใช้น้ำภายในอาคารและพื้นที่ส่วนกลาง ลดค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภคของลูกบ้านในระยะยาว และส่งเสริมการใช้ทรัพยากรน้ำอย่างรู้คุณค่าสอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืนขององค์กร





นอกจากนี้ บริษัทได้ดำเนินการกักเก็บน้ำภายในทะเลสาบของพื้นที่อาคารสำนักงาน และนำน้ำที่กักเก็บไว้มาใช้ประโยชน์ในกิจกรรมต่าง ๆ ภายในโครงการ เช่น การรดน้ำพื้นที่สีเขียว การดูแลภูมิทัศน์ และการใช้งานในพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งช่วยลดการพึ่งพาน้ำจากระบบประปาและแหล่งน้ำธรรมชาติในระยะยาว




การประเมินผลกระทบทางการเงินจากความเสี่ยงด้านน้ำ

บริษัทประเมินผลกระทบทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงด้านความมั่นคงทางน้ำ โดยพิจารณาทั้งต้นทุนที่อาจเกิดขึ้นจากข้อจำกัดด้านทรัพยากรน้ำ และการลงทุนเพื่อบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว ในด้านต้นทุนความเสี่ยง บริษัทประเมินค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้น เช่น ค่าออกแบบและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาระบบบริหารจัดการน้ำภายในโครงการ รวมถึงต้นทุนที่อาจเพิ่มขึ้นในกรณีที่พื้นที่โครงการมีข้อจำกัดด้านปริมาณน้ำและจำเป็นต้องจัดหาแหล่งน้ำเพิ่มเติม

นอกจากนี้ บริษัทได้ลงทุนในมาตรการเพื่อบรรเทาและลดผลกระทบจากความเสี่ยงด้านน้ำ โดยนำแนวคิดด้านการบริหารจัดการน้ำอย่างมีประสิทธิภาพมาบูรณาการตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบและพัฒนาโครงการ โดยกำหนดให้มีระบบสำรองน้ำสำหรับที่อยู่อาศัยและพื้นที่ส่วนกลาง รวมถึงการติดตั้งสุขภัณฑ์ประหยัดน้ำและการพัฒนาระบบบริหารจัดการน้ำภายในโครงการ เพื่อช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการใช้น้ำ รองรับความผันผวนของปริมาณน้ำ และลดความเสี่ยงด้านต้นทุนที่อาจเกิดขึ้นในระยะยาว

การระบายน้ำทิ้ง

การระบายน้ำทิ้งของบริษัทจำแนกตามแหล่งปล่อย มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: ลูกบาศก์เมตร

การระบายน้ำทิ้ง	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
มหาสมุทร	0	0	0
น้ำผิวดิน	0	31,540.01	25,384.00
น้ำใต้ดิน/บ่อน้ำ	0	0	0
การบำบัดน้ำเสียนอกไซต์งาน	0	0	0
การนำน้ำไปใช้ประโยชน์/การใช้งานอื่น ๆ	0	0	0
ปริมาณรวมทั้งหมด	**0**	**31,540.01**	**25,384.00**

ปริมาณการดึงน้ำจากแหล่งน้ำ

บริษัทไม่มีการดึงน้ำจากแหล่งน้ำในพื้นที่ต่าง ๆ รวมถึงไม่มีการดึงน้ำจากแหล่งน้ำในพื้นที่ที่มีความเสี่ยงต่อการขาดแคลนน้ำ (water stress) มาใช้ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

หน่วย: ลูกบาศก์เมตร

การดึงน้ำจากแหล่งน้ำ	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
น้ำผิวดินจากแม่น้ำ ทะเลสาบ บ่อน้ำตามธรรมชาติ	0	0	0
น้ำบาดาลจากบ่อน้ำบาดาล หลุมเจาะ	0	0	0
น้ำที่ใช้แล้วในเหมืองซึ่งเก็บจากในเหมือง	0	0	0
น้ำประปาที่ดื่มได้	0	0	0
น้ำเสียจากแหล่งภายนอก	0	0	0
น้ำจากการกักเก็บน้ำฝน	0	0	0
น้ำทะเล น้ำที่สกัดจากทะเลหรือมหาสมุทร	0	0	0
พื้นที่ที่มีความเครียดด้านน้ำ (water stress)	0	0	0
ปริมาณรวมทั้งหมด	**0**	**0**	**0**

ทั้งนี้ ในปี 2568 บริษัทไม่มีเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานจากประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการน้ำ และไม่มีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงหรือความเสียหายจากการละเมิดกฎหมาย หรือการจัดการน้ำที่ไม่เป็นไปตามข้อกำหนด โดยบริษัทได้ดำเนินการบริหารจัดการน้ำอย่างมีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

3 การจัดการมลพิษและทรัพยากร

บริษัทตระหนักว่าการดำเนินธุรกิจอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งในรูปของมลพิษ การเกิดของเสีย และการใช้ทรัพยากรธรรมชาติ **บริษัทจึงให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการมลพิษ ของเสีย และทรัพยากรอย่างเหมาะสมตลอดกระบวนการดำเนินงาน โดยมุ่งเน้นการป้องกันและลดผลกระทบเชิงลบต่อสิ่งแวดล้อม ควบคู่กับการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง** โดยการดำเนินงานดังกล่าวครอบคลุมทั้งการดำเนินงานในอาคารสำนักงาน โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง และโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบและยั่งยืน โดยมีรายละเอียดดังนี้

การจัดการมลพิษทางอากาศ

บริษัทดำเนินการควบคุมมลพิษจากการดำเนินธุรกิจ โดยเฉพาะมลพิษทางอากาศและฝุ่นละออง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสุขภาพของพนักงาน ลูกบ้าน สิ่งแวดล้อมและชุมชนโดยรอบ โดยกำหนดแนวทางและมาตรการในการควบคุม ป้องกัน และติดตามมลพิษที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานให้เป็นไปตามกฎหมาย มาตรฐาน และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด มุ่งเน้นการลดและป้องกันการเกิดมลพิษตั้งแต่ต้นทาง ผ่านการปรับปรุงกระบวนการทำงาน การเลือกใช้อุปกรณ์และวิธีการที่ช่วยลดการเกิดฝุ่นละอองและมลพิษ รวมถึงการดูแลบำรุงรักษาเครื่องจักรและอุปกรณ์อย่างเหมาะสม เพื่อจำกัดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนโดยรอบให้อยู่ในระดับต่ำที่สุด

เป้าหมายการดำเนินงานปี 2568	ผลการดำเนินงานปี 2568
เป้าหมายด้านกระบวนการ	
กำหนดและบังคับใช้มาตรการควบคุมฝุ่นละอองทุกโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ดำเนินการควบคุมฝุ่นละอองตามที่มาตรการกำหนดทุกโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างครบถ้วน
เป้าหมายเชิงปริมาณ	
จำนวนข้อร้องเรียนด้านฝุ่นละอองจากชุมชนโดยรอบเท่ากับศูนย์	ไม่มีข้อร้องเรียนด้านฝุ่นละอองจากชุมชนโดยรอบ
ติดตั้งเครื่องฟอกอากาศภายในบ้านลูกค้าโครงการที่ก่อสร้างใหม่อย่างน้อยจำนวน 50 ยูนิต	ดำเนินการติดตั้งเครื่องฟอกอากาศภายในบ้านลูกค้าโครงการที่ก่อสร้างใหม่ 7 โครงการ จำนวนทั้งสิ้น 134 ยูนิต

การจัดการมลพิษทางอากาศภายในอาคารสำนักงาน

บริษัทได้ติดตั้งเครื่องฟอกอากาศภายในอาคารสำนักงานทุกห้องทำงาน เพื่อช่วยลดปริมาณฝุ่นละอองขนาดเล็ก (PM 2.5) และเพิ่มคุณภาพอากาศภายในพื้นที่ทำงานให้เหมาะสมต่อสุขภาพของพนักงาน นอกจากนี้ บริษัทยังดูแลการทำความสะอาดพื้นที่ภายในอาคารอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการตรวจสอบและบำรุงรักษาระบบเครื่องปรับอากาศและระบบระบายอากาศให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานอย่างต่อเนื่อง โดยการล้างทำความสะอาดระบบเครื่องปรับอากาศ บริษัทเลือกใช้วิธีการและน้ำยาที่ไม่ใช้สารคลอโรฟลูออโรคาร์บอน (CFC) เพื่อลดความเสี่ยงในการก่อผลกระทบต่อชั้นบรรยากาศ ทั้งนี้ เพื่อให้พนักงานสามารถปฏิบัติงานได้ในสภาพแวดล้อมที่ปลอดภัย มีอากาศหมุนเวียนเพียงพอและเหมาะสมต่อการทำงานในระยะยาว

การจัดการมลพิษทางอากาศภายในโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง

บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในช่วงการก่อสร้างโครงการอาจมีกิจกรรมที่ก่อให้เกิดมลพิษทางอากาศชั่วคราว เช่น ฝุ่นละออง ก๊าซคาร์บอนมอนอกไซด์ ก๊าซไนโตรเจนไดออกไซด์ ก๊าซซัลเฟอร์ไดออกไซด์ สารประกอบอินทรีย์ระเหยง่าย (VOCs) สารประกอบไฮโดรคาร์บอนทั้งหมด (Total Hydrocarbon: THC) เป็นต้น ซึ่งส่วนใหญ่มักเกิดขึ้นในช่วงการก่อสร้างโครงการแนวสูงจากกิจกรรมก่อสร้างต่าง ๆ เช่น การรื้อถอน การปรับเตรียมพื้นที่ การก่อสร้าง การขนย้ายวัสดุก่อสร้าง และการใช้งานเครื่องจักรกลหนัก เป็นต้น

บริษัทจึงให้ความสำคัญกับการป้องกันและควบคุมผลกระทบด้านมลพิษทางอากาศ โดยดำเนินการตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment: EIA) อย่างเคร่งครัด พร้อมทั้งจัดให้มีการตรวจวัดคุณภาพอากาศเป็นประจำทุกเดือนในโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยมุ่งเน้นการตรวจวัดพารามิเตอร์หลักที่มีผลกระทบต่อสุขภาพและคุณภาพชีวิตของประชาชนโดยรอบพื้นที่โครงการ

จากผลการตรวจวัดคุณภาพอากาศที่ผ่านมา ไม่พบค่ามลพิษทางอากาศที่เกินเกณฑ์มาตรฐานที่กฎหมายกำหนดทุกพารามิเตอร์และทุกโครงการ ทั้งนี้ เมื่อโครงการแนวสูงก่อสร้างแล้วเสร็จ บริษัทจะไม่มีแหล่งกำเนิดการปล่อยมลพิษทางอากาศจากกระบวนการดำเนินงานถาวร สำหรับผลการตรวจวัดมลพิษทางอากาศย้อนหลัง 3 ปี ของโครงการแนวสูงที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างในช่วงปี 2566–2568 มีรายละเอียดดังนี้

พารามิเตอร์	หน่วย	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ค่ามาตรฐาน
โครงการอะไรซ์ เจริญเมือง					
Total Suspended Particulate (TSP)	mg/m^3	0.143	0.173	0.169	≤0.330
Particulate matter (PM 10)	mg/m^3	0.038	0.071	0.067	≤0.120
Nitrogen dioxide	ppm	0.018	0.010	0.014	≤0.17
Sulfur dioxide	ppm	0.012	0.003	0.009	≤0.12
Total Hydrocarbons (THC)	ppm	2.42	2.11	1.92	-
Carbon monoxide	ppm	1.00	0.91	0.890	≤30
โครงการอะไรซ์ ฮิลล์					
Total Suspended Particulate (TSP)	mg/m^3	-	-	0.146	≤0.330
Particulate matter (PM 10)	mg/m^3	-	-	0.047	≤0.120
Nitrogen dioxide	ppm	-	-	0.017	≤0.17
Sulfur dioxide	ppm	-	-	0.008	≤0.12
Total Hydrocarbons (THC)	ppm	-	-	1.57	-
Carbon monoxide	ppm	-	-	0.87	≤30
โครงการอะไรซ์ ไวบ์					
Total Suspended Particulate (TSP)	mg/m^3	-	-	0.138	≤0.330
Particulate matter (PM 10)	mg/m^3	-	-	0.044	≤0.120
Carbon monoxide	ppm	-	-	0.85	≤30

หมายเหตุ: ผลการตรวจวัดคุณภาพอากาศข้างต้นผ่านการวิเคราะห์จากบริษัท ตรวจวัดสิ่งแวดล้อม จำกัด ซึ่งเป็นหน่วยงานภายนอกที่ได้รับอนุญาตและขึ้นทะเบียนเป็นห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม โดยดำเนินการตรวจวัดและวิเคราะห์ตามวิธีการและมาตรฐานที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ แม้การตรวจวัดจะดำเนินการภายในพื้นที่โครงการ แต่ผลการตรวจวัดอาจได้รับอิทธิพลจากปัจจัยแวดล้อมภายนอก เช่น สภาพอากาศ ทิศทางและความเร็วลม ปริมาณฝุ่นละอองและสารเคมีในบรรยากาศ และกิจกรรมโดยรอบพื้นที่ในช่วงเวลาที่ทำการตรวจวัด ซึ่งอาจส่งผลให้ค่าที่ตรวจวัดได้มีความผันผวนตามสภาพแวดล้อมในขณะนั้น

ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดมาตรการในการควบคุมและลดผลกระทบด้านมลพิษทางอากาศที่เกิดขึ้นในช่วงการก่อสร้าง ดังนี้

1. จัดให้มีการตรวจวัดฝุ่นละอองและมลพิษทางอากาศตลอดระยะเวลาก่อสร้างตามที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
2. ติดตั้งรั้วแผ่นชีทชั่วคราว (Metal Sheet) ที่มีความสูง 6 เมตร ตามแนวเขตพื้นที่รื้อถอน/ก่อสร้างโครงการ และติดตั้งผ้าใบก่อสร้าง (Mesh Sheet) โดยรอบอาคารที่มีการก่อสร้าง เพื่อป้องกันฝุ่นละอองฟุ้งกระจาย รวมทั้งดูแลให้อยู่ในสภาพดีเสมอ
3. จัดให้มีอุปกรณ์สำหรับทำความสะอาดให้พร้อมใช้งานในกรณีมีสิ่งที่อาจก่อให้เกิดฝุ่นหล่นลงสู่พื้นที่รื้อถอนและบริเวณทางสาธารณะ เช่น รถดูดฝุ่น หรือฉีดพ่นละอองน้ำ
4. จัดให้มีสถานที่เก็บกองวัสดุรื้อถอนที่อาจเกิดการฟุ้งกระจายของฝุ่นได้โดยง่าย โดยต้องมีวัสดุปิดคลุม และฉีดพรมน้ำให้เปียกอย่างน้อยวันละ 4 ครั้ง หรือเพิ่มความถี่ตามความเหมาะสมโดยเฉพาะในช่วงอากาศแห้ง เช่น ในช่วงฤดูหนาว

5. ปิดคลุมกระบะบรรทุกของรถบรรทุกเศษวัสดุ หรือวัสดุอุปกรณ์รื้อถอน เพื่อป้องกันการฟุ้งกระจายของฝุ่นละอองจากเศษวัสดุรื้อถอนด้วยผ้าใบหรือวัสดุอื่นที่เหมาะสม

6. ควบคุมความเร็วของรถบรรทุกเศษวัสดุรื้อถอน และยานพาหนะอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนโครงการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติจราจรทางบก โดยเมื่อเข้าสู่พื้นที่รื้อถอนให้จำกัดความเร็วไม่เกิน 20 กิโลเมตร/ชั่วโมง และในเขตชุมชนกำหนดให้ไม่เกิน 30 กิโลเมตร/ชั่วโมง

7. หมั่นตรวจสอบและซ่อมบำรุงรักษาเครื่องจักร/เครื่องยนต์ที่ใช้งานให้มีประสิทธิภาพในการเผาไหม้ที่ดีอยู่เสมอ

8. กำหนดให้ผู้รับเหมารื้อถอนอาคารหรือก่อสร้างอาคารต้องตรวจสอบและมีหนังสือรับรองไม่เกิน 6 เดือน ว่าเครื่องจักรและยานพาหนะที่นำมาใช้ในโครงการไม่ปล่อยควันดำจากปล่องไอเสียเกินเกณฑ์ค่ามาตรฐานที่กฎหมายกำหนด และให้มีการตรวจสอบเป็นระยะ

9. จัดให้มีพื้นที่สำหรับล้างล้อรถบรรทุกดินและวัสดุรื้อถอนในพื้นที่โครงการก่อนออกสู่ทางสาธารณะ โดยติดตั้งบ่อพักน้ำ-ตะแกรงดักตะกอน บริเวณปากทางเข้า-ออกโครงการทุกครั้ง เพื่อป้องกันฝุ่นละอองฟุ้งกระจาย

10. ห้ามไม่ให้มีการเผาทำลายเศษวัสดุและขยะมูลฝอยในพื้นที่ก่อสร้าง

11. กำหนดช่วงเวลาทำงานที่อาจก่อให้เกิดฝุ่นสูง หลีกเลี่ยงการดำเนินงานที่ก่อให้เกิดฝุ่นรุนแรงในช่วงเวลาเร่งด่วนของชุมชนหรือช่วงที่สภาพอากาศเอื้อต่อการฟุ้งกระจาย







การจัดการมลพิษทางอากาศภายในโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

สำหรับโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ บริษัทยังคงให้ความสำคัญกับการดูแลคุณภาพอากาศภายในโครงการ โดยมุ่งรักษาสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยให้เหมาะสมต่อสุขภาพของพนักงานและลูกบ้านอย่างต่อเนื่อง บริษัทจึงได้กำหนดมาตรการที่เกี่ยวข้องเพื่อดูแลและรักษาคุณภาพอากาศภายในพื้นที่โครงการอย่างเหมาะสม ดังนี้

1. ตรวจสอบสภาพรถและเครื่องยนต์ของรถบริษัททุกคันที่ใช้ในการทำงานให้อยู่ในสภาพดีเสมอ เพื่อลดการเกิดมลพิษทางอากาศ โดยโครงการจะไม่นำรถที่มีควันดำจากท่อไอเสียเกินค่ามาตรฐานมาใช้ในโครงการ

2. จัดให้มีการปลูกไม้ยืนต้นและพรรณไม้ที่เหมาะสมภายในโครงการและบริเวณอาคารสโมสรแต่ละโครงการ เพื่อช่วยลดความร้อน ดูดซับก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ และส่งเสริมสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยที่ร่มรื่นและเหมาะสมต่อสุขภาพ

3. จัดให้มีการทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง พร้อมทั้งดูแล ตรวจสอบ ทำความสะอาด และบำรุงรักษาระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศภายในอาคารอย่างสม่ำเสมอ เพื่อป้องกันการสะสมของฝุ่นละอองและสิ่งปนเปื้อนในอากาศ

4. ติดตั้งเครื่องฟอกอากาศภายในบ้านลูกค้าในโครงการใหม่ เพื่อช่วยกรองฝุ่นละอองและสิ่งปนเปื้อนในอากาศ ลดการสะสมของฝุ่นภายในอาคาร และส่งเสริมการหมุนเวียนถ่ายเทอากาศที่เหมาะสม เพื่อยกระดับคุณภาพอากาศภายในที่อยู่อาศัย

5. ส่งเสริมการออกแบบและเลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อคุณภาพอากาศภายในอาคาร เลือกใช้วัสดุที่มีการปล่อยสารระเหยต่ำ (Low VOC) สำหรับงานสี งานตกแต่ง และวัสดุปิดผิวต่าง ๆ เพื่อลดความเสี่ยงจากมลพิษภายในอาคาร และสนับสนุนสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยที่ปลอดภัยต่อสุขภาพ

บ้านปลอดฝุ่น

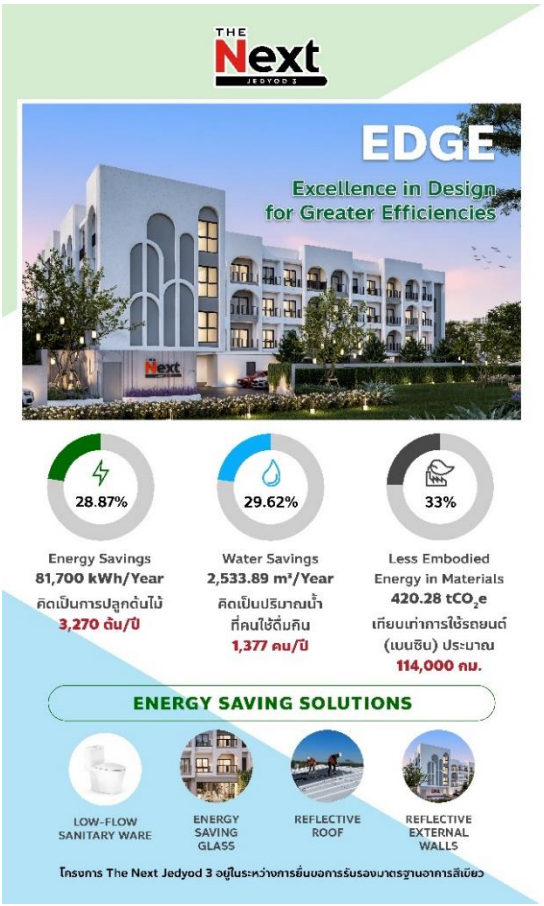
บริษัทมุ่งพัฒนาที่อยู่อาศัยภายใต้แนวคิด **“บ้านปลอดฝุ่น”** เพื่อยกระดับคุณภาพการอยู่อาศัย โดยคำนึงถึงสุขภาพ ความปลอดภัย และความเป็นอยู่ที่ดีของผู้อยู่อาศัยในทุกช่วงวัย ผ่านการออกแบบและการเลือกใช้เทคโนโลยีที่ช่วยลดผลกระทบจากมลพิษทางอากาศ และส่งเสริมคุณภาพอากาศภายในอาคารอย่างเหมาะสม ทั้งในโครงการแนวราบและโครงการแนวสูง

โดยในโครงการแนวราบ บริษัทได้ติดตั้ง **“ระบบ Comfort Air System”** เพื่อช่วยกรองฝุ่นละอองขนาดเล็ก (PM 2.5) และมลภาวะจากภายนอก พร้อมเติมอากาศบริสุทธิ์เข้าสู่ภายในอาคารอย่างต่อเนื่อง ซึ่งช่วยลดการสะสมของฝุ่นละอองภายในอาคาร ส่งเสริมการหมุนเวียนอากาศที่เหมาะสม รวมทั้งสนับสนุนการสร้างสภาพแวดล้อมภายในอาคารที่เอื้อต่อสุขภาพของผู้อยู่อาศัยในชีวิตประจำวัน









สำหรับโครงการแนวสูง ในปี 2568 บริษัทได้เปิดตัว **โครงการ The Next เจ็ดยอด 3** ซึ่งได้ออกแบบ ก่อสร้าง และบริหารจัดการตามหลักการ EDGE Green Building โดยได้คำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและสุขภาพของผู้ใช้งานตลอดวงจรชีวิตอาคาร ทั้งนี้ บริษัทได้นำนวัตกรรม FLOW & FINE ซึ่งเป็นระบบระบายอากาศอัจฉริยะมาใช้ภายในทุกยูนิต ควบคู่กับการติดตั้งระบบติดตามคุณภาพอากาศภายในอาคาร (Indoor Air Quality: IAQ Monitor) เพื่อแสดงผลติดตามคุณภาพอากาศแบบเรียลไทม์ เช่น ค่า PM 2.5, PM 10, CO, VOCs อุณหภูมิและความชื้น รวมถึงแจ้งเตือนเมื่อค่าคุณภาพอากาศสูงเกินมาตรฐาน ซึ่งส่งผลเสียต่อสุขภาพ เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้อยู่อาศัยว่าสามารถอยู่อาศัยในสภาพแวดล้อมที่มีอากาศดีอย่างต่อเนื่อง แนวคิดดังกล่าวสะท้อนถึงความมุ่งมั่นของบริษัทในการผสานเทคโนโลยีการอยู่อาศัยที่ทันสมัยเข้ากับการออกแบบที่เหมาะสมกับบริบทเมืองยุคใหม่ เพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ ปลอดภัย และยั่งยืนในระยะยาว

การจัดการขยะและของเสีย

บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการขยะและของเสียที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจอย่างเป็นระบบ โดยครอบคลุมขยะและของเสียจากอาคารสำนักงาน โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง และโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ จึงได้กำหนดมาตรการจัดการขยะและของเสียให้เป็นไปตามกฎหมาย มาตรฐาน และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด โดยบริษัทมุ่งมั่นลดปริมาณของเสียที่เกิดขึ้นจากกระบวนการดำเนินงาน ส่งเสริมการคัดแยกขยะ การนำวัสดุกลับมาใช้ซ้ำหรือรีไซเคิล รวมถึงการเลือกใช้วัสดุและวิธีการทำงานที่ช่วยลดการเกิดของเสีย เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการใช้ทรัพยากรและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

เป้าหมายการดำเนินงานปี 2568	ผลการดำเนินงานปี 2568
เป้าหมายด้านกระบวนการ	
ส่งเสริมการคัดแยกขยะและลดการเกิดขยะในอาคารสำนักงานอย่างต่อเนื่อง	ดำเนินการจัดโครงการ ORN Earth Care “ทิ้งให้นะ” ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 เพื่อสร้างจิตสำนึก รณรงค์ให้พนักงานตระหนักถึงการคัดแยกขยะและลดการใช้พลาสติก เพื่อลดปริมาณขยะในอาคารสำนักงาน
เป้าหมายเชิงปริมาณ	
ลดปริมาณขยะในสำนักงานอย่างน้อยร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับปีฐาน (ปี 2567)	ลดลงร้อยละ 1.77[1/] จากปีฐาน (ปี 2567)

หมายเหตุ: [1/] เนื่องจากในปี 2568 มีพนักงานที่เพิ่มขึ้น รวมถึงมีการจัดกิจกรรมภายในบริษัทและกิจกรรมเลี้ยงอาหารพนักงานที่มีความถี่มากขึ้น ส่งผลให้มีปริมาณบรรจุภัณฑ์และขยะทั่วไปเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทอยู่ระหว่างทบทวนมาตรการลดขยะและส่งเสริมการคัดแยกขยะภายในสำนักงาน เพื่อควบคุมและลดปริมาณขยะในปีถัดไปอย่างต่อเนื่อง

การดำเนินธุรกิจของบริษัทอาจก่อให้เกิดขยะมูลฝอยและของเสียจากกระบวนการดำเนินงานในด้านต่าง ๆ บริษัทจึงกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติในการลดการใช้ทรัพยากรอย่างสิ้นเปลือง ควบคู่กับการลดการเกิดของเสีย โดยส่งเสริมแนวคิดการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าและหมุนเวียนกลับมาใช้ใหม่ (Circular Living) เพื่อสนับสนุนการใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน นอกจากนี้ บริษัทได้จัดการขยะและของเสียจากการดำเนินธุรกิจอย่างเป็นระบบตามหลักการ 3R (Reduce, Reuse, Recycle) โดยมีการคัดแยกขยะตามประเภทอย่างเหมาะสม ควบคู่กับการสร้างจิตสำนึกและการมีส่วนร่วมของพนักงานและผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องผ่านการส่งเสริมการคัดแยกขยะภายในอาคารและรณรงค์ลดการใช้พลาสติกแบบใช้ครั้งเดียว

การจัดการขยะและของเสียภายในอาคารสำนักงาน

บริษัทให้ความสำคัญกับการจัดการขยะและของเสียภายในอาคารสำนักงาน โดยมุ่งเน้นการลดการเกิดขยะ ควบคู่กับการสร้างจิตสำนึกและการมีส่วนร่วมของพนักงาน ผ่านการคัดแยกขยะ และการรณรงค์ลดการใช้พลาสติกแบบใช้ครั้งเดียว เพื่อให้สามารถนำขยะบางประเภทกลับมาใช้ประโยชน์ได้อย่างเหมาะสมและเกิดประสิทธิภาพสูงสุด

ข้อมูลปริมาณขยะและของเสียภายในอาคารสำนักงาน

	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
ปริมาณขยะและของเสียรวม (กิโลกรัม)	**0**	**9,283**	**9,119**
ปริมาณขยะและของเสียไม่อันตราย (กิโลกรัม)	0	8,514	8,480
ปริมาณขยะและของเสียอันตราย (กิโลกรัม)	0	0	0
ปริมาณขยะและของเสียที่นำกลับมาใช้ใหม่ได้ (กิโลกรัม)	0	769	639
ปริมาณขยะและของเสียที่นำกลับมาใช้ใหม่ไม่ได้ (กิโลกรัม)	0	8,514	8,480

หมายเหตุ: เนื่องจากในปี 2566 บริษัทอยู่ระหว่างกระบวนการเตรียมความพร้อมเพื่อจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ส่งผลให้ระบบการจัดเก็บและรวบรวมข้อมูลบางส่วนยังไม่ครบถ้วนตามแนวทางการเปิดเผยข้อมูลในปัจจุบัน



เพื่อส่งเสริมความเข้าใจและกระตุ้นการมีส่วนร่วมของพนักงานในการจัดการขยะ บริษัทจึงได้จัดกิจกรรมต่าง ๆ ควบคู่กับการสร้างจิตสำนึกด้านการคัดแยกขยะ ดังนี้

จุดคัดแยกขยะ

บริษัทได้จัดให้มีจุดคัดแยกขยะภายในอาคารสำนักงานตามหลักการจัดการขยะที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการมีส่วนร่วมของพนักงานในการลดและจัดการขยะอย่างเป็นระบบ โดยปริมาณขยะที่เกิดขึ้นภายในอาคารสำนักงานในปี 2568 พบว่า มีขยะรวมจำนวน 9,283 กิโลกรัม แยกได้เป็นขยะทั่วไปจำนวน 8,514 กิโลกรัม และมีขยะที่สามารถนำไปรีไซเคิลได้จำนวน 769 กิโลกรัม คิดเป็นอัตราร้อยละ 1 เท่ากับลดการปล่อยปริมาณคาร์บอนไดออกไซด์ 610 ตันคาร์บอนไดออกไซด์







การลดขยะจากเศษอาหาร

บริษัทให้ความสำคัญกับการลดขยะอินทรีย์จากเศษอาหารภายในอาคารสำนักงาน โดยดำเนินการจัดการเศษอาหารด้วยเครื่องย่อยเศษอาหาร (Food Waste Composter) เพื่อลดปริมาณขยะเศษอาหารที่ต้องนำไปกำจัด ลดการปล่อยก๊าซมีเทนและก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ โดยนำปุ๋ยอินทรีย์ที่ได้ส่งมอบให้กับลูกค้าพร้อมกับต้นไม้ฟอกอากาศ เพื่อเพิ่มพื้นที่สีเขียวในที่อยู่อาศัย พร้อมคำแนะนำวิธีการใช้ปุ๋ยอินทรีย์ในปริมาณที่เหมาะสมในการดูแลต้นไม้อีกด้วย โดยในปี 2568 สามารถจัดการเศษอาหารได้ถึง 33.6 กิโลกรัม (เทียบเท่ากับน้ำหนักข้าวสารประมาณ 7 ถุงใหญ่) ซึ่งสามารถลดก๊าซเรือนกระจก ลดการปล่อยคาร์บอนไดออกไซด์ (CO_2) และมีเทนได้ถึง 85.01 กิโลกรัมคาร์บอนไดออกไซด์













การลดใช้ขวดน้ำพลาสติก

บริษัทมุ่งมั่นลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินงานภายในอาคารสำนักงาน โดยส่งเสริมให้พนักงานและผู้มาติดต่อปรับเปลี่ยนพฤติกรรมการบริโภค เพื่อลดการใช้ขวดน้ำพลาสติกแบบใช้ครั้งเดียว ผ่านการรณรงค์ให้ใช้แก้วน้ำส่วนบุคคลควบคู่กับการติดตั้งจุดบริการน้ำดื่มและเครื่องกรองน้ำดื่มที่ได้มาตรฐานอย่างเพียงพอ ในปี 2568 พนักงานมีการใช้น้ำดื่มจากตู้กดน้ำเฉลี่ย 3,825 ลิตรต่อเดือน หรือรวมประมาณ 55,000 ลิตรต่อปี ส่งผลให้สามารถลดการใช้ขวดน้ำพลาสติกขนาด 1.5 ลิตรได้กว่า 36,600 ขวดต่อปี คิดเป็นปริมาณขยะพลาสติกต้นทางที่ลดลงประมาณ 1,281 กิโลกรัม และสามารถช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้ประมาณ 2,831 กิโลกรัมคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า (kgCO2e) ต่อปี ซึ่งเทียบเท่ากับการปลูกต้นไม้ใหญ่เพื่อดูดซับคาร์บอนประมาณ 315 ต้น

นอกจากนี้ บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการจัดการขยะพลาสติกอย่างยั่งยืน โดยในปี 2568 ได้ดำเนิน **โครงการปรับเปลี่ยนรูปแบบขวดน้ำดื่มที่ใช้สำหรับบริการลูกค้าเป็นขวดน้ำไร้ฉลาก (Label-less Bottles)** จำนวนทั้งสิ้น 86,400 ขวด ซึ่งช่วยลดการเกิดขยะจากฉลากพลาสติกได้มากกว่า 60 กิโลกรัมต่อปี และสามารถลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้เพิ่มเติมประมาณ 181 kgCO2e การดำเนินงานดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของการขับเคลื่อนองค์กรสู่เป้าหมายการเป็นองค์กรคาร์บอนต่ำ (Low Carbon Organization) และการส่งเสริมแนวคิดเศรษฐกิจหมุนเวียน (Circular Economy) โดยช่วยให้ขวดน้ำพลาสติกสามารถเข้าสู่กระบวนการรีไซเคิลได้อย่างมีประสิทธิภาพและครบถ้วน 100%





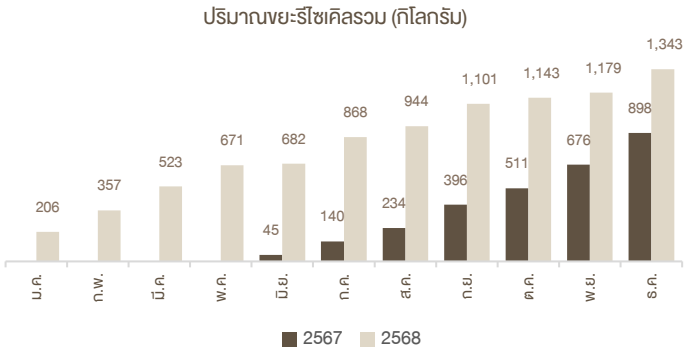

ORN Earth Care

บริษัทมุ่งมั่นสร้างจิตสำนึกและปลูกฝังวัฒนธรรมองค์กรด้านการจัดการสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่องผ่าน **โครงการ ORN Earth Care “ทิ้งให้นะ”** ซึ่งดำเนินงานต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 เพื่อยกระดับการบริหารจัดการขยะภายในองค์กรให้เป็นระบบและมีประสิทธิภาพ โดยมุ่งเน้นการคัดแยกขยะตั้งแต่ต้นทาง (Waste Segregation at Source) และการนำทรัพยากรกลับมาใช้ใหม่ตามหลักเศรษฐกิจหมุนเวียน (Circular Economy)

โครงการดังกล่าวไม่เพียงมุ่งสร้างความตระหนักรู้ด้านสิ่งแวดล้อมให้แก่พนักงานเท่านั้น แต่ยังส่งเสริมการมีส่วนร่วมอย่างเป็นรูปธรรม ผ่านกลไกการจูงใจในรูปแบบระบบสะสมแต้มเพื่อแลกรับของที่ระลึก เพื่อสนับสนุนการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมด้านการจัดการขยะอย่างยั่งยืนในระดับบุคคลและองค์กร ทั้งนี้ โครงการมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อลดปริมาณขยะที่ต้องนำไปฝังกลบ (Zero Waste to Landfill) ควบคู่กับการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากกระบวนการจัดการขยะที่ไม่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการเปลี่ยนผ่านสู่สังคมคาร์บอนต่ำ (Low Carbon Society) สอดคล้องกับนโยบายด้านความยั่งยืนของบริษัท **โดยผลการดำเนินงานในปี 2568 สามารถช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้รวมทั้งสิ้น 4,404.57 กิโลกรัมคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า (kgCO2e)** ซึ่งมีรายละเอียดผลการดำเนินงานดังนี้



ประเภทขยะรีไซเคิล	ปริมาณ (กิโลกรัม)	
	ปี 2567	ปี 2568
พลาสติก	135	151
ขวดแก้ว	285	563
กระดาษ	356	549
กระป๋องอลูมิเนียม	14	79
รวม	**898**	**1,343**










ORN Earth care: เปลี่ยน “ขยะ” ให้เป็นเงิน

บริษัทได้ **ขยายโครงการ ORN Earth Care ไปยังกลุ่มลูกบ้านในโครงการ** เพื่อส่งเสริมการคัดแยกขยะตั้งแต่ต้นทางและการนำขยะรีไซเคิลกลับมาใช้ประโยชน์ โดยมุ่งให้ลูกบ้านสามารถสร้างมูลค่าจากสิ่งของเหลือใช้ ควบคู่กับการลดปริมาณขยะที่ต้องนำไปกำจัดและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม อีกทั้งยังสนับสนุนการมีส่วนร่วมของลูกบ้านในกิจกรรมด้านสิ่งแวดล้อม และเสริมสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างลูกบ้านและบริษัท **โดยในปี 2568 บริษัทได้จัดกิจกรรมจำนวน 2 ครั้ง ได้รับขยะรีไซเคิลรวมทั้งสิ้น 227 กิโลกรัม สามารถลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้ประมาณ 480 กิโลกรัมคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า (kgCO2e)**







การทำงานร่วมกับองค์กรภายนอกเพื่อลดมลพิษของเสียและการใช้ทรัพยากร

จากข้อมูลปริมาณขยะรีไซเคิลรวมภายใต้ **โครงการ ORN Earth Care** พบว่ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สะท้อนถึงความร่วมมือที่ดีขึ้นของพนักงานในการมีส่วนร่วมกับโครงการ และความตระหนักรู้ด้านการคัดแยกขยะภายในบริษัทที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความสำเร็จในการสร้างการรับรู้และปลูกฝังพฤติกรรมการคัดแยกขยะอย่างถูกต้องภายในบริษัท

ทั้งนี้ เพื่อให้การจัดการขยะรีไซเคิลเกิดประโยชน์สูงสุดและสามารถลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในวงกว้าง บริษัทได้ดำเนินการประสานความร่วมมือกับองค์กรภายนอกและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการจัดการขยะรีไซเคิลอย่างเหมาะสม โดยนำส่งขยะรีไซเคิลที่ได้รับจากโครงการไปยังหน่วยงานหรือผู้รับจัดการขยะรีไซเคิลที่มีความเชี่ยวชาญ เพื่อนำไปเข้าสู่กระบวนการรีไซเคิลและการใช้ประโยชน์ต่ออย่างเหมาะสม ซึ่งเป็นการสนับสนุนการจัดการขยะตามแนวคิดเศรษฐกิจหมุนเวียน (Circular Economy) ช่วยลดปริมาณขยะที่ต้องนำไปกำจัด และลดการใช้ทรัพยากรใหม่จากธรรมชาติ สะท้อนถึงความร่วมมือระหว่างบริษัทและองค์กรภายนอกในการลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินงาน

นอกจากนี้ บริษัทจะยังคงส่งเสริมและพัฒนาความร่วมมือกับองค์กรภายนอกอย่างต่อเนื่อง เพื่อสนับสนุนการบริหารจัดการขยะอย่างมีประสิทธิภาพ และเปิดโอกาสให้พนักงานมีส่วนร่วมในการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน

การจัดการขยะและของเสียภายในโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง

ขยะและของเสียที่เกิดจากกิจกรรมก่อสร้าง ประกอบด้วย ขยะจากคนงานก่อสร้าง และเศษวัสดุก่อสร้างจากกระบวนการดำเนินงาน ซึ่งหากไม่มีการจัดการที่เหมาะสมและถูกหลักอนามัยสิ่งแวดล้อม อาจก่อให้เกิดปัญหาขยะตกค้าง เป็นแหล่งเพาะพันธุ์เชื้อโรค ส่งผลต่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของพื้นที่ก่อสร้าง รวมถึงก่อให้เกิดผลกระทบด้านทัศนียภาพต่อชุมชนและผู้ที่สัญจรผ่านบริเวณโครงการ เพื่อป้องกันและลดผลกระทบดังกล่าว บริษัทจึงกำหนดมาตรการจัดการขยะและของเสียในโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างอย่างเป็นระบบ และกำหนดให้ผู้รับเหมาทุกรายต้องปฏิบัติตามมาตรการที่บริษัทกำหนดอย่างเคร่งครัดตลอดระยะเวลาก่อสร้าง โดยมีมาตรการสำคัญ ดังนี้

1. จัดให้มีการคัดแยกประเภทขยะอย่างชัดเจน ได้แก่ ขยะเปียก ขยะทั่วไป ขยะรีไซเคิล ขยะอันตราย ขยะประเภทหน้ากากอนามัยและชุดตรวจ ATK ใช้แล้ว รวมถึงเศษวัสดุก่อสร้าง โดยจัดให้มีการจัดการขยะที่เหมาะสมสอดคล้องกับขยะแต่ละประเภท
2. จัดให้มีถังรองรับขยะที่เหมาะสมกับแต่ละประเภท และกำหนดระยะเวลาเก็บขยะไม่เกิน 3 วัน และติดตั้งถังขยะในพื้นที่ที่เหมาะสม มีฝาปิดมิดชิด และควบคุมไม่ให้เกิดการฟุ้งกระจายหรือปะปนกันของขยะ
3. เศษวัสดุก่อสร้าง ต้องแยกเก็บรวบรวมและจัดเก็บเป็นสัดส่วนภายในพื้นที่ก่อสร้าง และภายหลังก่อสร้างแล้วเสร็จต้องขนย้ายออกจากพื้นที่ก่อสร้างให้เรียบร้อย โดยมีแนวทางดังนี้

    3.1 เศษวัสดุที่สามารถนำกลับมาใช้งานได้ ได้แก่ ไม้แบบ เหล็ก อะลูมิเนียม กระเบื้องต่าง ๆ ที่ไม่ชำรุด ให้ผู้รับเหมานำกลับมาใช้ใหม่หรือรีไซเคิล

    3.2 เศษวัสดุที่มีสภาพชำรุดและไม่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ได้ ได้แก่ เศษคอนกรีต เศษกระเบื้อง เศษไม้ หรือเศษปูน ให้ผู้รับเหมานำกลับไปกำจัดในพื้นที่ของผู้รับเหมา

    3.3 ขยะทั่วไปจากการก่อสร้าง ประสานงานองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนำไปกำจัด

    3.4 ของเสียอันตรายที่เกิดจากการก่อสร้าง เช่น ถังสีที่หมดแล้ว กระป๋องสเปรย์ ภาชนะบรรจุสารเคมี ถ่านไฟฉาย แบตเตอรี่ เป็นต้น ให้ผู้รับเหมานำไปกำจัดตามแหล่งกำจัดขยะที่ถูกต้องตามกฎหมาย โดยต้องบรรจุในภาชนะที่เหมาะสม ปิดมิดชิด และจัดเก็บอย่างปลอดภัยก่อนนำไปกำจัด
4. ตรวจสอบสภาพถังขยะให้อยู่ในสภาพดีอย่างสม่ำเสมอ หากชำรุดต้องเปลี่ยนใหม่ทันที เพื่อป้องกันการรั่วไหลและปัญหาด้านสุขอนามัย
5. จัดให้มีห้องน้ำเพียงพอต่อจำนวนคนงานก่อสร้าง โดยแยกชาย–หญิงอย่างเหมาะสม พร้อมระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปก่อนระบายน้ำทิ้ง และเชื่อมต่อกับระบบสาธารณูปโภคตามข้อกำหนดกฎหมาย



6. จัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแลความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยภายในพื้นที่ก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอ เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนโดยรอบ





นอกเหนือจากมาตรการจัดการขยะภายในโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างตามที่กำหนดไว้ข้างต้น บริษัทยังให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการวัสดุก่อสร้างอย่างมีประสิทธิภาพตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบโครงการ โดยมุ่งเน้นการใช้วัสดุอย่างคุ้มค่า การลดการสูญเสียวัสดุที่ไม่จำเป็น และการหลีกเลี่ยงกิจกรรมที่อาจก่อให้เกิดขยะหรือของเสียเพิ่มเติม ควบคู่กับการส่งเสริมการนำวัสดุก่อสร้างที่เหลือใช้กลับมาใช้ใหม่หรือใช้ประโยชน์ในรูปแบบอื่นที่เหมาะสม ทั้งนี้ บริษัทได้นำเทคโนโลยีและนวัตกรรมด้านการก่อสร้างมาใช้เพื่อลดปริมาณเศษวัสดุและของเสียจากกระบวนการก่อสร้าง เช่น การเลือกใช้ Texca Wall ซึ่งเป็นผนังสำเร็จรูปที่ช่วยลดการใช้ปูนและลดเศษปูนจากงานฉาบเมื่อเทียบกับวิธีการก่อสร้างแบบดั้งเดิม

อย่างไรก็ตาม ยังคงมีเศษปูนและเศษคอนกรีตบางส่วนที่หลีกเลี่ยงไม่ได้จากกระบวนการก่อสร้าง บริษัทจึงได้นำแนวคิดการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่ามาต่อยอดสู่การจัดการวัสดุเหลือใช้อย่างเป็นระบบ **โดยในปี 2568 ได้ริเริ่มนำร่องที่โครงการอะไรซ์ ฮิลล์ ด้วยการนำเศษปูนและเศษคอนกรีตที่เหลือมาผลิตเป็นบล็อกทางเดินและหมอนกั้นล้อรถภายในโครงการ** รวมถึงนำวัสดุที่ผลิตบางส่วนไปมอบให้แก่ชุมชนใกล้เคียงเพื่อใช้ประโยชน์ในพื้นที่สาธารณประโยชน์ พร้อมทั้งกำหนดให้มีการคัดแยกเศษวัสดุก่อสร้างภายในพื้นที่ก่อสร้างอย่างเป็นระบบ ได้แก่ เศษคอนกรีต เศษเหล็ก เศษไม้ และวัสดุอื่น ๆ เพื่อให้สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ ส่งต่อเพื่อรีไซเคิล หรือกำจัดอย่างถูกต้องตามประเภทของวัสดุ ซึ่งช่วยลดปริมาณของเสียจากการก่อสร้างและลดการใช้ทรัพยากรใหม่จากธรรมชาติอย่างเป็นรูปธรรม






นอกจากนี้ ในปี 2568 บริษัทได้จัด **อบรมด้านการบริหารจัดการของเสียจากกระบวนการก่อสร้าง** ให้แก่ผู้รับเหมาและพนักงานที่ควบคุมงานก่อสร้าง เพื่อเสริมสร้างความรู้และความเข้าใจเกี่ยวกับประเภทของเสียที่เกิดขึ้นจากงานก่อสร้าง วิธีการคัดแยกและจัดการของเสียแต่ละประเภทอย่างเหมาะสม ตลอดจนการปฏิบัติให้สอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อยกระดับประสิทธิภาพการจัดการของเสีย ลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนโดยรอบ และสนับสนุนการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน รายละเอียดการฝึกอบรมปรากฏในหัวข้อ 3.4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม หัวข้อย่อยที่ 6 การบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานอย่างยั่งยืน

การจัดการขยะและของเสียภายในโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

สำหรับโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ บริษัทให้ความสำคัญกับการจัดการขยะและของเสียอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง เพื่อรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและลดผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ โดยกำหนดมาตรการสำคัญ ดังนี้

1. จัดให้มีจุดคัดแยกขยะภายในโครงการอย่างเหมาะสมและเพียงพอ ได้แก่ ขยะทั่วไป ขยะรีไซเคิล และขยะอันตราย เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกบ้าน
2. กำหนดแนวทางการจัดเก็บและการขนย้ายขยะอย่างเป็นระเบียบและถูกสุขลักษณะ โดยประสานงานกับหน่วยงานท้องถิ่นหรือผู้ให้บริการที่ได้รับอนุญาตในการนำขยะไปกำจัดอย่างถูกต้องตามกฎหมาย
3. ส่งเสริมการลดปริมาณขยะจากต้นทาง เช่น การรณรงค์ให้ลูกบ้านคัดแยกขยะ การลดการใช้วัสดุใช้ครั้งเดียว และการนำวัสดุที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่หรือรีไซเคิลกลับมาใช้ให้เกิดประโยชน์
4. จัดให้มีการดูแลความสะอาดพื้นที่ส่วนกลางอย่างสม่ำเสมอ เพื่อป้องกันการสะสมของขยะ กลิ่นรบกวน และปัญหาด้านสุขอนามัย
5. ติดตามและทบทวนประสิทธิภาพการจัดการขยะภายในโครงการอย่างต่อเนื่อง เพื่อนำข้อมูลมาปรับปรุงมาตรการให้เหมาะสมกับลักษณะการใช้งานของโครงการในระยะยาว

ยูนิฟอร์มใหม่ ใส่ใจสิ่งแวดล้อม



บริษัทดำเนินโครงการ **"ยูนิฟอร์มใหม่ใส่ใจสิ่งแวดล้อม"** เพื่อสนับสนุนการจัดการขยะและการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเลือกใช้ยูนิฟอร์มที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ช่วยลดการใช้วัตถุดิบใหม่และลดปริมาณขยะพลาสติกจากการดำเนินงานในสำนักงาน โครงการดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของการขับเคลื่อนตามนโยบายสิ่งแวดล้อมของบริษัทมุ่งเน้นการลดปริมาณขยะ การใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า และการส่งเสริมการนำทรัพยากรกลับมาใช้ใหม่และรีไซเคิล พร้อมทั้งสร้างจิตสำนึกและการมีส่วนร่วมของพนักงานด้านความยั่งยืน และเสริมสร้างภาพลักษณ์ที่ดีของบริษัทที่ให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน กระบวนการผลิตเสื้อยูนิฟอร์มดังกล่าวใช้ขวดพลาสติกใช้แล้วผ่านการบดและหลอมเพื่อแปรสภาพเป็นเส้นใยสำหรับผลิตเสื้อยูนิฟอร์ม **โดยเสื้อยูนิฟอร์ม 1 ตัวสามารถช่วยลดขยะจากขวดพลาสติกขนาด 600 มิลลิลิตร ได้ 15 ขวด ในปี 2568 บริษัทได้สั่งผลิตเสื้อยูนิฟอร์มจำนวน 600 ตัว คิดเป็นการลดขยะพลาสติกรวม 9,000 ขวด และสามารถลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้ประมาณ 5,136 กิโลกรัมคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า (kgCO2e)** ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดเศรษฐกิจหมุนเวียนและการลดการใช้วัตถุดิบใหม่ นอกจากนี้ โครงการดังกล่าวยังช่วยลดผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมทางอ้อมจากกระบวนการผลิตและการจัดการของเสีย สนับสนุนเป้าหมายการลดก๊าซเรือนกระจกของบริษัทและเป้าหมายมุ่งสู่ Net Zero ภายในปี 2593







การจัดการทรัพยากร

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ จึงกำหนดแนวทางการบริหารจัดการการใช้ทรัพยากรให้เหมาะสมกับลักษณะการดำเนินธุรกิจทั้งในส่วนของอาคารสำนักงานและการพัฒนาโครงการต่าง ๆ โดยมุ่งเน้นการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า ลดการสูญเสียที่ไม่จำเป็น การเลือกใช้วัสดุที่มีความทนทาน อายุการใช้งานยาวนาน และสามารถนำกลับมารีไซเคิลหรือใช้ประโยชน์ซ้ำได้ เช่น การใช้บานประตูประเภท UPVC และวัสดุปูพื้นประเภท SPC ซึ่งมีความแข็งแรง ทนทาน มีลวดลายใกล้เคียงวัสดุธรรมชาติ และช่วยลดการใช้ทรัพยากรธรรมชาติเมื่อเทียบกับวัสดุจากธรรมชาติที่ต้องอาศัยการทำลายทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม อีกทั้ง เพื่อควบคุมต้นทุน ลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และสนับสนุนการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนในระยะยาว

เป้าหมายการดำเนินงานปี 2568	ผลการดำเนินงานปี 2568
เป้าหมายด้านกระบวนการ	
กำหนดให้มีหลักเกณฑ์การเลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมเป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างและการพัฒนาโครงการ	บริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์การเลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและนำไปใช้เป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างและการพัฒนาโครงการทุกโครงการของบริษัท
เป้าหมายเชิงปริมาณ	
เลือกใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมหรือวัสดุที่ได้รับการรับรองคุณภาพว่าไม่ทำลายสิ่งแวดล้อม ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของวัสดุก่อสร้างทั้งหมด	เลือกใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมหรือวัสดุที่ได้รับการรับรองคุณภาพว่าไม่ทำลายสิ่งแวดล้อมร้อยละ 25 ของวัสดุก่อสร้างทั้งหมด



จากการดำเนินธุรกิจของบริษัทมีการใช้วัตถุดิบในลักษณะของวัสดุก่อสร้างตามขนาดและประเภทของแต่ละโครงการ ซึ่งมีลักษณะแตกต่างจากธุรกิจอุตสาหกรรมการผลิตที่มีการใช้วัตถุดิบอย่างต่อเนื่อง บริษัทจึงได้ติดตามและรายงานการใช้วัตถุดิบในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา โดยจำแนกตามประเภทวัสดุหลักและแสดงในหน่วยน้ำหนัก (ตัน) เพื่อสะท้อนการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ ดังนี้

ประเภทวัตดุดิบ	ปี 2566 (ตัน)	ปี 2567 (ตัน)	ปี 2568 (ตัน)
คอนกรีต	18,185.89	20,005.17	19,190.84
เหล็ก	586.55	783.18	784.78
กระเบื้อง	756.60	708.57	1,073.68
หลังคา	546.37	593.06	672.86
อิฐ (อิฐมอญ)	1,790.97	839.53	2,410.94
อิฐ (อิฐมวลเบา)	954.87	1,934.51	1,817.02
รวม	**22,821.25**	**24,864.02**	**25,950.12**

หมายเหตุ: ปริมาณการใช้วัตถุดิบข้างต้นเป็นค่าประมาณการ โดยคำนวณจากปริมาณพื้นที่ก่อสร้างและค่ามาตรฐานการใช้วัสดุก่อสร้างตามแนวปฏิบัติของอุตสาหกรรม

การเลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม





บริษัทให้ความสำคัญกับคุณภาพ ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อมของผลิตภัณฑ์ โดยสนับสนุนการเลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ควบคู่กับการคัดเลือกคู่ค้าและผู้รับเหมาที่ให้ความสำคัญกับการใช้วัสดุซึ่งไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ บริษัทได้นำแนวคิดการวิเคราะห์วัฏจักรชีวิตของผลิตภัณฑ์ (Life Cycle Analysis: LCA) มาใช้เป็นเครื่องมือประกอบการพิจารณาเลือกใช้วัสดุ โดยพิจารณาจากข้อมูลการวิเคราะห์หรือเอกสารรับรองด้านสิ่งแวดล้อมของผู้ผลิต เพื่อประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในแต่ละขั้นตอน ตั้งแต่การจัดหาวัตถุดิบ กระบวนการผลิต การขนส่ง การใช้งาน จนถึงการจัดการของเสียภายหลังการใช้งาน โดยบริษัทได้นำผลการพิจารณาจากข้อมูลการวิเคราะห์วัฏจักรชีวิตของผลิตภัณฑ์ (LCA) ไปใช้ประกอบการวางแผนการจัดซื้อ การออกแบบ และการคัดเลือกวัสดุก่อสร้างที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมต่ำกว่าวัสดุทั่วไป เพื่อสนับสนุนการลดการใช้ทรัพยากร การลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และการบริหารจัดการของเสียอย่างมีประสิทธิภาพ โดยในปี 2568 บริษัทได้จัดซื้อวัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมจากหน่วยงานที่ได้รับการรับรอง หรือมีฉลากรับรองด้านสิ่งแวดล้อมและการประหยัดพลังงาน เช่น SCG Green Choice และ Green Certified โดยมีสัดส่วนการเลือกใช้วัสดุก่อสร้างที่มีฉลากสีเขียวหรือได้รับการรับรองด้านสิ่งแวดล้อมคิดเป็นร้อยละ 25 ของวัสดุก่อสร้างทั้งหมด ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 เมื่อเทียบกับปีก่อน ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดเป้าหมายปี 2569 ในการเพิ่มสัดส่วนการเลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมเป็นร้อยละ 30 ของวัสดุก่อสร้างทั้งหมด เพื่อสนับสนุนการบริหารจัดการทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนขององค์กร โดยมีรายการวัสดุที่บริษัทเลือกใช้ ดังนี้

ลำดับ	รายการประเภทสินค้า	การรับรองสินค้า	ผลการดำเนินงาน
1	กระเบื้องหลังคาคอนกรีต เอสซีจี รุ่นเพรสทีจ และรุ่นซีแพค	SCG Green Choice	ลดการใช้ทรัพยากรธรรมชาติด้วยการใช้วัสดุรีไซเคิลในการผลิตอย่างน้อย 5% ซึ่งลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากกระบวนการผลิต 22 $kgCO2e/m^2$
2	กระเบื้องคอนกรีตปูพื้น เอสซีจี	SCG Green Choice	ลดการใช้ทรัพยากรธรรมชาติด้วยการใช้วัสดุรีไซเคิลในการผลิตอย่างน้อย 50%
3	ปูนซีเมนต์สำเร็จรูป ตราเสือ ซีเมนต์	- Green Certified - ฉลาก Zero VOC - ฉลากลดคาร์บอนฟุตพริ้นท์ - ฉลาก EPD	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในกระบวนการผลิตอย่างน้อย 5 กิโลกรัม/ตันปูนซีเมนต์
4	ปูนงานโครงสร้าง เอสซีจี และ ปูนงานโครงสร้าง สูตรไฮบริด	SCG Green Choice	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในกระบวนการผลิตอย่างน้อย 17 กิโลกรัม/ตันปูนซีเมนต์ สำหรับสูตรเอสซีจี และอย่างน้อย 50 กิโลกรัม/ตันปูนซีเมนต์ สำหรับสูตรไฮบริด

ลำดับ	รายการประเภทสินค้า	การรับรองสินค้า	ผลการดำเนินงาน
5	คอนกรีตซีแพครักษ์โลก สูตร PFA (Pulverized Fuel Ash)	SCG Green Choice	มีส่วนผสมของเถ้าลอยถ่านหินทดแทนการใช้ปูนซีเมนต์ ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกลงได้อย่างน้อย 17 kg/m^3 เมื่อเทียบกับคอนกรีตสูตร OPC ที่กำลังอัดคอนกรีตเทียบเท่ากัน
6	ฉนวนกันความร้อน SCG รุ่น Ultra Cool	SCG Green Choice	ช่วยประหยัดค่าไฟได้สูงสุด 47% และลดอุณหภูมิภายในบ้านได้ 1-4 องศาเซลเซียส
7	สุขภัณฑ์ระบบฟลัชวาล์ว แบบ Dual Flush	IAPMO	ลดการใช้น้ำในครัวเรือนได้ถึง 3-4.8 ลิตรต่อครั้ง เมื่อเทียบกับสุขภัณฑ์ทั่วไป
8	สีทาอาคาร TOA GREEN CERTIFIED	- Green Certified - ฉลาก Zero VOC - ฉลากลดคาร์บอนฟุตพริ้นท์	ใช้วัสดุที่มีสารอินทรีย์ระเหยต่ำ (VOCs) ไม่มีส่วนผสมของโลหะหนัก สารปรอท ตะกั่ว แคดเมียม และสารกลุ่ม AOEO ที่เป็นอันตรายต่อระบบนิเวศ ลดอุณภูมิพื้นผิวผนังบ้านได้สูงสุด 12 องศาเซลเซียส ประหยัดค่าไฟฟ้าได้มากกว่า 38% เมื่อเทียบกับสีทาอาคารทั่วไป
9	อิฐมวลเบา ตราเพชร	- Green Certified - ฉลากลดคาร์บอนฟุตปริ้นท์ของผลิตภัณฑ์	มีอัตราการปล่อยก๊าซเรือนกระจกประมาณ 13–14 kgCO2e/m^2 ต่ำกว่าอิฐมอญทั่วไป และสามารถลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้มากกว่า 50%
10	ฝ้าเพดาน ตราช้าง	- Green Certified - ฉลากลดคาร์บอนฟุตปริ้นท์ของผลิตภัณฑ์	มีอัตราการปล่อยก๊าซเรือนกระจกประมาณ 3.43 kgCO2e/m^2 ซึ่งต่ำกว่าฝ้าเพดานทั่วไป และสามารถลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้มากกว่า 24%
11	อะลูมิเนียม TOSTEM V70	- Green Certified - ฉลากลดคาร์บอนฟุตพริ้นท์	มีอัตราการปล่อยก๊าซเรือนกระจกประมาณ 4.0–5.0 kgCO2e/kg ซึ่งต่ำกว่าอะลูมิเนียมทั่วไป และสามารถลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้มากกว่า 70%
12	คอตโต้ กระเบื้องเซรามิก รุ่น Hygienic Tile	SCG Green Choice	สามารถยับยั้งแบคทีเรียบนพื้นผิวกระเบื้องได้มากถึง 90% ช่วยลดการใช้น้ำในกระบวนการผลิตวัสดุ 25% และลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการขนส่งได้ถึง 75% รวมทั้งปราศจากสาร VOCs
13	กระจกหน้าต่างประหยัดพลังงาน (Energy Efficient Glass)	ฉลากสิ่งแวดล้อม Eco Leaf	ใช้กระจกเขียวตัดแสงที่มีค่า U-value ≤ 5.7 W/m^2 • K และค่า SHGC ≤ 0.45 ซึ่งช่วยลดความร้อนผ่านเข้าสู่อาคารได้ไม่น้อยกว่า 30% เมื่อเทียบกับกระจกใสทั่วไป ส่งผลให้ลดภาระการทำงานของเครื่องปรับอากาศและเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงานในอาคาร
14	ก๊อกอ่างล้างหน้าและก๊อกซิงค์ล้างจาน	ฉลากประหยัดน้ำ (WELS / มอก.)	ลดการใช้น้ำได้ประมาณ 30–50% เมื่อเทียบกับก๊อกน้ำทั่วไป

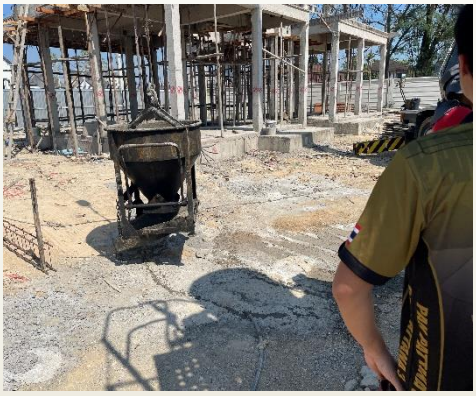
ลำดับ	รายการประเภทสินค้า	การรับรองสินค้า	ผลการดำเนินงาน
15	เครื่องปรับอากาศ	ฉลากประหยัดไฟเบอร์ 5 ของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.)	เครื่องปรับอากาศชนิด Inverter มีค่า Seasonal Energy Efficiency Ratio (SEER) ≥ 18 ซึ่งช่วยลดการใช้พลังงานไฟฟ้าได้ประมาณ 20–30% เมื่อเทียบกับเครื่องปรับอากาศแบบทั่วไป และใช้สารทำความเย็นชนิด R32 ซึ่งมีค่าศักยภาพการทำลายชั้นโอโซน (ODP) เท่ากับศูนย์ และมีค่าศักยภาพในการเกิดภาวะโลกร้อน (GWP) ต่ำกว่าสารทำความเย็น R410A



การประเมินผลกระทบทางการเงินจากความเสี่ยงด้านมลพิษ ของเสีย และการใช้ทรัพยากร

บริษัทประเมินผลกระทบทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากความเสี่ยงด้านมลพิษ การจัดการของเสีย และการใช้ทรัพยากร โดยพิจารณาต้นทุนที่เกี่ยวข้องทั้งทางตรงและทางอ้อม เช่น ค่าใช้จ่ายในการควบคุมและบำบัดมลพิษ ค่าเก็บขนและกำจัดของเสีย ค่าปรับหรือค่าเสียหายจากการไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ตลอดจนการสูญเสียวัสดุก่อสร้างที่ส่งผลต่อต้นทุนโครงการ และต้นทุนพลังงาน น้ำ และวัสดุก่อสร้างที่อาจเพิ่มขึ้นจากความผันผวนของราคา บริษัทจึงได้นำข้อมูลต้นทุนดังกล่าวมาประกอบการตัดสินใจด้านการออกแบบและพัฒนาโครงการ เพื่อป้องกันผลกระทบทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นในระยะยาว โดยบริษัทได้ลงทุนในการพัฒนาและปรับปรุงกระบวนการดำเนินงานเพื่อลดหรือหลีกเลี่ยงผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม เช่น การเลือกใช้วัสดุที่ช่วยลดของเสีย การติดตั้งอุปกรณ์ประหยัดพลังงานและน้ำ การควบคุมฝุ่นในพื้นที่ก่อสร้าง และการพัฒนาระบบบริหารจัดการของเสียภายในโครงการ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการใช้ทรัพยากรและลดความเสี่ยงด้านต้นทุน

นอกจากนี้ บริษัทได้ให้ทุนสนับสนุนนักศึกษามหาวิทยาลัยเชียงใหม่ (มช.) ในการ **ศึกษาวิจัยเพื่อลดปริมาณของเสียจากงานก่อสร้างในโครงการอรสิริน วิลล์ สันทราย** โดยมีการวิเคราะห์อัตราการสูญเสียวัสดุ (Loss) ในแต่ละหมวดงาน ได้แก่ หมวดงานโครงสร้าง งานผนัง งานตกแต่ง งานหลังคา งานท่อ และงานระบบอื่น ๆ พร้อมระบุสาเหตุการสูญเสีย เช่น คอนกรีตเหลือจากการเทวัสดุเหลือจากการตัดแต่ง การสั่งวัสดุเกินความจำเป็น การขนย้ายที่ก่อให้เกิดความเสียหาย การสูญเสียระหว่างการทำงาน และการตัดท่อที่ไม่ได้ขนาด เป็นต้น จากผลการศึกษา บริษัทได้นำข้อเสนอแนะไปปรับปรุงแนวทางการสั่งซื้อ การควบคุมหน้างาน และการนำวัสดุเหลือใช้กลับมาใช้ประโยชน์ เช่น การนำเศษคอนกรีตไปผลิตเป็นวัสดุทางเดินหรือฝาปิดท่อ การรวบรวมเศษเหล็กเพื่อนำกลับเข้าสู่กระบวนการรีไซเคิล และการปรับลด Safety Factor ในการสั่งวัสดุ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการใช้ทรัพยากร ลดต้นทุนจากการสูญเสีย และลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในระยะยาว







4 การตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ



บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและการใช้ทรัพยากรพลังงาน ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจทั้งในระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว ไม่ว่าจะในมิติของต้นทุนการดำเนินงาน ความต่อเนื่องทางธุรกิจ ความสามารถในการแข่งขัน ตลอดจนความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย และการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง **บริษัทจึงให้ความสำคัญกับการกำหนดนโยบาย แนวทางปฏิบัติ รวมทั้งมาตรการจัดการความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศอย่างเป็นระบบ อีกทั้ง ยังได้บูรณาการประเด็นด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ การปล่อยก๊าซเรือนกระจก และการใช้พลังงานเข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของกรอบการบริหารความเสี่ยงและการดำเนินธุรกิจ โดยมุ่งเน้นทั้งการป้องกันและลดผลกระทบเชิงลบที่อาจเกิดขึ้น** พร้อมทั้งแสวงหาโอกาสในการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้ทรัพยากร ลดต้นทุนในระยะยาวและสนับสนุนการเติบโตของธุรกิจอย่างยั่งยืน

นอกจากนี้ บริษัทตระหนักถึงบทบาทของภาคธุรกิจในการสนับสนุนการรับมือกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศในระดับสังคมและประเทศ **จึงมีจุดยืนที่ชัดเจนในการสนับสนุนนโยบาย กฎระเบียบ และแนวทางที่เอื้อต่อการลดผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ** โดยดำเนินการภายใต้หลักธรรมาภิบาล ความโปร่งใส และความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม รวมทั้งได้กำหนดให้ **คณะกรรมการบริษัท** มีหน้าที่กำกับดูแลการจัดการประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ การบรรเทาภาวะโลกร้อน และการจัดการความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate Change) ให้ครอบคลุมกิจกรรมการดำเนินธุรกิจของบริษัทอย่างเหมาะสม โดยคณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้ **ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร** ทำหน้าที่ในการกำกับดูแลและบริหารจัดการความเสี่ยงหรือโอกาสที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ และรายงานผลการกำกับดูแลให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททราบ

เป้าหมายการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการและลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการดำเนินงาน โดยได้กำหนดขอบเขตการปล่อยก๊าซเรือนกระจกตามการใช้ทรัพยากรและพลังงานที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

ก๊าซเรือนกระจกทางตรง ขอบเขตที่ 1 ก๊าซเรือนกระจกที่เกิดจากการเผาไหม้เชื้อเพลิงโดยตรงจากการดำเนินงานของบริษัท เช่น การใช้น้ำมันเบนซินและน้ำมันดีเซลจากยานพาหนะที่เป็นทรัพย์สินของบริษัท รวมถึงการใช้สารทำความเย็นและถังดับเพลิงภายในสำนักงานและโครงการ

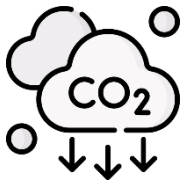
ก๊าซเรือนกระจกทางอ้อม ขอบเขตที่ 2 ก๊าซเรือนกระจกที่เกิดจากการใช้พลังงานไฟฟ้าที่จัดหาจากภายนอก โดยคำนวณจากปริมาณการใช้ไฟฟ้าของสำนักงานใหญ่ และสำนักงานขายที่เปิดให้บริการในปี 2568 จำนวน 29 แห่ง

ก๊าซเรือนกระจกทางอ้อม ขอบเขตที่ 3 ก๊าซเรือนกระจกที่เกิดจากกิจกรรมสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัท เช่น การใช้น้ำประปา การใช้กระดาษภายในสำนักงานใหญ่ และการใช้น้ำมันเชื้อเพลิงของพนักงานตลอดปี 2568

เป้าหมายระยะสั้น (3 ปี)	เป้าหมายระยะยาว (10 ปี)	เป้าหมาย Net Zero
เป้าหมายด้านกระบวนการ		
ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากทุกกระบวนการดำเนินงานที่ควบคุมได้	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากทุกกระบวนการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องและเป็นระบบ	มุ่งสู่ Net Zero โดยจัดการการปล่อยก๊าซเรือนกระจกส่วนที่เหลือจากกระบวนการดำเนินงานที่ไม่สามารถลดได้
เป้าหมายเชิงปริมาณ		
ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกรวมร้อยละ 15 ภายใน 3 ปี (ปี 2568-2570)	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกรวมร้อยละ 40 ภายใน 10 ปี (ปี 2578)	การปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero) ภายในปี 2593

ข้อมูลการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

ผลการดำเนินงาน	ปี 2566[1/]	ปี 2567	ปี 2568
ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทั้งหมด	**470.89 tCO2e**	**7,364 tCO2e**	**5,227 tCO2e**
ก๊าซเรือนกระจกทางตรง ขอบเขตที่ 1	107.27 tCO2e	121 tCO2e	141 tCO2e
ก๊าซเรือนกระจกทางอ้อม ขอบเขตที่ 2	104.27 tCO2e	289 tCO2e	305 tCO2e
ก๊าซเรือนกระจกทางอ้อม ขอบเขตที่ 3	259.16 tCO2e	6,954 tCO2e	4,781 tCO2e



ลดลงร้อยละ 29
จากปี 2567

หมายเหตุ: โดยบริษัทได้จัดให้มีการทวนสอบข้อมูลการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการดำเนินงานโดยบุคคลและหน่วยงานภายนอกที่มีความเป็นอิสระเพื่อสร้างความเชื่อมั่นในความถูกต้อง ความครบถ้วน และความน่าเชื่อถือของข้อมูลที่เปิดเผย โดยบริษัทได้จัดจ้าง บริษัท บูโร เวอริทัส เซอทิฟิเคชั่น (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้ทวนสอบการจัดทำคาร์บอนฟุตพริ้นท์ขององค์กรตามมาตรฐาน ISO 14064-1 รวมทั้งได้จัดจ้าง ดร.วนาวัลย์ ปรากฏ เป็นที่ปรึกษาในการจัดทำรายงานคาร์บอนฟุตพริ้นท์เพื่อสนับสนุนการจัดเก็บ วิเคราะห์ และจัดทำข้อมูลให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติที่ยอมรับในระดับสากล

1/ ในปี 2566 บริษัทได้เปิดเผยข้อมูลการปล่อยก๊าซเรือนกระจกเฉพาะส่วนงานสำนักงาน โดยยังไม่ครอบคลุมงานก่อสร้าง โดยในปี 2567 บริษัทได้ขยายขอบเขตการจัดเก็บและเปิดเผยข้อมูลการปล่อยก๊าซเรือนกระจกให้ครอบคลุมการดำเนินงานทุกภาคส่วน ทั้งในส่วนอาคารสำนักงานและงานก่อสร้าง ดังนั้น บริษัทจึงกำหนดให้ปี 2567 เป็นปีฐานสำหรับการพัฒนาแผนการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกเพื่อให้สอดคล้องกับเป้าหมายการดำเนินงานอย่างยั่งยืนของบริษัท

การประเมินความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

บริษัทได้ระบุความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและภัยพิบัติธรรมชาติเป็นส่วนหนึ่งของการบริหารความเสี่ยงองค์กร ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจในหลายมิติ ทั้งด้านกลยุทธ์ ด้านการเงิน ด้านการปฏิบัติการ และด้านกฎระเบียบ บริษัทจึงได้ดำเนินการประเมินและจัดการความเสี่ยงดังกล่าวอย่างเป็นระบบ เพื่อเตรียมความพร้อมและลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อการดำเนินงานและความยั่งยืนขององค์กรในระยะยาว

ประเภทความเสี่ยง	ลักษณะความเสี่ยง	ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น	มาตรการจัดการความเสี่ยง
ด้านกลยุทธ์	การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ เช่น ฝนตกหนัก น้ำท่วม ภัยแล้ง แผ่นดินไหว อาจส่งผลต่อความเหมาะสมของพื้นที่พัฒนาโครงการ	- กลยุทธ์การลงทุนและการขยายโครงการอาจหยุดชะงัก - แผนพัฒนาโครงการใหม่อาจชะลอหรือต้องปรับเปลี่ยนแผนใหม่	- ทบทวนกลยุทธ์การเลือกทำเลพัฒนาโครงการใหม่เพื่อหลีกเลี่ยงพื้นที่เสี่ยงภัยพิบัติ - ออกแบบอาคารและโครงสร้างพื้นฐานให้สามารถรองรับเหตุการณ์แผ่นดินไหวหรือน้ำท่วม - พิจารณาปัจจัยด้านภูมิอากาศและความเสี่ยงภัยพิบัติเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) และการคัดเลือกที่ดิน
ด้านการเงิน	ความเสียหายจากภัยพิบัติอาจทำให้ต้นทุนก่อสร้างเพิ่มขึ้น	- ต้นทุนโครงการสูงขึ้น ส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดของบริษัท - ลูกค้าชะลอการตัดสินใจซื้อเนื่องจากความกังวลด้านความปลอดภัย ส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัท - สถาบันการเงินชะลอหรือเข้มงวดการอนุมัติสินเชื่อสำหรับโครงการในพื้นที่เสี่ยง	- จัดทำประกันวินาศภัยให้ครอบคลุมความเสียหายจากภัยพิบัติ - จัดเตรียมเงินทุนสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ภัยพิบัติ

ประเภทความเสี่ยง	ลักษณะความเสี่ยง	ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น	มาตรการจัดการความเสี่ยง
	กฎหมายและมาตรการด้านสิ่งแวดล้อม รวมทั้งข้อกำหนดด้านการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกที่มีแนวโน้มเข้มงวดมากขึ้น	- ต้นทุนโครงการเพิ่มขึ้น อาจกระทบอัตรากำไรและระยะเวลาคืนทุนของโครงการใหม่	- นำแนวทางการออกแบบอาคารตามมาตรฐานอาคารเขียว (EDGE) มาประยุกต์ใช้ในการพัฒนาโครงการ เพื่อลดการใช้พลังงานและลดต้นทุนในระยะยาว - ติดตั้ง Solar Rooftop ในโครงการเพื่อบริหารต้นทุนพลังงาน - บูรณาการเป้าหมายการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกเข้ากับการวางแผนงบประมาณและการลงทุน
ด้านการปฏิบัติการ	สภาพอากาศที่รุนแรงหรือแปรปรวนอาจส่งผลให้การก่อสร้างล่าช้าหรือหยุดชะงัก	- ความล่าช้าในการก่อสร้างและการส่งมอบโครงการให้กับลูกค้า - ประสิทธิภาพการดำเนินงานลดลง	- วางแผนงานก่อสร้างให้สอดคล้องกับฤดูกาลและสภาพอากาศ - ตรวจสอบความพร้อมของระบบระบายน้ำภายในโครงการอย่างสม่ำเสมอ - จัดทำและทบทวนแผนรับมือเหตุฉุกเฉินในโครงการอย่างสม่ำเสมอ - จัดเตรียมอุปกรณ์และสิ่งของจำเป็นสำหรับรับมือเหตุการณ์ภัยพิบัติ - ฝึกอบรมและซ้อมแผนฉุกเฉิน - ติดตามข้อมูลพยากรณ์อากาศและพัฒนาระบบแจ้งเตือนเพื่อสื่อสารไปยังพนักงานและลูกบ้าน
ด้านกฎระเบียบ	กฎหมายและมาตรการด้านสิ่งแวดล้อม รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศที่มีแนวโน้มเข้มงวดมากขึ้น	- ต้นทุนการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดอาจเพิ่มขึ้น - ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา หากโครงการล่าช้า	- ติดตามการเปลี่ยนแปลงกฎหมายอย่างใกล้ชิด - ปรับปรุงกระบวนการดำเนินงานให้สอดคล้องกับกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง - เสริมสร้างความรู้และความเข้าใจด้านกฎหมายให้แก่พนักงานและผู้รับเหมาที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ บริษัทได้จัดทำ **แผนการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ "Business Continuity Plan (BCP)"** เพื่อเป็นกรอบแนวทางในการเตรียมพร้อมและตอบสนองต่อเหตุการณ์วิกฤติหรือภาวะฉุกเฉิน เช่น ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย อุบัติเหตุ การก่อการร้าย หรือโรคระบาด เพื่อป้องกันไม่ให้เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลให้การดำเนินงานหยุดชะงักและเพื่อรักษาความเชื่อมั่นของผู้มีส่วนได้เสีย โดยแผน BCP ช่วยให้บริษัทสามารถประเมินผลกระทบจากเหตุฉุกเฉินในด้านต่าง ๆ ทั้งด้านเศรษฐกิจ การให้บริการ สังคม ชุมชน สิ่งแวดล้อม และความปลอดภัยของพนักงาน พร้อมกำหนดแนวทางในการกู้คืนกระบวนการที่สำคัญ (Critical Business Process) ให้กลับมาดำเนินการได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ลดความรุนแรงของผลกระทบ และรักษาความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน

ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารจัดการความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศเป็นไปอย่างเป็นระบบและสามารถติดตามผลได้อย่างมีประสิทธิภาพ **บริษัทได้นำประเด็นความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศมาบูรณาการเป็นส่วนหนึ่งของการกำหนดกลยุทธ์ การวางแผนธุรกิจ และกระบวนการบริหารความเสี่ยงของบริษัท** โดยกำหนดให้ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก (tCO2e) เป็นตัวชี้วัดหลักในการติดตามผลการดำเนินงานและกำหนดเป้าหมายการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทั้งในระยะสั้น ระยะยาว รวมถึงเป้าหมาย Net Zero เพื่อใช้เป็นกรอบในการตัดสินใจด้านการดำเนินงาน การออกแบบและพัฒนาโครงการ ตลอดจนการเลือกใช้วัสดุและเทคโนโลยีที่ช่วยลดผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและเสริมสร้างความสามารถในการปรับตัวของธุรกิจในระยะยาว

สำหรับด้านการเงิน **บริษัทได้นำประเด็นความเสี่ยงดังกล่าวมาพิจารณาประกอบการวางแผนงบประมาณและการลงทุน** โดยคำนึงถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อโครงสร้างต้นทุนและการลงทุนในอนาคต ทั้งในส่วนของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (OPEX) และค่าใช้จ่ายด้านการลงทุน (CAPEX) ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับกฎหมาย มาตรการด้านสิ่งแวดล้อม และข้อกำหนดด้านการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกที่มีแนวโน้มเข้มงวดมากขึ้น รวมถึงเป้าหมายการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของบริษัท เช่น การติดตั้งแผง Solar Rooftop การเลือกใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม การออกแบบอาคารที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และการนำเทคโนโลยีที่ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงานมาใช้ในโครงการใหม่ เป็นต้น โดยการพิจารณาการลงทุนดังกล่าวได้ดำเนินควบคู่กับการวิเคราะห์ความคุ้มค่าทางการเงิน เพื่อให้การจัดสรรเงินลงทุนและการบริหารสภาพคล่องเป็นไปอย่างเหมาะสม พร้อมทั้งลดความเสี่ยงที่อาจกระทบต่ออัตรากำไรและระยะเวลาคืนทุนของโครงการในระยะยาว ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดแนวทางให้การอนุมัติรายจ่ายฝ่ายทุนในอนาคตให้สอดคล้องกับเป้าหมายการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในระยะยาว โดยให้ความสำคัญกับการลงทุนในวัสดุและเทคโนโลยีที่มีคาร์บอนต่ำ และมุ่งมั่นลดการลงทุนในระบบหรือโครงการที่มีความเข้มข้นการปล่อยคาร์บอนสูง เพื่อสนับสนุนการเปลี่ยนผ่านสู่ธุรกิจคาร์บอนต่ำอย่างยั่งยืนมากขึ้น

นอกจากนี้ บริษัทได้นำการวิเคราะห์สถานการณ์การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศภายใต้สมมติฐานอุณหภูมิโลกเพิ่มขึ้นประมาณ 2 องศาเซลเซียส (climate scenario) มาใช้ประกอบการวางแผนกลยุทธ์และการพัฒนาโครงการ โดยประเมินทั้งความเสี่ยงและโอกาสที่อาจเกิดขึ้นต่อธุรกิจในระยะยาว ซึ่งภายใต้สถานการณ์ดังกล่าว บริษัทประเมินว่าต้นทุนพลังงานและต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมอาจมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงความจำเป็นในการลงทุนเพิ่มเติม (CAPEX) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงาน การติดตั้งพลังงานหมุนเวียน และการออกแบบโครงการให้รองรับสภาพอากาศที่รุนแรงมากขึ้น ตลอดจนความเสี่ยงจากกฎระเบียบหรือมาตรการด้านการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกที่อาจส่งผลต่อโครงสร้างต้นทุนในอนาคต ซึ่งอาจกระทบต่ออัตรากำไรและระยะเวลาคืนทุนของโครงการใหม่



ในขณะเดียวกัน บริษัทเห็นว่าโครงการที่ออกแบบให้ประหยัดพลังงานและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม จะช่วยลดต้นทุนระยะยาวและตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าที่ให้ความสำคัญกับประสิทธิภาพพลังงานมากขึ้น บริษัทจึงได้นำผลจากการวิเคราะห์สถานการณ์ climate scenario ดังกล่าวมาใช้ประกอบการจัดลำดับความสำคัญของโครงการลงทุน การกำหนดสัดส่วนรายจ่ายฝ่ายทุนที่สนับสนุนการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และการบริหารต้นทุนอย่างเหมาะสม เพื่อให้โครงสร้างการลงทุนของบริษัทสอดคล้องกับเป้าหมายการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และเป้าหมาย Net Zero พร้อมรักษาความสามารถในการดำเนินธุรกิจและสร้างมูลค่าอย่างยั่งยืนในระยะยาว บริษัทจึงได้กำหนดมาตรการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ดังนี้

มาตรการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศที่อาจส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจ คุณภาพอาคาร และการอยู่อาศัยในระยะยาว เช่น อุณหภูมิที่สูงขึ้น ปริมาณฝนที่เพิ่มขึ้น และเหตุการณ์สภาพอากาศสุดขั้ว จึงบูรณาการแนวทางการปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศเข้ากับกระบวนการออกแบบและพัฒนาโครงการตั้งแต่ระยะเริ่มต้น โดยนำแนวคิดด้านความยืดหยุ่นและความทนทานของอาคารมาประยุกต์ใช้ เช่น การออกแบบให้เหมาะสมกับสภาพภูมิอากาศ การระบายอากาศและลดความร้อนสะสม การเลือกใช้วัสดุและโครงสร้างที่ทนทานต่อสภาพอากาศ รวมถึงการคำนึงถึงองค์ประกอบของอาคารที่ช่วยรองรับฝนตกหนักและเหตุการณ์สภาพอากาศสุดขั้ว เพื่อเพิ่มความปลอดภัยและคุณภาพการอยู่อาศัยในระยะยาว

เพื่อให้บรรลุเป้าหมายการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในระยะสั้น ระยะปานกลาง และระยะยาว บริษัทได้กำหนดมาตรการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกให้สอดคล้องกับลักษณะธุรกิจและกิจกรรมหลักของบริษัท โดยมุ่งเน้นการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการดำเนินธุรกิจ ตั้งแต่กระบวนการออกแบบและพัฒนาโครงการ การก่อสร้าง และการใช้พลังงาน ซึ่งเป็นแหล่งการปล่อยก๊าซเรือนกระจกที่มีนัยสำคัญของบริษัท โดยพิจารณาการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกให้ครอบคลุมทั้งขอบเขตที่ 1 ขอบเขตที่ 2 และขอบเขตที่ 3 (Scope 1–3) เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและเสริมสร้างความยั่งยืนในระยะยาวของบริษัท โดยกำหนดมาตรการที่สำคัญ 3 ประการ ได้แก่

1. การออกแบบอาคารที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

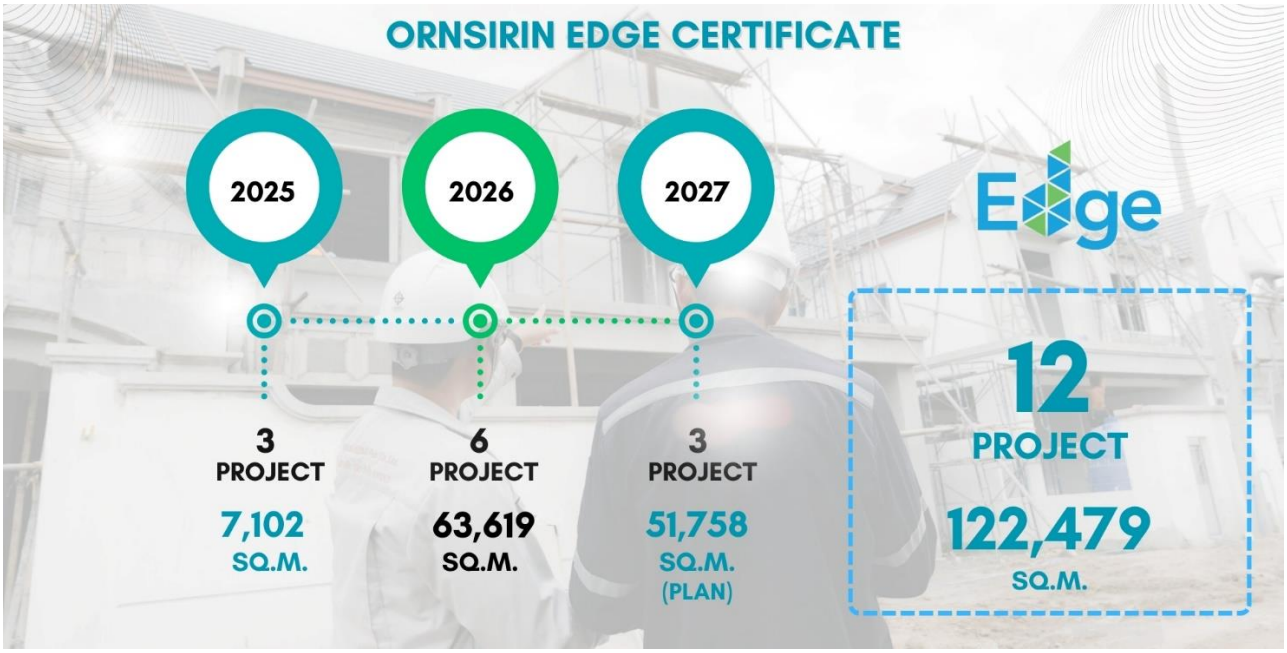
บริษัทให้ความสำคัญกับการออกแบบอาคารที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมตลอดวงจรชีวิตของอาคาร (Life Cycle Assessment: LCA) ตั้งแต่การเลือกใช้วัสดุ การก่อสร้าง การดำเนินงาน ไปจนถึงการรื้อถอน เพื่อส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ ลดของเสีย ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย โดยได้นำหลักการสำคัญมาใช้ในการออกแบบโครงการ ดังนี้

- การออกแบบอาคารให้ใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ และส่งเสริมการใช้พลังงานหมุนเวียน
- การเลือกใช้อุปกรณ์และระบบที่ช่วยลดการใช้น้ำ
- การออกแบบระบบระบายอากาศเพื่อเพิ่มคุณภาพอากาศภายในอาคาร
- การเพิ่มพื้นที่สีเขียวและออกแบบภูมิทัศน์ที่ส่งเสริมความยั่งยืน

โดยในปี 2568 บริษัทได้เข้าร่วม “การประเมินอาคารเขียวตามมาตรฐาน EDGE” ซึ่งเป็นระบบการรับรองอาคารเขียวระดับสากลที่พัฒนาโดย International Finance Corporation (IFC) การประเมินดังกล่าวครอบคลุมกระบวนการตั้งแต่การออกแบบ การก่อสร้าง การดำเนินงาน และการบำรุงรักษา โดยมุ่งเน้นการใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างมีประสิทธิภาพ ควบคู่กับความคุ้มค่าและความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม ซึ่งมาตรฐาน EDGE มุ่งเน้นการประหยัดทรัพยากรหลัก 3 ด้าน ได้แก่



ทั้งนี้ การได้รับการรับรอง EDGE Certified กำหนดให้อาคารต้องสามารถประหยัดทรัพยากรทั้ง 3 ด้าน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 เมื่อเทียบกับอาคารทั่วไป (Baseline Building) **โดยในปี 2568 บริษัทได้สมัครเข้าร่วมการประเมินตามมาตรฐาน EDGE จำนวนทั้งสิ้น 9 โครงการ ซึ่งได้รับการรับรองแล้วจำนวน 3 โครงการ หรือคิดเป็นร้อยละ 33.3 และอยู่ระหว่างการดำเนินการอีก 6 โครงการ หรือคิดเป็นร้อยละ 66.7** นอกจากนี้ บริษัทกำหนดเป้าหมายขยายการดำเนินการภายใต้มาตรฐาน EDGE ไปยังโครงการใหม่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของโครงการใหม่ทั้งหมดให้ได้รับการรับรอง EDGE ภายในปี 2570 เพื่อให้การดำเนินนวัตกรรมมีความต่อเนื่องและสามารถวัดผลได้อย่างเป็นรูปธรรม อีกทั้ง ยังเป็นการยกระดับคุณภาพอาคารและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในระยะยาวอีกด้วย



2. การเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงานและการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

ภายหลังจากการออกแบบอาคารที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมแล้ว บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการการใช้พลังงานอย่างเป็นระบบ เพื่อลดการใช้พลังงานจากแหล่งพลังงานดั้งเดิมและลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากกิจกรรมการดำเนินงานและการใช้งานอาคาร โดยได้ดำเนินมาตรการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงานควบคู่กับการส่งเสริมการใช้พลังงานสะอาดในโครงการต่าง ๆ อย่างเป็นรูปธรรม เช่น ส่งเสริมการใช้พลังงานสะอาดผ่านการติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Rooftop) ในโครงการต่าง ๆ สนับสนุนโครงสร้างพื้นฐานด้านยานยนต์ไฟฟ้า (EV Charger) เพื่อรองรับการเปลี่ยนผ่านสู่การใช้พลังงานสะอาดและการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการใช้พลังงานฟอสซิล โดยรายละเอียดผลการดำเนินงานปรากฏใน “หัวข้อ 3.3.2 ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม หัวข้อย่อยที่ 1 การจัดการพลังงาน”

นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยให้มีคุณภาพด้านการใช้พลังงาน โดยมีโครงการที่ได้รับการรับรอง **“ฉลากประหยัดไฟฟ้า บ้านเบอร์ 5”** โดยในปี 2568 บริษัทได้ส่งโครงการอรสิริน วิลล์ สันทราย เข้าร่วมการประเมินตามเกณฑ์มาตรฐานฉลากประหยัดไฟฟ้า บ้านเบอร์ 5 ของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) ซึ่งเป็นมาตรฐานที่มุ่งส่งเสริมการพัฒนาอาคารที่มีประสิทธิภาพด้านการใช้พลังงาน โดยเกณฑ์การประเมินแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

1. เกณฑ์ประสิทธิภาพพลังงาน พิจารณาการออกแบบอาคารและการใช้เทคโนโลยีที่ช่วยลดการใช้พลังงานภายในอาคาร
2. เกณฑ์นวัตกรรม พิจารณาการนำแนวทางนวัตกรรมมาใช้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและความยั่งยืนของอาคาร

ทั้งนี้ โครงการที่จะผ่านการรับรองต้องมีคะแนนรวมมากกว่าร้อยละ 80 หรือมากกว่า 100 คะแนน จากผลการประเมินพบว่าโครงการของบริษัทผ่านเกณฑ์ดังกล่าว และ**ปัจจุบันบริษัทมีโครงการที่ได้รับการรับรองฉลากประหยัดไฟฟ้า บ้านเบอร์ 5 รวมทั้งสิ้นจำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการฮาบิแทท ซุปเปอร์ไฮเวย์ โครงการฮาบิแทท รวมโชค และโครงการอรสิริน วิลล์ สันทราย** ซึ่งสะท้อนถึงความมุ่งมั่นของบริษัทในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และสอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาที่ยั่งยืนอย่างเป็นรูปธรรม







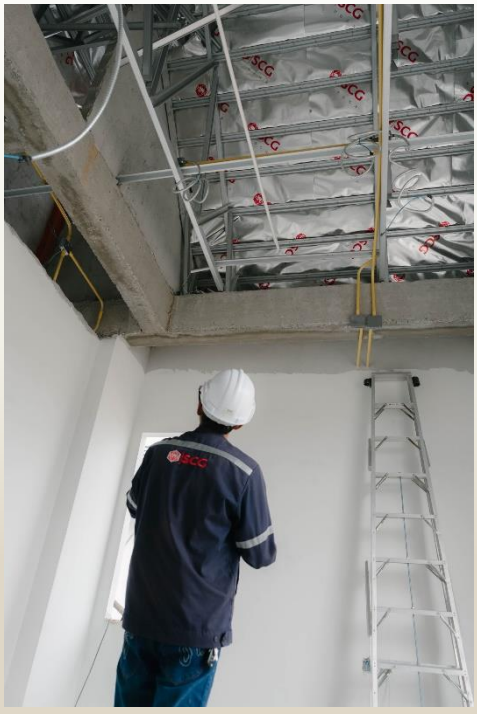
3. การร่วมมือกับพันธมิตร คู่ค้า หรือหน่วยงานต่าง ๆ เพื่อสนับสนุนการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

บริษัทส่งเสริมความร่วมมือกับพันธมิตร คู่ค้า และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาและสนับสนุนโครงการด้านพลังงานสะอาดและการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกอย่างต่อเนื่อง โดยครอบคลุมทั้งการดำเนินงานภายในองค์กรและตลอดห่วงโซ่การดำเนินงาน เช่น ความร่วมมือกับพันธมิตรทางการค้าในการเลือกใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม การเลือกใช้ EV Mixer Truck ในการขนส่งคอนกรีต เป็นต้น เพื่อสนับสนุนการลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมจากการก่อสร้างและ ลดการใช้ทรัพยากรธรรมชาติ โดยรายละเอียดการเลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมปรากฏใน “หัวข้อ 3.3.2 ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม หัวข้อย่อยที่ 3 การจัดการมลพิษและทรัพยากร” ซึ่งในปี 2568 บริษัทได้ร่วมมือกับพันธมิตร คู่ค้า และหน่วยงานต่าง ๆ เพื่อสนับสนุนการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก เช่น

- **ร่วมมือกับ SCG Roof Expert** ในการพัฒนาระบบหลังคาตามมาตรฐานที่คำนึงถึงประสิทธิภาพพลังงาน โดยใช้โครงสร้างเหล็กคุณภาพสูงและวัสดุภายใต้มาตรฐาน Green Choice ซึ่งช่วยลดการใช้ทรัพยากรและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจากกระบวนการก่อสร้าง ควบคู่กับการเพิ่มความแข็งแรงและความทนทานของอาคารในระยะยาว











- **ร่วมมือกับ CPAC** ในการนำรถโม่คอนกรีตพลังงานไฟฟ้า (EV Mixer Truck) มาใช้ในการขนส่งคอนกรีต เพื่อลดการใช้พลังงานฟอสซิลและการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากกิจกรรมการขนส่ง นับเป็นหนึ่งในก้าวสำคัญของอุตสาหกรรมก่อสร้างในภาคเหนือในการลดมลพิษทางอากาศ ซึ่งสนับสนุนแนวคิด Green Logistics และการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในระดับห่วงโซ่อุปทาน





- **ร่วมมือกับ UNISERV CMU** (สำนักบริการวิชาการ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่) ร่วมพัฒนาและบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก เพื่อส่งเสริมความร่วมมือระหว่างองค์กรด้านการจัดการสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน ผ่านการพัฒนาศักยภาพบุคลากร การบูรณาการองค์ความรู้ และการพัฒนากระบวนการจัดทำคาร์บอนฟุตพริ้นท์ขององค์กรสำหรับโครงการที่พักอาศัย เพื่อยกระดับระบบการบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจกของบริษัทอย่างเป็นระบบ

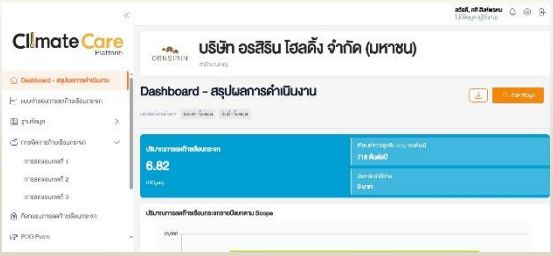




- **โครงการ Climate Care Platform ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย**

บริษัทได้เข้าร่วม **"โครงการ Climate Care Platform"** ซึ่งเป็นแพลตฟอร์มที่พัฒนาโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) มาใช้เป็นเครื่องมือสนับสนุนการบริหารจัดการข้อมูล การวางแผน และการคำนวณการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในระดับองค์กร เพื่อสนับสนุนนโยบายและแนวทางการดำเนินงานด้านการจัดการก๊าซเรือนกระจกของบริษัทอย่างเป็นระบบ ทั้งนี้ แพลตฟอร์มดังกล่าวช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน ลดระยะเวลาและต้นทุนในการจัดเก็บและประมวลผลข้อมูล โดยผลการคำนวณเป็นไปตามมาตรฐานขององค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (อบก.) และบริษัทสามารถนำผลการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกที่ได้ไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการเปิดเผยในรายงานประจำปี (56-1 One Report) อย่างเป็นรูปธรรม





- **โครงการสนับสนุนการใช้บริการ QR Code Sealer**

บริษัทได้มีส่วนร่วมในโครงการที่สนับสนุนการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกผ่านการปรับกระบวนการดำเนินงานให้เป็นระบบดิจิทัล โดยเข้าร่วม **"โครงการสนับสนุนการใช้บริการ QR Code Sealer กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (TSD)"** ซึ่งเป็นการใช้ระบบอิเล็กทรอนิกส์ทดแทนการจัดทำและจัดส่งเอกสารในรูปแบบกระดาษ ช่วยลดการใช้ทรัพยากรลดการใช้พลังงานในกระบวนการจัดพิมพ์และขนส่งเอกสาร และลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การเข้าร่วมโครงการดังกล่าวสอดคล้องกับนโยบายด้านสิ่งแวดล้อมของบริษัท และช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานควบคู่กับการสนับสนุนการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในระดับองค์กร



ทั้งนี้ บริษัทได้รับการรับรอง **มาตรฐาน ISO 14064-1:2018** ตั้งแต่ปี 2567 เป็นต้นมา ซึ่งเป็นมาตรฐานสากลด้านการวัดปริมาณและการรายงานผลการปล่อยและการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โดยได้รับการตรวจประเมินและออกใบรับรองจากบริษัท บูโร เวอร์ริทัส ประเทศไทย จำกัด



นอกจากนี้ บริษัทได้**กำหนดให้ผู้รับเหมาหลักที่ปฏิบัติงานในโครงการต้องมีระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมตาม มาตรฐาน ISO 14001 และได้นำระบบดังกล่าวมาประยุกต์ใช้ในการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมในพื้นที่ก่อสร้างของบริษัทอย่างเป็นรูปธรรม** เช่น การควบคุมมลพิษ การจัดการของเสีย การใช้น้ำและพลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการติดตามตรวจสอบผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง โดยได้เริ่มดำเนินการในโครงการก่อสร้างที่สำคัญของบริษัท ได้แก่ โครงการอะไรซ์ ฮิลล์ โครงการเดอะแบ็กยาร์ด มหิดล และโรงเรียนนานาชาติมิลล์ ฮิลล์ ประเทศไทย ซึ่งช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนโดยรอบในระหว่างการก่อสร้างได้อย่างเป็นระบบ

5 ความหลากหลายทางชีวภาพ



บริษัทตระหนักถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อความหลากหลายทางชีวภาพจากการดำเนินธุรกิจทั้งทางตรงและทางอ้อม **จึงให้ความสำคัญกับการป้องกันและลดผลกระทบเชิงลบที่อาจเกิดขึ้นจากการพัฒนาโครงการ ควบคู่กับการส่งเสริมและสร้างผลกระทบเชิงบวกต่อความหลากหลายทางชีวภาพในพื้นที่โครงการและพื้นที่โดยรอบ** ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดแนวทางในการบริหารจัดการและเตรียมความพร้อมในการรับมือกับประเด็นด้านความหลากหลายทางชีวภาพที่อาจเกิดขึ้นอย่างเหมาะสม เพื่อสนับสนุนการรักษาสมดุลของระบบนิเวศ ส่งเสริมสภาพแวดล้อมที่ดี และยกระดับคุณภาพชีวิตของชุมชนโดยรอบ สอดคล้องกับแนวทางการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืนของบริษัท

นโยบายความหลากหลายทางชีวภาพ

บริษัทตระหนักถึงคุณค่าของความหลากหลายทางชีวภาพซึ่งเป็นรากฐานสำคัญของระบบนิเวศและการพัฒนาที่ยั่งยืน โดยมุ่งมั่นดำเนินธุรกิจที่คำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและความหลากหลายทางชีวภาพในทุกขั้นตอนของการพัฒนาโครงการ จึงได้กำหนด “นโยบายด้านความหลากหลายทางชีวภาพ” เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการจัดการความยั่งยืนและใช้เป็นแนวทางปฏิบัติในการอนุรักษ์และดำรงไว้ซึ่งความหลากหลายทางชีวภาพภายในพื้นที่โครงการและชุมชนโดยรอบ โดยมีแนวทางปฏิบัติดังนี้

1. บริษัทมีเจตนารมณ์มุ่งมั่นในการจัดการความหลากหลายทางชีวภาพและด้านสิ่งแวดล้อมให้สอดคล้องตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง
2. บริษัทให้ความสำคัญในการอนุรักษ์และปกป้องความหลากหลายทางชีวภาพ โดยคำนึงถึงผลกระทบตั้งแต่ขั้นตอนการวางแผน ออกแบบ และดำเนินโครงการ มุ่งลดผลกระทบเชิงลบและเสริมสร้างผลกระทบเชิงบวก เพื่อรักษาสมดุลของระบบนิเวศและยกระดับคุณภาพชีวิตชุมชน
3. บริษัทส่งเสริมการอนุรักษ์และเพิ่มพื้นที่สีเขียวภายในพื้นที่โครงการ โดยคัดเลือกพันธุ์ไม้ที่เหมาะสมต่อระบบนิเวศและดูแลรักษาต้นไม้ด้วยวิธีที่ลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อคงไว้ซึ่งความหลากหลายทางชีวภาพและความสมดุลของพื้นที่สีเขียวอย่างยั่งยืน
4. บริษัทดำเนินการศึกษารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ในโครงการขนาดใหญ่ที่มีผลกระทบกับพื้นที่โดยรอบอย่างเคร่งครัด เพื่อให้มั่นใจว่าการพัฒนาโครงการของบริษัทจะไม่ก่อเกิดผลกระทบกับชุมชนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียตามกฎหมายที่กำหนด
5. บริษัทส่งเสริมให้มีการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมาใช้ในการดำเนินธุรกิจ เพื่อสร้างคุณค่าอย่างสร้างสรรค์และยั่งยืน
6. บริษัทสนับสนุนและส่งเสริมให้พนักงานและผู้มีส่วนได้เสียตระหนักถึงผลกระทบด้านความหลากหลายทางชีวภาพ พร้อมทั้งปลูกฝังจิตสำนึกในการมีส่วนร่วมและแสดงความรับผิดชอบในกิจกรรมด้านความหลากหลายทางชีวภาพของบริษัท
7. บริษัทเปิดเผยและสื่อสารการจัดการระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพ พร้อมทั้งมาตรการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย รวมถึงจัดให้มีช่องทางการแจ้งเบาะแสและการร้องเรียนสำหรับชุมชนและสังคม ในกรณีพบเห็นการดำเนินงานที่อาจก่อให้เกิดการทำลายระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพ
8. บริษัทดำเนินการประเมินความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับความหลากหลายทางชีวภาพในพื้นที่ดำเนินธุรกิจ เพื่อใช้ในการวางแผนเชิงกลยุทธ์และการบริหารจัดการทรัพยากรธรรมชาติอย่างมีประสิทธิภาพ
9. บริษัทดำเนินการฟื้นฟูระบบนิเวศหรือพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากการพัฒนาโครงการและพิจารณามาตรการชดเชยทางสิ่งแวดล้อมในกรณีไม่สามารถหลีกเลี่ยงผลกระทบได้ เพื่อรักษาสมดุลของระบบนิเวศโดยรวม
10. บริษัทส่งเสริมให้คู่ค้าและผู้รับเหมาใช้แนวทางการดำเนินงานที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและไม่ส่งผลกระทบต่อความหลากหลายทางชีวภาพ เช่น การจัดหาวัสดุจากแหล่งที่ยั่งยืน และการควบคุมของเสียจากกระบวนการผลิต
11. บริษัทจัดให้มีระบบติดตามและรายงานผลการดำเนินงานด้านความหลากหลายทางชีวภาพอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการปรับปรุงและพัฒนาแนวทางการบริหารจัดการให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

เป้าหมายการดำเนินงานปี 2568	ผลการดำเนินงานปี 2568
เป้าหมายด้านกระบวนการ	
พื้นที่พัฒนาโครงการไม่ตั้งอยู่ในพื้นที่อนุรักษ์ธรรมชาติ	ไม่มีการตั้งโครงการใหม่ในพื้นที่อนุรักษ์ธรรมชาติ
เป้าหมายเชิงปริมาณ	
โครงการใหม่ในปี 2568 ต้องมีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของพื้นที่โครงการ เพื่อจัดการรับมือกับผลกระทบด้านความหลากหลายทางชีวภาพ	โครงการใหม่มีพื้นที่สีเขียวเฉลี่ยร้อยละ 15.62 ของพื้นที่โครงการ

ผลการดำเนินงานด้านพื้นที่สีเขียวในปี 2568

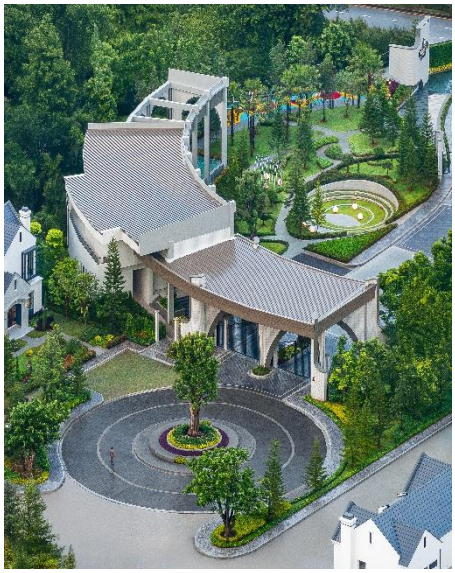
ในปี 2568 บริษัทได้ดำเนินการพัฒนาและเพิ่มพื้นที่สีเขียวในโครงการใหม่จำนวนทั้งสิ้น 3 โครงการ โดยมีพื้นที่สีเขียวรวมประมาณ 4,793 ตารางวา และปลูกต้นไม้ยืนต้นจำนวน 291 ต้น เพื่อเพิ่มพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ ซึ่งพื้นที่สีเขียวและต้นไม้ที่ปลูกดังกล่าวสามารถช่วยดูดซับก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ได้ประมาณ 6,400 กิโลกรัมคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่าต่อปี

โครงการ	สัดส่วนพื้นที่สีเขียว	พื้นที่โครงการ (ตร.ว.)	พื้นที่สีเขียว (ตร.ว.)	ไม้ยืนต้น (ต้น)
อะไรซ์ เจริญเมือง	27.31%	6,394.58	1,747	127
เดอะแบ็กยาร์ด มหิดล	11.25 %	10,879.86	1,224	44
ฮาบิแทท มหิดล	8.30%	21,910.79	1,822	120
รวม	**15.62%**	**39,185.23**	**4,793**	**291**

นอกจากนี้ บริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนาแผนปฏิบัติการด้านความหลากหลายทางชีวภาพ (Biodiversity Action Plan: BAP) ให้เหมาะสมกับลักษณะการประกอบธุรกิจและบริบทแต่ละโครงการของบริษัท โดยมีแนวทางในการติดตามและประเมินความหลากหลายทางชีวภาพอย่างต่อเนื่องในโครงการที่มีแนวคิดการออกแบบที่เชื่อมโยงธรรมชาติกับพื้นที่อยู่อาศัย อีกทั้ง ยังมีแนวทางในการบูรณาการประเด็นความหลากหลายทางชีวภาพเข้ากับการพัฒนาโครงการทุกแห่ง โดยให้ความสำคัญกับการจัดสรรพื้นที่สีเขียว การเลือกใช้พรรณไม้ที่เหมาะสมกับบริบทพื้นที่ และการพิจารณาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมโดยรอบ เพื่อสนับสนุนการพัฒนาโครงการอย่างสอดคล้องกับหลักการอนุรักษ์ความหลากหลายทางชีวภาพ โดยดำเนินการดังนี้

- คัดเลือกพันธุ์ไม้ที่เหมาะสม โดยเลือกใช้พันธุ์ไม้ที่ไม่เพียงแต่มีความสวยงาม แต่ยังช่วยลดอุณหภูมิ ลดมลพิษทางอากาศ และมีคุณสมบัติช่วยกรองฝุ่นละออง รวมถึงสามารถดูดซับก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ (CO_2) ซึ่งช่วยทำให้คุณภาพอากาศบริเวณโครงการและพื้นที่โดยรอบดีขึ้น
- การอนุรักษ์ต้นไม้ใหญ่ในพื้นที่พัฒนาโครงการใหม่ บริษัทมีแนวทางการอนุรักษ์ต้นไม้โดยใช้วิธีขุดล้อมและย้ายต้นไม้ไปปลูกในพื้นที่ที่เหมาะสมแทนการตัดโค่น ซึ่งเป็นการลดผลกระทบต่อระบบนิเวศและช่วยรักษาสมดุลของพื้นที่สีเขียว











และในปี 2568 บริษัทยังได้ **จัดกิจกรรมปลูกต้นไม้** บริเวณทะเลสาบหน้าอาคารสำนักงานร่วมกับสื่อมวลชน เพื่อส่งเสริมการมีส่วนร่วมในการดูแลสิ่งแวดล้อมและเพิ่มพื้นที่สีเขียว โดยต้นไม้ที่ปลูกสามารถช่วยดูดซับก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ได้ประมาณ 600 กิโลกรัมคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่าต่อปี ซึ่งสนับสนุนการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในระยะยาว







การประเมินความเสี่ยงด้านความหลากหลายทางชีวภาพ

การดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยเฉพาะการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ต่าง ๆ อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงและผลกระทบต่อความหลากหลายทางชีวภาพและระบบนิเวศ ทั้งในพื้นที่ตั้งโครงการและพื้นที่โดยรอบ บริษัทจึงให้ความสำคัญกับการประเมินและบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าวอย่างเหมาะสม ตั้งแต่กระบวนการจัดซื้อที่ดิน การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ การออกแบบและพัฒนาโครงการ ตลอดจนการดำเนินงานในแต่ละขั้นตอน เพื่อป้องกัน ลด และหลีกเลี่ยงผลกระทบเชิงลบต่อระบบนิเวศในพื้นที่พัฒนาโครงการ ตลอดจนการบูรณาการประเด็นดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการพัฒนาและดำเนินโครงการของบริษัท

โดยโครงการใหม่ที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต บริษัทได้นำประเด็นด้านความหลากหลายทางชีวภาพมาพิจารณาเป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการศึกษาความเป็นไปได้และการพัฒนาโครงการ โดยพิจารณาจากลักษณะพื้นที่ตั้งโครงการ การใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง และสภาพแวดล้อมโดยรอบ เพื่อหลีกเลี่ยงการพัฒนาในพื้นที่ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อพื้นที่อนุรักษ์ธรรมชาติหรือระบบนิเวศที่มีความอ่อนไหว โดยบริษัทได้ดำเนินการตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด รวมถึงจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม (EIA) ตามที่กฎหมายกำหนด เพื่อกำหนดมาตรการป้องกันหรือบรรเทาผลกระทบที่เหมาะสมก่อนเริ่มดำเนินโครงการ

สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินงาน บริษัทมีการบริหารจัดการและติดตามความเสี่ยงด้านความหลากหลายทางชีวภาพตามความเหมาะสมของลักษณะโครงการ โดยมุ่งเน้นการปฏิบัติตามกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม การควบคุมกิจกรรมก่อสร้างและการดำเนินงานไม่ให้ส่งผลกระทบต่อพื้นที่โดยรอบ รวมถึงการกำหนดมาตรการป้องกัน แก้ไข และติดตามผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมอย่างเหมาะสม

นอกจากนี้ บริษัทให้ความสำคัญกับการออกแบบและพัฒนาโครงการโดยคำนึงถึงการเพิ่มพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ ทั้งในพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่อยู่อาศัย การเลือกพันธุ์ไม้ที่เหมาะสมกับสภาพพื้นที่ รวมถึงการรักษาต้นไม้เดิมในพื้นที่โครงการเท่าที่เหมาะสม โดยกำหนดให้มีพื้นที่สีเขียวมากกว่าข้อกำหนดขั้นต่ำตามกฎหมาย เพื่อช่วยลดผลกระทบต่อระบบนิเวศ และสนับสนุนสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยและชุมชนโดยรอบ

การประเมินความหลากหลายทางชีวภาพบริเวณพื้นที่โครงการ

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการอนุรักษ์ความหลากหลายทางชีวภาพและระบบนิเวศในพื้นที่พัฒนาโครงการ ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากการดำเนินธุรกิจทั้งทางตรงและทางอ้อม บริษัทจึงให้ความสำคัญกับการสำรวจและประเมินสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติในพื้นที่โครงการ เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการวางแผนพัฒนาโครงการอย่างเหมาะสม ลดผลกระทบเชิงลบที่อาจเกิดขึ้น และส่งเสริมการอยู่ร่วมกันอย่างสมดุลระหว่างการพัฒนาโครงการและสิ่งแวดล้อมในระยะยาว

ในปี 2568 บริษัทได้ดำเนินการสำรวจและประเมินความหลากหลายทางชีวภาพบริเวณพื้นที่โครงการ จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการอะไรซ์ ไวบ์ จังหวัดภูเก็ต และโครงการอะไรซ์ ฮิลล์ จังหวัดเชียงใหม่ โดยผลการประเมินดังกล่าวถูกนำมาใช้ประกอบการพิจารณาการออกแบบและวางแผนพัฒนาโครงการในขั้นตอนที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การดำเนินโครงการเป็นไปอย่างสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมของพื้นที่และลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อระบบนิเวศโดยรอบอย่างเหมาะสม

โครงการอะไรซ์ ไวบ์ จังหวัดภูเก็ต

ตั้งอยู่ตำบลศรีสุนทร อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต โดยบริษัทได้ดำเนินการสำรวจและประเมินความหลากหลายทางชีวภาพในระบบนิเวศทางบก ครอบคลุมการสำรวจพรรณไม้ สัตว์บก และนกภายในพื้นที่โครงการและพื้นที่โดยรอบก่อนเริ่มการพัฒนาโครงการ ทั้งนี้ เนื่องจากพื้นที่โครงการไม่ติดกับแหล่งน้ำธรรมชาติ บริษัทจึงไม่ได้ดำเนินการสำรวจระบบนิเวศทางน้ำ

จากผลการสำรวจพรรณไม้ในพื้นที่โครงการและพื้นที่โดยรอบ ไม่พบไม้ยืนต้นขนาดใหญ่โดยพบเพียงวัชพืชและหญ้าที่ขึ้นปกคลุมพื้นที่ และไม่พบพรรณไม้ที่เป็นพืชอนุรักษ์ตามพระราชบัญญัติพันธุ์พืช พ.ศ. 2518 รวมถึงไม่พบพรรณไม้ที่อยู่ในสถานภาพสูญพันธุ์ สูญพันธุ์ในธรรมชาติ ใกล้สูญพันธุ์อย่างยิ่ง ใกล้สูญพันธุ์ มีแนวโน้มใกล้สูญพันธุ์ หรือใกล้ถูกคุกคามตามบัญชีรายชื่อชนิดพืชป่าแนบท้ายอนุสัญญาไซเตส (CITES) และของประเทศไทย

สำหรับผลสำรวจสัตว์ป่าในพื้นที่โครงการและพื้นที่โดยรอบ พบสัตว์บกในปริมาณน้อย เนื่องจากพื้นที่โดยรอบเป็นเขตชุมชน จึงไม่พบสัตว์ป่าที่มีคุณค่าด้านการอนุรักษ์หรือสัตว์ป่าหายาก โดยสัตว์บกที่พบเป็นชนิดที่พบได้ทั่วไปในพื้นที่ต่าง ๆ ของประเทศไทย สามารถจำแนกออกเป็น 2 กลุ่มหลัก ได้แก่ นกและแมลง ทั้งนี้ สัตว์บกที่ตรวจพบ ได้แก่ นกกระจอกบ้าน มดดำ และมดแดง ซึ่งไม่จัดเป็นสัตว์ป่าสงวนหรือสัตว์ป่าคุ้มครองตามพระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. 2535 และไม่อยู่ในสถานภาพสูญพันธุ์ สูญพันธุ์ในธรรมชาติ ใกล้สูญพันธุ์อย่างยิ่ง ใกล้สูญพันธุ์ มีแนวโน้มใกล้สูญพันธุ์ หรือใกล้ถูกคุกคาม ตามบัญชีรายชื่อชนิดสัตว์ป่าแนบท้ายอนุสัญญาไซเตส (CITES) และของประเทศไทยแต่อย่างใด

จากผลการสำรวจดังกล่าว บริษัทได้นำข้อมูลจากการสำรวจดังกล่าวมาใช้ประกอบการออกแบบและพัฒนาโครงการ เพื่อให้การพัฒนาเป็นไปอย่างเหมาะสม สอดคล้องกับสภาพแวดล้อม และไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อระบบนิเวศโดยรอบในระยะยาว





โครงการอะไรซ์ ฮิลล์ จังหวัดเชียงใหม่

ตั้งอยู่ตำบลสันทรายน้อย อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ โดยบริษัทได้ดำเนินการสำรวจและประเมินความหลากหลายทางชีวภาพทั้งระบบนิเวศทางบกและระบบนิเวศทางน้ำภายในพื้นที่โครงการและพื้นที่โดยรอบก่อนการพัฒนาโครงการ เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการออกแบบและวางแผนพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมของพื้นที่

จากผลการสำรวจพรรณไม้บริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่โดยรอบ พบพรรณไม้รวมทั้งสิ้นจำนวน 63 ชนิด โดยเป็นไม้ยืนต้นจำนวน 28 ชนิด ซึ่งส่วนใหญ่เป็นไม้ปลูก ไม้ผล และไม้ประดับที่พบได้ทั่วไปในพื้นที่ชุมชนเมือง และไม่พบพรรณไม้ที่เข้าข่ายเป็นไม้ที่ควรค่าแก่การอนุรักษ์หรือไม้ทรงคุณค่าตามหลักเกณฑ์ที่หน่วยงานภาครัฐกำหนด อย่างไรก็ตาม บริเวณด้านหน้าโครงการพบต้นมะพร้าวที่สมเด็จพระศรีนครินทราบรมราชชนนีทรงปลูกไว้ ซึ่งบริษัทได้ดำเนินการติดตั้งรั้วล้อมเพื่อป้องกันความเสียหายในระหว่างการก่อสร้าง และเมื่อเปิดดำเนินโครงการ ต้นมะพร้าวดังกล่าวจะยังคงได้รับการอนุรักษ์ไว้ โดยโครงการจะไม่ดำเนินการใด ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อต้นมะพร้าวดังกล่าว

ผลการสำรวจสัตว์ป่าในพื้นที่โครงการและพื้นที่โดยรอบ พบสัตว์รวมจำนวน 78 ชนิด แบ่งออกเป็นสัตว์เลี้ยงลูกด้วยนม นก สัตว์เลื้อยคลาน และสัตว์สะเทินน้ำสะเทินบก โดยสัตว์ที่พบส่วนใหญ่เป็นชนิดที่สามารถพบได้ทั่วไปในพื้นที่ชุมชนและพื้นที่พัฒนาไม่พบสัตว์ป่าสงวนหรือสัตว์ป่าคุ้มครองตามพระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. 2562 แต่อย่างใด

สำหรับผลการสำรวจระบบนิเวศทางน้ำบริเวณแหล่งน้ำใกล้พื้นที่โครงการ โดยได้ทำการเก็บตัวอย่างแพลงก์ตอนพืช แพลงก์ตอนสัตว์ และสัตว์หน้าดิน เพื่อใช้เป็นตัวชี้วัดความสมบูรณ์ของระบบนิเวศน้ำ จากผลการวิเคราะห์ พบว่าคุณภาพน้ำอยู่ในระดับต่ำถึงปานกลาง ซึ่งสอดคล้องกับลักษณะพื้นที่ชุมชนเมือง และไม่พบสภาพความเสื่อมโทรมของระบบนิเวศทางน้ำในระดับที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ

จากผลการสำรวจดังกล่าว บริษัทเห็นว่าการพัฒนาโครงการอะไรซ์ ฮิลล์ จะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพยากรทางชีวภาพทั้งระบบนิเวศทางบก พรรณไม้ สัตว์ป่า และระบบนิเวศทางน้ำในพื้นที่โดยรอบ โดยบริษัทได้นำข้อมูลจากการสำรวจมาใช้ประกอบการออกแบบและพัฒนาโครงการ เพื่อให้การพัฒนาเป็นไปอย่างเหมาะสม สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมของพื้นที่ และไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อระบบนิเวศในระยะยาว


อินทนิลน้ำ


พะยูง


สัตยาบรรณ


กุ๊ก


ทิ้งถ่อน


สัก


ไทร


โพธิ์ขี้นก


นกปั้งรอกใหญ่


นกกระติ๊ดขี้หมู


กิ้งก่าสวน


นกยางเปีย



พื้นที่โครงการ



พื้นที่โครงการ



ลำน้ำแม่คาว



พื้นที่เกษตรกรรม



ลำน้ำโจ้


กระเล็นขนปลายหูสั้น

Forest School

บริษัทตระหนักว่าความหลากหลายทางชีวภาพ (Biodiversity) เป็นรากฐานสำคัญของระบบนิเวศและการพัฒนาอย่างยั่งยืนในระยะยาว การดำเนินธุรกิจของบริษัทจึงมุ่งรักษาสมดุลของพื้นที่สีเขียว ควบคู่กับการใช้ทรัพยากรอย่างรับผิดชอบ และการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมโดยรอบอย่างต่อเนื่อง



นอกเหนือจากการบริหารจัดการพื้นที่ในเชิงกายภาพ บริษัทได้นำประเด็นความหลากหลายทางชีวภาพเชื่อมโยงกับการดำเนินงานด้านการศึกษา **โดย Mill Hill International School Thailand ได้นำแนวคิด Forest School Approach หรือการเรียนรู้ท่ามกลางธรรมชาติ** มาใช้ในกระบวนการเรียนการสอน เปิดโอกาสให้นักเรียนได้เรียนรู้จากระบบนิเวศจริงในพื้นที่ เสริมสร้างความเข้าใจเกี่ยวกับความสัมพันธ์ของสิ่งมีชีวิต ความหลากหลายของชนิดพันธุ์ รวมถึงความหลากหลายของพืชและสัตว์ท้องถิ่นที่พบในบริเวณโรงเรียน ควบคู่กับการดูแลรักษาพื้นที่สีเขียวของโรงเรียนโดยคำนึงถึงการรักษาพันธุ์ไม้เดิม การเพิ่มความหลากหลายของพืชพรรณ และการหลีกเลี่ยงกิจกรรมที่อาจกระทบต่อระบบนิเวศโดยรอบ แนวทางดังกล่าวจึงสะท้อนความตั้งใจของบริษัทในการออกแบบพื้นที่และกระบวนการเรียนรู้ที่เชื่อมโยงกับธรรมชาติอย่างเป็นรูปธรรม เพื่อให้นักเรียนสามารถสัมผัส เรียนรู้ เข้าใจ และเห็นคุณค่าของระบบนิเวศในชีวิตประจำวัน อันเป็นรากฐานสำคัญของการอยู่ร่วมกับสิ่งแวดล้อมอย่างสมดุลในระยะยาว









6 การละเมิดกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม ชุมชนและสังคม โดยให้ความสำคัญกับการลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินงานและหลีกเลี่ยงกิจกรรมที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบเชิงลบต่อคุณภาพชีวิตของชุมชน บริษัทได้กำหนดแนวทางการดำเนินงานให้สอดคล้องกับกฎหมาย ระเบียบ และข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งติดตามการปฏิบัติตามอย่างต่อเนื่อง เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการฝ่าฝืนกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม

นอกจากนี้ บริษัทได้จัดให้มีช่องทางการสื่อสารและการรับเรื่องร้องเรียนด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียและผู้ที่อาจได้รับผลกระทบสามารถแจ้งข้อร้องเรียนหรือข้อเสนอแนะได้อย่างสะดวกและโปร่งใส โดยสามารถส่งเรื่องร้องเรียนมายังช่องทางการรับเรื่องช่องทางใดช่องทางหนึ่ง ดังนี้

อีเมล	whistleblower@ornsirin.co.th
เว็บไซต์บริษัท	www.ornsirin.co.th หัวข้อ “ติดต่อเรา”
ไปรษณีย์ปิดผนึก	ระบุหน้าซองถึงผู้รับเบาะแสท่านใดท่านหนึ่ง ได้แก่ เลขานุการบริษัท หรือ ผู้ช่วยเลขานุการบริษัท ส่งมายัง “บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เลขที่ 79 หมู่ 8 ตำบลสันปูเลย อำเภอดอยสะเก็ด จังหวัดเชียงใหม่ 50200”
กล่องรับแจ้งเบาะแส และข้อร้องเรียน	ตั้งอยู่ภายในสำนักงานใหญ่ของบริษัท (เปิดกล่องได้เฉพาะเลขานุการบริษัท หรือ ผู้ช่วยเลขานุการบริษัทเท่านั้น)

ทั้งนี้ บริษัทจะนำข้อมูลจากการรับเรื่องร้องเรียนและข้อเสนอแนะดังกล่าวมาใช้ประกอบการทบทวนและปรับปรุงกระบวนการดำเนินงาน เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาซ้ำและยกระดับมาตรฐานการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง

สำหรับในปี 2568 บริษัทไม่มีการกระทำที่ฝ่าฝืนกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อม และไม่พบกรณีการถูกดำเนินคดี การเปรียบเทียบปรับ หรือการถูกกำหนดมาตรการทางปกครองจากหน่วยงานกำกับดูแล



3.4 การจัดการความยั่งยืนใน มิติสังคม



3.4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

บริษัทให้ความสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจควบคู่กับความรับผิดชอบต่อสังคม โดยได้กำหนด **นโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม รวมทั้งแนวปฏิบัติด้านสังคมต่าง ๆ** เพื่อใช้เป็นกรอบการดำเนินงานที่สอดคล้องกับหลักธรรมาภิบาล การเคารพสิทธิมนุษยชน และการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ทั้งผู้ถือหุ้น พนักงาน คู่ค้า/ผู้รับเหมา ลูกค้า เจ้าหนี้ ชุมชนและสังคม โดยมุ่งดำเนินธุรกิจเป็นไปด้วยความโปร่งใส รับผิดชอบ และตรวจสอบได้ โดยแนวปฏิบัติด้านสังคมครอบคลุมประเด็นสำคัญ เช่น การเคารพสิทธิมนุษยชน การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน การปฏิบัติต่อพนักงาน การจ่ายค่าตอบแทนและสวัสดิการ ด้านสุขภาวะและความปลอดภัย การปฏิบัติต่อคู่ค้าซึ่งครอบคลุมถึงผู้รับเหมา การปฏิบัติต่อลูกค้า การปฏิบัติต่อเจ้าหนี้ การพัฒนานวัตกรรม ตลอดจนจรรยาบรรณคู่ค้า เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทจัดให้มีกระบวนการรับฟังความคิดเห็นและข้อร้องเรียนจากผู้มีส่วนได้เสีย รวมถึงลูกบ้าน/ผู้เช่าและชุมชนท้องถิ่น ผ่านช่องทางการรับเรื่องร้องเรียน พร้อมทั้งสื่อสารข้อมูลอย่างโปร่งใสและติดตามการดำเนินการแก้ไขเพื่อลดผลกระทบด้านสังคมอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทได้ติดตามการบังคับใช้กฎหมายและกฎระเบียบด้านแรงงาน สวัสดิการ ความปลอดภัย และสิทธิมนุษยชนอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่ากระบวนการดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องทั้งหมด โดยในปี 2568 บริษัทไม่มีประเด็นข้อพิพาทหรือการละเมิดกฎหมายด้านสังคมแต่อย่างใด ซึ่งสะท้อนถึงการปฏิบัติตามกฎหมายและแนวปฏิบัติด้านสังคมที่บริษัทกำหนดไว้อย่างเคร่งครัดและต่อเนื่อง

3.4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

1 การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทดำเนินธุรกิจภายใต้หลักคุณธรรม ความรับผิดชอบต่อสังคม และการคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่สนับสนุนหรือยินยอมให้เกิดการละเมิดสิทธิมนุษยชนในห่วงโซ่อุปทาน ตลอดจนปฏิบัติตามกฎระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด เพื่อไม่ให้เกิดการละเมิดสิทธิมนุษยชนต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตลอดห่วงโซ่คุณค่า พร้อมทั้งให้ความสำคัญกับการตอบสนองความคาดหวังด้านสิทธิมนุษยชนตามหลักการ 3 เสาหลัก ได้แก่ การคุ้มครอง การเคารพ และการเยียวยา (Protect, Respect and Remedy) อย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง

ในด้านการคุ้มครองและเคารพสิทธิมนุษยชน บริษัทได้ยึดถือหลักสิทธิมนุษยชนตามมาตรฐานสากลและตราสารระหว่างประเทศที่เกี่ยวข้องเป็นแนวทางในการกำหนดนโยบายและการดำเนินงาน โดยได้นำแนวปฏิบัติด้านสิทธิมนุษยชนที่เป็นที่ยอมรับในระดับสากล ได้แก่ ปฏิญญาสากลว่าด้วยสิทธิมนุษยชน (Universal Declaration of Human Rights: UDHR) และหลักการชี้แนะของสหประชาชาติว่าด้วยธุรกิจและสิทธิมนุษยชน (United Nations Guiding Principles on Business and Human Rights: UNGPs) มาบูรณาการไว้ในจรรยาบรรณธุรกิจ นโยบายด้านสิทธิมนุษยชน และกระบวนการดำเนินงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้เป็นกรอบในการป้องกันและลดความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชนที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นไปอย่างสอดคล้องกับหลักสิทธิมนุษยชน บริษัทจึงได้กำหนด **“นโยบายด้านสิทธิมนุษยชน”** เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติตามหลักสิทธิมนุษยชน ดังนี้

แนวทางปฏิบัติตามหลักสิทธิมนุษยชน

1. ให้ความเคารพต่อสิทธิมนุษยชน ปฏิบัติต่อกันด้วยความเคารพ ให้เกียรติซึ่งกันและกัน และปฏิบัติต่อกันอย่างเท่าเทียมต่อผู้มีส่วนได้เสียและกลุ่มเปราะบางทุกกลุ่ม โดยไม่แบ่งแยกความแตกต่างทางกาย จิตใจ เชื้อชาติ สัญชาติ ถิ่นกำเนิด เผ่าพันธุ์ ศาสนา เพศ ภาษา อายุ สีผิว การศึกษา สถานะทางสังคม วัฒนธรรม ขนบธรรมเนียม หรือเรื่องอื่นใด
2. ใช้ความระมัดระวังในการปฏิบัติหน้าที่เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่จะเกิดการละเมิดสิทธิมนุษยชนในการดำเนินธุรกิจตลอดจนมุ่งมั่นป้องกันการคุกคามในทุกรูปแบบ ไม่ว่าจะเป็นการคุกคามทางเพศ และการคุกคามรูปแบบอื่น อรสิรินยึดมั่นในแนวทางไม่เลือกปฏิบัติ ต่อต้านการล่วงละเมิด และไม่ยอมให้มีการล่วงละเมิดในทุกรูปแบบ (ทั้งการล่วงละเมิดทางเพศและไม่ใช่ทางเพศ) โดยแนวทางนี้กำหนดว่าข้อร้องเรียนใดๆ ที่บริษัทได้รับจะได้รับการพิจารณาอย่างจริงจัง รักษาเป็นความลับ และให้ความเห็นอกเห็นใจ หากการกล่าวหานั้นได้รับการยืนยันจะดำเนินการตามมาตรการเยียวยา ลงโทษทางวินัย เลิกจ้าง หรือดำเนินคดีตามกฎหมาย
3. ปฏิบัติต่อลูกจ้างด้วยความเป็นธรรม เสมอภาค ตลอดจนบริหารการจ่ายค่าตอบแทนโดยไม่เลือกปฏิบัติ การดูแลคุณภาพชีวิตของแรงงานตามกฎหมาย ไม่ใช้แรงงานเด็ก ไม่ใช้แรงงานบังคับ สนับสนุนการใช้แรงงานต่างด้าวที่ถูกกฎหมาย อีกทั้งส่งเสริมและจัดให้มีการดูแลความปลอดภัยและสุขอนามัยในสถานประกอบการ รวมทั้งกำหนดให้บริษัทในกลุ่มอรสิรินและคู่ค้าธุรกิจทุกรายปฏิบัติตามนโยบาย
4. เคารพสิทธิลูกค้า โดยปฏิบัติอย่างเป็นธรรมไม่ละเมิดข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า
5. ให้ความสำคัญกับการเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของพนักงาน และผู้สมัครงาน หรือพนักงานปัจจุบัน หรือพ้นสภาพการเป็นพนักงานไปแล้ว โดยการออกระเบียบและควบคุมสิทธิ์การเข้าถึงและเผยแพร่ข้อมูลส่วนบุคคลของพนักงาน รวมไปถึงการต้องได้รับความยินยอมจากพนักงานในการให้บริษัทเข้าถึงข้อมูลและความเป็นส่วนตัวต่างๆ ที่เป็นสิทธิส่วนบุคคลของพนักงาน
6. เคารพสิทธิคู่ค้า โดยปฏิบัติอย่างเป็นธรรม จัดให้มีกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างอย่างโปร่งใสเพื่อส่งเสริมการแข่งขันที่เป็นธรรม และส่งเสริมให้คู่ค้าปฏิบัติตามหลักสิทธิมนุษยชน
7. เคารพสิทธิชุมชน โดยตระหนักถึงสิทธิของชุมชน รับฟังความคิดเห็นและสนับสนุนการมีส่วนร่วมของชุมชน
8. สื่อสาร เผยแพร่นโยบาย ให้ความรู้ ทำความเข้าใจ กำหนดแนวทาง และให้การสนับสนุนอื่นใดแก่พนักงาน คู่ค้าธุรกิจในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ เพื่อให้มีส่วนร่วมในการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม เคารพต่อสิทธิมนุษยชน และปฏิบัติต่อทุกคนตามหลักสิทธิมนุษยชนตามแนวนโยบายนี้ และทวนสอบความเข้าใจอย่างสม่ำเสมอ และจัดให้มีการฝึกอบรมด้านสิทธิมนุษยชน รวมถึงการเลือกปฏิบัติและการล่วงละเมิดในสถานที่ทำงานแก่พนักงานทุกคนและผู้ที่เกี่ยวข้อง

9. สอดส่องดูแลเรื่องการเคารพสิทธิมนุษยชน ไม่ละเลยหรือเพิกเฉยเมื่อพบเห็นการกระทำที่เข้าข่ายละเมิดสิทธิมนุษยชนที่เกี่ยวข้องกับอรสิริน ต้องรายงานให้ผู้บังคับบัญชาหรือบุคคลที่รับผิดชอบทราบ และให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่าง ๆ หากมีข้อสงสัยหรือข้อซักถามให้ปรึกษากับผู้บังคับบัญชา หรือบุคคลที่รับผิดชอบผ่านช่องทางต่าง ๆ ที่กำหนดไว้

10. จัดให้มีช่องทางการแจ้งเบาะแส ข้อร้องเรียนที่ทันสมัยและมีประสิทธิภาพ ให้ความเป็นธรรม และคุ้มครองบุคคลที่แจ้งเรื่องการละเมิดสิทธิมนุษยชนที่เกี่ยวข้องกับอรสิริน

11. พัฒนาและดำเนินกระบวนการจัดการด้านสิทธิมนุษยชน (Due Diligence Process) อย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่เริ่มการลงทุน (Investment) เพื่อที่จะระบุประเด็นและประเมินความเสี่ยงและผลกระทบด้านการละเมิดสิทธิมนุษยชน กำหนดกลุ่มหรือบุคคลที่ได้รับผลกระทบที่ครอบคลุมผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม วางแผนและกำหนดแนวทางการแก้ไขและป้องกัน จัดการแก้ไขและป้องกันปัญหาการละเมิดสิทธิมนุษยชน ให้สอดคล้องตามแนวทางการจัดการความเสี่ยงขององค์กร ซึ่งครอบคลุมความเสี่ยงในอุตสาหกรรม และตรวจสอบติดตามผล โดยจัดให้มีกระบวนการเยียวยาและบรรเทาผลกระทบที่เหมาะสมในกรณีที่มีการละเมิดสิทธิมนุษยชน

12. อรสิรินมุ่งมั่นที่จะสร้างและรักษาวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นต่อการเคารพสิทธิมนุษยชนตามนโยบายด้านสิทธิมนุษยชนนี้

13. สำหรับผู้กระทำการละเมิดสิทธิมนุษยชน รวมถึงมีพฤติกรรมการเลือกปฏิบัติ หรือการล่วงละเมิด เป็นการกระทำผิดจรรยาบรรณอรสิริน บริษัทจะต้องดำเนินการแก้ไข หรือพิจารณาดำเนินการทางวินัยตามระเบียบที่อรสิรินกำหนดไว้ นอกจากนี้พิจารณาดำเนินการตามกฎหมายหากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย

14. อรสิรินมุ่งมั่นที่จะสื่อสาร รายงานและเปิดเผยข้อมูลการดำเนินงานด้านสิทธิมนุษยชน การบรรเทาและการเยียวยา รวมถึงอุบัติการณ์การเลือกปฏิบัติและการล่วงละเมิด สู่สาธารณะอย่างครบถ้วนและโปร่งใส

15. ทบทวนนโยบายด้านสิทธิมนุษยชนอย่างสม่ำเสมอ โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญต่อองค์กร

นอกจากแนวทางปฏิบัติตามหลักสิทธิมนุษยชนที่กำหนดไว้ในนโยบายด้านสิทธิมนุษยชนข้างต้นแล้ว บริษัทยังสนับสนุนและให้ความสำคัญกับการคุ้มครองสิทธิเด็กในกระบวนการดำเนินธุรกิจ โดยได้บูรณาการประเด็นสิทธิเด็กไว้เป็นส่วนหนึ่งของแนวทางการดำเนินงานของบริษัท เพื่อใช้เป็นกรอบในการปฏิบัติงานของพนักงานและคู่ค้า รวมถึงการพิจารณาประเด็นที่อาจเกี่ยวข้องกับเด็กทั้งทางตรงและทางอ้อมตลอดห่วงโซ่คุณค่า ทั้งนี้ **บริษัทมุ่งป้องกันไม่ให้เกิดผลกระทบเชิงลบต่อสิทธิและสวัสดิภาพของเด็ก และส่งเสริมให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปโดยเคารพสิทธิเด็กตามหลักการสากล อีกทั้ง บริษัทได้แสดงเจตนารมณ์ในการดำเนินธุรกิจ โดยเคารพและคุ้มครองสิทธิเด็กตาม หลักการว่าด้วยสิทธิเด็กและธุรกิจ (Children's Rights and Business Principles: CRBP) และหลักการของ UN Global Compact** เพื่อใช้เป็นกรอบในการกำหนดแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทไม่สนับสนุนการใช้แรงงานเด็กทุกรูปแบบ ไม่แสวงหาประโยชน์จากเด็ก และไม่กระทำการใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบเชิงลบต่อสิทธิและสวัสดิภาพของเด็ก

นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดบทบาทและความรับผิดชอบด้านการบริหารจัดการประเด็นสิทธิมนุษยชนไว้ภายใต้โครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินธุรกิจเป็นไปโดยเคารพสิทธิมนุษยชนตามมาตรฐานสากล โดยการดำเนินงานด้านสิทธิมนุษยชนอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของฝ่ายบริหารตามอำนาจหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และเป็นส่วนหนึ่งของการบริหารความเสี่ยงและการดำเนินงานด้านความยั่งยืนขององค์กร

สำหรับในระดับการดำเนินงาน บริษัทได้มอบหมายให้ ผู้อำนวยการฝ่ายบุคคลและธุรการ ทำหน้าที่รับผิดชอบในการนำหลักการด้านสิทธิมนุษยชนไปปฏิบัติในกระบวนการทำงานประจำวันของแต่ละหน่วยงาน รวมถึงการจัดสรรทรัพยากรที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานด้านสิทธิมนุษยชน การสื่อสาร การอบรม และการติดตามประเด็นที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง

เป้าหมายด้านสิทธิมนุษยชน

เป้าหมายการดำเนินงานปี 2568	ผลการดำเนินงานปี 2568
ไม่มีข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการฝ่าฝืนหรือละเมิดสิทธิมนุษยชน	ไม่มีข้อร้องเรียน
พนักงานทุกคนต้องเข้ารับการอบรมและรับทราบนโยบายด้านสิทธิมนุษยชน	ครบถ้วนร้อยละ 100

กระบวนการตรวจสอบสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้าน (Human Rights Due Diligence: HRDD)

บริษัทได้ดำเนินการตรวจสอบสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้านตลอดกระบวนการดำเนินธุรกิจและห่วงโซ่คุณค่า โดยถือเป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่ดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และได้มีการประเมินความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชนเพื่อกำหนดมาตรการป้องกันและลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจตลอดห่วงโซ่คุณค่า โดยกระบวนการตรวจสอบสิทธิมนุษยชนประกอบด้วย 5 ขั้นตอนหลัก ดังนี้

การประกาศนโยบายและหลักการของบริษัทว่าด้วยการเคารพสิทธิมนุษยชน	บริษัทมุ่งมั่นที่จะเคารพสิทธิมนุษยชน เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มได้รับสิทธิขั้นพื้นฐานอย่างเท่าเทียม ปราศจากการเลือกปฏิบัติ โดยได้นำแนวปฏิบัติและหลักการด้านสิทธิมนุษยชนในระดับสากลมาใช้เป็นแนวทางในการดำเนินงานอย่างเคร่งครัด บริษัทจึงได้กำหนดนโยบายด้านสิทธิมนุษยชนอย่างชัดเจนและเผยแพร่ผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท
การประเมินผลกระทบที่เกิดขึ้นจริงหรือมีแนวโน้มที่อาจเกิดขึ้นจากกิจกรรมของบริษัท	บริษัทได้ดำเนินการประเมินความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชน โดยระบุประเด็นความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชนและป้องกันการละเมิดสิทธิมนุษยชน หรือผลกระทบเชิงลบอื่น ๆ ซึ่งอาจเกิดขึ้นจริงหรือมีแนวโน้มที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทตลอดห่วงโซ่คุณค่า โดยพิจารณากลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งภายในและภายนอกที่อาจได้รับผลกระทบทั้งทางตรงหรือทางอ้อมจากกิจกรรมทางธุรกิจของบริษัท ซึ่งมีวิธีการประเมินความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชน ตามขั้นตอนดังนี้ - กำหนดขอบเขตประเด็นด้านสิทธิมนุษยชน - การระบุประเด็นความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชน - การประเมินระดับความเสี่ยง - การจัดลำดับความสำคัญของประเด็นด้านสิทธิมนุษยชน
การบูรณาการดำเนินการ	หลังจากประเมินประเด็นความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชนที่มีความรุนแรงสูง บริษัทได้กำหนดและปรับปรุงมาตรการควบคุมและบรรเทาผลกระทบ เพื่อป้องกันหรือลดโอกาสเกิดเหตุและผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสีย พร้อมทั้งประเมินความเสี่ยงคงเหลือ เพื่อให้การบริหารจัดการด้านสิทธิมนุษยชนมีประสิทธิภาพตลอดห่วงโซ่คุณค่า
การติดตามและรายงานผลการดำเนินงาน	บริษัทจัดให้มีช่องทางการสื่อสาร การร้องเรียน และการแจ้งเบาะแส เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถรายงานเหตุที่เกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิมนุษยชนหรือประเด็นอื่น ๆ ได้อย่างสะดวกและปลอดภัย โดยบริษัทจะดำเนินการตรวจสอบและแก้ไขอย่างเหมาะสม เพื่อป้องกันและลดผลกระทบเชิงลบจากการดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้ บริษัทจะเปิดเผยผลการดำเนินงานและมาตรการด้านสิทธิมนุษยชนผ่านรายงานประจำปี
กลไกการเยียวยาผลกระทบ	บริษัทตระหนักดีว่ากิจกรรมทางธุรกิจอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิทธิมนุษยชนของผู้มีส่วนได้เสีย บริษัทจึงกำหนดแนวทางป้องกัน ลดความเสี่ยง และแก้ไขปัญหาที่อาจนำไปสู่การละเมิดสิทธิมนุษยชน รวมถึงจัดให้มีกระบวนการบรรเทาและการเยียวยาที่เหมาะสมสำหรับผู้มีส่วนได้เสียที่ได้รับผลกระทบจากการดำเนินงานของบริษัท หากเกิดกรณีละเมิดด้านสิทธิมนุษยชน บริษัทจะดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงและคุ้มครองสิทธิของผู้ร้องเรียนหรือผู้แจ้งเบาะแส โดยบริษัทได้กำหนดบทลงโทษผู้กระทำการละเมิดสิทธิมนุษยชนให้ถือว่าเป็นการกระทำความผิดทางวินัย และหากเข้าข่ายความผิดทางกฎหมาย บริษัทจะดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ประเด็นสำคัญด้านสิทธิมนุษยชน

บริษัทได้ดำเนินการระบุประเด็นด้านสิทธิมนุษยชนที่มีความสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจ โดยพิจารณาจากลักษณะและบริบทของธุรกิจตลอดห่วงโซ่คุณค่า ความรุนแรงและขอบเขตของผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อผู้มีส่วนได้เสีย รวมถึงข้อมูลที่ได้รับจากกระบวนการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสีย เช่น การรับฟังความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ และข้อมูลจากช่องทางการร้องเรียนของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทมีการรวบรวม บันทึก และสรุปประเด็นที่ได้รับจากกระบวนการมีส่วนร่วมดังกล่าว เพื่อนำมาใช้ประกอบการพิจารณากำหนดแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยง การปรับปรุงแนวทางการดำเนินงาน และการจัดการประเด็นด้านสิทธิมนุษยชนของบริษัทอย่างเหมาะสมและต่อเนื่อง โดยมีขอบเขตการระบุประเด็นด้านสิทธิมนุษยชนที่สำคัญ ดังนี้

สิทธิพนักงาน	สิทธิลูกค้า	สิทธิคู่ค้า	สิทธิชุมชน
การปฏิบัติต่อลูกจ้างด้วยความเป็นธรรม	การไม่เลือกปฏิบัติต่อลูกค้า	การไม่เลือกปฏิบัติต่อคู่ค้า	อาชีวอนามัยและความปลอดภัยของชุมชน
อาชีวอนามัยและความปลอดภัยในสภาพแวดล้อมการทำงาน	สุขภาพและความปลอดภัยของลูกค้า	อาชีวอนามัยและความปลอดภัย	ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินการของบริษัท
การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของพนักงาน	การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า	การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของคู่ค้า	
เสรีภาพในการสมาคมและส่วนร่วมในการต่อรอง		การตรวจสอบแรงงานและการจ้างแรงงานตามกฎหมาย	

การประเมินความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชน

ในปี 2568 บริษัทได้ดำเนินการประเมินความเสี่ยงและผลกระทบด้านสิทธิมนุษยชน โดยบูรณาการเป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการดำเนินธุรกิจหลัก ครอบคลุมตั้งแต่การจัดหาที่ดินและแหล่งเงินทุน การออกแบบโครงการ การจัดซื้อจัดจ้าง การขายและการตลาด การก่อสร้าง การส่งมอบและการโอนกรรมสิทธิ์ จนถึงกระบวนการบริการหลังการขาย ตามห่วงโซ่คุณค่าธุรกิจของบริษัท เพื่อระบุประเด็นความเสี่ยงและผลกระทบด้านสิทธิมนุษยชนที่อาจเกิดขึ้นจริงหรือมีแนวโน้มจะเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้ การประเมินดังกล่าวได้พิจารณากลุ่มผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอกที่อาจได้รับผลกระทบทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยผลการประเมินถูกนำมาใช้ประกอบการกำหนดแนวทางในการป้องกันและบรรเทาผลกระทบ ตลอดจนการปรับปรุงแนวทางการดำเนินงานและการบริหารจัดการความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชนของบริษัทอย่างเหมาะสมและต่อเนื่อง โดยมีเกณฑ์การประเมินความเสี่ยง ดังนี้

ระดับ	ลักษณะโอกาสที่จะเกิดขึ้น	ผลกระทบที่จะเกิดขึ้น
สูงมาก (5)	• เกิดขึ้นหลายครั้ง/ปี หรือเกิดขึ้นมากกว่า 3 ครั้ง/ปี • ผู้ได้รับผลกระทบมากกว่า 6 ราย • บริษัทเสียหายเป็นตัวเงินมากกว่า 500,000 บาท	• ส่งผลกระทบระดับที่ร้ายแรงมากที่สุด ต่อความเป็นอยู่ที่ดีของบุคคล/ชุมชน/จิตใจ • มีผู้คนจำนวนมากที่สุดที่ได้รับผลกระทบ • ผลกระทบของการละเมิดสิทธิมนุษยชนจะไม่สามารถเยียวยาได้เลย หากไม่ดำเนินการในทันที
สูง (4)	• เกิดเหตุการณ์ขึ้นเป็นครั้งคราวแต่มีความเป็นไปได้ที่จะเกิดขึ้น 3 ครั้งต่อปี • ผู้ได้รับผลกระทบ 5-6 ราย • บริษัทเสียหายเป็นตัวเงินน้อยกว่าหรือเท่ากับ 300,001-500,000 บาท	• ส่งผลกระทบระดับที่ร้ายแรงมาก ต่อความเป็นอยู่ที่ดีของบุคคล/ชุมชน/จิตใจ • มีผู้คนจำนวนมากที่ได้รับผลกระทบ • มีความเป็นไปได้สูงที่ผลกระทบของการละเมิดสิทธิมนุษยชนจะไม่สามารถเยียวยาได้ หากไม่ดำเนินการโดยเร็ว (ภายใน 3 วัน)
ปานกลาง (3)	• เกิดเหตุการณ์ขึ้นน้อยมากแต่มีความเป็นไปได้ที่จะเกิดขึ้น 2 ครั้งต่อปี	• ส่งผลกระทบระดับปานกลาง ต่อความเป็นอยู่ที่ดีของบุคคล/ชุมชน/จิตใจ

ระดับ	ลักษณะโอกาสที่จะเกิดขึ้น	ผลกระทบที่จะเกิดขึ้น
	• ผู้ได้รับผลกระทบ 3-4 ราย • บริษัทเสียหายเป็นตัวเงินน้อยกว่าหรือเท่ากับ 100,001-300,000 บาท	• มีผู้คนจำนวนปานกลางที่ได้รับผลกระทบ • มีความเป็นไปได้ปานกลางที่ผลกระทบของการละเมิดสิทธิมนุษยชนจะไม่สามารถเยียวยาได้ หากไม่ดำเนินการโดยเร็ว (ภายใน 1 สัปดาห์)
ต่ำ (2)	• เกิดขึ้น 1 ครั้งต่อปี • ผู้ได้รับผลกระทบ 1-2 ราย • บริษัทเสียหายเป็นตัวเงินน้อยกว่าหรือเท่ากับ 100,000 บาท	• ส่งผลกระทบระดับต่ำต่อความเป็นอยู่ที่ดีของบุคคล/ชุมชน/จิตใจ • มีผู้คนจำนวนน้อยที่ได้รับผลกระทบ • มีความเป็นไปได้ต่ำที่ผลกระทบของการละเมิดสิทธิมนุษยชนจะไม่สามารถเยียวยาได้ หากไม่ดำเนินการโดยเร็ว (ภายใน 1 เดือน)
ต่ำมาก (1)	• ไม่มีเหตุการณ์เกิดขึ้นเลยใน 1 ปี • ไม่มีผู้ได้รับผลกระทบ • ไม่มีความเสียหายเป็นตัวเงิน	• ส่งผลกระทบระดับต่ำมากต่อความเป็นอยู่ที่ดีของบุคคล/ชุมชน/จิตใจ หรือไม่ได้พุ่งเป้าไปที่กลุ่มเปราะบาง • มีผู้คนจำนวนน้อยมากที่ได้รับผลกระทบ • การเยียวยาการละเมิดสิทธิมนุษยชนสามารถทำได้อย่างเต็มรูปแบบ ไม่จำเป็นต้องดำเนินการในทันที

ผลการประเมินความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชน

โอกาสที่จะเกิดขึ้น	ระดับผลกระทบ				
	ต่ำมาก (1)	ต่ำ (2)	ปานกลาง (3)	สูง (4)	สูงมาก (5)
สูงมาก (5)					
สูง (4)					- อาชีวอนามัยและความปลอดภัยของชุมชน
ปานกลาง (3)				- การไม่เลือกปฏิบัติต่อลูกค้า - อาชีวอนามัยและความปลอดภัยของคู่ค้า	- ไม่เลือกปฏิบัติต่อลูกค้า - สุขภาพและความปลอดภัยของลูกค้า - ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินการของบริษัท
ต่ำ (2)			- เสรีภาพในการสมาคมและส่วนร่วมในการต่อรอง	- ความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงาน - การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของพนักงาน	- ความคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า - ความคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของคู่ค้า - การตรวจสอบแรงงานและการจ้างแรงงานตามกฎหมาย
ต่ำมาก (1)			- การปฏิบัติต่อลูกจ้างด้วยความเป็นธรรม		

หมายเหตุ: แผนภูมิ Risk Heat Map ด้านสิทธิมนุษยชนมีหลักเกณฑ์ในการประเมินที่แตกต่างจากแผนภูมิ Enterprise Risk Matrix โดยการประเมินความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชนของบริษัทจะไม่ได้กำหนดระดับความเสี่ยงในระดับต่ำมาก (สีเขียว) เนื่องจากเป็นประเด็นที่อาจส่งผลกระทบต่อบุคคลและผู้มีส่วนได้เสียโดยตรง

จากผลการประเมินความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชนของบริษัท พบว่าประเด็นความเสี่ยงส่วนใหญ่อยู่ในระดับปานกลางถึงสูง และมีความเชื่อมโยงกับกระบวนการดำเนินธุรกิจตลอดห่วงโซ่คุณค่า บริษัทจึงนำผลการประเมินดังกล่าวมาใช้เป็นข้อมูลประกอบในการกำหนดมาตรการป้องกันและบรรเทาผลกระทบ ตลอดจนการติดตาม ทบทวน และบริหารจัดการความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชนอย่างต่อเนื่องเป็นประจำทุกปี เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างสอดคล้องกับหลักสิทธิมนุษยชนและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

ประเด็นสำคัญด้านสิทธิมนุษยชน	ประเด็นความเสี่ยง	แนวทางการป้องกันและบรรเทาผลกระทบ
สิทธิพนักงาน	1. การปฏิบัติต่อลูกจ้างด้วยความเป็นธรรม	1. จัดทำนโยบายค่าตอบแทนที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราค่าตอบแทนในตลาด 2. กำหนดระบบการประเมินผลการปฏิบัติงานและการเลื่อนตำแหน่งที่โปร่งใสและเป็นธรรม 3. จัดให้มีช่องทางรับฟังความคิดเห็นและการร้องเรียนโดยไม่เปิดเผยตัวตน 4. กำหนดแนวทางป้องกันการเลือกปฏิบัติและการคุกคามในสถานที่ทำงาน
	2. อาชีวอนามัยและความปลอดภัยในสภาพแวดล้อมการทำงาน	1. จัดทำแผนความปลอดภัยและการประเมินความเสี่ยงด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย 2. จัดให้มีการอบรมด้านความปลอดภัยและการซ้อมแผนฉุกเฉินอย่างสม่ำเสมอ 3. จัดหาและกำหนดการใช้อุปกรณ์คุ้มครองความปลอดภัยส่วนบุคคลที่เหมาะสมกับลักษณะงาน
	3. การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของพนักงาน	1. กำหนดและบังคับใช้นโยบายด้านการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA & Data Privacy) โดยจำกัดสิทธิการเข้าถึงข้อมูลตามหน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละตำแหน่งงาน 2. จัดอบรมและสื่อสารการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลแก่พนักงาน
	4. เสรีภาพในการสมาคมและส่วนร่วมในการต่อรอง	1. จัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการพนักงาน 2. ไม่กีดกันการรวมกลุ่มและการใช้สิทธิแรงงานตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 3. จัดให้มีการประชุมหารือระหว่างผู้บริหารและตัวแทนพนักงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อแลกเปลี่ยนความคิดเห็น
สิทธิลูกค้า	1. การไม่เลือกปฏิบัติต่อลูกค้า	1. ให้บริการลูกค้าอย่างเท่าเทียม ไม่เลือกปฏิบัติ 2. จัดให้มีการอบรมพนักงานด้านการบริการและการเคารพสิทธิมนุษยชน 3. ติดตามข้อร้องเรียนด้านการให้บริการและนำมาปรับปรุงการดำเนินงาน
	2. สุขภาพและความปลอดภัยของลูกค้า	1. จัดให้มีระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง 2. ตรวจสอบและบำรุงรักษาโครงสร้างอาคารและระบบสาธารณูปโภคอย่างสม่ำเสมอ 3. ดำเนินการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (Preventive Maintenance) โดยตรวจสอบและดูแลสภาพบ้าน อาคาร และระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการอย่างสม่ำเสมอ
	3. ความคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า	1. กำหนดกระบวนการขอความยินยอมและแจ้งข้อมูลการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA & Privacy Notice) โดยจำกัดสิทธิการเข้าถึงข้อมูลเฉพาะผู้ที่มีหน้าที่เกี่ยวข้อง 2. จัดให้มีระบบรักษาความมั่นคงปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT Security) และการเข้ารหัสข้อมูลที่เหมาะสม

ประเด็นสำคัญด้านสิทธิมนุษยชน	ประเด็นความเสี่ยง	แนวทางการป้องกันและบรรเทาผลกระทบ
สิทธิคู่ค้า	1. การไม่เลือกปฏิบัติต่อคู่ค้า	1. ปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเท่าเทียม เป็นธรรม ไม่เลือกปฏิบัติตามจรรยาบรรณคู่ค้าธุรกิจ 2. จัดให้มีกระบวนการคัดเลือกและประเมินคู่ค้าที่โปร่งใส เป็นธรรม และตรวจสอบได้ 3. กำหนดหลักเกณฑ์การจัดซื้อจัดจ้างที่ชัดเจนและตรวจสอบได้
	2. อาชีวอนามัยและความปลอดภัย	1. กำหนดมาตรฐานด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยสำหรับผู้รับเหมาและคู่ค้าทางธุรกิจ 2. ตรวจสอบและติดตามความปลอดภัยในงานก่อสร้างและการปฏิบัติงานของผู้รับเหมาอย่างสม่ำเสมอ 3. กำหนดให้ผู้รับเหมาปฏิบัติตามกฎความปลอดภัยของโครงการอย่างเคร่งครัด
	3. การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของคู่ค้า	1. จัดทำข้อตกลงการรักษาความลับ (Confidentiality Agreement) กับคู่ค้า 2. กำหนดและบังคับใช้นโยบายด้านการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลสำหรับคู่ค้าให้สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 3. แจ้งคู่ค้าให้รับทราบเกี่ยวกับนโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของบริษัท
	4. การตรวจสอบแรงงานและการจ้างแรงงานตามกฎหมาย	1. ตรวจสอบการใช้แรงงานของผู้รับเหมาให้เป็นไปตามกฎหมายแรงงาน 2. ไม่สนับสนุนการใช้แรงงานผิดกฎหมายและไม่ใช้แรงงานเด็กในกระบวนการดำเนินธุรกิจ
สิทธิชุมชน	1. อาชีวอนามัยและความปลอดภัยของชุมชน	1. กำหนดและดำเนินการตามมาตรการควบคุมมลพิษและความปลอดภัยในพื้นที่ก่อสร้าง 2. แจ้งข้อมูลโครงการ แผนการก่อสร้าง และกิจกรรมที่อาจส่งผลกระทบต่อชุมชนให้ทราบอย่างเหมาะสม พร้อมจัดให้มีช่องทางการติดต่อและการร้องเรียน 3. ติดตั้งป้ายเตือนและมาตรการความปลอดภัยในพื้นที่เสี่ยงเพื่อป้องกันอุบัติเหตุที่อาจเกิดขึ้นกับประชาชนโดยรอบ 4. ติดตามและแก้ไขประเด็นร้องเรียนด้านความปลอดภัยของชุมชนอย่างเหมาะสมและทันท่วงที
	2. ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินการของบริษัท	1. จัดทำและดำเนินการตามแผนการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมที่เหมาะสมกับโครงการ 2. จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียและการจัดการของเสียที่เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง 3. ตรวจสอบและติดตามผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม เช่น น้ำเสีย ฝุ่น เสียง และขยะ อย่างสม่ำเสมอ 4. ปรับปรุงแนวทางการดำเนินงานเพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและคุณภาพชีวิตของชุมชนโดยรอบอย่างต่อเนื่อง

กลไกการเยียวยากรณีการละเมิดสิทธิมนุษยชน

บริษัทให้ความสำคัญกับการเคารพสิทธิมนุษยชนของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม และจัดให้มีกลไกการร้องทุกข์และการเยียวยาที่เป็นธรรม โปร่งใส และสามารถเข้าถึงได้ เพื่อรองรับกรณีที่อาจเกิดการละเมิดสิทธิมนุษยชนจากการดำเนินธุรกิจของบริษัททั้งทางตรงและทางอ้อม จึงได้กำหนดกระบวนการจัดการข้อร้องเรียนอย่างเป็นระบบ ตั้งแต่การรับเรื่อง การตรวจสอบข้อเท็จจริง การพิจารณาแนวทางแก้ไขและเยียวยา ตลอดจนการติดตามผล เพื่อให้มั่นใจว่าผู้ได้รับผลกระทบได้รับการดูแลอย่างเหมาะสม และสามารถเข้าถึงกระบวนการเยียวยาได้อย่างแท้จริง

โดยบริษัทได้เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกลไกการร้องทุกข์อย่างเป็นทางการ ครอบคลุมประเด็นด้านสิทธิมนุษยชน การรับประกันการรักษาความลับ การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล และการปกปิดตัวตนของผู้ร้องเรียน ผู้แจ้งเบาะแส หรือผู้ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริง เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอกองค์กรสามารถเข้าถึงและใช้กลไกดังกล่าวได้โดยไม่ถูกกีดกันหรือเลือกปฏิบัติ ในกรณีที่มีการระบุหรือพิสูจน์ได้ว่าบริษัทได้ก่อให้เกิดหรือมีส่วนเกี่ยวข้องกับผลกระทบด้านสิทธิมนุษยชน บริษัทให้คำมั่นว่าจะดำเนินการแก้ไขและเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบอย่างเหมาะสม เป็นธรรม และทันท่วงที โดยรูปแบบการเยียวยาอาจประกอบด้วยการชดเชยในเชิงทรัพย์สิน เช่น เงินหรือค่าชดเชย รวมถึงการเยียวยาในเชิงไม่เป็นตัวเงิน เช่น การให้คำปรึกษา การประสานผู้เชี่ยวชาญ หรือการสนับสนุนด้านจิตใจ ทั้งนี้ จะพิจารณาให้สอดคล้องกับลักษณะและความรุนแรงของแต่ละกรณี

นอกจากนี้ บริษัทกำหนดให้การละเมิดสิทธิมนุษยชนถือเป็นการกระทำผิดทางวินัย โดยจะดำเนินการพิจารณาโทษตามระเบียบของบริษัทอย่างเหมาะสม และหากการกระทำดังกล่าวเข้าข่ายเป็นความผิดตามกฎหมาย บริษัทจะดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติม เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดเหตุซ้ำและเสริมสร้างความเชื่อมั่นต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ



การละเมิดสิทธิมนุษยชนในรอบปีที่ผ่านมา

ในปี 2568 บริษัทกำหนดเป้าหมาย ไม่มีข้อร้องเรียนเรื่องการฝ่าฝืนหรือละเมิดสิทธิมนุษยชนตลอดห่วงโซ่คุณค่า ซึ่งผลการดำเนินงาน พบว่า บริษัทไม่มีเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิมนุษยชนตลอดห่วงโซ่คุณค่า หรือข้อร้องเรียนเรื่องการฝ่าฝืนหรือละเมิดสิทธิมนุษยชนในปีที่ผ่านมา

การสื่อสารและการอบรม

เพื่อแสดงถึงการให้ความสำคัญด้านสิทธิมนุษยชนในฐานะส่วนหนึ่งของแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัท และเพื่อสื่อสารความคาดหวังเกี่ยวกับการเคารพสิทธิมนุษยชนไปยังพนักงาน คู่ค้า พันธมิตรทางธุรกิจ และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย บริษัทได้ดำเนินการสื่อสารและเผยแพร่นโยบายด้านสิทธิมนุษยชนอย่างชัดเจน ต่อเนื่อง และทั่วถึง ผ่านช่องทางการสื่อสารทั้งภายในและภายนอกองค์กร ได้แก่ อีเมลภายในองค์กร และเว็บไซต์ของบริษัท เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายสามารถเข้าถึงข้อมูลนโยบาย แนวทางปฏิบัติ และความคาดหวังของบริษัทด้านสิทธิมนุษยชนได้อย่างสะดวกและเท่าเทียม โดยในปี 2568 กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่านได้ลงนามรับทราบและยืนยันการปฏิบัติตามนโยบายด้านสิทธิมนุษยชนครบถ้วนร้อยละ 100 สะท้อนถึงความมุ่งมั่นของบริษัทในการปลูกฝังวัฒนธรรมองค์กรที่เคารพสิทธิมนุษยชนในทุกระดับ และส่งเสริมให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างถูกต้อง โปร่งใส และเป็นธรรมตลอดห่วงโซ่คุณค่า

นอกจากนี้ ในปี 2568 บริษัทได้จัดให้มีการอบรมและการสื่อสารเพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับนโยบายด้านสิทธิมนุษยชนแก่ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับ โดยมีผู้บริหารและพนักงานเข้าร่วมการอบรมครบถ้วนร้อยละ 100 และมีคะแนนการประเมินผลความรู้เฉลี่ยอยู่ที่ 9.85 คะแนน จากคะแนนเต็ม 10 คะแนน ซึ่งการอบรมดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานสามารถนำหลักการด้านสิทธิมนุษยชนไปประยุกต์ใช้ในการปฏิบัติงานจริง และตระหนักถึงบทบาทหน้าที่ของตนในการป้องกันและลดความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชนที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทจะดำเนินการทบทวนและพัฒนาการสื่อสารและการอบรมด้านสิทธิมนุษยชนอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สอดคล้องกับบริบทการดำเนินธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย และแนวปฏิบัติตามมาตรฐานสากล

2 การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทมุ่งมั่นดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส และยึดมั่นในหลักจริยธรรม ตลอดจนให้ความสำคัญต่อความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มภายใต้มาตรฐานการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยยืนหยัดต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันในทุกรูปแบบไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม เพื่อเป็นการแสดงถึงเจตนารมณ์ดังกล่าว **บริษัทจึงได้ประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วมโครงการ "แนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน" (Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption Council: CAC) เมื่อเดือนพฤษภาคม 2568 ที่ผ่านมา** ซึ่งถือเป็นก้าวสำคัญในการยกระดับมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการให้เข้มแข็งและโปร่งใสมากยิ่งขึ้น

ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนด **"นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน"** เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มรับทราบ เข้าใจ และปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัดโดยไม่มีข้อยกเว้น โดยการถือปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันฉบับนี้ให้ครอบคลุมถึงบริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทอื่นที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุม รวมถึงตัวแทนทางธุรกิจ สามารถศึกษารายละเอียดนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันฉบับเต็มได้ที่เว็บไซต์ของบริษัท

เพื่อส่งเสริมวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นในความโปร่งใส มีความรับผิดชอบ และดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรมอย่างยั่งยืน บริษัทจึงกำหนดเป้าหมายด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ดังนี้

เป้าหมายการดำเนินงานปี 2568	ผลการดำเนินงานปี 2568
ไม่มีการกระทำความผิดและข้อร้องเรียนที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน	ไม่มีการกระทำความผิดและข้อร้องเรียนเป็นศูนย์
พนักงานทุกคนต้องเข้ารับการอบรมและรับทราบนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน	ครบถ้วนร้อยละ 100

การสื่อสารและการอบรม

บริษัทได้สื่อสารและเผยแพร่นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน บริษัทย่อย และคู่ค้ารับทราบผ่านช่องทางต่าง ๆ เช่น เว็บไซต์บริษัท อีเมล ไลน์กลุ่มบริษัท บอร์ดประชาสัมพันธ์ภายในบริษัท และช่องทางโซเชียลมีเดียของบริษัท เป็นต้น เพื่อให้เกิดความตระหนักรู้และความเข้าใจเกี่ยวกับมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างทั่วถึงและต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดให้มีการทบทวนและยืนยันการรับทราบนโยบายเป็นประจำทุกปี โดยในปี 2568 กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่านได้ลงนามรับทราบและยืนยันว่าจะปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวครบถ้วนร้อยละ 100





อีกทั้ง บริษัทประกาศนโยบาย **“งดการให้และรับของขวัญ (No Gift Policy)”** อย่างต่อเนื่องในช่วงเทศกาลและโอกาสอื่นใด เพื่อเป็นการยืนยันเจตนารมณ์ในการ**ต่อต้านการให้สินบนและผลประโยชน์ตอบแทนทุกรูปแบบ** ตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัท ซึ่งนโยบายดังกล่าวครอบคลุมการห้ามให้และห้ามรับประโยชน์ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในหลายลักษณะ เช่น การให้หรือรับของขวัญ การเลี้ยงรับรอง/การต้อนรับ การสนับสนุนที่มิชอบ หรือสิ่งตอบแทนอื่นใดที่อาจถูกมองว่าเป็นสินบนหรือให้ผลประโยชน์แก่เจ้าหน้าที่รัฐ หรือการกระทำที่อาจเข้าข่ายการฟอกเงิน ทั้งนี้ เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และคู่ค้าเข้าใจขอบเขตการปฏิบัติอย่างถูกต้องและสอดคล้องกัน บริษัทได้สื่อสารนโยบายดังกล่าวผ่านช่องทางต่าง ๆ ได้แก่ เว็บไซต์บริษัท อีเมล ไลน์กลุ่มบริษัท บอร์ดประชาสัมพันธ์ภายในบริษัท และช่องทางโซเชียลมีเดียของบริษัท เพื่อให้ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องตระหนักรู้และปฏิบัติตามอย่างต่อเนื่อง

สำหรับการจัดอบรมประจำปี 2568 บริษัทได้จัดให้มีการอบรมความรู้ด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันแก่ผู้บริหารและพนักงานทุกคน ผ่านหลักสูตร “องค์กรโปร่งใสไร้ทุจริตและสินบน” ซึ่งจัดโดยสำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ โดยมุ่งเสริมสร้างความรู้ ความเข้าใจ และปลูกฝังค่านิยมด้านคุณธรรม จริยธรรม และความโปร่งใสในการดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้ เนื้อหาการอบรมครอบคลุมตั้งแต่การปรับฐานความคิดสู่การเป็นองค์กรโปร่งใสไร้ทุจริตและสินบน การสร้างวัฒนธรรมองค์กรต้านทุจริต การเสริมสร้างเครือข่ายความร่วมมือต้านทุจริตและสินบน ไปจนถึงการขับเคลื่อนองค์กรสู่การเป็นองค์กรโปร่งใสไร้ทุจริตและสินบนอย่างยั่งยืน เพื่อให้สามารถนำไปประยุกต์ใช้ในการปฏิบัติงานได้อย่างเหมาะสม โดยในปี 2568 ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทเข้าร่วมการอบรมครบถ้วนร้อยละ 100 และมีคะแนนประเมินเฉลี่ย 8.5 จากคะแนนเต็ม 10 คะแนน นอกจากนี้ บริษัทได้บรรจุการอบรมด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันเป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการปฐมนิเทศ และกำหนดให้จัดอบรมก่อนการเข้ารับตำแหน่งของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานใหม่ทุกคน พร้อมทั้งจัดให้มีการทดสอบความรู้และความเข้าใจเกี่ยวกับนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและแนวปฏิบัติของบริษัท เพื่อประเมินประสิทธิภาพของการฝึกอบรมและสร้างความมั่นใจว่าสามารถนำไปใช้ได้อย่างถูกต้องในการปฏิบัติงานจริง

การติดตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทกำหนดให้มีการสอบทานการปฏิบัติตามนโยบายและประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้มั่นใจว่ามาตรการต่อต้านมีความเพียงพอ มีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป อีกทั้งยังเป็นกลไกในการควบคุมและป้องกันความเสี่ยงจากการทุจริตคอร์รัปชัน พร้อมกำหนดแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ โดยในปี 2568 ได้มีการพิจารณาทบทวนนโยบายและอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2568 เพื่อให้เหมาะสมกับสถานการณ์และบริบทขององค์กร รวมทั้งได้สื่อสารและเผยแพร่นโยบายผ่านอีเมลและเว็บไซต์ของบริษัท อีกทั้ง กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่านได้ลงนามรับทราบและยืนยันจะปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวครบถ้วนร้อยละ 100

ตลอดจนในปี 2568 บริษัทไม่พบกรณีการกระทำที่ฝ่าฝืนนโยบายหรือมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน รวมถึงไม่มีเหตุการณ์ที่พนักงานถูกลงโทษทางวินัยหรือให้ออกจากงานเนื่องจากไม่ปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าว โดยได้มีการสอบทานการปฏิบัติตามนโยบายและมาตรการที่เกี่ยวข้อง และรายงานผลต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาและรับทราบเป็นที่เรียบร้อยแล้ว นอกจากนี้ บริษัทไม่มีการให้หรือรับการสนับสนุนทางการเมืองในรูปแบบของเงินบริจาคหรือประโยชน์อื่นใด รวมทั้งไม่มีกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทถูกกล่าวโทษ ถูกเปรียบเทียบปรับ หรือตกเป็นผู้ถูกดำเนินคดีทางแพ่งหรือทางอาญาในประเด็นที่เกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน การให้สินบน หรือความผิดที่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด ซึ่งสะท้อนถึงการปฏิบัติงานตามกฎหมายและมาตรการของบริษัทอย่างเคร่งครัดและต่อเนื่อง

อีกทั้ง บริษัทมีแผนดำเนินการในปี 2569 อย่างต่อเนื่องเพื่อยกระดับมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยเตรียมความพร้อมเข้าสู่กระบวนการรับรองโครงการ “แนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน” (Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption Council: CAC) พร้อมจัดให้มีการอบรมเชิงปฏิบัติการแก่ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับ เพื่อสร้างจิตสำนึกด้านธรรมาภิบาลและส่งเสริมให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทมีความโปร่งใส ตรวจสอบได้ และสอดคล้องกับมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างยั่งยืน

การประเมินความเสี่ยงด้านทุจริตคอร์รัปชัน

การดำเนินธุรกิจของบริษัทมีความเกี่ยวข้องกับหลายหน่วยงานทั้งภาครัฐและภาคเอกชน และต้องประสานงานกับหน่วยงานราชการ คู่ค้า ผู้รับเหมา และพันธมิตรทางธุรกิจในหลายขั้นตอน หากไม่มีมาตรการควบคุมที่เหมาะสม กระบวนการดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงด้านทุจริตคอร์รัปชัน เช่น การเสนอหรือรับทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่น การเรียกรับผลประโยชน์ การเลี้ยงรับรองที่ไม่เหมาะสม หรือการให้และรับสินบน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกฎหมาย ชื่อเสียง และความเชื่อมั่นของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทจึงได้ดำเนินการประเมินความเสี่ยงด้านทุจริตคอร์รัปชันอย่างครอบคลุมในทุกหน่วยงานที่มีขั้นตอนดำเนินงานที่มีความเสี่ยงสูง ได้แก่ การรังวัดแบ่งโฉนด การโอนกรรมสิทธิ์ การขยายเขตไฟฟ้า–ประปา ตลอดจนกระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง ซึ่งเป็นกิจกรรมที่มีแนวโน้มเกิดการทุจริตคอร์รัปชันและการให้สินบนมากกว่ากระบวนการอื่น จากการประเมินดังกล่าวบริษัทจึงได้จัดทำแผนบริหารความเสี่ยงและมาตรการควบคุมเพิ่มเติมเพื่อเสริมสร้างความโปร่งใส ลดโอกาสการทุจริต และยกระดับการกำกับดูแลภายในให้มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับบริบทของธุรกิจ โดยมาตรการบริหารความเสี่ยงมีดังนี้

1. กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันที่ครอบคลุมพนักงาน คู่ค้า และผู้รับเหมาทั้งหมด โดยห้ามให้สินบนหรือผลประโยชน์ใด ๆ แก่เจ้าหน้าที่ของรัฐเพื่อเร่งรัดขั้นตอน รวมถึงบังคับใช้ข้อกำหนดเรื่องความขัดกันของผลประโยชน์ (Conflict of Interest) อย่างเคร่งครัด โดยกำหนดให้ผู้ที่มีความเกี่ยวข้องรายงานความสัมพันธ์กับคู่ค้าและผู้รับเหมาอย่างโปร่งใส
2. จัดทำขั้นตอนการยื่นขออนุญาตและการจัดเตรียมเอกสารให้เป็นมาตรฐาน เพื่อป้องกันการเร่งรัดหรือการใช้ช่องทางพิเศษ พร้อมบันทึกหลักฐานการติดต่อกับหน่วยงานรัฐทุกครั้งเพื่อให้สามารถตรวจสอบย้อนหลังได้ นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างที่โปร่งใส เช่น การเปรียบเทียบราคา การจัดทำ TOR/BOQ ที่ชัดเจน และการกำหนดเกณฑ์การคัดเลือกที่เป็นธรรม
3. ก่อนแต่งตั้งคู่ค้าและผู้รับเหมา บริษัทตรวจสอบความน่าเชื่อถือและประวัติการดำเนินงานอย่างเป็นระบบ รวมทั้งกำหนดเงื่อนไขด้านการต่อต้านทุจริตไว้ในสัญญาทุกรายการ พร้อมระบุบทลงโทษในกรณีที่มีการไม่ปฏิบัติตามหรือกระทำการที่อาจเข้าข่ายทุจริตคอร์รัปชัน
4. จัดให้มีการอบรมอย่างสม่ำเสมอสำหรับพนักงานที่เกี่ยวข้องกับการติดต่อราชการและการจัดซื้อจัดจ้าง เพื่อเสริมสร้างความตระหนักด้านจริยธรรม ความโปร่งใสในการปฏิบัติหน้าที่ และการรายงานพฤติกรรมที่น่าสงสัย รวมทั้งบรรจุเนื้อหาด้านการต่อต้านทุจริตไว้ในกระบวนการปฐมนิเทศพนักงานใหม่
5. หน่วยงานตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ดำเนินการตรวจประเมินกระบวนการที่มีความเสี่ยงสูงเป็นรายไตรมาสและรายปี เพื่อให้มั่นใจว่ามาตรการควบคุมมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามนโยบายที่กำหนด นอกจากนี้ บริษัทมีช่องทางร้องเรียน (Whistleblowing) ที่เป็นอิสระและคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส พร้อมรายงานเหตุการณ์สำคัญและผลการติดตามต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำ

นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดวิธีดำเนินการสำหรับตัวกลาง ผู้รับเหมา และตัวแทนที่ปฏิบัติงานแทนบริษัทอย่างชัดเจน โดยให้บุคคลภายนอกทุกฝ่ายต้องปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันเช่นเดียวกับพนักงานบริษัท ทั้งนี้ บริษัทได้จัดให้มีการสื่อสารนโยบายและข้อห้ามเกี่ยวกับการให้หรือรับสินบนแก่ผู้รับเหมาและพันธมิตรทางธุรกิจทุกราย รวมถึงกำหนดให้ลงนามรับทราบและตกลงปฏิบัติตามก่อนเริ่มดำเนินงาน เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้รับเหมาหรือตัวแทนถูกใช้เป็นช่องทางในการมอบสิ่งของหรือผลประโยชน์แก่เจ้าหน้าที่รัฐหรือบุคคลใดก็ตามในลักษณะที่อาจเข้าข่ายการทุจริต และมีการติดตาม ตรวจ สอบเอกสาร และบันทึกการปฏิบัติงานของตัวกลางอย่างสม่ำเสมอ โดยเฉพาะงานที่มีความเสี่ยงสูง เช่น การประสานงานกับหน่วยงานรัฐ การจัดซื้อจัดจ้าง พร้อมกำหนดบทลงโทษทางสัญญาในกรณีที่ผู้รับเหมาหรือตัวแทนฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัท

เพื่อเสริมสร้างธรรมาภิบาลและลดความเสี่ยงด้านความทุจริตคอร์รัปชัน บริษัทได้กำหนดนโยบายไม่ว่าจ้างพนักงานรัฐที่ยังดำรงตำแหน่งเข้ามาปฏิบัติงานในบริษัท เนื่องจากอาจส่งผลต่อความเป็นกลางในการกำกับดูแล หรือทำให้เกิดการรับรู้ว่าการตัดสินใจของภาครัฐอาจเอื้อประโยชน์ต่อภาคเอกชนโดยไม่เหมาะสม บริษัทจึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติดังนี้

1. บริษัทจะไม่ว่าจ้างหรือแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ของรัฐที่ยังดำรงตำแหน่งอยู่ในหน่วยงานของรัฐใด ๆ ให้มาปฏิบัติงานในฐานะกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน หรือที่ปรึกษาของบริษัท
2. บริษัทกำหนดระยะเวลาเว้นวรรคเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี สำหรับการแต่งตั้งอดีตเจ้าหน้าที่ของรัฐ หรือบุคคลที่เคยทำงานกับหน่วยงานกำกับดูแลซึ่งมีอำนาจควบคุม ดูแล หรือเกี่ยวข้องโดยตรงกับกิจการของบริษัท
3. บริษัทจะดำเนินการตรวจสอบประวัติ (Due Diligence) ของบุคคลที่บริษัทจะสรรหาเพื่อแต่งตั้งเข้ามาดำรงตำแหน่งกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทเพื่อตรวจสอบสิ่งที่อาจเป็นประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ก่อนการแต่งตั้งหรือว่าจ้าง
4. ในกรณีที่บริษัทมีการแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ของรัฐหรืออดีตเจ้าหน้าที่ของรัฐเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหาร บริษัทจะเปิดเผยข้อมูล รายชื่อ และประวัติส่วนตัวอย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) เพื่อแสดงถึงความโปร่งใสในการบริหารงานและตรวจสอบได้
5. การว่าจ้างหรือแต่งตั้งบุคคลตามข้อ 4 จะต้องผ่านกระบวนการสรรหาและเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการสรรหาพิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล และนำเสนอเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมคณะ กรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี โดยต้องมีเอกสารประกอบเหตุผล ความจำเป็น และความเหมาะสมของการแต่งตั้งไว้อย่างครบถ้วนเพื่อประกอบการตัดสินใจอย่างโปร่งใสและตรวจสอบได้

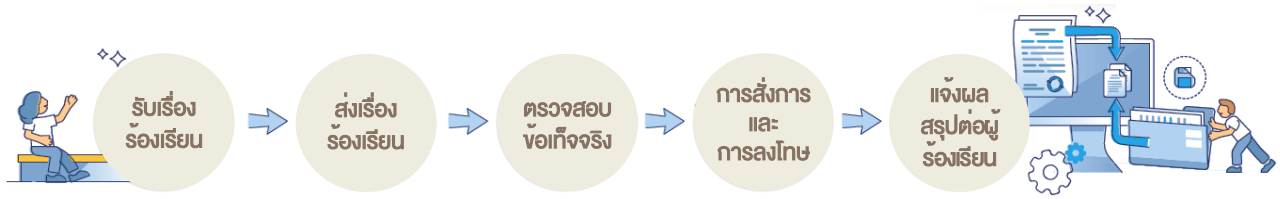
สำหรับในปี 2568 บริษัทไม่มีการแต่งตั้งหรือว่าจ้างกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานที่เป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐ หรืออดีตเจ้าหน้าที่ของรัฐในลักษณะที่เข้าข่ายประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์แต่อย่างใด

ช่องทางการแจ้งเบาะแส หรือร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชัน

ผู้แจ้งเรื่องร้องเรียนจะต้องระบุรายละเอียดที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วนและชัดเจน ได้แก่ เรื่องที่ต้องการแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียน ชื่อหรือตำแหน่งผู้ถูกร้องเรียน การกระทำความผิดที่พบเห็น เวลาที่เห็นการกระทำความผิด พร้อมทั้งระบุชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ที่สามารถติดต่อได้ของผู้แจ้งเรื่องร้องเรียน เพื่อให้บริษัทสามารถติดต่อกลับและดำเนินการตรวจสอบได้อย่างครบถ้วน จากนั้นส่งมายังช่องทางการรับเรื่องช่องทางใดช่องทางหนึ่ง ดังนี้

อีเมล	whistleblower@ornsirin.co.th
เว็บไซต์บริษัท	www.ornsirin.co.th หัวข้อ “ติดต่อเรา”
ไปรษณีย์ปิดผนึก	ระบุหน้าซองถึงผู้รับเบาะแสท่านใดท่านหนึ่ง ได้แก่ เลขานุการบริษัท หรือ ผู้ช่วยเลขานุการบริษัท ส่งมายัง “บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เลขที่ 79 หมู่ 8 ตำบลสันปูเลย อำเภอดอยสะเก็ด จังหวัดเชียงใหม่ 50200”
กล่องรับแจ้งเบาะแส และข้อร้องเรียน	ตั้งอยู่ภายในสำนักงานใหญ่ของบริษัท (เปิดกล่องได้เฉพาะเลขานุการบริษัท หรือ ผู้ช่วยเลขานุการบริษัทเท่านั้น)

ขั้นตอนการรับเรื่องร้องเรียน



มาตรการคุ้มครองและรักษาความลับ

เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิของผู้แจ้งเบาะแส ผู้ร้องเรียน หรือผู้ให้ข้อมูลที่กระทำโดยเจตนาสุจริต บริษัทจะปกปิดชื่อ ที่อยู่ หรือข้อมูลใด ๆ ที่สามารถระบุตัวตนผู้แจ้งเบาะแส ผู้ร้องเรียน หรือผู้ให้ข้อมูลได้ รวมทั้งเก็บรักษาข้อมูลของผู้แจ้งเบาะแส ผู้ร้องเรียน หรือผู้ให้ข้อมูลไว้เป็นความลับโดยจำกัดเฉพาะผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการดำเนินการตรวจสอบเรื่องร้องเรียนเท่านั้นที่สามารถเข้าถึงข้อมูลดังกล่าวได้

ทั้งนี้ ผู้ได้รับข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องร้องเรียน มีหน้าที่ต้องเก็บรักษาข้อมูลข้อร้องเรียนและเอกสารหลักฐานของผู้แจ้งเบาะแส ผู้ร้องเรียน หรือผู้ให้ข้อมูลไว้เป็นความลับ ห้ามเปิดเผยข้อมูลแก่บุคคลอื่นที่ไม่มีหน้าที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่เป็นการเปิดเผยตามหน้าที่ที่กฎหมายกำหนด

ในกรณีที่มีการแจ้งเบาะแสหรือเรื่องร้องเรียน บริษัทจะทำหน้าที่ในการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส ผู้ร้องเรียน พยานและบุคคลที่ให้ข้อมูลในการสืบสวนหาข้อเท็จจริงไม่ให้ได้รับความเดือนร้อนหรือความไม่ชอบธรรมใด ๆ อันเกิดจากการแจ้งเบาะแส ร้องเรียน การเป็นพยาน หรือการให้ข้อมูล

กรณีผู้ที่แจ้งเบาะแส ผู้ร้องเรียน หรือผู้ให้ข้อมูล หรือผู้ที่ปฏิเสธการทุจริตคอร์รัปชันนั้นเป็นพนักงานของบริษัท บริษัทจะให้ความเป็นธรรมในการให้ความคุ้มครองเพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อพนักงาน เช่น การปรับลดตำแหน่ง การลงโทษ เป็นต้น แม้ว่าการกระทำนั้นจะทำให้บริษัทต้องสูญเสียโอกาสทางธุรกิจ

3 การปฏิบัติต่อพนักงาน

บริษัทตระหนักดีว่า **พนักงาน** คือ ทรัพยากรที่มีคุณค่าและเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญของการดำเนินธุรกิจอย่างมั่นคงและยั่งยืน **จึงยึดมั่นในการบริหารทรัพยากรบุคคลตามหลักสิทธิมนุษยชน ความเป็นธรรม ความเท่าเทียม และการปฏิบัติตามกฎหมายแรงงานที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด และให้ความสำคัญกับการคุ้มครองสิทธิแรงงานในทุกมิติ** โดยบริษัทมีนโยบายไม่ใช้แรงงานเด็กและไม่ใช้แรงงานบังคับในกระบวนการดำเนินธุรกิจของบริษัท รวมถึงกำหนดแนวปฏิบัติให้การจ้างงานเป็นไปอย่างถูกต้อง สมัครใจและเป็นธรรม สอดคล้องกับกฎหมายแรงงานท้องถิ่นและหลักสิทธิมนุษยชนสากล รวมทั้งส่งเสริมความเท่าเทียมและการไม่เลือกปฏิบัติในสถานที่ทำงาน โดยเคารพในความแตกต่างของพนักงานทุกคน ไม่ว่าจะเป็นด้านเชื้อชาติ ศาสนา เพศสภาพ อายุ เพศวิถี ความพิการ สัญชาติ หรือคุณลักษณะส่วนบุคคลอื่นใด และมุ่งสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่เปิดกว้าง เคารพซึ่งกันและกัน และให้โอกาสอย่างเท่าเทียม

นอกจากนี้ บริษัทเคารพและสนับสนุนเสรีภาพของพนักงานในการรวมกลุ่ม การแสดงความคิดเห็น และการมีส่วนร่วมตามที่กฎหมายกำหนด รวมถึงเคารพสิทธิของพนักงานในการร่วมเจรจาต่อรองอย่างสุจริตและเป็นธรรม เพื่อให้พนักงานสามารถสื่อสารข้อคิดเห็นและข้อกังวลได้อย่างเหมาะสมโดยไม่ถูกกีดกันหรือเลือกปฏิบัติ ควบคู่กับการสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่ปลอดภัย มีสุขภาวะที่ดี เอื้อต่อการเรียนรู้ และพัฒนาศักยภาพของพนักงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อปลูกฝังวัฒนธรรมองค์กรที่ตั้งอยู่บนพื้นฐานของจริยธรรม ความรับผิดชอบร่วมกัน และการเคารพสิทธิมนุษยชนตลอดห่วงโซ่คุณค่า

ตลอดจนในปี 2568 บริษัทไม่พบเหตุการณ์การไม่ปฏิบัติตามมาตรฐานแรงงาน กฎหมายแรงงาน หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และไม่มีคดีหรือข้อพิพาทด้านแรงงานที่มีนัยสำคัญเกิดขึ้น

การจ้างงาน

บริษัทให้ความสำคัญกับการจ้างแรงงานอย่างเป็นธรรม มีความรับผิดชอบ และเคารพสิทธิแรงงานตามกฎหมายและมาตรฐานแรงงานที่เกี่ยวข้อง โดยยึดหลักการปฏิบัติตามกฎหมายแรงงานท้องถิ่นอย่างเคร่งครัด ควบคู่กับการคำนึงถึงคุณภาพชีวิต ความเป็นอยู่ที่เหมาะสม และศักดิ์ศรีของพนักงานในทุกระดับ รวมทั้งมุ่งเน้นการปฏิบัติตามกฎหมายแรงงานที่เกี่ยวข้องกับจำนวนชั่วโมงการทำงานและการทำงานล่วงเวลาอย่างเคร่งครัด พร้อมทั้งมุ่งลดจำนวนชั่วโมงการทำงานล่วงเวลาโดยการปรับปรุงกระบวนการทำงาน การวางแผนงาน และการบริหารทรัพยากรบุคคลให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น เพื่อให้การทำงานเป็นไปอย่างเหมาะสมตามกรอบกฎหมายที่กำหนด

อีกทั้ง บริษัท**ยังให้ความสำคัญกับการยกระดับมาตรฐานแรงงาน** โดยยึดปฏิบัติตามกรอบการดำเนินงานด้านแรงงานที่ได้รับการยอมรับในระดับสากล รวมทั้งกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติแก่พนักงาน และสื่อสารให้พนักงานรับทราบอย่างทั่วถึงทั้งฉบับภาษาไทยและภาษาอังกฤษ เพื่อให้พนักงานสามารถเข้าใจและปฏิบัติตามได้อย่างถูกต้องและสอดคล้องกันทั่วทั้งบริษัท ทั้งนี้ ในปี 2568 บริษัทไม่มีการจ้างพนักงานชั่วคราวในการดำเนินงานของบริษัท โดยมีการว่าจ้างพนักงานประจำ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวนทั้งสิ้น 231 ราย แบ่งเป็นพนักงานเพศชายจำนวน 91 ราย และเพศหญิงจำนวน 140 ราย ซึ่งบริษัทได้ดำเนินการจ้างงานบนพื้นฐานของความรู้ ความสามารถ และความเหมาะสมกับตำแหน่งงาน ควบคู่กับการให้โอกาสในการจ้างงานอย่างเท่าเทียมกัน โดยไม่เลือกปฏิบัติ ไม่ว่าจะเป็นเพศ อายุ หรือปัจจัยอื่นใด ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดของพนักงาน	ปี 2568 (ราย)
จำนวนพนักงานรวมทั้งหมด	**231**
จำแนกแยกตามเพศ	
เพศชาย	91
เพศหญิง	140
จำแนกตามระดับตำแหน่ง	
ระดับผู้บริหารระดับสูงสุด	1
ระดับผู้บริหาร	4
ระดับปฏิบัติการ	226
จำแนกตามอายุ	
อายุน้อยกว่า 30 ปี	34
อายุ 30-50 ปี	182
อายุมากกว่า 50 ปี	15

นอกจากนี้ บริษัทยังสนับสนุนการพัฒนาชุมชนและสังคมผ่านการจ้างงานอย่างมีความรับผิดชอบ โดยเปิดโอกาสให้กลุ่มผู้ด้อยโอกาสหรือผู้ที่ขาดโอกาสทางการศึกษาและสังคมสามารถเข้าถึงการจ้างงานหรือการฝึกงาน รวมถึงบริษัทได้ดำเนินโครงการส่งเสริมเยาวชนและพัฒนาศักยภาพแรงงานรุ่นใหม่ โดยสร้างความร่วมมือกับสถาบันการศึกษาหลายแห่งผ่าน **โครงการนักศึกษาฝึกงาน** ที่เปิดโอกาสให้นักศึกษาจากมหาวิทยาลัยต่าง ๆ เข้าร่วมฝึกประสบการณ์การทำงานจริงในสายงานที่เกี่ยวข้องกับสาขาที่ศึกษา เพื่อเสริมสร้างทักษะ ความรู้ และความพร้อมก่อนเข้าสู่ตลาดแรงงานในอนาคต

ควบคู่ไปกับการส่งเสริมการเรียนรู้ผ่านประสบการณ์การทำงาน บริษัทได้เปิดโอกาสให้สถาบันการศึกษาเข้าศึกษาดูงานและแลกเปลี่ยนองค์ความรู้ด้านการออกแบบและพัฒนาโครงการ โดยเฉพาะการออกแบบโรงเรียนนานาชาติ เพื่อถ่ายทอดประสบการณ์จากการดำเนินงานจริงให้แก่นักศึกษาและคณาจารย์จากมหาวิทยาลัยต่าง ๆ ทั้งนี้ บริษัทได้ให้การต้อนรับนักเรียนจากโรงเรียนเรียนาเชลีวิทยาลัยในการเข้าศึกษาดูงาน เพื่อแนะแนวการศึกษาต่อและสร้างแรงบันดาลใจในการเลือกศึกษาต่อในสายงานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ การออกแบบ และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการส่งเสริมการเรียนรู้นอกห้องเรียนและการพัฒนาศักยภาพเยาวชนในระยะยาว









อีกทั้ง บริษัทยังให้ความสำคัญกับการพิจารณาปัจจัยด้านภูมิลำเนาและความสมัครใจของผู้สมัครงาน โดยเฉพาะตำแหน่งงานที่ต้องประจำการในโครงการของบริษัทในพื้นที่ต่าง ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับบริบทการดำรงชีวิตและความจำเป็นของครอบครัวของพนักงาน ซึ่งแนวทางดังกล่าวช่วยส่งเสริมความมั่นคงในการทำงาน ลดอัตราการเปลี่ยนงานในระยะยาว และสนับสนุนการจ้างงานในท้องถิ่น อันเป็นส่วนหนึ่งของการสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนให้แก่ทั้งบริษัทและชุมชนโดยรอบ

จำนวนพนักงานลาออกจากงานโดยสมัครใจ (Turnover Rate)

จำนวนพนักงานลาออกจากงานโดยสมัครใจในปี 2568 มีจำนวนทั้งสิ้น 17 ราย แบ่งเป็นพนักงานชายจำนวน 6 ราย และพนักงานหญิงจำนวน 11 ราย โดยสัดส่วนพนักงานที่ลาออกโดยสมัครใจ **คิดเป็นร้อยละ 7.36** แบ่งเป็นสัดส่วนพนักงานชายที่ลาออกโดยความสมัครใจคิดเป็นร้อยละ 35.29 และสัดส่วนพนักงานหญิงที่ลาออกโดยความสมัครใจคิดเป็นร้อยละ 64.71 และเมื่อเทียบกับปี 2567 อัตราการลาออกโดยสมัครใจของบริษัท **ลดลงร้อยละ 3.68** สะท้อนถึงประสิทธิผลของการบริหารจัดการทรัพยากรบุคคล การพัฒนาสภาพแวดล้อมในการทำงาน และการดูแลพนักงานอย่างเหมาะสม

ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยอัตราการลาออกของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในปี 2568 ซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 16.9 ต่อปี พบว่าอัตราการลาออกของบริษัทอยู่ในระดับต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมอย่างมีนัยสำคัญ

การจ้างผู้พิการ

บริษัทให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตคนพิการ พ.ศ. 2550 และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด โดยได้พิจารณาการจ้างงานคนพิการให้สอดคล้องกับขนาดและลักษณะการดำเนินธุรกิจของแต่ละบริษัทในเครือ โดยในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยแต่ละแห่งมีจำนวนพนักงานรวมไม่ถึง 100 ราย จึงยังไม่เข้าเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดให้สถานประกอบการต้องจ้างงานคนพิการในอัตราส่วน 1 คนต่อพนักงาน 100 คน ส่งผลให้ในปีดังกล่าวบริษัทไม่มีการจ้างงานคนพิการหรือผู้ด้อยโอกาส

อย่างไรก็ตาม บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการส่งเสริมโอกาสที่เท่าเทียม รวมถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน จึงอยู่ระหว่างการพิจารณาแนวทางการสนับสนุนหรือรูปแบบการจ้างงานที่เหมาะสมในอนาคต เพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตและการมีส่วนร่วมของคนพิการให้สอดคล้องกับบริบทขององค์กร โดยบริษัทได้ดำเนินกิจกรรมเพื่อสนับสนุนกลุ่มเปราะบางทางสังคมอย่างต่อเนื่อง ดังนี้

- ดำเนินโครงการบริจาค ปฏิทินตั้งโต๊ะ เพื่อส่งมอบให้หน่วยงานที่จัดทำสื่ออักษรเบรลล์สำหรับผู้พิการทางสายตา ช่วยเพิ่มโอกาสในการเข้าถึงสื่อการเรียนรู้ พร้อมทั้งส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

- ดำเนินโครงการ บริจาคลวดเย็บกระดาษและวัสดุอะลูมิเนียม เพื่อทำอุปกรณ์ช่วยเหลือคนพิการ ให้แก่สมาคมคนพิการทางการเคลื่อนไหว จังหวัดปทุมธานี เพื่อสนับสนุนการผลิตอุปกรณ์ที่จำเป็นสำหรับผู้พิการ
- ดำเนินโครงการบริจาค ตู้กดน้ำร้อน-น้ำเย็น ให้กับมูลนิธิเด็กถิ่นทุรกันดาร เพื่อสนับสนุนสุขอนามัยและความเป็นอยู่ที่ดีของเด็กและเจ้าหน้าที่ภายในมูลนิธิ เป็นการส่งเสริมคุณภาพชีวิต พร้อมทั้งแสดงความห่วงใยต่อชุมชนห่างไกลอย่างเป็นรูปธรรม








การประเมินความเสี่ยงด้านแรงงาน

บริษัทให้ความสำคัญกับการประเมินและบริหารความเสี่ยงด้านแรงงานอย่างเป็นระบบ เพื่อป้องกันและลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจทั้งในปัจจุบันและอนาคต โดยครอบคลุมทั้งโครงการใหม่ที่อาจเกิดขึ้นใน และโครงการที่ดำเนินการอยู่แล้ว

สำหรับการดำเนินโครงการใหม่ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต บริษัทจะพิจารณาประเด็นความเสี่ยงด้านแรงงานที่เกี่ยวข้องตั้งแต่ขั้นตอนการวางแผนและตัดสินใจลงทุน เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานเป็นไปตามกฎหมายแรงงาน มาตรฐานแรงงาน และหลักสิทธิมนุษยชนที่เกี่ยวข้อง อีกทั้ง บริษัทได้มีการติดตามและทบทวนการดำเนินงานของโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เพื่อประเมินความเสี่ยงและปรับปรุงแนวทางการบริหารจัดการด้านแรงงานให้เหมาะสมกับบริบทที่เปลี่ยนแปลงไป บริษัทจึงได้กำหนดแนวทางและมาตรการในการจัดการประเด็นด้านแรงงานที่สำคัญ ดังนี้

1. การป้องกันการใช้แรงงานเด็ก บริษัทกำหนดให้การจ้างงานเป็นไปตามกฎหมายแรงงานที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด และตรวจสอบอายุผู้สมัครงานก่อนการจ้างงาน เพื่อป้องกันการใช้แรงงานเด็กในกระบวนการดำเนินธุรกิจของบริษัท
2. การป้องกันการใช้แรงงานบังคับ บริษัทดำเนินการจ้างงานบนพื้นฐานของความสมัครใจ โดยไม่บังคับ ข่มขู่ หรือจำกัดเสรีภาพของพนักงาน และปฏิบัติตามกฎหมายแรงงานที่เกี่ยวข้องกับการจ้างงานและสิทธิแรงงานอย่างเคร่งครัด
3. กลไกการมีส่วนร่วมของพนักงาน บริษัทจัดให้มีกลไกหรือช่องทางที่เปิดโอกาสให้ตัวแทนพนักงานสามารถสื่อสาร แสดงความคิดเห็น หรือสะท้อนข้อเสนอแนะต่อฝ่ายบริหารได้อย่างเหมาะสม เพื่อส่งเสริมการมีส่วนร่วมและการสื่อสารภายในองค์กรอย่างสร้างสรรค์
4. การลดจำนวนชั่วโมงการทำงาน บริษัทมุ่งเน้นการปฏิบัติตามกฎหมายแรงงานที่เกี่ยวข้องกับชั่วโมงการทำงานและการทำงานล่วงเวลา พร้อมทั้งปรับปรุงกระบวนการทำงานและการวางแผนงาน เพื่อลดความจำเป็นในการทำงานล่วงเวลาให้อยู่ในกรอบที่กฎหมายกำหนด
5. การสนับสนุนค่าจ้างที่เหมาะสม บริษัทดำเนินการจ่ายค่าจ้างให้เป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับค่าจ้างขั้นต่ำตามกฎหมาย และกำหนดค่าตอบแทนโดยคำนึงถึงลักษณะงาน ความรับผิดชอบ และผลประกอบการของบริษัท
6. ความหลากหลาย ความเท่าเทียม และการไม่เลือกปฏิบัติ บริษัทให้ความสำคัญกับการเคารพความหลากหลายและการให้โอกาสอย่างเท่าเทียมในสถานที่ทำงาน โดยกำหนดแนวทางการบริหารทรัพยากรบุคคลที่ไม่เลือกปฏิบัติบนพื้นฐานของเชื้อชาติ ศาสนา เพศสภาพ อายุ เพศวิถี ความพิการ สัญชาติ หรือคุณลักษณะส่วนบุคคลอื่นใด

ทั้งนี้ บริษัทดำเนินการจ้างงาน การบริหาร และการพัฒนาพนักงานบนพื้นฐานของความสามารถ ความเหมาะสมกับตำแหน่งงาน และศักยภาพในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่เคารพศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ และส่งเสริมการเติบโตอย่างยั่งยืนขององค์กร



บริษัทตระหนักและให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการด้านแรงงานและการเคารพสิทธิมนุษยชน โดยยึดถือการปฏิบัติตามกฎหมายแรงงานและมาตรฐานแรงงานที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ซึ่งมีนโยบายไม่ยอมรับการใช้แรงงานเด็กและแรงงานบังคับในทุกขั้นตอนของการดำเนินธุรกิจ รวมถึงคู่ค้าและผู้รับเหมาที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งจัดให้มีกลไกและช่องทางการสื่อสารภายในเพื่อให้พนักงานสามารถมีส่วนร่วม แสดงความคิดเห็น หรือร้องเรียนต่อฝ่ายบริหารได้อย่างเหมาะสม

ตลอดจนบริษัทได้กำกับดูแลชั่วโมงการทำงานให้เป็นไปตามกฎหมาย และบริหารภาระงานเพื่อลดการทำงานล่วงเวลาเกินความจำเป็น พร้อมทั้งกำหนดค่าจ้างและสวัสดิการในระดับที่เพียงพอ โดยพิจารณาจากอัตราค่าจ้างขั้นต่ำ สภาพเศรษฐกิจ และลักษณะงาน เพื่อสนับสนุนคุณภาพชีวิต ที่เหมาะสมของพนักงาน

นอกจากนี้ บริษัทยังส่งเสริมความหลากหลาย ความเท่าเทียม และการไม่เลือกปฏิบัติ ในการสรรหา แต่งตั้ง และพัฒนาบุคลากร โดยไม่คำนึงถึงเชื้อชาติ ศาสนา เพศสภาพ อายุ เพศวิถี ความพิการ สัญชาติ หรือความแตกต่างอื่นใดที่ไม่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการปฏิบัติงาน พร้อมทั้งสนับสนุนโอกาสความก้าวหน้าอย่างเป็นธรรม และสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่เคารพศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์

ทั้งนี้ ในปี 2568 บริษัทไม่พบกรณีการใช้แรงงานเด็ก แรงงานบังคับ หรือข้อร้องเรียนด้านการเลือกปฏิบัติที่มีสาระสำคัญ และยังคงติดตามประเมินความเสี่ยงด้านแรงงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อพัฒนาแนวทางการบริหารจัดการให้มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง

การรับมือกับการกลั่นแกล้งหรือการคุกคาม

บริษัทให้ความสำคัญกับการป้องกันและจัดการกับการกลั่นแกล้งและการคุกคามในสถานที่ทำงาน เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่ปลอดภัย เคารพซึ่งกันและกัน และเอื้อต่อการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทจึงได้กำหนดแนวทางการดำเนินงานและมาตรการที่เหมาะสมเพื่อรองรับการจัดการกรณีดังกล่าวอย่างเป็นระบบ โดยได้จัดให้มีช่องทางการร้องเรียน หรือการแจ้งเบาะแส (Whistleblowing) ที่เป็นความลับ เพื่อให้พนักงานและผู้มีส่วนได้เสียสามารถแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับการกลั่นแกล้งหรือการคุกคามได้โดยไม่ต้องเปิดเผยตัวตน และได้รับการคุ้มครองจากการตอบโต้หรือการเลือกปฏิบัติอันเป็นผลจากการรายงาน รายละเอียดเป็นไปตามนโยบายการแจ้งเบาะแสการกระทำความผิดซึ่งได้เผยแพร่และเปิดเผยฉบับเต็มในเว็บไซต์ของบริษัท

นอกจากนี้ ในปี 2568 บริษัทได้จัดให้มีการสื่อสารและการอบรมหลักสูตร “วัฒนธรรมองค์กร” แก่พนักงานในระดับผู้จัดการและพนักงานระดับหัวหน้างาน เพื่อเสริมสร้างความเข้าใจเกี่ยวกับความหมาย ความสำคัญ และแนวทางในการสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่เข้มแข็งและยั่งยืน ภายในหลักสูตรมีการอธิบายถึงองค์ประกอบของวัฒนธรรมองค์กร การปลูกฝังค่านิยมหลัก (Core Values) การสื่อสารภายในองค์กรอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้พนักงานทุกคนมีแนวคิดและพฤติกรรมที่สอดคล้องกับเป้าหมาย ขององค์กร รวมทั้งความเข้าใจเกี่ยวกับการป้องกัน การรับมือ และการจัดการกรณีการกลั่นแกล้งหรือการคุกคามในทุกรูปแบบ ตลอดจนแนวทางการรับเรื่องร้องเรียนและการดำเนินการอย่างเหมาะสม เป็นธรรม และรอบคอบ เพื่อให้สามารถปฏิบัติต่อสถานการณ์ดังกล่าวได้อย่างถูกต้อง สอดคล้องกับนโยบายของบริษัทและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยมีพนักงานในระดับผู้จัดการและพนักงานระดับหัวหน้างานเข้าร่วมการอบรมจำนวนทั้งสิ้น 38 ราย






การจ่ายค่าตอบแทนและสวัสดิการ

บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารค่าตอบแทนและสวัสดิการอย่างเป็นธรรม เท่าเทียม และโปร่งใส โดยยึดหลักความเสมอภาคและคุณค่าของพนักงานเป็นสำคัญ โดยดำเนินการจ่ายค่าตอบแทนเป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับค่าจ้างขั้นต่ำ และมุ่งให้ค่าตอบแทนพนักงานเกินค่าจ้างขั้นต่ำซึ่งอยู่ในระดับที่สมเหตุสมผล เพียงพอต่อการดำรงชีวิตและมีเงินเหลือเก็บเพียงพอสำหรับการเก็บออมที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงาน ความรู้ ความสามารถ และความรับผิดชอบในหน้าที่ ควบคู่กับการเปรียบเทียบอัตราค่าจ้างในตลาดแรงงาน สภาพเศรษฐกิจ และความจำเป็นของธุรกิจ เพื่อให้เกิดความเหมาะสมกับตำแหน่งและบทบาทหน้าที่ของพนักงาน ทั้งนี้ บริษัทยังมีการปรับค่าจ้างประจำปีตามผลการประเมินผลงานและการเลื่อนตำแหน่ง รวมถึงจัดให้มีสวัสดิการพนักงานที่ครอบคลุมและเหมาะสมกับสภาพการทำงาน เพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิต ความมั่นคง ความผูกพันของพนักงานต่อองค์กร และสร้างแรงจูงใจและความมั่นคงในการทำงานอย่างยั่งยืน

นอกจากนี้ **บริษัทได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการจ่ายค่าตอบแทนอย่างชัดเจน** โดยยึดหลักความสามารถ ลักษณะงาน และผลการปฏิบัติงานเป็นเกณฑ์ในการพิจารณาค่าตอบแทน พร้อมทั้งสื่อสารนโยบายและแนวปฏิบัติดังกล่าวให้พนักงานรับทราบอย่างทั่วถึง เพื่อสร้างความเข้าใจและความเชื่อมั่นในระบบการจ่ายค่าตอบแทนของบริษัท

ค่าตอบแทนพนักงาน	ปี 2566 (ล้านบาท)	ปี 2567 (ล้านบาท)	ปี 2568 (ล้านบาท)
เงินเดือนและค่าตอบแทนอื่น	54.57	70.42	87.47

หมายเหตุ: ค่าตอบแทนพนักงานข้างต้นเป็นค่าตอบแทนรวมทั้งกลุ่มบริษัท

สัดส่วนค่าตอบแทนของพนักงานหญิงต่อพนักงานชาย ในปี 2568

ค่าตอบแทนของพนักงานแยกตามเพศ	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ค่าตอบแทนของพนักงานหญิง	54.53
ค่าตอบแทนของพนักงานชาย	32.94
สัดส่วนค่าตอบแทนของพนักงานหญิงต่อพนักงานชาย	1.08

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เพื่อส่งเสริมให้พนักงานมีวินัยทางการออมและความมั่นคงทางการเงินในระยะยาว โดยเป็นการสมัครใจของพนักงานในการเข้าร่วมเป็นสมาชิกของกองทุน ซึ่งพนักงานสามารถเลือกแผนการลงทุนได้ตามความต้องการ และบริษัทจะสมทบเงินเข้ากองทุนให้แก่พนักงานในอัตราที่สอดคล้องกับอายุงานของแต่ละราย โดยข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีจำนวนพนักงานผู้เข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพมีทั้งสิ้น 152 ราย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 88.37 ของจำนวนพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก (ไม่รวมจำนวนพนักงานของธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ)

โครงการลงทุนร่วมระหว่างนายจ้างและลูกจ้างเพื่อสะสมหุ้นประจำปี 2568 (ORN-EJIP)

บริษัทได้จัดให้มีโครงการลงทุนร่วมระหว่างนายจ้างและลูกจ้างเพื่อสะสมหุ้นประจำปี 2568 (ORN-EJIP) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการสร้างผลตอบแทนและการเสริมสร้างความรู้สึกภักดีองค์กร รวมทั้งสร้างแรงจูงใจของพนักงานในการเป็นเจ้าของกิจการร่วมกัน โดยมีระยะเวลาโครงการ 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2571 ซึ่งในปี 2568 มีพนักงานระดับผู้จัดการแผนกขึ้นไป สนใจเข้าร่วมโครงการดังกล่าวจำนวน 22 ราย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.79 ของจำนวนพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก (ไม่รวมจำนวนพนักงานของธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ) และบริษัทจ่ายสมทบทั้งสิ้นจำนวน 211,019 บาท

สวัสดิการของพนักงาน

บริษัทจัดให้มีสวัสดิการหลากหลายรูปแบบ เพื่อสนับสนุนการทำงานและดูแลพนักงานให้ได้รับประโยชน์สูงสุดจากการเป็นส่วนหนึ่งของบริษัท โดยครอบคลุมทั้งด้านการทำงาน สุขภาพ ความปลอดภัย และความมั่นคงทางการเงิน เพื่อให้พนักงานสามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพและมีคุณภาพชีวิตที่ดี ดังนี้

เงินช่วยเหลือด้านชีวิตและครอบครัว	จัดให้มีสวัสดิการเงินช่วยเหลือแก่พนักงานในโอกาสต่าง ๆ เช่น งานมงคลสมรส งานขึ้นบ้านใหม่ งานเกษียณอายุ การประสบอุทกภัย การคลอดบุตร การเจ็บป่วย รวมถึงกรณีเสียชีวิตของพนักงานหรือบุคคลในครอบครัว เพื่อเป็นขวัญกำลังใจและสร้างความอบอุ่นภายในองค์กร
ประกันภัยกลุ่ม	จัดทำประกันภัยกลุ่มสำหรับพนักงาน เพื่อคุ้มครองกรณีอุบัติเหตุส่วนบุคคล รวมถึงความคุ้มครองด้านค่ารักษาพยาบาลทั้งผู้ป่วยนอก (OPD) และผู้ป่วยใน (IPD) เพื่อให้พนักงานได้รับความอุ่นใจในการทำงาน
งานเลี้ยงประจำปี	จัดให้มีงานเลี้ยงสังสรรค์ประจำปี เพื่อสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างพนักงานทุกระดับและผู้บริหาร เสริมสร้างความสามัคคีและบรรยากาศที่ดีในการทำงานร่วมกัน
ค่าเบี้ยเลี้ยง ค่าที่พัก และค่าเดินทางกรณีทำงานต่างจังหวัด/ต่างประเทศ	จัดสรรค่าเบี้ยเลี้ยง ค่าที่พัก และค่าเดินทางตามระเบียบของบริษัท เพื่ออำนวยความสะดวกและชดเชยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง
ยูนิฟอร์มพนักงาน	จัดชุดยูนิฟอร์มให้กับพนักงานตามลักษณะงาน เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยและสร้างภาพลักษณ์ที่ดีขององค์กร
กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	เพื่อส่งเสริมการออมระยะยาวและสร้างหลักประกันด้านการเงินเมื่อเกษียณ โดยบริษัทจะสมทบเงินเข้ากองทุนตามอัตราที่กำหนดตามอายุงานของพนักงานแต่ละราย
ค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติงาน	สนับสนุนค่าใช้จ่ายที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงาน เช่น ค่าโทรศัพท์ ค่าน้ำมัน ค่าพาหนะเดินทาง หรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้พนักงานสามารถปฏิบัติงานได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ
สวัสดิการส่วนลดพิเศษที่อยู่อาศัย	พนักงานสามารถใช้สิทธิ์ส่วนลดพิเศษสำหรับการซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการของกลุ่มบริษัท โดยพิจารณาส่วนลดตามอายุงาน เพื่อช่วยสนับสนุนการมีบ้านเป็นของตนเอง
การตรวจสุขภาพประจำปี	เพื่อส่งเสริมสุขภาพที่ดีและการดูแลป้องกันโรคเบื้องต้น โดยจัดตรวจสุขภาพประจำปีผ่านสถานพยาบาลที่ได้รับการรับรองตามมาตรฐานทางการแพทย์ รวมทั้งจัดให้มีการตรวจสุขภาพตามปัจจัยเสี่ยงสำหรับพนักงานที่ปฏิบัติงานในสภาพแวดล้อมหรือหน้าที่ที่อาจมีผลกระทบต่อสุขภาพ

คณะกรรมการสวัสดิการในสถานประกอบกิจการ

บริษัทให้ความสำคัญกับสวัสดิการและสิทธิประโยชน์ของพนักงาน โดยจัดให้มี "คณะกรรมการสวัสดิการในสถานประกอบกิจการ" ซึ่งทำหน้าที่เป็นตัวแทนของพนักงานในการร่วมเจรจาต่อรองกับบริษัทเกี่ยวกับข้อตกลงที่อาจส่งผลกระทบต่อพนักงาน

คณะกรรมการชุดนี้มีบทบาทสำคัญในการประชุมร่วมกับบริษัทเพื่อพิจารณาสวัสดิการและผลประโยชน์ต่าง ๆ รวมถึงการเสนอแนะการเปลี่ยนแปลงระเบียบข้อบังคับหรือมาตรการที่อาจส่งผลต่อพนักงาน เพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานได้รับสิทธิประโยชน์ที่เหมาะสมและเป็นธรรม ทั้งนี้ คณะกรรมการประกอบไปด้วยตัวแทนพนักงานจากทุกสายงานของบริษัท เพื่อให้การพิจารณาและตัดสินใจสะท้อนถึงมุมมองและความต้องการของพนักงานทุกระดับ ส่งเสริมให้เกิดความโปร่งใส ความร่วมมือ และการพัฒนาองค์กรที่ยั่งยืนร่วมกัน โดยในปี 2568 ได้มีการจัดประชุมคณะกรรมการสวัสดิการในสถานประกอบกิจการ จำนวน 7 ครั้ง เพื่อพิจารณาและหารือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการดูแลสวัสดิการพนักงาน การปรับปรุงสภาพแวดล้อมในการทำงาน และการส่งเสริมคุณภาพชีวิตแรงงานให้เหมาะสมกับสภาพการทำงานในปัจจุบัน รวมทั้งรับฟังข้อเสนอแนะจากตัวแทนพนักงานเพื่อนำมาปรับปรุงมาตรการด้านสวัสดิการให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

การพัฒนาศักยภาพและส่งเสริมความก้าวหน้าแก่พนักงาน

บริษัทมีนโยบาย**ส่งเสริมและสนับสนุนการฝึกอบรมและพัฒนาพนักงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อยกระดับความรู้ ความสามารถและทักษะที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงาน** รวมถึงการพัฒนาศักยภาพในระยะยาวให้สอดคล้องกับกลยุทธ์และทิศทางการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยบริษัทมุ่งเน้นให้พนักงานทุกระดับได้รับโอกาสในการเรียนรู้และพัฒนาอย่างเท่าเทียมผ่านการฝึกอบรมทั้งภายในและภายนอกองค์กร เพื่อให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ มีความก้าวหน้าในสายอาชีพ และร่วมสร้างคุณค่าให้แก่องค์กรอย่างยั่งยืน

ในปี 2568 บริษัทได้ดำเนินการสำรวจความต้องการและวิเคราะห์ความจำเป็นในการฝึกอบรมของพนักงานอย่างเป็นระบบ เพื่อส่งเสริมความรู้และพัฒนาศักยภาพให้สอดคล้องกับบทบาทหน้าที่และทิศทางการดำเนินธุรกิจ โดยพิจารณาจากตำแหน่งงาน ผลการประเมินผลการปฏิบัติงานตาม KPI รวมถึงแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจ โดยบริษัทใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือหลักในการสำรวจความต้องการฝึกอบรม ซึ่งครอบคลุมการประเมินด้านความรู้และทักษะที่จำเป็นต่อการทำงาน ตลอดจนความรู้ด้านกฎหมาย ระเบียบ และนโยบายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ บริษัทได้นำผลการสำรวจมาวิเคราะห์และใช้เป็นข้อมูลประกอบการกำหนดแผนและโครงการฝึกอบรม เพื่อให้การพัฒนาบุคลากรเป็นไปอย่างตรงตามความจำเป็น พนักงานสามารถนำความรู้ไปประยุกต์ใช้ในการปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสนับสนุนการพัฒนาองค์กรอย่างยั่งยืน

เป้าหมายการอบรมพัฒนาศักยภาพพนักงาน

เป้าหมายการดำเนินงานปี 2568	ผลการดำเนินงานปี 2568
อัตราการเข้าร่วมอบรมของพนักงานไม่น้อยกว่าร้อยละ 95 ของพนักงานทั้งหมด	ร้อยละ 98 ของพนักงานทั้งหมด
จำนวนชั่วโมงฝึกอบรมเฉลี่ยรวมไม่น้อยกว่า 12 ชั่วโมง/คน/ปี	เฉลี่ย 17.81 ชั่วโมง/คน/ปี โดยมีจำนวนชั่วโมงการอบรมรวมทั้งหมด 4,115 ชั่วโมง
จำนวนหลักสูตรฝึกอบรมทั้งภายในและภายนอกรวมไม่น้อยกว่า 53 หลักสูตร	96 หลักสูตร

โดยในปี 2568 นอกจากบริษัทจะจัดให้มีการ **อบรมปฐมนิเทศสำหรับพนักงานใหม่** เพื่อให้พนักงานใหม่เข้าใจเกี่ยวกับโครงสร้างองค์กร บทบาทหน้าที่ ความรับผิดชอบ ตลอดจนกฎระเบียบ จรรยาบรรณธุรกิจและนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานแล้ว บริษัทยังมุ่งมั่นดำเนินการอบรมพัฒนาทักษะ ความรู้ และความชำนาญของพนักงานให้สอดคล้องกับกลยุทธ์การดำเนินงานและทิศทางการเติบโตของบริษัท ซึ่งมีหลักสูตรสำคัญที่มุ่งพัฒนาพนักงานในด้านต่าง ๆ ดังนี้

- **หลักสูตร AI 2025**

บริษัทจัดอบรมหลักสูตร “AI 2025” เพื่อพัฒนาความรู้ ความเข้าใจ และทักษะของพนักงานด้านเทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์ (AI) รวมถึงแนวโน้มการนำ AI มาประยุกต์ใช้ในกระบวนการทำงานในอนาคต โดยมุ่งเน้นให้พนักงานสามารถใช้เครื่องมือ AI เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน ลดขั้นตอนที่ซ้ำซ้อน และสนับสนุนการทำงานที่มีความถูกต้อง รวดเร็ว และเป็นระบบมากยิ่งขึ้น ควบคู่กับการส่งเสริมทักษะดิจิทัลและแนวคิดเชิงนวัตกรรม เพื่อเตรียมความพร้อมให้บุคลากรสามารถปรับตัวและใช้เทคโนโลยีได้อย่างเหมาะสมกับบทบาทหน้าที่ โดยมีพนักงานเข้าร่วมการอบรมทั้งสิ้นจำนวน 34 ราย

ประโยชน์ที่พนักงานได้รับจากการอบรม: พนักงานมีความสามารถในการใช้เครื่องมือ AI ในการปฏิบัติงานจริงได้อย่างเหมาะสม ช่วยยกระดับสมรรถนะด้านการวิเคราะห์ข้อมูล การวางแผน และการตัดสินใจ เพิ่มประสิทธิภาพและคุณภาพของผลงาน ลดภาระงานที่ใช้เวลามาก และส่งเสริมการเรียนรู้เทคโนโลยีใหม่อย่างต่อเนื่อง อันนำไปสู่การสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่เปิดรับนวัตกรรมและการพัฒนาทักษะในระยะยาว

ประโยชน์เชิงปริมาณที่บริษัทได้รับจากการอบรม: จากการติดตามผลภายหลังการอบรม พนักงานที่เข้าร่วมการอบรมสามารถนำความรู้และทักษะที่ได้รับไปประยุกต์ใช้ในการปฏิบัติงานได้จริงทุกราย ส่งผลให้สามารถลดระยะเวลาในการดำเนินงานประจำลงได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ซึ่งช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานโดยรวม ลดต้นทุนด้านเวลา และสนับสนุนการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันขององค์กรในระยะยาว





- **หลักสูตร “Content Marketing & การตัดต่อวิดีโอ (TikTok)”**

บริษัทได้จัดอบรมหลักสูตร “Content Marketing & การตัดต่อวิดีโอ (TikTok)” ให้แก่พนักงานแผนกการตลาดและแผนกขาย เพื่อพัฒนาทักษะการสร้างสรรค์คอนเทนต์และการผลิตวิดีโอสั้นให้สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภคในยุคดิจิทัล โดยเน้นทั้งแนวคิดเชิงกลยุทธ์ การสื่อสารเชิงสร้างสรรค์ และการใช้เครื่องมือดิจิทัล เพื่อให้สามารถนำไปประยุกต์ใช้ในการสื่อสาร ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมภาพลักษณ์องค์กรได้อย่างมีประสิทธิภาพ มีพนักงานเข้าร่วมอบรมจำนวน 32 ราย

ประโยชน์ที่พนักงานได้รับจากการอบรม: พนักงานมีทักษะด้านการวางแผนคอนเทนต์ การสื่อสารผ่านแพลตฟอร์ม TikTok การตัดต่อวิดีโอเบื้องต้น และการเล่าเรื่องเชิงภาพ สามารถนำไปใช้กับงานด้านการตลาด การขาย และการนำเสนอผลงาน รวมถึงช่วยเสริมทักษะการคิดเชิงกลยุทธ์และการทำงานเป็นทีม

ประโยชน์เชิงปริมาณที่บริษัทได้รับจากการอบรม: จากการติดตามผลภายหลังการอบรม พนักงานสามารถผลิตสื่อวิดีโอเพื่อใช้ในการสื่อสารได้ด้วยตนเอง ช่วยลดการพึ่งพาผู้ให้บริการภายนอก และจากการนำไปใช้งานจริงสามารถสร้างยอดการรับชมรวมมากกว่า 10,000 ครั้ง ส่งผลให้ลดค่าใช้จ่ายด้านการตลาดและเพิ่มความคล่องตัวในการสื่อสารขององค์กร






- **หลักสูตร “การทำงานเป็นทีม”**

บริษัทจัดอบรมหลักสูตร “การทำงานเป็นทีม” มีผู้เข้าร่วมอบรมจำนวนทั้งสิ้น 69 ราย โดยแยกการอบรมออกเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่ พนักงานฝ่ายขายและการตลาดมีผู้เข้าร่วมอบรมจำนวน 35 ราย และพนักงานฝ่ายสนับสนุนองค์กรมีผู้เข้าร่วมอบรมจำนวน 34 ราย เพื่อให้เนื้อหาและรูปแบบการเรียนรู้เหมาะสมกับบทบาทหน้าที่ของแต่ละกลุ่ม ทั้งนี้ เนื้อหาการอบรมมุ่งเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจ และทักษะที่จำเป็นในการทำงานร่วมกันอย่างมีประสิทธิภาพ ครอบคลุมการเข้าใจบทบาทหน้าที่ การสื่อสารที่ชัดเจน การรับฟังความคิดเห็นที่หลากหลาย และการทำงานร่วมกันเพื่อบรรลุเป้าหมายขององค์กร

ประโยชน์ที่พนักงานได้รับจากการอบรม: พนักงานมีทัศนคติที่ดีต่อการทำงานเป็นทีมมากขึ้น เปิดรับความแตกต่าง ลดความขัดแย้งในการทำงาน และพัฒนาทักษะการประสานงาน การแก้ไขปัญหา และการตัดสินใจร่วมกัน ส่งผลให้บรรยากาศการทำงานและความร่วมมือระหว่างหน่วยงานมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

ประโยชน์เชิงปริมาณที่บริษัทได้รับจากการอบรม: จากการติดตามผลภายหลังการอบรม พบว่าพนักงานมากกว่าร้อยละ 85 ของผู้เข้าร่วมอบรมสามารถนำทักษะด้านการสื่อสารและการทำงานเป็นทีมไปประยุกต์ใช้ในการปฏิบัติงานจริง ส่งผลให้การประสานงานระหว่างหน่วยงานมีความชัดเจนมากขึ้น นอกจากนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2567 พบว่าอัตราการลาออกของพนักงานลดลงร้อยละ 3.68 และผลการสำรวจความผูกพันของพนักงานในหัวข้อ “ความสัมพันธ์กับเพื่อนร่วมงาน” เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ







- **หลักสูตร “Professional Selling”**

บริษัทจัดอบรมหลักสูตร “Professional Selling” สำหรับพนักงานฝ่ายขายและการตลาด เพื่อพัฒนาความรู้ ทักษะ และทัศนคติด้านการขายให้มีความเป็นมืออาชีพ โดยมุ่งเน้นให้เข้าใจกระบวนการขายอย่างเป็นระบบ ตั้งแต่การวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้า การนำเสนอสินค้าและบริการอย่างตรงจุด การสื่อสารและการเจรจาต่อรอง ตลอดจนการปิดการขายและการสร้างความสัมพันธ์ระยะยาวกับลูกค้า โดยมีพนักงานเข้าร่วมการอบรมทั้งสิ้นจำนวน 35 ราย

ประโยชน์ที่พนักงานได้รับจากการอบรม: พนักงานสามารถนำเทคนิคและทักษะด้านการขายไปประยุกต์ใช้ในการทำงานจริงได้อย่างมั่นใจ เพิ่มประสิทธิภาพในการสื่อสารกับลูกค้า เสริมสร้างภาพลักษณ์ที่ดีของพนักงานขาย และเพิ่มความพึงพอใจของลูกค้า

ประโยชน์เชิงปริมาณที่บริษัทได้รับจากการอบรม: จากการติดตามผลภายหลังการอบรม พบว่าพนักงานมากกว่าร้อยละ 85 ของผู้เข้าร่วมอบรมสามารถนำความรู้และทักษะด้านการขายไปประยุกต์ใช้ในการปฏิบัติงานจริง ส่งผลให้ระดับความพึงพอใจของลูกค้าก่อนซื้อและหลังซื้อสูงถึง 99.87% และ 98.83% ตามลำดับ และช่วยเพิ่มโอกาสในการได้ลูกค้าใหม่ รวมถึงการรักษาฐานลูกค้าเดิมอย่างต่อเนื่อง







- **หลักสูตร “เทคนิคการจัดการระบบการทำงานของสระว่ายน้ำ”**

บริษัทจัดอบรมหลักสูตร “เทคนิคการจัดการระบบการทำงานของสระว่ายน้ำ” ให้แก่พนักงานแผนกบริการหลังการขาย เพื่อเสริมสร้างความรู้และทักษะในการดูแลและบริหารจัดการระบบสระว่ายน้ำอย่างถูกต้องและมีประสิทธิภาพ ครอบคลุมการดูแลคุณภาพน้ำ ระบบกรองและระบบหมุนเวียนน้ำ การควบคุมสารเคมี ตลอดจนการบำรุงรักษาอุปกรณ์ โดยมุ่งเน้นทั้งภาคทฤษฎีและภาคปฏิบัติ รวมถึงการแก้ไขปัญหาเบื้องต้น

ประโยชน์ที่พนักงานได้รับจากการอบรม: พนักงานสามารถนำความรู้และทักษะที่ได้รับไปใช้ในการปฏิบัติงานจริงได้อย่างเหมาะสม ช่วยให้การดูแลสระว่ายน้ำมีประสิทธิภาพมากขึ้น น้ำมีคุณภาพและได้มาตรฐานความปลอดภัย พร้อมทั้งสามารถวางแผนการบำรุงรักษาอุปกรณ์ได้อย่างถูกวิธี ลดปัญหาความขัดข้องของระบบ และยืดอายุการใช้งานของอุปกรณ์

ประโยชน์เชิงปริมาณที่บริษัทได้รับจากการอบรม: จากการติดตามผลภายหลังการอบรม พบว่าคะแนนความพึงพอใจของลูกค้าต่อการให้บริการด้านการดูแลสระว่ายน้ำเพิ่มขึ้น จากร้อยละ 56.76 เป็นร้อยละ 76.47 อีกทั้ง พนักงานสามารถแก้ไขปัญหาที่เกี่ยวข้องกับระบบสระว่ายน้ำได้ด้วยตนเองมากขึ้น ช่วยลดระยะเวลาในการรอผู้รับเหมาภายนอก และสนับสนุนให้การดำเนินงานด้านการบำรุงรักษาเป็นไปอย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น





- **หลักสูตร “มาตรฐานงานก่อสร้าง”**

บริษัทจัดอบรมหลักสูตร “มาตรฐานการก่อสร้าง” ให้แก่พนักงานจากแผนกพัฒนาโครงการและแผนกบริหารคุณภาพ เพื่อเสริมสร้างความรู้และทักษะในการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด ลดความผิดพลาดและข้อบกพร่องในกระบวนการทำงาน และยกระดับคุณภาพงานก่อสร้างโดยรวม โดยมีพนักงานเข้าร่วมการอบรมทั้งสิ้นจำนวน 23 ราย

ประโยชน์ที่พนักงานได้รับจากการอบรม: พนักงานสามารถปฏิบัติงานได้ถูกต้องตามมาตรฐานมากขึ้น ลดความผิดพลาดและงานแก้ไข ส่งผลให้การทำงานมีประสิทธิภาพ ลดการทำงานล่วงเวลาที่ไม่จำเป็น และสนับสนุนคุณภาพชีวิตในการทำงาน รวมถึงเพิ่มโอกาสในการบรรลุเป้าหมายของหน่วยงานและความก้าวหน้าในสายงาน

ประโยชน์เชิงปริมาณที่บริษัทได้รับจากการอบรม: ลดต้นทุนจากการซ่อมแซมและการใช้วัสดุเกินความจำเป็น ลดค่าใช้จ่ายจากการทำงานล่วงเวลา (OT) และส่งมอบโครงการได้ตามแผน โดยในปี 2568 มีคะแนนความพึงพอใจของลูกค้าต่อคุณภาพงานก่อสร้างอยู่ที่ร้อยละ 98.58 และคะแนนความพึงพอใจในการบอกต่อของลูกค้าที่เข้าอยู่อาศัยแล้ว (NPS) อยู่ที่ร้อยละ 99.89 ซึ่งสะท้อนถึงคุณภาพงานก่อสร้างและความเชื่อมั่นของลูกค้าอย่างชัดเจน





- **หลักสูตร “Generative AI For Graphic Design”**

บริษัทสนับสนุนพนักงานแผนกบริหารงานออกแบบเข้าร่วมการอบรมหลักสูตร “Generative AI For Graphic Design” เพื่อพัฒนาศักยภาพในการประยุกต์ใช้เทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์ (AI) ในกระบวนการออกแบบ โดยมุ่งเสริมความรู้ด้าน Generative AI เครื่องมือออกแบบยุคใหม่ และการใช้งานร่วมกับความคิดสร้างสรรค์ เพื่อให้ได้ผลงานที่มีคุณภาพ รวดเร็ว และสอดคล้องกับความต้องการขององค์กร

ประโยชน์ที่พนักงานได้รับจากการฝึกอบรม: พนักงานสามารถใช้เครื่องมือ Generative AI เพื่อสนับสนุนการออกแบบกราฟิกในหลากหลายรูปแบบ เช่น สื่อประชาสัมพันธ์ ภาพประกอบ และการพัฒนาแนวคิดหรือสไตล์งานใหม่ ช่วยให้การทำงานมีความรวดเร็วและยืดหยุ่นมากขึ้น ลดงานซ้ำซ้อน และกระตุ้นความคิดสร้างสรรค์

ประโยชน์เชิงปริมาณที่บริษัทได้รับจากการอบรม: พนักงานสามารถนำเครื่องมือ Generative AI ไปประยุกต์ใช้ในการทำงานออกแบบจริง ส่งผลให้ระยะเวลาในการจัดทำงานกราฟิกลดลงโดยเฉลี่ยประมาณ 20–30% และช่วยลดการพึ่งพาการจ้างงานออกแบบ จากภายนอกในบางประเภทงาน ซึ่งสนับสนุนประสิทธิภาพการทำงานและการบริ หารต้นทุนของบริษัท







- **หลักสูตร “การบริหารองค์กรอย่างยั่งยืนผ่านโครงการ ESG DNA”**

บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารองค์กรอย่างยั่งยืน โดยส่งเสริมให้พนักงานมีความรู้และความเข้าใจด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (ESG) และสามารถนำไปประยุกต์ใช้ในการดำเนินงานได้อย่างเป็นระบบ บริษัทจึงได้ **เข้าร่วมโครงการ ESG DNA ซึ่งจัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย** โดยในปี 2568 พนักงานทุกคนของบริษัทเข้าร่วมและผ่านการอบรมครบถ้วนร้อยละ 100 ซึ่งครอบคลุม 4 หลักสูตร ได้แก่ ESG 101: พื้นฐานความรู้ด้านความยั่งยืน, CE 201: การดำเนินธุรกิจตามหลักเศรษฐกิจหมุนเวียน, S02_1: การวิเคราะห์ห่วงโซ่คุณค่า และ ESG201: การบริหารความเสี่ยง ESG เพื่อเสริมสร้างความรู้ด้านความยั่งยืน การบริหารความเสี่ยง และมุมมองเชิงระบบในการดำเนินธุรกิจ

ประโยชน์ที่พนักงานได้รับจากการฝึกอบรม: พนักงานมีความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับด้าน ESG และแนวทางการบูรณาการสู่การดำเนินธุรกิจ สามารถวิเคราะห์ความเสี่ยง ESG เข้าใจแนวคิดเศรษฐกิจหมุนเวียน และโครงสร้างห่วงโซ่คุณค่า ซึ่งช่วยเสริมสร้างมุมมองเชิงกลยุทธ์และการทำงานอย่างรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในทุกมิติ

ประโยชน์เชิงปริมาณที่บริษัทได้รับจากการอบรม: พนักงานมากกว่าร้อยละ 70 สามารถนำความรู้ด้าน ESG ไปประยุกต์ใช้ในการทำงานจริง ช่วยเสริมประสิทธิภาพในการบริหารความเสี่ยง ESG การปฏิบัติตามมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง และเพิ่มความน่าเชื่อถือของบริษัท รวมทั้งสนับสนุนความสามารถในการแข่งขันและการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนในระยะยาว









- **หลักสูตร “Corporate Excellence Learning Solution”**

บริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาศักยภาพพนักงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อเสริมสร้างความรู้และทักษะที่จำเป็นต่อการทำงานในสภาพแวดล้อมทางธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว โดยมุ่งเน้นการพัฒนาในรูปแบบ Re-Skill และ Up-Skill ให้พนักงานมีความพร้อมในการปรับตัวและยกระดับประสิทธิภาพการทำงานอย่างยั่งยืน บริษัทจึงได้เข้าร่วม **โครงการ Corporate Excellence Learning Solution** ซึ่งจัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีพนักงานในสายงานการเงินและสายงานที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมการอบรมจำนวน 32 ราย

ประโยชน์ที่พนักงานได้รับจากการฝึกอบรม: ช่วยให้พนักงานมีความรู้และความเข้าใจด้านการเงิน การบัญชี และการบริหารองค์กรที่สอดคล้องกับมาตรฐานของบริษัทจดทะเบียนมากยิ่งขึ้น ส่งผลให้สามารถนำความรู้ไปประยุกต์ใช้ในการปฏิบัติงานจริงได้อย่างมีประสิทธิภาพ เสริมสร้างทักษะการวิเคราะห์และการตัดสินใจเชิงธุรกิจ เพิ่มความพร้อมในการทำงานภายใต้สภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง และสนับสนุนการทำงานร่วมกันระหว่างหน่วยงานได้อย่างมีประสิทธิผล

ประโยชน์เชิงปริมาณที่บริษัทได้รับจากการอบรม: พนักงานกลุ่มเป้าหมายเข้าร่วมการอบรมครบถ้วนร้อยละ 100 ส่งผลให้บริษัทมีพนักงานในสายงานสำคัญที่มีความรู้และความเข้าใจในมาตรฐานเดียวกัน ช่วยลดความเสี่ยงจากความคลาดเคลื่อนในการปฏิบัติงาน เพิ่มประสิทธิภาพและความรวดเร็วในการดำเนินงาน รวมถึงช่วยลดต้นทุนด้านการเรียนรู้และการปรับตัวในระยะยาว

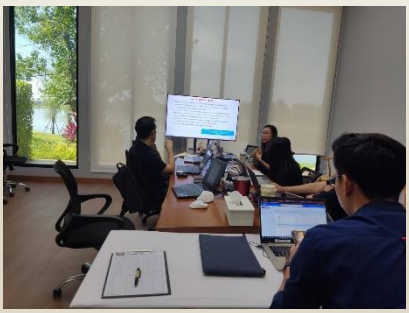
- **หลักสูตร “ORNSIRIN EDGE Pioneer Capability Building”**

บริษัทจัดอบรมหลักสูตร “ORNSIRIN EDGE Pioneer Capability Building” เพื่อพัฒนาศักยภาพพนักงานให้มีสมรรถนะสอดคล้องกับกลยุทธ์องค์กร ตามแนวคิด EDGE โดยมุ่งเสริมความสามารถในการวางแผนและนำแผนไปสู่การปฏิบัติอย่างมีประสิทธิภาพ (Execution Excellence) การใช้เครื่องมือดิจิทัลและข้อมูลประกอบการตัดสินใจเพื่อลดความเสี่ยงในการดำเนินงาน (Digital & Data Mindset) การเรียนรู้ การคิดเชิงนวัตกรรม และการปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลง (Growth & Innovation) รวมถึงการสื่อสาร การทำงานเป็นทีม และการมีส่วนร่วมของบุคลากร (Engagement & Empowerment) พนักงานสามารถนำความรู้ไปประยุกต์ใช้ในการปฏิบัติงานจริง ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานของทีม ลดการพึ่งพาผู้เชี่ยวชาญภายนอก และสนับสนุนการขับเคลื่อนโครงการขององค์กรได้อย่างคล่องตัวและยั่งยืน

ประโยชน์ที่พนักงานได้รับจากการฝึกอบรม: พนักงานมีสมรรถนะที่เหมาะสมกับบทบาทหน้าที่ สามารถนำความรู้และทักษะที่ได้รับไปประยุกต์ใช้ในการปฏิบัติงานจริง ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานของบุคลากรและทีมงาน ส่งเสริมวัฒนธรรมการทำงานเชิงรุก และสนับสนุนการพัฒนาองค์กรอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน

ประโยชน์เชิงปริมาณที่บริษัทได้รับจากการอบรม: พนักงานกลุ่มเป้าหมายเข้าร่วมการอบรมครบถ้วนร้อยละ 100 ส่งผลให้บริษัทมีพนักงานที่สามารถดำเนินงานด้านการวางแผนและขับเคลื่อนโครงการได้ด้วยตนเอง ช่วยลดการพึ่งพาการว่าจ้างที่ปรึกษาภายนอก โดยสามารถลดต้นทุนค่าใช้จ่ายในการจ้างที่ปรึกษาในแต่ละโครงการได้อย่างมีนัยสำคัญ





- **หลักสูตร “ความเข้าใจเกี่ยวกับหลักการคุ้มครองเด็ก (Child Safeguarding)”**

บริษัทให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อการคุ้มครองสิทธิ ความปลอดภัย และสวัสดิภาพของเด็กและเยาวชน ซึ่งเป็นหัวใจสำคัญของการดำเนินงานด้านการศึกษา โดยเฉพาะในบริบทของโรงเรียนนานาชาติที่ต้องปฏิบัติตามมาตรฐานสากลด้านการดูแลเด็ก บริษัทจึงจัดให้มีการฝึกอบรมหลักสูตร “ความเข้าใจเกี่ยวกับหลักการคุ้มครองเด็ก (Child Safeguarding)” สำหรับพนักงานของโรงเรียนนานาชาติมิลล์ ฮิลล์ ประเทศไทย เพื่อเสริมสร้างความรู้ ความตระหนัก และความเข้าใจในหลักการคุ้มครองเด็ก รวมถึงแนวปฏิบัติที่เหมาะสมในการป้องกันและรับมือกับความเสี่ยงที่อาจกระทบต่อสวัสดิภาพของเด็กในสภาพแวดล้อมทางการศึกษา

ประโยชน์ที่พนักงานได้รับจากการฝึกอบรม: ช่วยให้พนักงานมีความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับหลักการคุ้มครองเด็กตามมาตรฐานสากลและแนวปฏิบัติที่เหมาะสม สามารถระบุสัญญาณ ความเสี่ยง และพฤติกรรมที่อาจเข้าข่ายการละเมิดสิทธิหรือการคุกคามเด็กได้อย่างถูกต้อง มีความเข้าใจบทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของตนเองในการป้องกัน ดูแล และรายงานเหตุที่เกี่ยวข้องกับสวัสดิภาพเด็ก เพิ่มความมั่นใจในการดำเนินการตามขั้นตอนการรายงาน (Reporting Procedures) อย่างถูกต้อง รวมทั้งลดความสับสนหรือความกังวลในการตัดสินใจเมื่อพบสถานการณ์ที่อ่อนไหวหรือมีความเสี่ยงต่อเด็ก

ประโยชน์เชิงปริมาณที่บริษัทได้รับจากการอบรม: พนักงานกลุ่มเป้าหมายเข้าร่วมการอบรมครบถ้วนร้อยละ 100 ส่งผลให้บริษัทสามารถลดจำนวนเหตุการณ์เสี่ยงหรือกรณีร้องเรียนที่เกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิเด็กจากการป้องกันเชิงรุก ลดความเสี่ยงด้านกฎหมาย ค่าชดเชย และค่าใช้จ่ายจากการดำเนินคดีหรือการตรวจสอบจากหน่วยงานกำกับดูแล เพิ่มระดับการปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมาย นโยบายภายในและมาตรฐานโรงเรียนนานาชาติ เสริมความน่าเชื่อถือขององค์กรในฐานะสถานศึกษาที่ให้ความสำคัญกับความปลอดภัยและสวัสดิภาพของเด็ก และเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการความเสี่ยงและการควบคุมภายในขององค์กรอย่างเป็นรูปธรรม

- **หลักสูตร “การฝึกอบรม BSL & CPR Training”**

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของความปลอดภัยและการเตรียมความพร้อมในการรับมือกับเหตุฉุกเฉินทางการแพทย์ภายในสถานศึกษา ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญต่อการดูแลนักเรียนและบุคลากรอย่างรอบด้าน จึงจัดให้มีการฝึกอบรมหลักสูตร “ BSL & CPR Training” สำหรับพนักงานของโรงเรียนนานาชาติมิลล์ ฮิลล์ ประเทศไทย เพื่อเสริมสร้างความรู้ ทักษะ และความมั่นใจในการช่วยชีวิตขั้นพื้นฐาน และการปฐมพยาบาลเบื้องต้นตามมาตรฐานสากล

ประโยชน์ที่พนักงานได้รับจากการฝึกอบรม: พนักงานมีความรู้ ความเข้าใจ และทักษะที่ถูกต้องในการช่วยชีวิตขั้นพื้นฐาน (Basic Life Support) และการทำ CPR ตามมาตรฐานสากล เพิ่มความมั่นใจในการรับมือกับเหตุฉุกเฉินทางการแพทย์ ลดความตื่นตระหนกและสามารถตัดสินใจได้อย่างมีระบบเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉินจริง เสริมสร้างจิตสำนึกด้านความปลอดภัยและความรับผิดชอบต่อเพื่อนร่วมงาน นักเรียน และบุคคลรอบข้าง พัฒนาทักษะที่สามารถนำไปใช้ได้ทั้งในที่ทำงานและชีวิตประจำวัน รวมทั้งเพิ่มคุณค่าและศักยภาพของพนักงานในฐานะบุคลากรที่มีทักษะด้านความปลอดภัยและการดูแลชีวิตผู้อื่น

ประโยชน์เชิงปริมาณที่บริษัทได้รับจากการอบรม: พนักงานกลุ่มเป้าหมายเข้าร่วมการอบรมครบถ้วนร้อยละ 100 ส่งผลให้บริษัทสามารถลดความเสี่ยงในการสูญเสียชีวิตหรือการบาดเจ็บรุนแรงจากเหตุฉุกเฉิน ลดระยะเวลาการหยุดชะงักของการดำเนินงานจากเหตุฉุกเฉินเนื่องจากสามารถให้การช่วยเหลือเบื้องต้นได้อย่างทันท่วงที ลดความเสี่ยงด้านกฎหมายและความรับผิดขององค์กรจากการขาดมาตรการด้านความปลอดภัย เพิ่มอัตราความปลอดภัยในสถานที่ทำงาน อีกทั้ง ช่วยส่งเสริมภาพลักษณ์องค์กรด้านมาตรฐานความปลอดภัยและการดูแลบุคลากร ซึ่งส่งผลเชิงบวกต่อการดึงดูดและรักษาพนักงาน (Retention Rate)

ความผูกพันของพนักงานต่อองค์กร

บริษัทให้ความสำคัญกับการสร้างความผูกพันของพนักงานต่อองค์กร เนื่องจากเป็นปัจจัยสำคัญที่สะท้อนถึงประสิทธิภาพการทำงาน ขวัญกำลังใจ และเสถียรภาพของกำลังคนในระยะยาว ควบคู่กับการบริหารค่าตอบแทนและสวัสดิการอย่างเหมาะสมในแต่ละระดับ เพื่อสนับสนุนการสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ดี โดยบริษัทมีการทบทวนโครงสร้างค่าตอบแทนและสวัสดิการอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับบทบาทหน้าที่ ผลการปฏิบัติงาน และแนวโน้มความคาดหวังของพนักงาน บริษัทจึงเปิดโอกาสให้พนักงานมีส่วนร่วมในการสะท้อนความคิดเห็นผ่านการสำรวจความผูกพันของพนักงานต่อองค์กร เพื่อนำผลที่ได้มาวิเคราะห์และใช้ประกอบการพัฒนาการบริหารทรัพยากรบุคคลอย่างต่อเนื่อง ในปี 2568 มีพนักงานเข้าร่วมสำรวจความผูกพันต่อองค์กรทั้งหมดจำนวน 106 ราย (ไม่รวมจำนวนพนักงานของธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ) โดยมีเป้าหมายและผลการสำรวจ ดังนี้

เป้าหมายความผูกพันของพนักงานต่อองค์กร

เป้าหมายการดำเนินงานปี 2568	ผลการดำเนินงานปี 2568
คะแนนความผูกพันของพนักงานต่อองค์กรไม่น้อยกว่าร้อยละ 70	ร้อยละ 76.00

บริษัทได้นำผลการสำรวจความผูกพันของพนักงานต่อองค์กรมาใช้ในการวิเคราะห์และกำหนดแนวทางพัฒนาการดูแลพนักงานอย่างเป็นระบบ เพื่อเสริมสร้างความผูกพันและยกระดับคะแนนความผูกพันในประเด็นสำคัญต่าง ๆ ดังนี้

1. **การพัฒนาเส้นทางความก้าวหน้าในสายอาชีพ (Career Path Development)**

บริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาศักยภาพและความก้าวหน้าในสายอาชีพของพนักงานอย่างเป็นระบบ โดยได้จัดทำโครงการพัฒนาศักยภาพบุคลากร (Management Trainee Program) เพื่อเตรียมความพร้อมพนักงานที่มีศักยภาพในการก้าวสู่ตำแหน่งผู้บริหาร สร้างผู้นำรุ่นใหม่ที่สามารถขับเคลื่อนกลยุทธ์องค์กรได้อย่างยั่งยืน

นอกจากนี้ บริษัทส่งเสริมการพัฒนาศักยภาพรายบุคคลผ่านการจัดทำแผนพัฒนารายบุคคล (Individual Development Plan: IDP) สำหรับพนักงานทุกระดับโดยเน้นการพัฒนาขีดความสามารถตามหน้าที่งาน (Functional Competency) ควบคู่กับการพัฒนาทักษะด้านการบริหาร รวมถึงการส่งเสริมการเข้าร่วมกิจกรรมฝึกอบรมและการแลกเปลี่ยนเรียนรู้จากหน่วยงานภายนอก เพื่อนำความรู้มาประยุกต์ใช้ภายในองค์กร

2. **สถานที่ทำงานและอุปกรณ์เครื่องมือในการทำงาน**

บริษัทให้ความสำคัญกับสภาพแวดล้อมและเครื่องมือในการทำงาน โดยพิจารณาความเพียงพอของอุปกรณ์และระบบงานด้าน Hardware และ Software ร่วมกับแผนกสารสนเทศ เพื่อจัดหาและปรับปรุงอุปกรณ์ให้เหมาะสมกับลักษณะงาน นอกจากนี้ บริษัทได้ดำเนินโครงการปรับปรุงและขยายพื้นที่อาคารสำนักงาน รวมถึงการจัดทำห้องทำงานและห้องประชุมเพิ่มเติมเพื่อรองรับการขยายตัวของอัตรากำลังคนและสนับสนุนการทำงานร่วมกันอย่างมีประสิทธิภาพ

3. **ค่าตอบแทนและระบบการประเมินผลการปฏิบัติงาน**

บริษัทมีการสำรวจอัตราการจ่ายโบนัสและการปรับเงินเดือนประจำปี เพื่อเปรียบเทียบกับอัตราค่าตอบแทนในตลาดแรงงาน และนำมาพิจารณากำหนดอัตราโบนัสและการปรับเงินเดือนที่เหมาะสม สามารถแข่งขันได้ในระยะยาว พร้อมทั้งพัฒนาระบบการประเมินผลการปฏิบัติงานแบบ 360 องศา ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยขยายการประเมินรายบุคคลสำหรับพนักงานในระดับผู้จัดการขึ้นไป เพื่อส่งเสริมวัฒนธรรมการทำงานร่วมกัน การให้ข้อเสนอแนะเชิงสร้างสรรค์ และการพัฒนาการทำงานอย่างต่อเนื่อง

อีกทั้ง บริษัทได้จัดทำ โครงการลงทุนร่วมระหว่างนายจ้างและลูกจ้างเพื่อสะสมหุ้นประจำปี 2568 (ORN-EJIP) เพื่อสร้างแรงจูงใจในการทำงาน เสริมสร้างความรู้สึกเป็นเจ้าของกิจการร่วมกัน (Ownership) และสนับสนุนการเพิ่มประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานของพนักงานในระยะยาว

นอกจากนี้ บริษัทได้จัดกิจกรรม **“CEO Town Hall”** เพื่อเป็นเวทีการสื่อสารโดยตรงระหว่างผู้บริหารระดับสูงและพนักงานในการถ่ายทอดทิศทาง กลยุทธ์ และเป้าหมายการดำเนินงานขององค์กร ควบคู่กับการเปิดโอกาสให้พนักงานมีส่วนร่วมในการแลกเปลี่ยนความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ และข้อกังวลอย่างสร้างสรรค์ ซึ่งช่วยเสริมสร้างความเข้าใจร่วมกัน ความโปร่งใสในการสื่อสาร และความเชื่อมั่นต่อการบริหารงานขององค์กร ทั้งยังสนับสนุนการมีส่วนร่วมของพนักงานในการขับเคลื่อนองค์กรไปในทิศทางเดียวกัน และเสริมสร้างความผูกพันของพนักงานต่อองค์กรอย่างต่อเนื่อง









สุขภาวะและความปลอดภัย

บริษัทตระหนักว่าประเด็นด้านสุขภาวะและความปลอดภัยในการทำงานเป็นปัจจัยสำคัญที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการดำเนินธุรกิจ และอาจส่งผลกระทบต่อพนักงาน ผู้รับเหมา ลูกค้า และผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องทั้งในส่วนอาคารสำนักงานและพื้นที่โครงการก่อสร้าง บริษัทจึงกำหนดนโยบายและมาตรการด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยในการทำงานอย่างเป็นระบบ เพื่อป้องกันอุบัติเหตุ ลดความเสี่ยงจากการปฏิบัติงาน และสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่ปลอดภัยและเหมาะสม โดยกำหนดให้ผู้รับเหมา คู่ค้า และผู้มีส่วนได้เสียภายนอกที่เกี่ยวข้องต้องปฏิบัติตามมาตรฐานและแนวทางด้านความปลอดภัยในระดับเดียวกันกับบริษัท พร้อมกำกับดูแลและติดตามการปฏิบัติอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ บริษัท**มุ่งมั่นพัฒนาระบบการบริหารจัดการด้านสุขภาวะและความปลอดภัยอย่างต่อเนื่อง เพื่อยกระดับมาตรฐานความปลอดภัยให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ดีและการเติบโตอย่างยั่งยืน**

ทั้งนี้ บริษัทส่งเสริมการมีส่วนร่วมของพนักงานในการพัฒนาเรื่องสุขภาวะและความปลอดภัย โดยได้จัดตั้ง **คณะกรรมการความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน (คปอ.)** ซึ่งประกอบด้วยผู้แทนฝ่ายบริหารและผู้แทนพนักงาน เพื่อร่วมกันกำหนดนโยบาย แนวทางปฏิบัติ และติดตามการดำเนินงานด้านความปลอดภัยในการทำงานอย่างเหมาะสม อีกทั้ง ได้เปิดโอกาสให้พนักงานมีส่วนร่วมในการเสนอความคิดเห็นและข้อเสนอแนะด้านสุขภาวะและความปลอดภัย รวมถึงจัดกิจกรรมส่งเสริมสุขภาพและความปลอดภัยอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างวัฒนธรรมความปลอดภัยและยกระดับคุณภาพชีวิตในการทำงานอย่างยั่งยืน

สำหรับการกำกับดูแลด้านสุขภาวะและความปลอดภัย คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้ **คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน** ทำหน้าที่กำกับ ดูแล ติดตาม และทบทวนการบริหารความเสี่ยงด้านสุขภาวะและความปลอดภัยของบริษัทอย่างต่อเนื่อง โดยประธานกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืนเป็นผู้รับผิดชอบหลักในการรายงานและกำกับดูแลประเด็นดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัท โดยในปี 2568 บริษัทได้กำหนดเป้าหมายในการลดอุบัติเหตุจากการทำงาน รวมทั้งจัดกิจกรรมเพื่อบริหารจัดการประเด็นด้านสุขภาวะและความปลอดภัยของพนักงานและผู้รับเหมา พร้อมทั้งติดตามและประเมินผลผ่านตัวชี้วัดด้านสุขภาวะและความปลอดภัย ดังนี้

เป้าหมายด้านสุขภาวะและความปลอดภัย

ตัวชี้วัด	เป้าหมายการดำเนินงานปี 2568
อัตราการเกิดอุบัติเหตุจากการทำงาน	อุบัติเหตุเป็นศูนย์
อัตราการบาดเจ็บถึงขั้นหยุดงาน (LTIFR) ของพนักงานและผู้รับเหมา	ลดลงร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับปีฐาน (ปี 2566)[1/]
จำนวนการเสียชีวิตจากการดำเนินงาน (Fatality) ของพนักงานและผู้รับเหมา	ไม่มีจำนวนการเสียชีวิตจากการดำเนินงาน

หมายเหตุ : [1/] ค่า LTIFR ของพนักงาน ปี 2566 มีค่าเท่ากับ 0.11 (กรณีต่อ 2 แสนชั่วโมงการทำงาน)
ค่า LTIFR ของผู้รับเหมา ปี 2566 มีค่าเท่ากับ 32.05 (กรณีต่อ 1 ล้านชั่วโมงการทำงาน)

ผลการดำเนินงานด้านสุขภาวะและความปลอดภัย

ตัวชี้วัด	ผลการดำเนินงาน		
	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
อัตราการเกิดอุบัติเหตุจากการทำงาน	2 ราย	2 ราย	0 ราย
อัตราการบาดเจ็บถึงขั้นหยุดงาน (LTIFR)			
พนักงาน	0.11 (กรณีต่อ 2 แสนชั่วโมงการทำงาน)	0.10 (กรณีต่อ 2 แสนชั่วโมงการทำงาน)	0.00 (กรณีต่อ 2 แสนชั่วโมงการทำงาน)
ผู้รับเหมา	32.05 (กรณีต่อ 1 ล้านชั่วโมงการทำงาน)	32.05 (กรณีต่อ 1 ล้านชั่วโมงการทำงาน)	0.024 (กรณีต่อ 1 ล้านชั่วโมงการทำงาน)
จำนวนการเสียชีวิตจากการดำเนินงาน (Fatality)			
พนักงาน	0 ราย	0 ราย	0 ราย
ผู้รับเหมา	0 ราย	0 ราย	0 ราย

หมายเหตุ: บริษัทว่าจ้างเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยระดับวิชาชีพจากหน่วยงานภายนอก ซึ่งมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด ทำหน้าที่กำกับดูแล ตรวจติดตาม และจัดทำรายงานผลการดำเนินงานด้านอาชีวอนามัยและความ ปลอดภัยในแต่ละโครงการเพื่อให้การรายงานข้อมูลมีความถูกต้อง โปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ และสอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมาย รวมถึงแนวปฏิบัติด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยที่เป็นที่ยอมรับในระดับสากล

จากผลการดำเนินงานในปี 2568 บริษัทสามารถบรรลุเป้าหมายด้านสุขภาวะและความปลอดภัยที่กำหนดไว้ครบทุกตัวชี้วัด

โดยในช่วงระยะเวลา 3 ปีย้อนหลัง (ปี 2566–2568) บริษัทไม่พบกรณีการเสียชีวิตจากการทำงานของพนักงานและผู้รับเหมาแต่อย่างใด ส่งผลให้อัตราการเสียชีวิตจากการทำงานเท่ากับ 0 ราย ซึ่งอยู่ในระดับต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง อีกทั้ง ในปี 2568 ไม่พบอุบัติเหตุหรือเหตุการณ์ใดที่นำไปสู่การบาดเจ็บถึงขั้นหยุดงาน (LTIFR) หรือการเสียชีวิตของพนักงาน สำหรับในส่วนของผู้รับเหมา พบกรณีการบาดเจ็บถึงขั้นหยุดงาน (LTIFR) ได้แก่ การพลัดตกบันได การบาดเจ็บจากเหล็กที่มบริเวณใบหน้าเนื่องจากขาดความระมัดระวังในการใช้เครื่องมือ และการบาดเจ็บที่นิ้วมือจากการใช้สว่านมือโดยขาดความชำนาญ บริษัทจึงได้ดำเนินการสอบสวนเหตุการณ์ดังกล่าวตามขั้นตอนในรายงานการสอบสวนวิเคราะห์อุบัติเหตุ โดยมีการรวบรวมข้อเท็จจริง ณ พื้นที่เกิดเหตุ สัมภาษณ์ผู้เกี่ยวข้อง และวิเคราะห์ปัจจัยด้านบุคคล วิธีการทำงาน เครื่องมืออุปกรณ์และสภาพแวดล้อมในการปฏิบัติงาน พร้อมประเมินระดับความรุนแรงของเหตุการณ์เพื่อระบุสาเหตุที่แท้จริง จากการสอบสวน พบว่าปัจจัยหลักเกี่ยวข้องกับความไม่ชำนาญในการใช้อุปกรณ์ การขาดความระมัดระวังขณะปฏิบัติงาน และการควบคุมพื้นที่ปฏิบัติงานที่ยังไม่เพียงพอ

บริษัทจึงได้ดำเนินมาตรการแก้ไขและป้องกันอย่างเป็นระบบ โดยได้ดำเนินการทบทวนและปรับปรุงขั้นตอนการทำงานที่ปลอดภัย การกำหนดระยะปลอดภัย (Safety Zone) ให้ชัดเจน การเพิ่มความเข้มงวดในการกำกับดูแลหน้างานโดยหัวหน้างานและเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยระดับวิชาชีพ การฝึกใช้งานอุปกรณ์ก่อนปฏิบัติงานจริง การติดตั้งบันไดสำหรับขึ้น-ลงอาคารพร้อมตรวจสอบความพร้อมใช้งานโดยวิศวกรและแสดงสัญลักษณ์รับรองสถานะก่อนใช้งาน การจัดกิจกรรม Morning Safety Talk เพื่อสื่อสารบทเรียนจากเหตุการณ์ รวมถึงการอบรมทบทวนการใช้อุปกรณ์และเครื่องมือเฉพาะด้านให้แก่ผู้รับเหมา

นอกจากนี้ บริษัทได้ทบทวนการประเมินความเสี่ยงของกิจกรรมที่เกี่ยวข้องและปรับปรุงมาตรการควบคุมความเสี่ยงให้รัดกุมยิ่งขึ้น พร้อมติดตามผลการดำเนินการแก้ไขอย่างต่อเนื่อง เพื่อป้องกันการเกิดเหตุซ้ำและเสริมสร้างวัฒนธรรมความปลอดภัยเชิงระบบในพื้นที่โครงการ

ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานด้านสุขภาวะและความปลอดภัยของบริษัทดังกล่าวเป็นไปตามกฎหมาย ข้อกำหนด และแนวปฏิบัติด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นมาตรฐานที่ยอมรับโดยทั่วไปในอุตสาหกรรม โดยบริษัทมีการติดตามผลการดำเนินงานเทียบกับเป้าหมายที่กำหนดและแนวโน้มของอุตสาหกรรมอย่างสม่ำเสมอ เพื่อยกระดับประสิทธิภาพการบริหารจัดการด้านความปลอดภัยภายใต้แนวทางการปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง

การประเมินความเสี่ยงด้านสุขภาวะและความปลอดภัย

โครงการใหม่ที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต (Due Diligence)

บริษัทให้ความสำคัญกับการประเมินและบริหารจัดการความเสี่ยงด้านสุขภาวะและความปลอดภัยในทุกขั้นตอนของการดำเนินโครงการ ตั้งแต่การวางแผน การออกแบบ การก่อสร้าง จนถึงการส่งมอบโครงการ โดยให้ความสำคัญเป็นพิเศษกับกิจกรรมในระหว่างการก่อสร้างซึ่งเป็นกิจกรรมที่มีความเสี่ยงสูง รวมทั้งดำเนินการพิจารณาและประเมินความเสี่ยงในระดับโครงการอย่างรอบด้าน โดยคำนึงถึงลักษณะงานก่อสร้าง ประเภทกิจกรรมที่มีความเสี่ยง พื้นที่ตั้งโครงการ สภาพแวดล้อมโดยรอบ รวมถึงข้อกำหนดตามกฎหมายด้านความปลอดภัย เพื่อนำมาใช้ประกอบการกำหนดแนวทางการออกแบบ แผนการก่อสร้าง และมาตรการด้านความปลอดภัยก่อนเริ่มดำเนินงาน

มาตรการจัดการความเสี่ยง: บริษัทกำหนดให้มีการจัดทำแผนบริหารจัดการความเสี่ยงด้านสุขภาวะและความปลอดภัยในระดับโครงการอย่างเป็นระบบ โดยกำหนดกรอบมาตรการและข้อปฏิบัติด้านความปลอดภัยที่ต้องปฏิบัติตลอดระยะเวลาก่อสร้าง รวมถึงกำหนดข้อกำหนดด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยเป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการคัดเลือกและกำกับดูแลผู้รับเหมา นอกจากนี้ บริษัทกำหนดให้การดำเนินโครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และกฎหมายด้านความปลอดภัยที่เกี่ยวข้อง โดยใช้ผลการประเมินดังกล่าวเป็นฐานในการควบคุม ติดตาม และทบทวนการดำเนินงานด้านสุขภาวะและความปลอดภัยตลอดระยะเวลาก่อสร้าง

โครงการที่ดำเนินการอยู่แล้ว

บริษัทดำเนินการประเมินและทบทวนความเสี่ยงด้านสุขภาวะและความปลอดภัยอย่างต่อเนื่อง โดยได้แต่งตั้ง เจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงานระดับวิชาชีพ (จป.วิชาชีพ) ประจำพื้นที่ก่อสร้างแต่ละโครงการ ทำหน้าที่ควบคุม ดูแล ตรวจสอบให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามมาตรการด้านความปลอดภัยอย่างเคร่งครัด จัดทำรายงานความปลอดภัยของโครงการ ตรวจสอบและประเมินความเสี่ยงในพื้นที่ปฏิบัติงาน ให้คำแนะนำแก่ผู้ปฏิบัติงาน รวมถึงร่วมดำเนินการแก้ไขปรับปรุงสภาพแวดล้อมที่อาจก่อให้เกิดอันตราย เพื่อควบคุมความปลอดภัยในทุกขั้นตอนของการก่อสร้าง ทั้งการทำงานบนที่สูง การใช้อุปกรณ์หรือเครื่องจักร การขนย้ายวัสดุก่อสร้าง การทำงานระบบไฟฟ้า และการจัดการพื้นที่ปฏิบัติงานโดยรอบ

มาตรการจัดการความเสี่ยง: บริษัทดำเนินการบริหารจัดการความเสี่ยงด้านสุขภาวะและความปลอดภัยในการทำงานอย่างเป็นระบบ ครอบคลุมทุกขั้นตอนของการก่อสร้าง โดยกำหนดมาตรการสำคัญดังนี้

1. การระบุความเสี่ยงด้านความปลอดภัยในทุกขั้นตอนของการก่อสร้าง เช่น การทำงานบนที่สูง การใช้เครื่องจักรหนัก อันตรายจากไฟฟ้า เพื่อให้สามารถวิเคราะห์และวางแผนควบคุมได้อย่างเหมาะสม
2. การประเมินความเสี่ยง โดยพิจารณาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อชีวิต ทรัพย์สิน และสภาพแวดล้อม รวมถึงประเมินระดับความรุนแรงและโอกาสเกิดของเหตุการณ์ เพื่อนำมาจัดลำดับความสำคัญของความเสี่ยง
3. การกำหนดมาตรการควบคุมความเสี่ยง เช่น การตรวจสอบสภาพเครื่องมือและเครื่องจักรก่อนใช้งานทุกครั้งเพื่อป้องกันการเกิดอุบัติเหตุ การติดตั้งราวกันตกสำหรับงานพื้นที่สูง การติดตั้งป้ายเตือนในพื้นที่เสี่ยง การสวมใส่อุปกรณ์ป้องกันภัยส่วนบุคคล (PPE) ตลอดการปฏิบัติงาน การจัดให้มีห้องและอุปกรณ์ปฐมพยาบาลเบื้องต้น เป็นต้น
4. การอบรมด้านความปลอดภัยแก่พนักงานและผู้รับเหมาอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการสื่อสารด้านความปลอดภัยผ่านกิจกรรม Safety Talk ก่อนเริ่มงาน และสื่อประชาสัมพันธ์ในพื้นที่ก่อสร้าง เพื่อสร้างความตระหนักรู้และให้ทุกฝ่ายปฏิบัติตามมาตรฐานความปลอดภัยเดียวกัน

5. การติดตามและรายงานผล โดยกำหนดให้มีการตรวจสอบความปลอดภัยในพื้นที่ก่อสร้างและรายงานผลต่อผู้บริหารอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการสอบสวนอุบัติเหตุหรือเหตุการณ์เกือบเกิดอุบัติเหตุ (Near Miss) เพื่อนำข้อค้นพบมาใช้ปรับปรุงมาตรการและป้องกันไม่ให้เกิดเหตุซ้ำ

6. การเตรียมความพร้อมและรับมือเหตุฉุกเฉิน โดยการจัดทำแผนรับมือเหตุฉุกเฉิน เช่น อุบัติเหตุร้ายแรงหรือเหตุเพลิงไหม้ และมีการซักซ้อมแผนเป็นระยะ เพื่อให้สามารถตอบสนองต่อสถานการณ์ได้อย่างเหมาะสมและลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น

7. ระบบการจัดการอาชีวอนามัยและความปลอดภัย โดย**กำหนดให้ผู้รับเหมาหลักที่ปฏิบัติงานในโครงการก่อสร้างต้องมีระบบการจัดการด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยตามมาตรฐาน ISO 45001 หรือ OHSAS 18001 และนำระบบดังกล่าวมาประยุกต์ใช้ในการบริหารจัดการด้านความปลอดภัยและสุขภาวะในโครงการก่อสร้างของบริษัทอย่างเป็นรูปธรรม** เช่น การควบคุมความเสี่ยงจากการทำงาน การจัดการความปลอดภัยในพื้นที่ก่อสร้าง การใช้อุปกรณ์ป้องกันภัยส่วนบุคคล (PPE) อย่างเหมาะสม รวมถึงการติดตามและตรวจสอบผลการดำเนินงานด้านความปลอดภัยอย่างต่อเนื่อง โดยได้เริ่มดำเนินการใช้ในโครงการก่อสร้างที่สำคัญของบริษัทแล้ว ได้แก่ โครงการอะไรซ์ ฮิลล์ โครงการเดอะแบ็กยาร์ด มหิดล และโรงเรียนนานาชาติมิลล์ ฮิลล์ ประเทศไทย ซึ่งช่วยยกระดับมาตรฐานด้านความปลอดภัยในการทำงาน และลดอุบัติเหตุต่อพนักงาน ผู้รับเหมา และชุมชนโดยรอบในระหว่างการก่อสร้างอย่างเป็นระบบ

ทั้งนี้ ในปี 2568 บริษัทได้ดำเนินการตรวจประเมินความปลอดภัยในพื้นที่ก่อสร้างทุกโครงการเป็นประจำทุกเดือน โดยมีการติดตาม วิเคราะห์ และรายงานผลการดำเนินงานด้านความปลอดภัยอย่างต่อเนื่อง แม้จะพบอุบัติเหตุจากการทำงานบางกรณีในส่วนของผู้รับเหมา แต่ไม่พบอุบัติเหตุร้ายแรงหรือเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อชีวิตหรือทรัพย์สินของพนักงาน ผู้รับเหมา หรือชุมชนโดยรอบ บริษัทได้ดำเนินการสอบสวนหาสาเหตุเชิงลึก พร้อมปรับปรุงมาตรการควบคุมความเสี่ยงและเสริมสร้างการกำกับดูแลหน้างานอย่างเข้มงวด เพื่อป้องกันการเกิดเหตุซ้ำและยกระดับมาตรฐานความปลอดภัยอย่างต่อเนื่อง










กิจกรรมอบรมส่งเสริมความปลอดภัยในการทำงาน

- **อบรมดับเพลิงขั้นต้นและซ้อมแผนอพยพ ประจำปี 2568**

บริษัทจัดให้มีการอบรมดับเพลิงขั้นต้นและการซ้อมแผนอพยพเป็นประจำทุกปี เพื่อให้พนักงานมีความรู้ ความเข้าใจ และสามารถปฏิบัติตามขั้นตอนเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉินได้อย่างถูกต้อง โดยเนื้อหาการอบรมครอบคลุมทั้งภาคทฤษฎีและภาคปฏิบัติ เช่น การใช้อุปกรณ์ดับเพลิงเบื้องต้น การแจ้งเหตุ การอพยพ และการรวมพลในจุดปลอดภัย

โดยในปี 2568 บริษัทได้ดำเนินการจัดอบรมและซ้อมแผนอพยพครบถ้วนตามแผนที่กำหนด มีพนักงานเข้าร่วมการอบรมจำนวน 170 ราย และได้นำผลจากการซ้อมแผนมาใช้ทบทวนและปรับปรุงขั้นตอนการรับมือเหตุฉุกเฉินให้เหมาะสมกับสภาพการใช้งานจริงของพื้นที่ทำงาน








- **อบรมความปลอดภัยในการทำงานสำหรับพนักงานใหม่**

บริษัทจัดให้มีการอบรมความปลอดภัยในการทำงานสำหรับพนักงานใหม่ก่อนเริ่มปฏิบัติงาน เพื่อให้พนักงานใหม่มีความรู้ความเข้าใจ และสามารถปฏิบัติงานภายใต้สภาพแวดล้อมที่ปลอดภัย โดยเนื้อหาการอบรมครอบคลุมการระบุอันตรายจากการทำงาน แนวทางป้องกันอุบัติเหตุ และข้อปฏิบัติด้านความปลอดภัยที่เกี่ยวข้องกับลักษณะงานของบริษัท

โดยในปี 2568 บริษัทได้ดำเนินการจัดอบรมความปลอดภัยสำหรับพนักงานใหม่ครบถ้วนตามแผนที่กำหนด มีพนักงานใหม่เข้าร่วมการอบรมจำนวน 27 ราย คิดเป็นร้อยละ 96.43 ของพนักงานใหม่ทั้งหมด







- **อบรมขับขี่ปลอดภัย วินัยจราจร สร้างสุขให้สังคม**

บริษัทร่วมกับ ศูนย์ฝึกขับขี่ปลอดภัยฮอนด้า จังหวัดเชียงใหม่ จัดการอบรมการขับขี่ปลอดภัยให้แก่พนักงาน เพื่อส่งเสริมความปลอดภัยในการเดินทาง ลดความเสี่ยงจากอุบัติเหตุ และปลูกฝังจิตสำนึกด้านความปลอดภัยในการใช้รถใช้ถนน โดยการอบรมมีหัวข้อสำคัญต่าง ๆ เช่น กฎหมายและข้อบังคับจราจร เทคนิคการขับขี่อย่างปลอดภัย การขับขี่เชิงป้องกัน (Defensive Driving) การตรวจสอบสภาพรถก่อนใช้งาน การใช้หมวกนิรภัยอย่างถูกวิธี และกรณีศึกษาจากอุบัติเหตุจริง โดยมีการสาธิตสถานการณ์เพื่อให้สามารถนำไปประยุกต์ใช้ได้จริง โดยมีพนักงานที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมอบรมจำนวน 42 ราย






- **อบรม Care & Connect: First Aid Training**

บริษัทร่วมกับ โรงพยาบาลกรุงเทพ เชียงใหม่ จัดการอบรมการปฐมพยาบาลเบื้องต้น (First Aid) ให้แก่พนักงาน เพื่อเสริมสร้างความรู้ ความเข้าใจ และทักษะในการให้ความช่วยเหลือเบื้องต้นเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน ตลอดจนเตรียมความพร้อมในการรับมือกับสถานการณ์ที่อาจเกิดขึ้นทั้งในที่ทำงานและในชีวิตประจำวัน ซึ่งการอบรมดำเนินการโดยวิทยากรผู้เชี่ยวชาญด้านการแพทย์ฉุกเฉิน ครอบคลุมทั้งภาคทฤษฎีและภาคปฏิบัติ เช่น การประเมินอาการผู้บาดเจ็บ การทำ CPR การช่วยเหลือผู้หมดสติหรือสำลัก การห้ามเลือดและการปฐมพยาบาลบาดแผล การใช้อุปกรณ์พื้นฐานทางการแพทย์ และการเคลื่อนย้ายผู้บาดเจ็บอย่างปลอดภัย โดยมีพนักงานที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมอบรมจำนวน 45 ราย ซึ่งกิจกรรมดังกล่าวช่วยยกระดับความปลอดภัยในสถานที่ทำงาน และเสริมสร้างวัฒนธรรมการดูแลซึ่งกันและกันภายในองค์กร







มาตรการดูแลสุขภาวะและความปลอดภัยของพนักงานในสถานการณ์โรคระบาด

บริษัทให้ความสำคัญกับการดูแลสุขภาวะและความปลอดภัยของพนักงานในสถานการณ์โรคระบาด เช่น โรคไข้หวัดใหญ่ประจำฤดูกาล หรือโรคติดต่ออุบัติใหม่ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต โดยได้จัดกิจกรรม **"ร่วมสร้างเกราะป้องกันโรคไข้หวัดใหญ่"** ร่วมกับโรงพยาบาลราชเวช เชียงใหม่ เพื่อให้บริการฉีดวัคซีนป้องกันโรคไข้หวัดใหญ่แก่พนักงานที่สนใจ ซึ่งได้รับการตอบรับจากพนักงานเป็นจำนวนมาก สะท้อนถึงการให้ความสำคัญต่อสวัสดิการด้านสุขภาพและการสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ใส่ใจคุณภาพชีวิตของ พนักงาน







นอกเหนือจากการจัดให้มีการตรวจสุขภาพประจำปีแก่พนักงานแล้ว บริษัทให้ความสำคัญกับการส่งเสริมสุขภาพและความปลอดภัยของพนักงานอย่างต่อเนื่อง โดยมุ่งเน้นการดูแลเชิงป้องกันและการเสริมสร้างความตระหนักรู้ด้านสุขภาพในระยะยาว เพื่อให้พนักงานมีความพร้อมทั้งด้านร่างกายและจิตใจในการปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพ

ในเชิงการดำเนินงาน บริษัทมุ่งมั่นส่งเสริมสุขภาพและความปลอดภัยของพนักงาน โดยดำเนินกิจกรรมให้ความรู้และสร้างความตระหนักรู้เกี่ยวกับการป้องกันโรคติดต่อที่สำคัญ เช่น HIV/โรคเอดส์ วัณโรค หรือมาลาเรีย ผ่านการสื่อสารข้อมูลที่ถูกต้องด้านการป้องกันโรค การดูแลสุขอนามัย และการลดพฤติกรรมเสี่ยง พร้อมทั้งส่งเสริมการตรวจสุขภาพและการเข้าถึงการ รักษาอย่างเหมาะสม เพื่อเสริมสร้างความพร้อมในการดูแลสุขภาพตนเองของพนักงาน ทั้งนี้ สำหรับชุมชนโดยรอบ บริษัทมุ่งเน้นการสื่อสารข้อมูลด้านสุขภาพและแนวทางการป้องกันโรคในระดับการสร้างความตระหนักรู้

อีกทั้ง บริษัทยังให้ความสำคัญกับการดูแลสุขภาพกายและสุขภาพจิตของพนักงานอย่างต่อเนื่อง โดยเข้าร่วมโครงการ **"แฮปปีโนมิเตอร์: การสำรวจระดับประเทศ ประจำปี 2568"** ซึ่งเป็นการสำรวจสุขภาวะ ความอยู่ดีมีสุข และการเพิ่มผลิตภาพในการทำงานขององค์กรแห่งความสุขในประเทศไทย ผลการสำรวจพบว่า บริษัทมีคะแนนเฉลี่ยด้านสุขภาวะและความเป็นอยู่ที่ดีโดยรวม (Health & Well-Being) เท่ากับ 55.2 คะแนน อยู่ในระดับ "มีสุขภาวะและความเป็นอยู่ที่ดีระดับมาก" โดยมิติสุขภาพกายมีคะแนนเฉลี่ยสูงสุดที่ 60.8 คะแนน และมิติสุขภาพจิตมีคะแนนเฉลี่ยต่ำสุดที่ 49.0 คะแนน จากผลการสำรวจดังกล่าว บริษัทจึงให้ความสำคัญกับการส่งเสริมสุขภาพจิตในสถานที่ทำงานมากยิ่งขึ้น ผ่านการจัดกิจกรรมเพื่อฟื้นฟูและเสริมสร้างสุขภาวะกายใจ ลดความเครียด และเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานอย่างยั่งยืน ดังนี้

- **กิจกรรม "ดูแลเยียวยาใจกับบริหารใจฟูคอยฟัง [ใจ-ฟู] เติมพลังใจให้เต็ม"**

ในปี 2568 บริษัทได้ร่วมมือกับบริษัทใจฟู ดำเนินโครงการส่งเสริมสุขภาพจิตสำหรับพนักงาน ผ่านกิจกรรม "ดูแลเยียวยาใจกับบริหารใจฟูคอยฟัง [ใจ-ฟู] เติมพลังใจให้เต็ม" ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 ซึ่งเป็นการดูแลสุขภาพจิตขั้นต้นแก่ผู้ที่ต้องการความช่วยเหลือทางจิตใจ โดยเน้นการรับฟังอย่างไม่ตัดสินและส่งมอบกำลังใจเชิงบวกให้กับผู้รับบริการ สามารถช่วยเยียวยาสุขภาพใจและบรรเทาความทุกข์ทางจิตใจได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งเสริมให้พนักงานมีพลังใจในการดำเนินชีวิตและการทำงานมากขึ้น



- **กิจกรรม “อรสิริน Health Hub ดูแลสุขภาพกายและใจของคุณ”**

เพื่อส่งเสริมให้พนักงานมีสุขภาพที่ดีทั้งร่างกายและจิตใจ บริษัทได้จัดกิจกรรม “อรสิริน Health Hub ดูแลสุขภาพกายและใจของคุณ” โดยมุ่งเน้นการดูแลสุขภาพแบบองค์รวม เปิดโอกาสให้พนักงานรับคำปรึกษาและตรวจสุขภาพเบื้องต้นจากพยาบาลมืออาชีพ เช่น การวัดความดันโลหิต การตรวจดัชนีมวลกาย (BMI) การตรวจวัดคลื่นหัวใจไฟฟ้า การตรวจระดับน้ำตาลในเลือด รวมถึงการให้คำแนะนำด้านสุขภาพเบื้องต้น เพื่อให้พนักงานทราบสถานะสุขภาพและตระหนักถึงการดูแลสุขภาพในชีวิตประจำวัน

นอกจากนี้ ยังจัดให้มีบริการให้คำปรึกษาด้านสุขภาพจิตและการจัดการความเครียดโดยผู้เชี่ยวชาญด้านจิตวิทยา เพื่อสนับสนุนให้พนักงานสามารถดูแลสุขภาพจิตใจได้อย่างเหมาะสม ควบคู่กับกิจกรรมส่งเสริมการผ่อนคลายตามแนวทางแพทย์แผนไทย เช่น การนวดผ่อนคลาย การอบสมุนไพร และการชิมชาอโรมาเบลนด์ พร้อมคำแนะนำการดูแลสุขภาพเบื้องต้น เพื่อเสริมสร้างสุขภาวะที่ดีและความสมดุลในการดำรงชีวิตของพนักงานอย่างยั่งยืน









- **กิจกรรม “ใส่ใจสายตา พนักงานสุขภาพดี”**

บริษัทได้จัดกิจกรรม “ใส่ใจสายตา พนักงานสุขภาพดี” เพื่อส่งเสริมการดูแลสุขภาพดวงตาของพนักงาน โดยเฉพาะผู้ที่ใช้สายตากับหน้าจอคอมพิวเตอร์เป็นเวลานาน ผ่านการให้ความรู้และการตรวจวัดสายตาเบื้องต้น เพื่อช่วยลดความเสี่ยงจากปัญหาสายตา และสนับสนุนให้พนักงานสามารถดูแลสุขภาพดวงตาได้อย่างเหมาะสมในชีวิตประจำวันและการทำงาน





แผนการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Plan: BCP)

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการเตรียมความพร้อมในการรับมือกับภาวะวิกฤตหรือสถานการณ์ฉุกเฉินที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม จึงได้จัดทำ "แผนบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Plan: BCP)" เพื่อให้สามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่องภายใต้สถานการณ์ไม่ปกติ โดยมีการกำหนดขั้นตอนการดำเนินงาน ผู้รับผิดชอบ และแนวทางฟื้นฟูการดำเนินธุรกิจให้กลับสู่ภาวะปกติได้อย่างรวดเร็ว เป็นระบบ ลดความรุนแรงของผลกระทบที่เกิดขึ้น และรักษาความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยแผน BCP ดังกล่าวครอบคลุมเหตุการณ์และผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

ภาวะวิกฤตหรือสถานการณ์ฉุกเฉิน	ผลกระทบ				
	ด้านอาคาร/สถานที่ปฏิบัติงานหลัก	ด้านบุคลากรหลัก	ด้านการจัดการอุปกรณ์เครื่องมือที่สำคัญ	ด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและข้อมูลสำคัญ	ด้านคู่ค้า/ผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท
เหตุการณ์ภัยธรรมชาติ	◉	◉	◉	◉	◉
เหตุการณ์อัคคีภัย	◉	◉	◉	◉	◉
เหตุการณ์ไฟฟ้าดับ	◉	◉	◉	◉	◉
เหตุการณ์ชุมนุมประท้วง/จลาจล	◉	◉	◉	◉	◉
เหตุการณ์ก่อการร้าย	◉	◉	◉	◉	◉
เหตุการณ์โรคระบาดหรือโรคติดต่อ	◉	◉	◉	◉	◉

นอกจากนี้ บริษัทได้จัดทำ "คู่มือและแผนบริหารความเสี่ยงด้านคอมพิวเตอร์และเทคโนโลยีสารสนเทศ" เพื่อรองรับกรณีเกิดเหตุการณ์วิกฤตที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงาน เช่น การย้ายสำนักงาน หรือการทำงานในรูปแบบ Work from Home โดยได้มีการจัดตั้งระบบสำรองข้อมูล (DC Site/DR Site) เพื่อรักษาความต่อเนื่องของการดำเนินงานและความมั่นคงของข้อมูลที่สำคัญของบริษัทในกรณีที่ระบบหลักไม่สามารถใช้งานได้ พร้อมทั้งมีมาตรการควบคุมและลดความเสียหายจากเหตุการณ์ที่อาจกระทบต่อระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ รวมถึงความเสียหายจากการไม่สามารถเข้าถึงหรือใช้งานระบบได้ตามปกติ โดยกำหนดแนวทางให้ผู้ใช้งานระบบต้องปฏิบัติตามมาตรฐานความปลอดภัยด้านสารสนเทศอย่างถูกต้องและปลอดภัย

รวมทั้งบริษัทได้มีการทดสอบระบบ DR Site เป็นประจำทุกปี โดยจำลองสถานการณ์กรณีที่ระบบหลักไม่สามารถใช้งานได้ เพื่อประเมินความพร้อมของกระบวนการกู้คืนระบบ (Recovery Process) ระยะเวลาในการกู้คืนระบบ (Recovery Time Objective: RTO) และความครบถ้วนของข้อมูลสำรอง (Recovery Point Objective: RPO) ทั้งนี้ ผลการทดสอบถูกนำมาวิเคราะห์เพื่อปรับปรุงแผนและมาตรการที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่าสามารถรองรับเหตุการณ์ฉุกเฉินได้อย่างมีประสิทธิภาพ

อีกทั้ง บริษัทได้จัดอบรมให้ความรู้แก่พนักงานอย่างสม่ำเสมอทั้งในด้านการใช้งานอุปกรณ์ (Hardware) โปรแกรมประยุกต์ (Application) และระบบรักษาความปลอดภัยทางไซเบอร์ เพื่อป้องกันความผิดพลาดจากมนุษย์ (Human Error) และลดความเสี่ยงในการรั่วไหลของข้อมูล พร้อมทั้งกำหนดให้มีการทบทวนและปรับปรุงแผนบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Plan: BCP) เป็นประจำทุกปี เพื่อให้สอดคล้องกับเทคโนโลยีที่เปลี่ยนแปลงและสภาพแวดล้อมการดำเนินงานในอนาคตอย่างต่อเนื่อง

4 การบริหารความสัมพันธ์กับลูกค้า

บริษัทมุ่งมั่นพัฒนาผลิตภัณฑ์ สินค้า และการบริการ พร้อมทั้งบริหารจัดการความสัมพันธ์กับลูกค้า เพื่อสร้างความพึงพอใจที่เกินความคาดหมายอย่างต่อเนื่อง โดยให้ความสำคัญกับการปฏิบัติต่อลูกค้าอย่างมีจรรยาบรรณ รวมถึงการบริหารจัดเก็บข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้าอย่างมีประสิทธิภาพและปลอดภัย ตลอดจนการเปิดเผยนโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านการคุ้มครองข้อมูลอย่างโปร่งใส เพื่อสร้างความมั่นใจและความเชื่อมั่นให้แก่ลูกค้าทุกคน

โดยบริษัทมีความชัดเจนในกระบวนการทำงานและการจัดการภายในองค์กรให้มีประสิทธิภาพ จนได้รับการรับรองมาตรฐานระบบการจัดการคุณภาพ ISO 9001 ซึ่งเป็นมาตรฐานระดับสากลที่รับรองกระบวนการและการดำเนินงานด้านคุณภาพขององค์กร ตั้งแต่ปี 2560 ถึงปัจจุบันการได้รับการรับรองนี้แสดงถึงความมุ่งมั่นของบริษัทในการสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกค้า โดยการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพและการปรับปรุงอย่างต่อเนื่องในทุกขั้นตอนการทำงาน สามารถตรวจสอบย้อนหลังได้



เป้าหมายการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า

ตัวชี้วัด	เป้าหมายการดำเนินงานปี 2568	ผลการดำเนินงานปี 2568
ความพึงพอใจของลูกค้าต่อสินค้า		
ความพึงพอใจต่อคุณภาพงานก่อสร้าง	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90	ร้อยละ 98.91
ความพึงพอใจของลูกค้าต่อบริการ		
ความพึงพอใจของลูกค้าก่อนซื้อ	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90	ร้อยละ 99.87
ความพึงพอใจของลูกค้าหลังซื้อ	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90	ร้อยละ 98.83
ความพึงพอใจต่อบริการหลังการขาย	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 95	ร้อยละ 99.71
คะแนนการบอกต่อของลูกค้า (Net Promotor Score)		
คะแนนการบอกต่อของลูกค้าที่เข้าอยู่อาศัยแล้ว	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90	ร้อยละ 99.89
การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า		
ข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า	ข้อร้องเรียนเป็นศูนย์	ไม่มีข้อร้องเรียน

การพัฒนาความพึงพอใจของลูกค้าจากผลการสำรวจความพึงพอใจ

บริษัทนำผลการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้ามาใช้เป็นข้อมูลประกอบการพัฒนาและปรับปรุงสินค้าและบริการอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สามารถตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าได้อย่างเหมาะสม เสริมสร้างความเชื่อมั่น และยกระดับความพึงพอใจของลูกค้าในระยะยาว โดยมีแนวทางดำเนินการที่สำคัญ ดังนี้

1. การปรับปรุงการออกแบบและพัฒนาโครงการ

บริษัทนำข้อเสนอแนะของลูกค้ามาใช้ในการออกแบบโครงการใหม่ เพื่อยกระดับคุณภาพการอยู่อาศัยและลดปัญหาที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต เช่น การเลือกใช้วัสดุและเทคนิคการก่อสร้างที่ช่วยลดปัญหาด้านเสียงและเพิ่มความคงทนของอาคาร รวมถึงการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้รองรับการใช้งานที่หลากหลายและตอบโจทย์ความต้องการของลูกบ้านมากยิ่งขึ้น

2. การพัฒนาคุณภาพการให้บริการ

บริษัทได้ปรับปรุงกระบวนการตรวจรับห้องให้มีความเข้มงวดและเป็นระบบมากขึ้น พร้อมเพิ่มช่องทางการติดต่อร้องเรียน และติดตามผลผ่านสื่อดิจิทัลต่าง ๆ เพื่อให้ลูกค้าได้รับการบริการที่รวดเร็วและมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ ยังพัฒนาระบบบริหารนิติบุคคลเพื่อให้การจัดการค่าส่วนกลางเป็นไปอย่างโปร่งใสและเหมาะสม

3. การพัฒนาประสบการณ์ลูกค้า

บริษัทมุ่งสร้างประสบการณ์ที่ดีแก่ลูกค้า โดยจัดกิจกรรมลูกบ้านเพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์และความเข้มแข็งของชุมชนภายในโครงการ รวมถึงการมอบสิทธิพิเศษให้แก่ลูกค้าเดิมที่แนะนำลูกค้าใหม่ เพื่อส่งเสริมความผูกพันและความพึงพอใจของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง

การพัฒนาสินค้าและบริการ

บริษัทมุ่งมั่นพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยภายใต้แนวคิด “ความสมบูรณ์แบบแห่งการอยู่อาศัย” โดยให้ความสำคัญกับคุณภาพชีวิตของลูกค้าในทุกมิติ ทั้งด้านความปลอดภัย การใช้ชีวิตที่สะดวกสบาย และความยั่งยืนทางสิ่งแวดล้อม ผ่านการเลือกใช้วัสดุคุณภาพสูง การออกแบบที่ทันสมัย และการพัฒนาโครงการตามมาตรฐานสิ่งแวดล้อม

1. **การพัฒนาเพื่อตอบโจทย์ลูกค้า**

บริษัทให้ความสำคัญกับลูกค้าเป็นศูนย์กลางของการพัฒนาโครงการ โดยเปิดรับความคิดเห็นและข้อเสนอแนะผ่านแบบสอบถาม การสัมภาษณ์ และช่องทางออนไลน์ เพื่อปรับปรุงสินค้าและบริการให้สอดคล้องกับความต้องการจริงของลูกค้า นอกจากนี้ บริษัทยังพัฒนาแบบบ้านและพื้นที่ใช้สอยให้ตอบโจทย์หลากหลายไลฟ์สไตล์ เช่น ยูนิตสำหรับเลี้ยงสัตว์ (Pet-Friendly Units), Co-working Space, และ ฟังก์ชันปรับเปลี่ยนได้ตามความต้องการ พร้อมทั้งนำนวัตกรรม Smart Home และวัสดุประหยัดพลังงานมาใช้เพื่อเพิ่มคุณค่าการอยู่อาศัย

2. **การพัฒนาประสบการณ์การอยู่อาศัยและบริการหลังการขาย**

บริษัทให้ความสำคัญกับการสร้างประสบการณ์ที่ดีที่สุดให้กับลูกค้า โดยพัฒนา แพลตฟอร์มดิจิทัล เช่น เว็บไซต์และแอปพลิเคชันที่ช่วยให้ลูกค้าสามารถเข้าถึงข้อมูลโครงการได้สะดวก เช่น การชมแบบบ้านเสมือนจริง (Virtual Tour) และระบบแจ้งเตือนข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

นอกจากนี้ บริษัทยังมุ่งเน้นการพัฒนาทีมที่ปรึกษาให้มีความรู้และความเข้าใจ เพื่อให้บริการที่ถูกต้อง โปร่งใส และสร้างความมั่นใจในการตัดสินใจของลูกค้า โดยนำเสนอโปรโมชั่นและเงื่อนไขการผ่อนชำระที่ยืดหยุ่น เหมาะสมกับศักยภาพทางการเงินของลูกค้า รวมถึงการร่วมมือกับสถาบันการเงินต่าง ๆ ในการจัดทำแพ็กเกจสินเชื่อพิเศษ เพื่อให้ลูกค้าได้รับข้อเสนอที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์สูงสุด โดยในปี 2568 บริษัทร่วมมือกับ ธอส. เข้าร่วมโครงการ “เตรียมความพร้อมก่อนมีบ้าน” เพื่อช่วยให้กลุ่มอาชีพอิสระและผู้ที่ขาดความรู้ด้านสินเชื่อสามารถเข้าถึงการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยได้ง่ายขึ้น ทั้งนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญกับกระบวนการจองและโอนกรรมสิทธิ์ที่โปร่งใส รวดเร็ว และมีประสิทธิภาพ เพื่ออำนวยความสะดวก ลดขั้นตอนที่ซับซ้อน และสร้างความมั่นใจให้แก่ลูกค้าในทุกขั้นตอนของการซื้อ-ขายที่อยู่อาศัย

3. **การสร้างชุมชนและความสัมพันธ์กับลูกค้า**

บริษัทมุ่งสร้างชุมชนคุณภาพและความสัมพันธ์ระยะยาวกับลูกค้า ผ่านการจัดกิจกรรมสำหรับลูกบ้าน เช่น งานสังสรรค์ประจำปี กิจกรรมเพื่อสังคม และเวิร์กช็อปด้านสุขภาพและสิ่งแวดล้อม รวมถึงเปิดช่องทางออนไลน์เพื่อการสื่อสารและแจ้งปัญหาได้สะดวก ตลอดจนบริหารนิติบุคคลให้เป็นไปตามมาตรฐาน เพื่อสร้างความพึงพอใจและประสบการณ์การอยู่อาศัยที่ดีที่สุด

ภายใต้แนวทางการดำเนินธุรกิจที่มุ่งเน้นคุณภาพและความยั่งยืน **บริษัทให้ความสำคัญต่อการออกแบบและพัฒนาสินค้าและบริการอย่างต่อเนื่อง โดยมุ่งเน้นคุณภาพ ความปลอดภัยและความยั่งยืน** ภายใต้มาตรฐานงานก่อสร้างที่เข้มงวด และมาตรการประเมินผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายยึดมั่นในการส่งมอบสินค้าและบริการที่มีคุณภาพและปลอดภัยแก่ลูกค้า พร้อมทั้งให้ความสำคัญกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล และการรักษาความมั่นคงปลอดภัยทางไซเบอร์ (Cyber Security)



การพัฒนาสินค้าที่มีความปลอดภัยต่อสุขภาพอนามัย

บริษัทมุ่งมั่นพัฒนาสินค้าและบริการที่มีความปลอดภัยต่อสุขภาพอนามัยของลูกค้า ควบคู่กับการยกระดับคุณภาพการอยู่อาศัยในโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยให้ความสำคัญกับการออกแบบและพัฒนาที่เน้นทั้งคุณภาพ ความปลอดภัย และการส่งเสริมสุขภาพ เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตที่ดีให้กับลูกค้าอย่างต่อเนื่อง

การพัฒนาและก่อสร้างโครงการดำเนินการภายใต้มาตรฐานด้านความปลอดภัยของอาคาร พร้อมปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด เพื่อสร้างความมั่นใจว่าสินค้าและบริการของบริษัทมีคุณภาพ ปลอดภัย และตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างยั่งยืน ทั้งนี้ บริษัทได้จัดทำมาตรฐานด้านความปลอดภัยและการส่งเสริมสุขภาพชีวิตที่ดีของลูกค้าให้ครอบคลุมทุกขั้นตอน ตั้งแต่กระบวนการจัดซื้อและคัดเลือกวัสดุก่อสร้างที่ปลอดภัยต่อลูกค้า การบริหารจัดการของเสียและน้ำเสียจากโครงการอย่างมีประสิทธิภาพ การควบคุมการปล่อยมลพิษให้อยู่ในเกณฑ์มาตรฐาน ตลอดจนการตรวจสอบระบบความปลอดภัยของอาคาร เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบดับเพลิง โดยมีผู้รับผิดชอบกำกับดูแลอย่างใกล้ชิด เพื่อให้มั่นใจว่าอาคารทุกโครงการของบริษัทได้มาตรฐาน มีคุณภาพ และปลอดภัยตามข้อกำหนดอย่างเคร่งครัด

นอกจากนี้ บริษัทให้ความสำคัญกับการดูแลสุขภาพของลูกค้าและผู้อยู่อาศัยในทุกโครงการ จึงได้ริเริ่มโครงการ **“Knock the Door Health Check”** ซึ่งเป็นบริการตรวจสุขภาพถึงบ้านสำหรับผู้สูงอายุ โครงการดังกล่าวมีจุดเด่นด้านนวัตกรรม ความเป็นไปได้ทางธุรกิจ และศักยภาพในการพัฒนาเชิงระบบ เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตและความปลอดภัยด้านสุขภาพของผู้อยู่อาศัย ความร่วมมือนี้เกิดขึ้นระหว่าง บริษัท เฮลธ์ โฮม แคร์ จำกัด และ บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ภายใต้บันทึกข้อตกลงความร่วมมือ (MOU) เพื่อส่งเสริมการดูแลสุขภาพผู้สูงอายุในโครงการที่พักอาศัยของกลุ่มบริษัท

อีกทั้ง บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการออกแบบอาคารที่สามารถเข้าถึงและใช้งานได้อย่างเหมาะสม สำหรับทุกคน รวมถึงผู้พิการ ผู้สูงอายุ และผู้มีข้อจำกัดด้านการเคลื่อนไหว โดยบริษัทกำหนดให้มีการพิจารณาและประเมินประเด็นการเข้าถึงของผู้พิการเป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการออกแบบอาคารทุกโครงการ ซึ่งอ้างอิงตามกฎหมาย มาตรฐาน และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ บริษัทจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการตามความเหมาะสมของการใช้งานอาคารแต่ละประเภท เช่น คอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยวขนาดใหญ่ หรือพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อให้การพัฒนาโครงการเป็นไปอย่างครอบคลุม ปลอดภัย และสอดคล้องกับการใช้งานของที่หลากหลาย โดย **โครงการ Habitat** เป็นตัวอย่างหนึ่งของโครงการที่ได้นำแนวคิด Universal Design มาใช้ในการออกแบบอาคาร เพื่อรองรับการเข้าถึงและการใช้งานของผู้พิการ ผู้สูงอายุ และผู้ที่มีข้อจำกัดด้านการเคลื่อนไหว ซึ่งมีการออกแบบที่คำนึงถึงการใช้งานจริง เช่น การจัดให้พื้นที่สัญจรปราศจากระดับขั้นหรือมีทางลาด การออกแบบประตูและทางเดินให้มีความกว้างเพียงพอสำหรับรถเข็นวีลแชร์ รวมถึงการจัดให้มีห้องน้ำที่ติดตั้งราวจับและมีพื้นที่ใช้สอยที่เหมาะสม เพื่อเพิ่มความปลอดภัยและลดความเสี่ยงจากอุบัติเหตุ





การพัฒนาโครงการโดยเน้นการเข้าถึงระบบขนส่งสาธารณะ

บริษัทให้ความสำคัญกับการออกแบบและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ **ทุกโครงการ** โดยคำนึงถึงการเข้าถึงของลูกบ้านและชุมชนโดยรอบ รวมถึงการเชื่อมต่อกับระบบคมนาคมและการเดินทาง เพื่อสนับสนุนการใช้ประโยชน์พื้นที่อย่างเหมาะสมและลดผลกระทบด้านการจราจร อีกทั้ง บริษัทได้กำหนดให้การพิจารณาการเข้าถึงด้านคมนาคมและระบบขนส่งสาธารณะเป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการศึกษาความเป็นไปได้และการออกแบบโครงการทุกโครงการ โดยพิจารณาตามความเหมาะสมของทำเลที่ตั้ง ลักษณะโครงการ และบริบทพื้นที่ เช่น การเชื่อมต่อโครงข่ายถนน เส้นทางคมนาคมหลัก หรือระบบขนส่งสาธารณะที่มีอยู่ ทั้งนี้ รูปแบบการดำเนินการอาจแตกต่างกันไปตามลักษณะของแต่ละโครงการ





นวัตกรรมทางธุรกิจเพื่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

บริษัทตระหนักว่าการเติบโตอย่างยั่งยืนจำเป็นต้องอาศัยการสร้างคุณค่าควบคู่กันทั้งในมิติทางเศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อม จึงให้ความสำคัญกับการพัฒนานวัตกรรมทางธุรกิจที่ไม่เพียงตอบโจทย์เชิงพาณิชย์ แต่ยังช่วยลดผลกระทบเชิงลบและเสริมสร้างผลกระทบเชิงบวกต่อผู้มีส่วนได้เสีย บริษัทจึงได้กำหนดแนวทางการพัฒนานวัตกรรมทางธุรกิจเพื่อสังคมและสิ่งแวดล้อมให้สอดคล้องกับพันธกิจ (Mission) จรรยาบรรณธุรกิจ และหลักการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ เพื่อสนับสนุนการเติบโตอย่างมั่นคง ควบคู่กับการยกระดับคุณภาพชีวิตของชุมชนและการดูแลสิ่งแวดล้อมอย่างเหมาะสม โดยในปี 2568 บริษัทได้พัฒนานวัตกรรมทางธุรกิจเพื่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ดังนี้

"Building Green for Better Living" บริษัทส่งเสริมแนวคิดด้านนวัตกรรมผ่าน **การนำระบบการประเมินอาคารเขียว EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies)** ซึ่งเป็นระบบที่ได้รับการพัฒนาจาก IFC (International Finance Corporation) เพื่อส่งเสริมการก่อสร้างอาคารที่มีประสิทธิภาพและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม มาใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้ก้าวสู่มาตรฐานสากล โดยมุ่งเน้นการออกแบบที่คำนึงถึงประสิทธิภาพด้านพลังงาน น้ำ และวัสดุ เพื่อสนับสนุนการพัฒนาอย่างยั่งยืนและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในระยะยาว นอกจากนี้ บริษัทส่งเสริมให้พนักงานแผนกวิจัยและพัฒนาและฝ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมการอบรมและแลกเปลี่ยนความรู้ด้านมาตรฐานอาคารเขียวและเทคโนโลยีเพื่อความยั่งยืนอย่างต่อเนื่อง เพื่อเสริมสร้างความเข้าใจและขีดความสามารถในการพัฒนาโครงการ ทั้งนี้ การนำระบบ EDGE มาใช้ไม่ได้มุ่งเพียงการได้รับการรับรองอาคารเขียวเท่านั้น แต่เป็นการยกระดับแนวคิดและกระบวนการทำงานขององค์กร โดยบริษัทได้เริ่มนำระบบ EDGE มาใช้ในการออกแบบและประเมินโครงการตั้งแต่เดือนเมษายน พ.ศ. 2568 และมีแผนขยายการประยุกต์ใช้ไปยังทุกโครงการในอนาคต เพื่อให้การดำเนินนวัตกรรมมีความต่อเนื่องและสามารถวัดผลได้อย่างเป็นรูปธรรม

โครงการ Habitat Mahidol เป็นหนึ่งในโครงการต้นแบบของบริษัทที่มุ่งเน้น “การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน” โดยผสานแนวคิดการออกแบบเพื่อสิ่งแวดล้อม (Green Design) เข้ากับเทคโนโลยีการประหยัดพลังงาน เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในระยะยาว และได้รับการรับรอง EDGE Advanced Preliminary Certificate จากหน่วยงาน Green Business Certification Inc. (GBCI), ภายใต้การกำกับของ IFC เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2568 ที่ผ่านมา



หมวดการประเมิน	ผลลัพธ์ที่ได้รับ	รายละเอียด
พลังงาน (Energy Efficiency)	43–45%	ใช้ระบบผนังสะท้อนความร้อน, หลังคามีฉนวนกันความร้อน, กระจกประสิทธิภาพสูง, ระบบไฟฟ้าและเครื่องปรับอากาศที่มีประสิทธิภาพสูง
น้ำ (Water Efficiency)	34–37%	ใช้สุขภัณฑ์ประหยัดน้ำ, ก๊อกน้ำและฝักบัวประหยัดน้ำ, ระบบรดน้ำอัตโนมัติประหยัดน้ำ
วัสดุ (Embodied Carbon Reduction)	39–44%	ใช้วัสดุท้องถิ่น เช่น คอนกรีตมวลเบา (AAC Blocks), ผนังคอนกรีตสำเร็จรูป, กรอบหน้าต่างอะลูมิเนียม

ทั้งนี้ ผลลัพธ์ที่ได้รับจากการดำเนินนวัตกรรมดังกล่าว แสดงให้เห็นถึงคุณค่าด้านนวัตกรรมและความยั่งยืน (Innovation Value) ของบริษัท ผ่านศักยภาพในการพัฒนาโครงการตามมาตรฐานอาคารเขียวสากล การลดการปล่อยคาร์บอนจากการใช้งานอาคารได้มากกว่า 2.5 ตัน CO_2 ต่อปีต่อยูนิต การต่อยอดเป็นต้นแบบสำหรับโครงการในอนาคต รวมถึงการสนับสนุนเป้าหมายองค์กรในการลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม และมุ่งสู่ Net Zero ในปี 2593 อีกทั้ง การนำนวัตกรรม EDGE มาใช้ ยังสร้างประโยชน์เชิงปริมาณที่ชัดเจนทั้งต่อธุรกิจและต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ดังนี้

ประโยชน์เชิงปริมาณต่อธุรกิจ: การนำนวัตกรรม EDGE มาใช้ในกระบวนการออกแบบและพัฒนาโครงการช่วยให้บริษัทสามารถบริหารจัดการทรัพยากรได้อย่างมีประสิทธิภาพ และก่อให้เกิดผลลัพธ์ทางธุรกิจที่สามารถวัดผลได้ ดังนี้

- เพิ่มความสามารถในการแข่งขันของโครงการ โดยโครงการที่พัฒนาในรูปแบบอาคารเขียวสามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าที่ให้ความสำคัญกับความยั่งยืนซึ่งมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และส่งผลให้อัตราการตัดสินใจซื้อเร็วขึ้นเฉลี่ย 10–15% เมื่อเทียบกับโครงการทั่วไป
- เสริมสร้างความน่าเชื่อถือของแบรนด์ในฐานะ “ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์สีเขียว” ส่งผลให้มูลค่าโครงการและยอดขายเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 15–20% เมื่อเทียบกับโครงการทั่วไป
- สนับสนุนการเข้าถึงแหล่งเงินทุนดอกเบี้ยต่ำ โดยโครงการที่ผ่านการประเมินอาคารเขียวสามารถเข้าถึงสินเชื่อในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าสินเชื่อทั่วไปประมาณ 0.25–0.50% ต่อปี ซึ่งช่วยลดต้นทุนทางการเงินของโครงการได้อย่างมีนัยสำคัญ

ประโยชน์เชิงปริมาณต่อทางสังคมและสิ่งแวดล้อม: การนำนวัตกรรม EDGE มาใช้ในกระบวนการออกแบบและพัฒนาโครงการ ช่วยให้บริษัทสามารถลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น ส่งผลให้เกิดผลลัพธ์ด้านที่สามารถวัดผลได้จริงและสอดคล้องกับเป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัท ดังนี้

- ลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ (CO_2) ได้เฉลี่ย 150–200 ตันต่อปีต่อโครงการ
- ลดการใช้น้ำประมาณ 15,000–20,000 ลูกบาศก์เมตรต่อปีต่อโครงการ
- ลดการใช้พลังงานไฟฟ้ารวมกว่า 250,000 กิโลวัตต์ชั่วโมงต่อปีต่อโครงการ

การสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า

บริษัทให้ความสำคัญกับการสร้างและรักษาความสัมพันธ์กับลูกค้าในทุกช่วงของกระบวนการซื้อและอยู่อาศัย โดยมุ่งเน้นการสร้างความเชื่อมั่น ความพึงพอใจ และประสบการณ์ที่ดี ตั้งแต่ก่อนการขาย ระหว่างการขาย และหลังการขาย เพื่อให้ลูกค้าได้รับบริการที่ดีที่สุดและเกิดความรู้สึกเป็นส่วนหนึ่งของชุมชนที่บริษัทพัฒนาขึ้น

1. **การสร้างความสัมพันธ์ก่อนการขาย**

เป้าหมาย: สร้างการรับรู้และความเชื่อมั่นในแบรนด์ ทำให้ลูกค้ารู้จักโครงการและมั่นใจก่อนตัดสินใจซื้อ โดยบริษัทมุ่งเน้นการสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์ โดยผลิตคอนเทนต์ที่ให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ เช่น รีวิวทำเล แนวโน้มการลงทุน และไลฟ์สไตล์การอยู่อาศัย พร้อมใช้แพลตฟอร์มโซเชียลมีเดีย เช่น Facebook และ Line OA เป็นช่องทางหลักในการสื่อสารข้อมูล ข่าวสาร และอัปเดตความเคลื่อนไหวของโครงการ รวมถึงการนำเสนอรีวิวจากลูกค้าและผู้อยู่อาศัยจริง เพื่อเสริมสร้างความน่าเชื่อถือและความมั่นใจให้แก่ลูกค้าใหม่

2. **การสร้างความสัมพันธ์ระหว่างการขาย (During Sales Relationship Building)**

เป้าหมาย: สร้างความมั่นใจและความพึงพอใจตลอดกระบวนการซื้อ โดยบริษัทให้บริการที่ตอบโจทย์ลูกค้าแบบรายบุคคล โดยวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้าและนำเสนอยูนิตที่เหมาะสมกับไลฟ์สไตล์และงบประมาณ พร้อมอำนวยความสะดวกตลอดกระบวนการซื้อ เช่น การประสานงานด้านสินเชื่อ การจัดเตรียมเอกสาร และการให้บริการ Virtual Tour 360 องศา สำหรับลูกค้าที่อยู่ต่างพื้นที่ รวมถึงการสื่อสารความคืบหน้าโครงการอย่างสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความโปร่งใสและความเชื่อมั่น

3. **การสร้างความสัมพันธ์หลังการขาย**

เป้าหมาย: เสริมสร้างความผูกพันกับแบรนด์และส่งเสริมการบอกต่อในเชิงบวก โดยบริษัทมุ่งสร้างความสัมพันธ์ระยะยาวกับลูกบ้านผ่านการจัดกิจกรรมภายในโครงการ เพื่อส่งเสริมการมีส่วนร่วมและสร้างความเข้มแข็งของชุมชน รวมทั้งได้จัดทำโครงการ “เพื่อนแนะนำเพื่อน (Friend Get Friend)” เพื่อเปิดโอกาสให้ลูกค้าปัจจุบันแนะนำผู้สนใจเข้าซื้อโครงการ พร้อมรับสิทธิประโยชน์ตอบแทน ซึ่งช่วยขยายฐานลูกค้าอย่างมีคุณภาพและเสริมสร้างความผูกพันกับแบรนด์ในระยะยาว

นอกจากนี้ บริษัทให้ความสำคัญกับการดูแลสุขภาพและคุณภาพชีวิตของลูกบ้านอย่างต่อเนื่อง โดยมุ่งสร้างสภาพแวดล้อมที่ปลอดภัย น่าอยู่ และส่งเสริมให้ลูกบ้านมีคุณภาพชีวิตที่ดี ภายใต้แนวคิด “Living Perfect Sensation” ซึ่งสะท้อนถึงความตั้งใจของบริษัทในการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้เป็นมากกว่าบ้าน แต่คือพื้นที่แห่งความสุขและความอบอุ่นของทุกคนในชุมชน โดยในปี 2568 บริษัทได้ดำเนินกิจกรรมเพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตของลูกบ้าน ดังนี้

- **ความร่วมมือระหว่าง บริษัท x โรงพยาบาลกรุงเทพเชียงใหม่**

เพื่อส่งเสริมสุขภาพและคุณภาพชีวิตที่ยั่งยืนให้กับลูกบ้านและพนักงานของบริษัท โดยมอบสิทธิประโยชน์พิเศษ เช่น ส่วนลดค่ารักษาพยาบาลสำหรับผู้ป่วยนอก (OPD) และผู้ป่วยใน (IPD) รวมถึงแพ็กเกจตรวจสุขภาพเชิงป้องกัน นอกจากนี้ ยังร่วมกับคลินิกกายภาพบำบัดกรุงเทพเชียงใหม่ สาขาสันทราย เพื่อให้เข้าถึงบริการกายภาพบำบัดที่มีมาตรฐานได้อย่างสะดวก สะท้อนถึงความมุ่งมั่นของบริษัทในการส่งเสริมสุขภาพและคุณภาพชีวิตควบคู่กับการอยู่อาศัยอย่างมีความสุขและปลอดภัย

อีกทั้ง ยังได้จัดกิจกรรม **“สูงวัยสุขภาพดี ไม่ลืม ไม่ล้ม อารมณ์แจ่มใส”** พร้อมบริการตรวจประเมินสุขภาพและออกกำลังกายสำหรับลูกบ้านผู้สูงอายุ โดยไม่มีค่าใช้จ่าย







- **คว้ารางวัลชนะเลิศ การประกวดแผนธุรกิจเพื่อผู้สูงอายุ**

บริษัทร่วมมือกับ **บริษัท เฮลธ์ โฮม แคร์ จำกัด** ในการพัฒนาแผนธุรกิจเพื่อผู้สูงอายุ **"Knock the Door Health Check"** บริการตรวจสุขภาพถึงบ้านสำหรับผู้สูงอายุ ซึ่งได้รับรางวัลชนะเลิศจากโครงการ Business for Aging Society สะท้อนถึงความมุ่งมั่นของบริษัทในการส่งเสริมคุณภาพชีวิตและการดูแลสุขภาพของผู้สูงอายุในโครงการที่พักอาศัยของเครือบริษัท โดยเป็นส่วนหนึ่งของพันธกิจในการพัฒนา "สังคมคุณภาพ" ที่เอื้อต่อการอยู่อาศัยอย่างยั่งยืนทั้งกายและใจ







- **ความร่วมมือระหว่าง บริษัท x โรงพยาบาลสัตว์ทองหล่อ เชียงใหม่**

บริษัทร่วมมือกับ **โรงพยาบาลสัตว์ทองหล่อ เชียงใหม่** มอบสิทธิพิเศษตรวจเช็กสุขภาพน้อง ๆ ฟรี! มากถึง 10 รายการ โดยทีมสัตวแพทย์ผู้เชี่ยวชาญ สำหรับลูกบ้านในเครืออรสิริน โดยความร่วมมือนี้ครอบคลุมโครงการคอนโดมิเนียมและบ้านเดี่ยวทุกโครงการ เพื่อให้ลูกบ้านที่มีสัตว์เลี้ยงสามารถเข้าถึงบริการทางสัตวแพทย์ที่ได้มาตรฐานสูง พร้อมทั้งได้รับสิทธิประโยชน์ที่ช่วยลดภาระค่าใช้จ่าย ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ของผู้ที่เลี้ยงสัตว์และส่งเสริมให้สัตว์เลี้ยงได้รับการดูแลที่ดีที่สุด เป็นการเติมเต็มความสุขของทั้งเจ้าของและสัตว์เลี้ยงภายในชุมชนที่อบอุ่นและเป็นมิตรต่อสัตว์เลี้ยง







- **แจกช็อคโกแลตเทศกาลวันวาเลนไทน์ให้แก่ลูกค้า**

เพื่อเป็นการขอบคุณลูกค้าทุกท่านที่ร่วมกิจกรรม และยินดีเป็นอย่างยิ่งที่ได้เป็นส่วนหนึ่งของการสร้างความสุข ความประทับใจพร้อมส่งมอบรอยยิ้มให้กับลูกค้าทุกท่าน







การรักษาความลับของลูกค้า

บริษัทให้ความสำคัญกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลและการรักษาความลับของลูกค้าโดยปฏิบัติตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 และกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด โดยไม่เปิดเผยข้อมูลลูกค้าแก่บุคคลภายนอก เว้นแต่ได้รับความยินยอมหรือเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดนโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลสำหรับลูกค้า เพื่อให้พนักงานทุกระดับรับทราบและถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด โดยในปี 2568 พนักงานทุกคนได้ลงนามรับทราบนโยบายดังกล่าวครบถ้วน

นอกจากนี้ บริษัทได้มีมาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของข้อมูลส่วนบุคคล ครอบคลุมทั้งด้านการบริหารจัดการ ด้านเทคนิค และด้านกายภาพ เพื่อป้องกันการเข้าถึง ใช้ หรือเปิดเผยข้อมูลโดยไม่ได้รับอนุญาต เพื่อให้มั่นใจว่าข้อมูลของลูกค้าจะได้รับการจัดเก็บ ใช้ และเปิดเผยอย่างปลอดภัย โปร่งใส และเป็นธรรม

ช่องทางแสดงความคิดเห็นหรือแจ้งข้อร้องเรียนของลูกค้า

บริษัทได้เปิดโอกาสให้ลูกค้าสามารถแสดงความคิดเห็น แจ้งข้อร้องเรียน หรือแนะนำข้อเสนอแนะต่าง ๆ เพื่อช่วยพัฒนาและปรับปรุงสินค้าและบริการของบริษัทให้ดียิ่งขึ้น โดยบริษัทจะนำข้อคิดเห็นหรือข้อแนะนำที่ได้รับมาพิจารณาและนำไปปรับปรุงกระบวนการทำงานเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า โดยจัดให้มีช่องทางแจ้งข้อร้องเรียนดังนี้

1. ช่องทางออนไลน์ ผ่านเว็บไซต์บริษัทหรือผ่านแพลตฟอร์มโซเชียลมีเดียของบริษัท (Facebook, LINE Official Account)
2. ช่องทางออฟไลน์ ผ่านนิติบุคคลอาคารชุด/โครงการ ผ่านอีเมลสำหรับร้องเรียนโดยตรงถึงฝ่ายบริหาร หรือแบบสำรวจความพึงพอใจหลังการโอนกรรมสิทธิ์

สำหรับการบริหารจัดการข้อร้องเรียนในกรณีเหตุการณ์แผ่นดินไหว ปี 2568 บริษัทได้เปิดช่องทางรับแจ้งเหตุและข้อกังวลจากลูกบ้านทุกโครงการอย่างเร่งด่วน เพื่อให้สามารถรวบรวมข้อมูล ตรวจสอบ และตอบสนองได้อย่างทันท่วงที โดยได้จัดทำแบบฟอร์มออนไลน์ (Google Form) ควบคู่กับการรับแจ้งผ่านนิติบุคคลโครงการและช่องทางออนไลน์ของบริษัท เพื่อให้การรับเรื่องเป็นไปอย่างครอบคลุมและสะดวกต่อการเข้าถึง



ภายหลังการรับแจ้ง บริษัทได้ส่งวิศวกรและผู้ชำนาญการเข้าตรวจสอบโครงสร้างอาคาร ระบบลิฟต์ ระบบไฟฟ้า และระบบสุขาภิบาล พร้อมว่าจ้างผู้ตรวจสอบอาคารภายนอกเข้าประเมินความปลอดภัยเพิ่มเติม รวมถึงประสานความร่วมมือกับหน่วยงานราชการท้องถิ่นและคณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ เพื่อออกหนังสือรับรองความปลอดภัย และเฝ้าระวังสถานการณ์ Aftershock อย่างต่อเนื่อง จากการตรวจสอบพบว่า โครงการทั้งแนวราบและแนวสูงไม่ได้รับผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อโครงสร้างหลัก และพบเพียงความเสียหายเล็กน้อยซึ่งได้ดำเนินการแก้ไขแล้ว เหตุการณ์ดังกล่าวสะท้อนถึงความพร้อมของระบบรับข้อร้องเรียนและกระบวนการตอบสนองในภาวะวิกฤต โดยบริษัทมุ่งมั่นพัฒนากลไกการรับฟังเสียงลูกค้าให้มีความรวดเร็ว โปร่งใส และสร้างความเชื่อมั่นในระยะยาวอย่างต่อเนื่อง

5 การบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานอย่างยั่งยืน

บริษัทตระหนักว่าการจัดซื้อจัดจ้างและการดำเนินงานร่วมกับคู่ค้า ซึ่งรวมถึงผู้รับเหมา ตัวแทนนายหน้า พันธมิตรทางการค้า และผู้มีส่วนได้เสียตลอดห่วงโซ่อุปทานมีส่วนสำคัญต่อผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืนของการดำเนินธุรกิจ บริษัทจึง **มุ่งมั่นกำหนดนโยบายและแนวทางการจัดซื้อจัดจ้างอย่างรับผิดชอบ** โดยคำนึงถึงประเด็นด้านการใช้พลังงาน การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ การปล่อยก๊าซเรือนกระจก การใช้น้ำ ความหลากหลายทางชีวภาพ มลพิษ การลดของเสีย และการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า ควบคู่กับการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ บริษัท**มุ่งมั่นส่งเสริมให้คู่ค้าดำเนินงานตามแนวทางด้านความยั่งยืนที่เหมาะสม ลดผลกระทบเชิงลบที่อาจเกิดขึ้นจากกระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง และสนับสนุนการปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้ทรัพยากรอย่างต่อเนื่อง** เพื่อให้การดำเนินธุรกิจตลอดห่วงโซ่อุปทานสอดคล้องกับเป้าหมายด้านความยั่งยืนของบริษัทในระยะยาว

อีกทั้ง บริษัทให้ความสำคัญกับการบูรณาการนโยบายและแนวปฏิบัติด้านความยั่งยืน (สิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล) เข้ากับการบริหารจัดการคู่ค้า โดยสื่อสารข้อกำหนดและแนวทางด้านความยั่งยืนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการให้คู่ค้ารับทราบและปฏิบัติตามอย่างต่อเนื่อง ควบคู่กับการพัฒนาและยกระดับศักยภาพของคู่ค้า นอกจากนี้ บริษัทสนับสนุนให้คู่ค้ารายงานข้อมูลด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้อง เช่น การใช้ทรัพยากร การจัดการของเสีย และแนวทางลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม เพื่อนำมาใช้ในการติดตาม ประเมินผล และปรับปรุงการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทาน พร้อมทั้งส่งเสริมให้คู่ค้าปรับปรุงกระบวนการทำงานให้สอดคล้องกับมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมของบริษัท เพื่อสร้างเครือข่ายพันธมิตรทางธุรกิจที่มีศักยภาพและเติบโตไปพร้อมกันอย่างยั่งยืน

เป้าหมายการดำเนินงาน

เป้าหมายการดำเนินงานปี 2568	ผลการดำเนินงานปี 2568
สื่อสารและเผยแพร่จรรยาบรรณคู่ค้าธุรกิจให้คู่ค้ารับทราบ	ดำเนินการครบถ้วนร้อยละ 100
เลือกใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมหรือวัสดุที่ได้รับการรับรองคุณภาพว่าไม่ทำลายสิ่งแวดล้อมไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของวัสดุก่อสร้างทั้งหมด	เลือกใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมหรือวัสดุที่ได้รับการรับรองคุณภาพว่าไม่ทำลายสิ่งแวดล้อมร้อยละ 25 ของวัสดุก่อสร้างทั้งหมด

จรรยาบรรณคู่ค้าธุรกิจ

บริษัทให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบตลอดห่วงโซ่อุปทาน โดยตระหนักว่าคู่ค้ามีบทบาทสำคัญต่อการสร้างคุณค่าอย่างยั่งยืนให้แก่บริษัท ผู้มีส่วนได้เสียและสังคมโดยรวม บริษัทจึงกำหนด **จรรยาบรรณคู่ค้าธุรกิจ** (รายละเอียดจรรยาบรรณคู่ค้าธุรกิจฉบับเต็มได้เผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัท) เพื่อใช้เป็นกรอบในการคัดเลือก บริหารจัดการ และติดตามการดำเนินงานของคู่ค้าให้สอดคล้องกับหลักการด้านสิทธิมนุษยชน มาตรฐานแรงงาน ความปลอดภัยและอาชีวอนามัย รวมถึงการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

โดยบริษัท**กำหนดให้คู่ค้าต้องปฏิบัติตามกฎหมายแรงงานและกฎหมายท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้อย่างเคร่งครัด และยึดหลักการเคารพสิทธิขั้นพื้นฐานของแรงงานเป็นแนวทางสำคัญ** พร้อมทั้งมุ่งมั่นส่งเสริมแนวปฏิบัติที่เหมาะสมในประเด็นสำคัญ ได้แก่ การป้องกันการใช้แรงงานเด็กและแรงงานบังคับ การไม่เลือกปฏิบัติและการส่งเสริมความเท่าเทียม การเคารพและสนับสนุนสิทธิเสรีภาพในการรวมกลุ่มและสิทธิในการร่วมเจรจาต่อรอง การกำหนดชั่วโมงการทำงานที่เหมาะสมตามกฎหมายและส่งเสริมการลดการทำงานล่วงเวลาให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม การจ่ายค่าจ้างอย่างเป็นธรรมและเพียงพอต่อการดำรงชีวิต ตลอดจนการจัดให้มีมาตรการด้านสุขภาพและความปลอดภัยในการทำงาน เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของคู่ค้าให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและยั่งยืน

นอกจากนี้ บริษัทให้ความสำคัญกับการเสริมสร้างความตระหนักรู้ของคู่ค้าทางธุรกิจต่อข้อกำหนดของจรรยาบรรณคู่ค้าธุรกิจอย่างต่อเนื่องและกำหนดให้มีการทบทวนจรรยาบรรณคู่ค้าธุรกิจเป็นประจำทุกปี โดยในปี 2568 ได้มีการทบทวนจรรยาบรรณคู่ค้าธุรกิจและอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2568 พร้อมทั้งได้ดำเนินการสื่อสารและเผยแพร่จรรยาบรรณคู่ค้าธุรกิจทั้งรูปแบบภาษาไทยและภาษาอังกฤษผ่านช่องทางอีเมลและเว็บไซต์ของบริษัทไปยังพนักงานและคู่ค้าทุกราย เพื่อให้สามารถรับทราบ เข้าใจ และนำไปปฏิบัติได้อย่างทั่วถึง โปร่งใส และตรวจสอบได้ และส่งเสริมให้การดำเนินธุรกิจของคู่ค้าสอดคล้องกับแนวทางด้านจริยธรรม ความรับผิดชอบต่อสังคมและการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนของบริษัท อีกทั้ง พนักงานและคู่ค้าได้ลงนามรับทราบและยืนยันการปฏิบัติตามจรรยาบรรณคู่ค้าธุรกิจครบถ้วนร้อยละ 100

การบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทาน

บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ จึงให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานอย่างเป็นระบบ เพื่อป้องกันและลดความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาลที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินงานของคู่ค้า ซึ่งอาจส่งผลกระทบเชิงลบต่อบริษัทในทางตรงหรือทางอ้อม ควบคู่กับการส่งเสริมการจัดซื้อจัดจ้างอย่างรับผิดชอบ และการพัฒนาคู่ค้าในห่วงโซ่อุปทานให้ดำเนินธุรกิจสอดคล้องกับแนวปฏิบัติของบริษัท รวมทั้งได้ดำเนินการเชื่อมโยง วางแผน ติดตาม และบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับคู่ค้าในกระบวนการดำเนินงานทุกขั้นตอน เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของคู่ค้าสอดคล้องกับนโยบาย แนวปฏิบัติขององค์กร และข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และหลักธรรมาภิบาลของบริษัท โดยได้จัดทำ **"นโยบายและแนวปฏิบัติการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทาน"** เป็นกรอบในการกำกับดูแลและสื่อสารความคาดหวังไปยังคู่ค้าทางธุรกิจ (รายละเอียดนโยบายและแนวปฏิบัติการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานฉบับเต็มได้เผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัท) โดยมีแนวปฏิบัติที่สำคัญดังนี้

- จัดซื้อจัดจ้างบนพื้นฐานของความถูกต้อง โปร่งใส ซื่อสัตย์ สุจริต ต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน และมีจริยธรรมตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท สนับสนุนหลักธรรมาภิบาล สิทธิมนุษยชน การจ้างแรงงาน ปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- จัดซื้อจัดจ้างสินค้าและบริการโดยคำนึงถึงผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม และด้านสังคม จากการดำเนินงานของคู่ค้า และกำหนดประเด็นสังคม สิ่งแวดล้อมเป็นหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกคู่ค้าเพื่อจัดซื้อจัดจ้าง และการคัดเลือกคู่ค้าใหม่ เพื่อส่งเสริมและบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานอย่างยั่งยืน
- ปฏิบัติต่อคู่ค้าทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ไม่เลือกปฏิบัติ และให้ค่าตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทุกฝ่าย
- วิเคราะห์ ประเมิน และบริหารความเสี่ยงของคู่ค้าตามระยะเวลาที่กำหนด ตลอดจนตรวจสอบและควบคุมกิจการภายในเพื่อลดความเสี่ยง และลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นได้จากการดำเนินงานของคู่ค้า
- จัดซื้อจัดจ้างสินค้าและบริการที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม (Green Procurement) รวมถึงสนับสนุนให้มีการจัดซื้อจัดจ้างสินค้าและบริการ เพื่อสนับสนุนเศรษฐกิจ การจ้างงานและสร้างรายได้ในระดับท้องถิ่น
- จัดให้มีจรรยาบรรณธุรกิจสำหรับคู่ค้าและสื่อสารให้คู่ค้ารับทราบแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยทั่วกัน สร้างความเข้าใจต่อคู่ค้าให้มีส่วนร่วมและตระหนักถึงความปลอดภัย อาชีวอนามัย สังคมและสิ่งแวดล้อม
- ติดตาม ตรวจสอบ กำกับดูแล และประเมินผลการทำงานของคู่ค้า เพื่อให้มั่นใจว่าคู่ค้าปฏิบัติตามเงื่อนไข จรรยาบรรณธุรกิจสำหรับคู่ค้าและแนวปฏิบัตินี้
- สื่อสารและสร้างความตระหนักรู้เกี่ยวกับการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานที่ยั่งยืน และจรรยาบรรณคู่ธุรกิจของคู่ค้าให้แก่ผู้บริหาร พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง
- จัดให้มีช่องทางการแจ้งเบาะแสและร้องเรียน กระบวนการจัดการข้อร้องเรียนอย่างเป็นระบบและมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ บริษัทกำหนดให้มีการทบทวนนโยบายและแนวปฏิบัติการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานเป็นประจำทุกปี โดยในปี 2568 ได้มีการทบทวนนโยบายและอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2568 เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2568 ซึ่งครอบคลุมหลักเกณฑ์การคัดเลือกคู่ค้า การจัดซื้อจัดจ้างที่คำนึงถึงประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล พร้อมทั้งได้ดำเนินการสื่อสารและเผยแพร่นโยบายผ่านช่องทางอีเมลและเว็บไซต์ของบริษัทไปยังพนักงานและคู่ค้า เพื่อสร้างความเข้าใจในแนวทางการดำเนินงานที่รับผิดชอบ ส่งเสริมการปฏิบัติตามมาตรฐานที่บริษัทกำหนด และใช้เป็นแนวทางในการติดตามและบริหารจัดการความเสี่ยงด้านห่วงโซ่อุปทานอย่างต่อเนื่อง อีกทั้ง พนักงานและคู่ค้าได้ลงนามรับทราบและยืนยันการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวครบถ้วนร้อยละ 100

นอกจากนี้ บริษัทมีกระบวนการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานอย่างเป็นระบบ โดยกำหนดเกณฑ์การคัดเลือกและประเมินคู่ค้าตามมาตรฐานที่ชัดเจน ครอบคลุมทั้งคุณภาพสินค้าและบริการ ความโปร่งใสในการดำเนินธุรกิจ การปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ ความปลอดภัยในการทำงาน ตลอดจนความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้ บริษัทได้ดำเนินการขึ้นทะเบียนคู่ค้าทางธุรกิจ และสรรหาคู่ค้ารายใหม่ที่มีศักยภาพภายใต้หลักจริยธรรม ความเป็นธรรม และความร่วมมือที่ยั่งยืน เพื่อให้กระบวนการจัดซื้อจัดจ้างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และตรวจสอบได้ โดยกระบวนการบริหารห่วงโซ่อุปทานแบ่งเป็น 3 ด้าน ดังนี้

1. การสรรหาและคัดเลือกคู่ค้า

บริษัทมีกระบวนการในการสรรหาและคัดเลือกคู่ค้า โดยการนำประเด็นด้านความยั่งยืนเข้ามาเป็นส่วนหนึ่งในการคัดเลือกคู่ค้า ตั้งแต่การขึ้นทะเบียนคู่ค้ารายใหม่ การคัดเลือกคู่ค้ารายสำคัญ เพื่อนำไปสู่การประเมินความเสี่ยงด้าน ESG โดยฝ่ายจัดซื้อกำหนดให้คู่ค้าจัดทำแบบประเมินตนเองด้าน ESG (ESG Self-Assessment) ในลักษณะของ Qualification Questionnaire ทุกราย เพื่อประเมินความเสี่ยงของคู่ค้า ซึ่งการประเมินจะครอบคลุมการดำเนินงานของคู่ค้าด้านบรรษัทภิบาล เศรษฐกิจ สังคม และสิทธิมนุษยชน อาชีวอนามัย ความปลอดภัย และด้านสิ่งแวดล้อม ซึ่งใช้เป็นเกณฑ์ในการประเมินศักยภาพและคัดเลือกคู่ค้าในการจัดซื้อจัดจ้างอย่างยั่งยืน โดยคู่ค้ารายใหม่และคู่ค้ารายสำคัญจะต้องรับทราบและปฏิบัติตาม ไม่ปกปิด ปิดบังซ่อนเร้น หรือแสดงข้อมูลที่เป็นเท็จแก่บริษัท

2. คู่ค้ารายสำคัญ (Critical Suppliers) แบ่งเป็น

คู่ค้าที่สำคัญทางตรง (Critical Tier 1 Suppliers) หมายถึง คู่ค้ารายสำคัญที่จำหน่ายสินค้าและบริการสำคัญให้กับกระบวนการทางธุรกิจของบริษัท หรือเป็นคู่ค้ารายเดียวไม่สามารถทดแทนได้ หรือเป็นคู่ค้าที่มีมูลค่าซื้อขาย-ยอดทำสัญญาซื้อขายในปีนั้นมูลค่ามากกว่า 10,000,000 บาทขึ้นไป

คู่ค้าที่สำคัญทางอ้อม (Critical Non-Tier 1 Suppliers) หมายถึง คู่ค้าสำคัญที่ไม่ได้ทำธุรกิจกับบริษัทโดยตรง แต่มีความสำคัญเพราะเป็นผู้จัดหาวัตถุดิบ ผลิตภัณฑ์และบริการให้กับคู่ค้าที่สำคัญทางตรงของบริษัท สินค้าและบริการนั้นมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อความได้เปรียบในการแข่งขัน ความสำเร็จทางการตลาดหรือการอยู่รอดของบริษัท มีจำนวนน้อยรายหรือไม่สามารถหาทดแทนได้

คู่ค้าทั้งหมดในปี 2568	186 ราย
คู่ค้าที่สำคัญทางตรง (Critical Tier 1 Suppliers)	23 ราย
คู่ค้าที่สำคัญทางอ้อม (Critical Non-Tier 1 Suppliers)	123 ราย[1/]

หมายเหตุ: [1/] คู่ค้าอีกจำนวน 40 ราย เป็นคู่ค้ารายเล็ก ไม่ใช่คู่ค้ารายสำคัญ

3. การประเมินความเสี่ยงของคู่ค้า

บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการความเสี่ยงจากคู่ค้าในฐานะส่วนหนึ่งของการบริหารห่วงโซ่อุปทานอย่างยั่งยืน เนื่องจากการดำเนินงานของคู่ค้าอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัททั้งในมิติด้านสิ่งแวดล้อม สังคม บรรษัทภิบาล และด้านเศรษฐกิจ บริษัทจึงกำหนดกระบวนการประเมินความเสี่ยงของคู่ค้าอย่างเป็นระบบ โดยอาศัยข้อมูลจากการประเมินตนเองด้าน ESG (ESG Self-Assessment) ของคู่ค้า เพื่อใช้ในการจำแนกระดับความเสี่ยง การติดตาม และการกำหนดแนวทางบริหารจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม

สำหรับการประเมินความเสี่ยงของคู่ค้า ซึ่งครอบคลุมประเด็นทั้งด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (ESG) ได้แก่ ความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชน ความเสี่ยงในการดูแลพนักงานและแรงงาน ความเสี่ยงด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย ความเสี่ยงด้านจรรยาบรรณธุรกิจ ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม และความเสี่ยงด้านต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน นอกจากนี้ บริษัทยังได้ประเมินความเสี่ยงด้านเศรษฐกิจที่อาจเกิดจากคู่ค้า ได้แก่ ความเสี่ยงจากการพึ่งพาคู่ค้าน้อยราย ความเสี่ยงจากการได้รับสินค้าและบริการที่ไม่ได้คุณภาพ และความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อคุณภาพงาน ต้นทุน และความต่อเนื่องในการดำเนินโครงการของบริษัท

โดยในปี 2568 บริษัทได้ดำเนินการประเมินความเสี่ยงของคู่ค้าโดยอ้างอิงข้อมูลจากการประเมินตนเองด้าน ESG ของคู่ค้า สรุปผลการประเมินได้ดังนี้

คู่ค้า	ราย	ร้อยละ
จำนวนคู่ค้าทั้งหมด	186	100
จำนวนคู่ค้ารายใหม่	18	13[1/]
จำนวนคู่ค้ารายใหม่ที่ได้รับการประเมินความเสี่ยงด้าน ESG (สิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล)	18	100[2/]

คู่ค้า	ราย	ร้อยละ
จำนวนคู่ค้าทั้งหมดที่ได้รับการประเมินความเสี่ยงด้าน ESG (สิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล)	99	53[3/]
จำนวนคู่ค้าทั้งหมดที่ได้รับการประเมินความเสี่ยงด้านเศรษฐกิจ	23	12[4/]

หมายเหตุ: [1/] จำนวนคู่ค้ารายใหม่คิดเป็นร้อยละ 13 ของจำนวนคู่ค้าทั้งหมด 186 ราย

[2/] จำนวนคู่ค้ารายใหม่ที่ได้รับการประเมินความเสี่ยงด้าน ESG คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนคู่ค้าใหม่ทั้งหมด 18 ราย

[3/] จำนวนคู่ค้าทั้งหมดที่ได้รับการประเมินความเสี่ยงด้าน ESG คิดเป็นร้อยละ 53 ของจำนวนคู่ค้าทั้งหมด 186 ราย

[4/] จำนวนคู่ค้าทั้งหมดที่ได้รับการประเมินความเสี่ยงด้านเศรษฐกิจ คิดเป็นร้อยละ 12 ของจำนวนคู่ค้าทั้งหมด 186 ราย

จากผลการประเมินความเสี่ยงของคู่ค้าในปี 2568 ซึ่งครอบคลุมประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม สังคม บรรษัทภิบาล (ESG) และด้านเศรษฐกิจ **บริษัทไม่พบคู่ค้าที่มีความเสี่ยงสูงแต่อย่างใด**

อย่างไรก็ตาม บริษัทมุ่งมั่นสร้างมาตรฐานการดำเนินงานของคู่ค้าภายใต้กรอบจรรยาบรรณคู่ค้าและการบริหารห่วงโซ่คุณค่าอย่างยั่งยืน โดยภายหลังจากการประเมินความเสี่ยงได้กำหนดให้ฝ่ายจัดซื้อมีการติดตามตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของคู่ค้าอย่างต่อเนื่องอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ผ่านกระบวนการทำงานระหว่างดำเนินโครงการ เช่น การประเมินคุณภาพสินค้าและบริการ การตรวจรับงาน การติดตามผลการส่งมอบ และการพิจารณาข้อร้องเรียนที่เกี่ยวข้องเพื่อควบคุมคุณภาพและเฝ้าระวังประเด็นด้าน ESG ตามจรรยาบรรณคู่ค้าธุรกิจ โดยในปี 2568 บริษัทได้ดำเนินการติดตามตรวจสอบคู่ค้าตามกระบวนการดังกล่าวอย่างต่อเนื่องครบถ้วนคู่ค้าทุกราย อีกทั้ง กำหนดให้คู่ค้ารายสำคัญที่มีความเสี่ยงสูงด้าน ESG ต้องได้รับการตรวจประเมินด้าน ESG แบบลงพื้นที่ (ESG Onsite Audit) ซึ่งเกณฑ์การตรวจประเมินครอบคลุมประเด็นสำคัญ ได้แก่ การบริหารจัดการคุณภาพ สิทธิมนุษยชน เด็กและแรงงาน อาชีวอนามัยและความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นไปตามแนวปฏิบัติที่กำหนดไว้ใน **“จรรยาบรรณคู่ค้าธุรกิจ”** ของบริษัท โดยผลการตรวจประเมินคู่ค้าของปี 2568 มีดังนี้

คู่ค้ารายสำคัญ	ราย
จำนวนคู่ค้ารายสำคัญและคู่ค้าที่มีความเสี่ยงสูงด้าน ESG ทั้งหมด	0
จำนวนคู่ค้ารายสำคัญและ/หรือคู่ค้าที่มีความเสี่ยงสูงด้าน ESG ที่ได้รับการตรวจประเมิน	0
จำนวนคู่ค้ารายสำคัญและ/หรือคู่ค้าที่มีความเสี่ยงสูงที่ได้รับการตรวจประเมินด้าน ESG และพบว่ามีความเสี่ยงที่จะเกิดผลกระทบ **ด้านสิ่งแวดล้อม**	0
จำนวนคู่ค้ารายสำคัญและ/หรือคู่ค้าที่มีความเสี่ยงสูงที่ได้รับการตรวจประเมินด้าน ESG และพบว่ามีความเสี่ยงที่จะเกิดผลกระทบ **ด้านสังคม**	0

จากการดำเนินการประเมินความเสี่ยงของคู่ค้าในปี 2568 บริษัทไม่พบคู่ค้าที่มีความเสี่ยงสูง จึงไม่มีการดำเนินการตรวจประเมินด้าน ESG แบบลงพื้นที่ (ESG Onsite Audit) ในรอบปีดังกล่าว อย่างไรก็ตาม บริษัทได้กำหนดแนวทางสำหรับกรณีที่ผลการประเมินพบว่าคู่ค้ามีความเสี่ยงในระดับสูงหรือมีประเด็นที่ไม่สอดคล้องกับข้อกำหนดและจรรยาบรรณคู่ค้าธุรกิจ บริษัทจะดำเนินการตรวจประเมินเพิ่มเติมและจัดทำแผนมาตรการป้องกันและแก้ไขร่วมกับคู่ค้า พร้อมติดตามผลการปรับปรุงอย่างต่อเนื่องเพื่อควบคุมและลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินงานของคู่ค้าอย่างเหมาะสม นอกจากนี้ บริษัทได้นำข้อมูลจากการประเมินดังกล่าวมาใช้ประกอบการติดตาม เฝ้าระวัง และปรับปรุงแนวทางการบริหารห่วงโซ่อุปทานอย่างต่อเนื่อง โดยมีแนวทางสำคัญ ได้แก่

- การจัดซื้อวัสดุก่อสร้างจากผู้ผลิตโดยตรง พร้อมเปรียบเทียบราคาและคุณภาพ ด้วยกระบวนการที่โปร่งใสและตรวจสอบได้
- การกำหนดเงื่อนไขราคาล่วงหน้าและการบริหารสัญญา เพื่อลดผลกระทบจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง
- การกระจายแหล่งจัดซื้อและพัฒนาพันธมิตรทางการค้า เพื่อลดความเสี่ยงจากการพึ่งพาคู่ค้าน้อยราย
- การสื่อสารจรรยาบรรณคู่ค้าธุรกิจและข้อกำหนดด้าน ESG แก่คู่ค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อยกระดับมาตรฐานการดำเนินงานในห่วงโซ่อุปทาน
- การติดตามประเด็นร้องเรียนและข้อเสนอแนะที่เกี่ยวข้องกับคู่ค้า เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการประเมินและปรับปรุงกระบวนการจัดซื้ออย่างต่อเนื่อง

นโยบายจัดซื้อจัดจ้าง

การจัดซื้อจัดจ้างเป็นกระบวนการที่สำคัญที่สนับสนุนการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปตามแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล บริษัทจึงได้จัดทำ **"นโยบายจัดซื้อจัดจ้าง"** เพื่อให้กระบวนการจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล และมีแนวทางปฏิบัติเป็นไปในทิศทางเดียวกัน โดยสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้มีส่วนได้เสียผ่านการดำเนินงานจัดซื้อจัดจ้างที่โปร่งใส เป็นธรรม และตรวจสอบได้ โดยมีหลักเกณฑ์ดังนี้

1. จัดซื้อจัดจ้างโดยคำนึงถึงความคุ้มค่า มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ทั้งในด้านคุณภาพ ราคา การให้บริการและความรวดเร็วในการตอบสนอง ตลอดจนคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับบริษัท
2. จัดซื้อจัดจ้างโดยมุ่งเน้นด้านจริยธรรมทางธุรกิจ ไม่เอาเปรียบคู่ค้า และให้ข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน เปิดเผยและปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเท่าเทียมกัน รวมถึงรับฟังความคิดเห็น ข้อเสนอแนะของคู่ค้า รักษาผลประโยชน์ร่วมกันกับคู่ค้าตามคำมั่นสัญญาที่ให้ไว้กับคู่ค้าอย่างเคร่งครัด และปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเท่าเทียมกัน
3. จัดซื้อจัดจ้างอย่างโปร่งใส เป็นธรรม ตรวจสอบได้ รวมทั้งปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด มีการบริหารความเสี่ยง และการควบคุมภายในกิจการที่ดี สนับสนุนคู่ค้าที่ดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรม มีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม พึงระมัดระวังการติดต่อทำธุรกรรมกับบุคคลหรือนิติบุคลที่กระทำผิดกฎหมาย ทุจริต หรือมีพฤติกรรมที่ส่อไปในทางทุจริต รวมถึงการกำกับดูแลคู่ค้าให้ดำเนินการตามแนวปฏิบัติคู่ค้าของบริษัท ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการบริหารห่วงโซ่อุปทานอย่างยั่งยืน
4. จัดทำขั้นตอนและวิธีการจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นธรรม ให้ความเสมอภาคเท่าเทียมกัน ไม่เลือกปฏิบัติกับทุกภาคส่วน และเคารพสิทธิมนุษยชนตามหลักสากล
5. มุ่งเน้นความสำคัญในการบริหารคู่ค้า สร้างสัมพันธภาพที่ดี รวมทั้งเสริมสร้างศักยภาพให้มีการพัฒนาร่วมกันอย่างต่อเนื่อง
6. ปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อมอย่างถูกกฎหมาย
7. ส่งเสริมการยกระดับความรู้และความสามารถของพนักงานและคู่ค้า รักษาสัมพันธภาพที่ดีต่อกัน เพื่อเสริมสร้างการเติบโตไปด้วยกันในระยะยาว
8. ส่งเสริมการจ้างแรงงานท้องถิ่น สร้างโอกาสในการพัฒนาอาชีพ เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นของชุมชน ท้องถิ่น สิ่งแวดล้อม และร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการพัฒนาชุมชนและสังคม ตามโอกาสและความเหมาะสม
9. ส่งเสริมและสนับสนุนผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม พัฒนาเทคโนโลยีเพื่อประหยัดพลังงาน ลดการปล่อยมลพิษสู่สิ่งแวดล้อม หรือระบบจัดการของเสียที่มีประสิทธิภาพมากกว่าที่กฎหมายกำหนดมาใช้ร่วมกับการบริหารจัดการอย่างบูรณาการ เพื่อให้มั่นใจถึงความสามารถในการส่งมอบสินค้าและบริการที่มีคุณภาพ ปลอดภัย เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและสนับสนุนการใช้ผลิตภัณฑ์จากทรัพยากรหมุนเวียนไม่ก่อให้เกิดมลพิษต่อสิ่งแวดล้อม
10. ส่งเสริมการยกระดับความรู้และความสามารถของพนักงานและคู่ค้า รักษาสัมพันธภาพที่ดีต่อกันเพื่อเสริมสร้างการเติบโตไปด้วยกันในระยะยาว

ทั้งนี้ บริษัทได้นำนโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านความยั่งยืน (สิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล) มาบูรณาการเป็นส่วนหนึ่งของนโยบายจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารความสัมพันธ์กับคู่ค้า โดยมีการสื่อสารและอบรมให้แก่พนักงานฝ่ายจัดซื้ออย่างต่อเนื่อง เพื่อให้การคัดเลือกคู่ค้า วัสดุ และผลิตภัณฑ์เป็นไปตามหลักเกณฑ์ด้านความยั่งยืนของบริษัท ในปี 2568 บริษัทได้จัดอบรมหลักสูตร "Professional Engineering Project Procurement Guidelines" เพื่อพัฒนาทักษะด้านการจัดซื้องานวิศวกรรม การบริหารต้นทุน และการเจรจาต่อรองอย่างมืออาชีพ เพื่อลดความเสี่ยงและสนับสนุนความสำเร็จของโครงการ รวมถึงหลักสูตร "Strategic Supply Chain Management Workshop" เพื่อเสริมสร้างความรู้ด้านการวางกลยุทธ์ซัพพลายเชน การจัดหาวัตถุดิบและโลจิสติกส์อย่างยั่งยืน และการกำหนดตัวชี้วัดให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ของบริษัท

บริษัทได้กำหนดให้มีการทบทวนนโยบายจัดซื้อจัดจ้างเป็นประจำทุกปี โดยในปี 2568 ได้มีการทบทวนนโยบายและอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2568 พร้อมได้ทั้งดำเนินการสื่อสารและเผยแพร่นโยบายผ่านช่องทางอีเมลและเว็บไซต์ของบริษัทไปยังพนักงานและคู่ค้า เพื่อให้สามารถรับทราบ เข้าใจ และนำไปปฏิบัติได้อย่างทั่วถึง โปร่งใส และตรวจสอบได้ อีกทั้ง พนักงานและคู่ค้าได้ลงนามรับทราบและยืนยันการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวครบถ้วนร้อยละ 100



บริษัทให้ความสำคัญกับการคัดเลือกวัสดุและผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และการจัดการของเสียอย่างเหมาะสม เพื่อสนับสนุนการบริหารห่วงโซ่อุปทานอย่างยั่งยืน และลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจากกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างในระยะยาว **จึงได้กำหนดแนวทางการจัดซื้อจัดจ้างที่คำนึงถึงวัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมเป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการจัดหาวัสดุและบริการ** ควบคู่กับการคัดเลือกคู่ค้าและผู้รับเหมา โดยในกระบวนการพิจารณาจัดซื้อ บริษัทกำหนดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติด้านสิ่งแวดล้อมของวัสดุและผลิตภัณฑ์เป็นเกณฑ์ประกอบการตัดสินใจ เช่น การมีฉลากหรือการรับรองด้านสิ่งแวดล้อม การใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงผลกระทบของผลิตภัณฑ์ตลอดวัฏจักรชีวิต (Life Cycle Analysis: LCA) ซึ่งได้นำข้อมูลหรือเอกสารรับรองด้านสิ่งแวดล้อมจากผู้ผลิตมาใช้ประกอบการพิจารณาจัดซื้อ เพื่อสนับสนุนการเลือกใช้วัสดุที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมต่ำ และส่งเสริมให้คู่ค้าให้ความสำคัญกับการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ รายละเอียดผลการดำเนินงานด้านการจัดซื้อวัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมของบริษัทปรากฏใน “หัวข้อ 3.3.2 ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม หัวข้อย่อยที่ 3 การจัดการทรัพยากร”

นอกจากนี้ บริษัทกำหนดหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกและประเมินคู่ค้า โดยพิจารณาปัจจัยด้านคุณภาพสินค้าและบริการ มาตรฐานการดำเนินงาน ความปลอดภัย และการปฏิบัติตามกฎหมาย ควบคู่กับประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม เพื่อให้มั่นใจว่าคู่ค้าและผู้รับเหมามีการดำเนินงานที่สอดคล้องกับแนวทางการดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบของบริษัท โดยบริษัทมีการติดตามและทบทวนผลการดำเนินงานของคู่ค้าอย่างสม่ำเสมอ พร้อมส่งเสริมให้คู่ค้าพัฒนากระบวนการดำเนินงานที่คำนึงถึงการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมตลอดห่วงโซ่อุปทาน เพื่อร่วมกันสนับสนุนการพัฒนาอย่างยั่งยืนในระยะยาว

นโยบายการจ่ายเงินให้แก่คู่ค้า

บริษัทให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจร่วมกับคู่ค้าอย่างเป็นธรรมและยั่งยืน โดยได้กำหนดแนวปฏิบัติในการบริหารระยะเวลาการชำระเงินให้เหมาะสม เพื่อให้คู่ค้ามีสภาพคล่องทางการเงินและสามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทมีระเบียบการชำระค่าสินค้าและบริการแบ่งออกเป็น 2 รอบจ่าย คือ วันที่ 10 และวันที่ 25 ของทุกเดือน หากวันชำระตรงกับวันหยุดทำการของบริษัทจะเลื่อนการจ่ายออกเป็นวันทำการถัดไป ทั้งนี้ ในปี 2568 บริษัทไม่มีกรณีการชำระล่าช้า และยังคงรักษามาตรฐานการบริหารความสัมพันธ์กับคู่ค้าอย่างโปร่งใสและเป็นธรรมอย่างต่อเนื่อง

การส่งเสริมและสนับสนุนการพัฒนาความยั่งยืนให้กับคู่ค้า

บริษัทให้ความสำคัญกับการส่งเสริมและสนับสนุนการพัฒนาความยั่งยืนของคู่ค้าในฐานะพันธมิตรทางธุรกิจที่มีบทบาทสำคัญต่อการดำเนินงานและการเติบโตของบริษัทในระยะยาว โดยมุ่งเน้นการพัฒนาศักยภาพของคู่ค้าผ่านการทำงานร่วมกัน การแลกเปลี่ยนองค์ความรู้ และการนำหลักการด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (ESG) มาบูรณาการตลอดห่วงโซ่อุปทาน เพื่อยกระดับมาตรฐานการดำเนินงาน สร้างคุณค่าร่วม และเติบโตไปพร้อมกันอย่างยั่งยืน โดยในปี 2568 บริษัทมีแผนและได้ดำเนินการจัดอบรมให้แก่คู่ค้า ผู้รับเหมา และพนักงานที่เกี่ยวข้องเพื่อถ่ายทอดองค์ความรู้ด้านมาตรฐานงานก่อสร้าง การบริหารโครงการ และแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยมุ่งยกระดับคุณภาพงานก่อสร้าง เพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน และลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินงานของคู่ค้า ดังนี้

- **หลักสูตรอบรมการบริหารจัดการของเสียจากกระบวนการก่อสร้าง**

บริษัทได้จัด หลักสูตรอบรมการบริหารจัดการของเสียจากกระบวนการก่อสร้าง เพื่อเสริมสร้างความรู้ ความเข้าใจให้แก่พนักงานฝ่ายพัฒนาโครงการและผู้รับเหมา เกี่ยวกับประเภทของของเสียที่เกิดขึ้นจากงานก่อสร้าง แนวทางการคัดแยก การจัดเก็บ และการกำจัดของเสียแต่ละประเภทอย่างเหมาะสม รวมถึงการปฏิบัติให้สอดคล้องกับกฎหมาย ข้อกำหนด และมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการของเสียจากงานก่อสร้าง

โดยเนื้อหาการอบรมครอบคลุมแนวทางการลดปริมาณของเสียจากแหล่งกำเนิด การนำวัสดุกลับมาใช้ประโยชน์หรือรีไซเคิล การจัดการเศษวัสดุก่อสร้างอย่างเป็นระบบ ตลอดจนแนวทางการควบคุมและติดตามการจัดการของเสียภายในพื้นที่โครงการ เพื่อป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนโดยรอบ

หลักสูตรนี้ช่วยให้ผู้เข้าอบรม สามารถนำความรู้ไปประยุกต์ใช้ในการปฏิบัติงานจริงได้อย่างถูกต้องและมีประสิทธิภาพ ช่วยลดปริมาณของเสียที่ต้องนำไปกำจัด ลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนโดยรอบพื้นที่โครงการ เพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ทรัพยากร และสนับสนุนการบริหารจัดการของเสียจากกระบวนการก่อสร้างให้เป็นไปอย่างมีระบบและสอดคล้องกับแนวทางการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนของบริษัท





- **หลักสูตรอบรมเทคนิคการเก็บรอยผนังแตกร้าว**

บริษัทได้จัด หลักสูตรอบรมเทคนิคการเก็บรอยผนังแตกร้าว ร่วมกับผู้เชี่ยวชาญจาก TOA เพื่อถ่ายทอดองค์ความรู้และแนวทางการซ่อมแซมรอยแตกร้าวของผนังอย่างถูกวิธี ตั้งแต่การวิเคราะห์สาเหตุของรอยแตกร้าว การเลือกใช้วัสดุและผลิตภัณฑ์ซ่อมแซมที่เหมาะสม ไปจนถึงขั้นตอนการซ่อมและการเก็บผิวงานให้มีความเรียบร้อยและคงทน

หลักสูตรนี้ช่วยให้ผู้เข้าอบรม สามารถนำเทคนิคที่ถูกต้องไปประยุกต์ใช้ในการปฏิบัติงานจริงได้อย่างมีประสิทธิภาพ ช่วยลดปัญหางานซ่อมซ้ำ เพิ่มคุณภาพงานก่อสร้างและงานบริการหลังการขาย ตลอดจนเสริมสร้างความมั่นใจและความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการยกระดับมาตรฐานการก่อสร้างและการดำเนินธุรกิจของบริษัทอย่างต่อเนื่อง

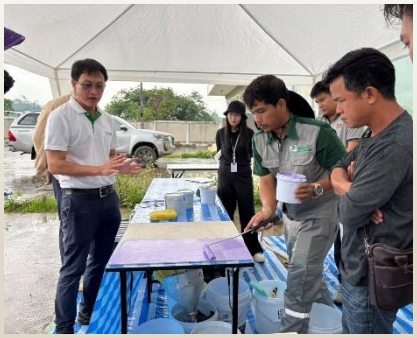




- **หลักสูตรอบรมเทคนิคการใช้งานผลิตภัณฑ์ร่วมกับกาวซีเมนต์จระเข้**

บริษัทได้จัดหลักสูตรอบรมเทคนิคการใช้งานผลิตภัณฑ์กาวซีเมนต์จระเข้ เพื่อเสริมสร้างความรู้และทักษะในการใช้งานผลิตภัณฑ์อย่างถูกต้องและมีประสิทธิภาพให้แก่ผู้รับเหมา พนักงานแผนกบริการหลังการขายและฝ่ายพัฒนาโครงการ โดยมุ่งยกระดับมาตรฐานงานก่อสร้างและลดความเสี่ยงจากข้อผิดพลาดในการปฏิบัติงาน

หลักสูตรนี้ช่วยให้ผู้เข้าอบรม สามารถเข้าใจเทคนิคการใช้งานที่เหมาะสม เพิ่มคุณภาพงานก่อสร้าง ลดข้อผิดพลาดจากการใช้งานที่ไม่ถูกต้อง และช่วยลดต้นทุนการซ่อมแซมในระยะยาว ตลอดจนยกระดับมาตรฐานงานและความพึงพอใจของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง





- **ร่วมมือกับคู่ค้า “สร้างใหม่จากสิ่งเหลือ”**

บริษัทร่วมมือกับ **บริษัท เชียงใหม่สุขสวัสดิ์ จำกัด** โดยนำเศษวัสดุเหลือใช้จากกระบวนการก่อสร้างที่ยังสามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้ มาประดิษฐ์เป็นโต๊ะและเก้าอี้สำหรับนักเรียน และส่งมอบให้แก่โรงเรียนที่ขาดแคลนในพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ เพื่อช่วยลดปริมาณของเสียจากงานก่อสร้าง ควบคู่กับการสร้างประโยชน์ให้แก่ชุมชนและสังคมโดยรอบพื้นที่โครงการ

การดำเนินงานดังกล่าวสอดคล้องกับแนวคิดเศรษฐกิจหมุนเวียน (Circular Economy) ที่มุ่งส่งเสริมการนำทรัพยากรกลับมาใช้ประโยชน์อย่างคุ้มค่า ลดการเกิดของเสีย และลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม พร้อมทั้งสร้างคุณค่าร่วมระหว่างธุรกิจ ชุมชน และสิ่งแวดล้อม อันเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบและยั่งยืนของบริษัท






6 การมีส่วนร่วมกับชุมชนและสังคม

บริษัทให้ความสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจที่ **คำนึงถึงผลกระทบต่อชุมชนและสังคมโดยรอบ โดยยึดหลักการมีส่วนร่วมและการสร้างคุณค่าร่วมกับชุมชนเป็นแนวทางในการดำเนินงาน** ทั้งในด้านการพัฒนาชุมชนโดยรอบโครงการ การส่งเสริมเศรษฐกิจท้องถิ่น และการพัฒนาสังคมและการศึกษา จึงได้กำหนดให้การดำเนินกิจกรรมเพื่อชุมชนและสังคมมีความสอดคล้องกับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจและการพัฒนาโครงการของบริษัท พร้อมทั้งให้คำมั่นในการส่งเสริมการจัดซื้อจัดจ้างจากผู้ประกอบการในท้องถิ่นตามความเหมาะสม เพื่อสนับสนุนเศรษฐกิจชุมชน และส่งเสริมให้พนักงานทุกระดับมีส่วนร่วมในการดำเนินกิจกรรมอย่างเหมาะสมและต่อเนื่อง ดังนี้

- ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อชุมชนและสังคมเป็นสำคัญ รวมถึงปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนด และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด
- ส่งเสริมและดำเนินกิจกรรมเพื่อสร้างสรรค์ประโยชน์แก่ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง โดยอาจดำเนินการเองหรือร่วมมือกับภาครัฐ ภาคเอกชน และภาคประชาสังคม
- ปลูกฝังจิตสำนึก สื่อสาร และให้ความรู้แก่พนักงานในเรื่องความรับผิดชอบต่อสังคม และส่งเสริมให้มีส่วนร่วมในกิจกรรมเพื่อสาธารณประโยชน์
- เคารพและคำนึงถึงวิถีชีวิต วัฒนธรรม และความต้องการของชุมชนในพื้นที่ที่บริษัทดำเนินธุรกิจ เพื่อให้การดำเนินงานสอดคล้องกับบริบททางสังคมและเกิดประโยชน์ร่วมกันอย่างแท้จริง
- รับฟังความคิดเห็นของชุมชน เปิดโอกาสให้เกิดการมีส่วนร่วม และตอบสนองต่อข้อกังวลของชุมชนด้วยความโปร่งใสและสร้างสรรค์

เป้าหมายการมีส่วนร่วมกับชุมชนและสังคม

เป้าหมายการดำเนินงานปี 2568	ผลการดำเนินงานปี 2568
ไม่มีการกระทำผิดต่อกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องชุมชนและสังคม	ไม่มีการกระทำผิดต่อกฎหมาย
ไม่มีค่าเสียหายหรือค่าปรับที่เกิดจากการบรรเทาความเสียหายต่อชุมชนและสังคม	ไม่มีค่าเสียหายหรือค่าปรับ
จัดกิจกรรมเพื่อชุมชมและสังคม (CSR) จำนวนไม่น้อยกว่า 10 กิจกรรม	จัดกิจกรรม CSR จำนวน 13 กิจกรรม

การพัฒนาโครงการเพื่อชุมชนและสังคม

ก่อนการพัฒนาโครงการทุกโครงการ บริษัทดำเนินการสำรวจความคิดเห็นและข้อห่วงกังวลของชุมชนโดยรอบพื้นที่โครงการที่อาจได้รับผลกระทบทั้งเชิงบวกและเชิงลบจากการดำเนินงานของบริษัท และนำผลการสำรวจมาวิเคราะห์ประกอบการวางแผนและจัดทำเอกสารประชาสัมพันธ์ของโครงการ นอกจากนี้ บริษัทจัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนและผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กลุ่มบ้านพักอาศัย สถานศึกษา สถานประกอบการ หน่วยงานราชการ และผู้นำชุมชนในพื้นที่ภายในรัศมี 1,000 เมตร จากพื้นที่โครงการ ก่อนเริ่มดำเนินการพัฒนาโครงการตามมาตรการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)

โดยกระบวนการดังกล่าวช่วยให้บริษัทสามารถพิจารณาและบริหารจัดการผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในชุมชนได้อย่างเหมาะสม อีกทั้ง ยังช่วยลดข้อขัดแย้งหรือความเสียหายกับชุมชนและสังคม ส่งเสริมความเข้าใจและความร่วมมือระหว่างบริษัทกับชุมชนในพื้นที่ และสนับสนุนให้การพัฒนาโครงการเป็นไปอย่างราบรื่นและยั่งยืน







การส่งเสริมเศรษฐกิจท้องถิ่นโดยการใช้วัสดุก่อสร้างและการจ้างแรงงานในท้องถิ่น

บริษัท **มุ่งส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจท้องถิ่นควบคู่กับการดำเนินธุรกิจ โดยให้ความสำคัญกับการใช้วัสดุก่อสร้างจากแหล่งผลิตในท้องถิ่น และการว่าจ้างผู้รับเหมาหรือแรงงานในท้องถิ่น** เพื่อสร้างรายได้ กระจายโอกาสทางเศรษฐกิจ และเสริมสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับชุมชนโดยรอบโครงการ โดยบริษัทได้กำหนดแนวทางพิจารณาใช้วัสดุก่อสร้างจากผู้ผลิตหรือผู้จำหน่ายในท้องถิ่นเป็นลำดับแรกภายใต้เงื่อนไขด้านคุณภาพและมาตรฐาน และส่งเสริมการว่าจ้างผู้รับเหมาและแรงงานในท้องถิ่น รวมทั้งผนวกแนวทางดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทอย่างเป็นระบบ

โดยในปี 2568 บริษัทได้นำแนวทางดังกล่าวไปใช้ในการพัฒนาโครงการที่สำคัญ เช่น โครงการบีลีฟ วงแหวนสันกำแพง โรงเรียนนานาชาติมิลล์ฮิลล์ ประเทศไทย โครงการเดอะแบ็กยาร์ด มหิดล เป็นต้น ซึ่งก่อให้เกิดประโยชน์ทั้งต่อชุมชนและบริษัทอย่างเป็นรูปธรรม ดังนี้

- สร้างรายได้และการจ้างงานในท้องถิ่น โดยบริษัทให้ความสำคัญกับการสนับสนุนการจ้างแรงงานและผู้รับเหมาในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่เป็นหลัก ซึ่งผู้รับเหมาที่ใช้ในงานก่อสร้างทั้งหมดเป็นผู้ประกอบการในท้องถิ่นคิดเป็นร้อยละ 100 ของผู้รับเหมาในงานก่อสร้าง ส่งผลให้เกิดการจ้างงานและการหมุนเวียนของรายได้ในชุมชนโดยรอบโครงการอย่างเป็นรูปธรรม
- กระจายรายได้สู่เศรษฐกิจชุมชน โดยบริษัทมีการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างจากผู้จำหน่ายในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่เป็นหลัก ซึ่งช่วยสนับสนุนผู้ประกอบการรายย่อยและธุรกิจท้องถิ่น และเสริมสร้างความเข้มแข็งให้แก่เศรษฐกิจในพื้นที่
- เสริมสร้างความสัมพันธ์ระยะยาวกับชุมชน โดยการมีส่วนร่วมของแรงงานและผู้ประกอบการในพื้นที่ สามารถช่วยลดข้อร้องเรียนจากชุมชน และสนับสนุนให้การดำเนินโครงการเป็นไปอย่างราบรื่นตลอดระยะเวลาก่อสร้าง
- การดำเนินงานโดยใช้ผู้รับเหมาท้องถิ่นอย่างต่อเนื่องช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการงานก่อสร้าง โดยเฉพาะด้านการประสานงาน การเข้าหน้างาน และการแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้า ส่งผลให้โครงการมากกว่าร้อยละ 95 ของโครงการทั้งหมด สามารถดำเนินงานได้ตามแผนและแล้วเสร็จภายในกรอบระยะเวลาที่กำหนด สะท้อนถึงประสิทธิภาพในการควบคุมกระบวนการดำเนินงานและการบริหารระยะเวลาก่อสร้างของบริษัทอย่างเหมาะสม
- การยกระดับศักยภาพแรงงานท้องถิ่นและเสริมเสถียรภาพการดำเนินงานของบริษัท สะท้อนผ่านผลคะแนนด้านคุณภาพสินค้าและการให้บริการ ซึ่งมีค่าเฉลี่ยมากกว่าร้อยละ 98 และสูงกว่าเป้าหมายที่กำหนดไว้ร้อยละ 90 แสดงถึงประสิทธิภาพการทำงานของแรงงานและผู้รับเหมาท้องถิ่นที่มีทักษะ ความชำนาญ และความเข้าใจบริบทพื้นที่ ช่วยให้บริษัทสามารถรักษามาตรฐานการดำเนินงานได้อย่างสม่ำเสมอ ลดความเสี่ยงด้านคุณภาพและการแก้ไขงานซ้ำ พร้อมทั้งสนับสนุนการพัฒนาศักยภาพแรงงานในพื้นที่ในระยะยาว

นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดตัวชี้วัดผลสำเร็จของโครงการ โดยมีการติดตามการดำเนินงานตามแนวทางการใช้วัสดุก่อสร้างและการจ้างแรงงานในท้องถิ่นอย่างต่อเนื่อง ผ่านการรายงานความคืบหน้าของโครงการและการประสานงานกับผู้รับเหมาหลักและผู้รับเหมาช่วงเป็นระยะ เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานเป็นไปตามแนวทางที่กำหนด รวมทั้งจะนำข้อมูลจากการติดตามดังกล่าวมาใช้ประกอบการประเมินประสิทธิภาพการดำเนินงาน ปรับปรุงแนวทางการจัดซื้อจัดจ้าง และกำหนดแผนการดำเนินงานสำหรับโครงการในอนาคต เพื่อให้การส่งเสริมเศรษฐกิจท้องถิ่นมีความต่อเนื่องและเหมาะสมกับบริบทของแต่ละพื้นที่

ความร่วมมือระหว่างภาคการศึกษาและภาคอุตสาหกรรม

บริษัทได้ **ลงนามบันทึกข้อตกลงความร่วมมือทางวิชาการกับ คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่** เพื่อเสริมสร้างความร่วมมือระหว่างภาคการศึกษาและภาคอุตสาหกรรม โดยสนับสนุนให้นักศึกษาระดับปริญญาโทและปริญญาเอก ดำเนินงานวิจัยในหัวข้อที่สอดคล้องกับความต้องการของบริษัท ซึ่งช่วยพัฒนาองค์ความรู้และเสริมสร้างขีดความสามารถในการแข่งขันขององค์กรในระยะยาว อีกทั้ง บริษัทยังส่งเสริมการทำวิจัยร่วมกับกลุ่ม Frontier Research Urban Intelligence ของคณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ เพื่อพัฒนาผลงานวิจัยที่สามารถนำไปประยุกต์ใช้ในภาคอุตสาหกรรมได้จริง รวมทั้งเปิดโอกาสให้นักศึกษาระดับปริญญาตรีเข้าร่วมฝึกงานกับบริษัท เพื่อเสริมสร้างประสบการณ์ตรงและเตรียมความพร้อมสู่การทำงานในอนาคต ซึ่งความร่วมมือดังกล่าวสะท้อนถึงความมุ่งมั่นของทั้งสององค์กรในการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์และสร้างคุณค่าร่วมให้แก่ภาคการศึกษา ชุมชน และอุตสาหกรรมอย่างยั่งยืน







โครงการ “ร่วมให้ เพื่อส่งต่อชีวิต”

บริษัทได้จัดกิจกรรม **บริจาคโลหิตร่วมกับภาคบริการโลหิตแห่งชาติที่ 10 จังหวัดเชียงใหม่** ร่วมกับพนักงานและลูกบ้านบริเวณอาคารสำนักงานใหญ่ เพื่อสนับสนุนคลังโลหิตของสภากาชาดไทย โดยในปี 2568 มีผู้เข้าร่วมบริจาคจำนวน 42 คน และได้รับโลหิตบริจาคจำนวน 33 ยูนิต นอกจากนี้ บริษัทได้สนับสนุนให้พนักงานเข้าร่วมบริจาคโลหิตกับสถานพยาบาลในพื้นที่เพิ่มเติมอีก 2 ครั้ง เพื่อส่งเสริมการมีส่วนร่วมด้านสังคมอย่างต่อเนื่อง และกำหนดให้กิจกรรมบริจาคโลหิตเป็นหนึ่งในกิจกรรมเพื่อสังคมที่ดำเนินการอย่างต่อเนื่อง







กิจกรรมเพื่อชุมชนและสังคม

ในปี 2568 บริษัทได้ดำเนินกิจกรรมเพื่อสนับสนุนและช่วยเหลือชุมชนและสังคมอย่างต่อเนื่อง โดยได้บริจาคเงินและสนับสนุนแก่องค์กรการกุศลและองค์กรที่ไม่แสวงหากำไร รวมทั้งสิ้นจำนวน 13 กิจกรรม คิดเป็นมูลค่าการสนับสนุนรวม 83,312 บาท โดยมีกิจกรรมสำคัญต่าง ๆ เช่น

- **โครงการ "ขุดลอกลำเหมืองเพื่อป้องกันน้ำท่วมและพัฒนาชุมชน"**

บริษัทร่วมกับกรมชลประทาน เทศบาลตำบลต้นเปา และผู้นำชุมชนบ้านสันโป่ง ร่วมกันขุดลอกแนวลำเหมืองบริเวณริมทางหลวง ถนนวงแหวนรอบ 3 จังหวัดเชียงใหม่ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการระบายน้ำ ลดความเสี่ยงจากการเกิดน้ำท่วมในพื้นที่ชุมชนใกล้เคียงได้มากกว่า 300 ครัวเรือน การดำเนินโครงการดังกล่าวเป็นความร่วมมือระหว่างภาครัฐ ภาคเอกชน และชุมชนในพื้นที่ โดยบริษัทสนับสนุนการประสานงานและทรัพยากรที่จำเป็น เพื่อแก้ไขปัญหาเชิงป้องกันและเสริมสร้างความปลอดภัยด้านสาธารณูปโภคพื้นฐานให้กับชุมชน ซึ่งบริษัทมีความมุ่งมั่นในการมีส่วนร่วมพัฒนาชุมชนและสังคมอย่างต่อเนื่อง ภายใต้แนวคิด "ร่วมพัฒนา แบ่งปันสู่สังคม"







- **โครงการ "ปันสุขวันเด็ก ส่งต่อรอยยิ้มจากใจอรสิริน"**

บริษัทจัดโครงการปันสุขวันเด็ก ส่งต่อรอยยิ้มจากใจอรสิริน โดยประสานงานกับหน่วยงานท้องถิ่นใกล้เคียงจำนวน 5 แห่ง เพื่อสอบถามความต้องการของขวัญสำหรับเด็ก เช่น ขนม ของเล่น หรืออุปกรณ์การเรียน ก่อนจัดเตรียมและส่งมอบให้ตามความเหมาะสม เพื่อสร้างรอยยิ้มและความสุขให้กับเด็ก ๆ ในชุมชน พร้อมส่งเสริมความสัมพันธ์อันดีกับหน่วยงานท้องถิ่น







- **โครงการ “สืบสานประเพณีสงกรานต์ ใส่ใจความปลอดภัยในการเดินทาง”**

บริษัทเข้าร่วมสืบสานประเพณีสงกรานต์เพื่ออนุรักษ์วัฒนธรรมไทย และร่วมมือกับหน่วยงานท้องถิ่นในการสนับสนุนการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่มากกว่า 30 ราย ในช่วงเทศกาลสงกรานต์ โดยประสานงานเพื่อจัดเตรียมและส่งมอบสิ่งของจำเป็น เช่น น้ำดื่ม อาหารแห้ง ผ้าเย็น และอุปกรณ์ปฐมพยาบาล ให้แก่ด่านตรวจในพื้นที่ใกล้เคียง เพื่ออำนวยความสะดวกแก่เจ้าหน้าที่และส่งเสริมความปลอดภัยในการเดินทางของประชาชน







- **โครงการ “เติมพลังใจ ให้ผู้พิทักษ์ป่า”**

บริษัทร่วมกับศูนย์อาสาสมัคร มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ในการส่งมอบอุปกรณ์ช่วยดับไฟป่า น้ำดื่มสะอาดจำนวนมากกว่า 50 แพ็ค และหน้ากากป้องกันฝุ่น ให้แก่เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานควบคุมไฟป่าในพื้นที่ภาคเหนือ เพื่อเป็นกำลังใจและสนับสนุนการปฏิบัติงานและช่วยลดผลกระทบด้านสุขภาพและความปลอดภัยในระหว่างการปฏิบัติหน้าที่





- **โครงการ “รวมใจช่วยเหลือผู้ประสบภัย”**

บริษัทดำเนินโครงการเพื่อช่วยเหลือผู้ที่ได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติธรรมชาติ เช่น น้ำท่วม วาตภัย และดินโคลนถล่ม รวมถึงเหตุการณ์ความไม่สงบ โดยประสานงานกับหน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานท้องถิ่นในการประเมินความต้องการเร่งด่วน และจัดเตรียมสิ่งของจำเป็น เช่น น้ำดื่ม อาหารแห้ง และของใช้จำเป็น เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนในเบื้องต้นและลดผลกระทบต่อการดำรงชีวิตของผู้ได้รับผลกระทบในระยะต้น







7 การปฏิบัติต่อเจ้าหนี้

บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารความสัมพันธ์กับเจ้าหนี้ ทั้งเจ้าหนี้ทางการค้าและสถาบันการเงิน โดยมุ่งเน้นการดำเนินงานด้วยความโปร่งใส ยุติธรรม และมีความรับผิดชอบ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและบรรลุประโยชน์ร่วมกันอย่างยั่งยืน ทั้งนี้ บริษัทปฏิบัติตามข้อกำหนดและข้อตกลงที่ได้ทำไว้กับเจ้าหนี้อย่างเคร่งครัด ไม่ว่าจะเกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์การใช้เงิน การชำระหนี้ การดูแลหลักประกันหรือเงื่อนไขอื่นใด โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

- เปิดเผยข้อมูลการเงินให้เจ้าหนี้และผู้มีส่วนได้เสียได้รับทราบอย่างถูกต้องและโปร่งใส เพื่อให้เจ้าหนี้สามารถประเมินความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัทได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- ปฏิบัติต่อเจ้าหนี้ด้วยความเคารพ และหลีกเลี่ยงการเอาเปรียบ หรือปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรม
- ชำระหนี้ตามเงื่อนไขและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาอย่างครบถ้วนและตรงเวลา
- รักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม และเป็นไปตามข้อกำหนดของเจ้าหนี้สถาบันการเงิน
- สื่อสารกับเจ้าหนี้อย่างสม่ำเสมอ เปิดเผยข้อมูลที่จำเป็นเกี่ยวกับสถานะทางการเงินของบริษัทอย่างโปร่งใส
- ประเมินความสามารถในการชำระหนี้อย่างต่อเนื่อง และจัดทำแผนการเงินที่สามารถรองรับภาระหนี้ในทุกสถานการณ์
- ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการชำระหนี้และการปฏิบัติต่อเจ้าหนี้ รวมถึงมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- ดำเนินการตรวจสอบภายในเพื่อประเมินการปฏิบัติตามเงื่อนไขของเจ้าหนี้ และเสริมสร้างการจัดการหนี้ให้มีประสิทธิภาพ
- กรณีที่บริษัทประสบปัญหาทางการเงินหรือมีเหตุการณ์ที่อาจกระทบต่อสถานะทางการเงินโดยมีนัยสำคัญ บริษัทจะดำเนินการวางแผนแก้ไขปัญหาทางการเงินอย่างเหมาะสมและเป็นธรรมต่อเจ้าหนี้ รวมถึงพิจารณาแนวทางการปรับโครงสร้างหนี้หรือขยายระยะเวลาชำระหนี้ให้สอดคล้องกับสถานการณ์

โดยในปี 2568 บริษัทดำเนินการบริหารความสัมพันธ์กับเจ้าหนี้อย่างต่อเนื่องและเป็นระบบ โดยสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินได้ครบถ้วนทุกประการ ทั้งในส่วนของการชำระหนี้ การดูแลหลักประกัน ตลอดจนการรักษาอัตราส่วนทางการเงินให้อยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสมตามข้อกำหนด รวมทั้งบริษัทได้สื่อสารข้อมูลทางการเงินแก่เจ้าหนี้อย่างโปร่งใสและตรงเวลา ส่งผลให้เจ้าหนี้มีความเชื่อมั่นในฐานะทางการเงินของบริษัท และยังคงให้การสนับสนุนด้านสินเชื่ออย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ บริษัทไม่มีกรณีผิดนัดชำระหนี้หรือผิดเงื่อนไขทางการเงินใด ๆ ตลอดปี

8 การปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้า

บริษัทให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจในสภาพแวดล้อมการแข่งขันที่เป็นธรรมและสร้างสรรค์ ซึ่งถือเป็นแนวทางสำคัญในการรักษาภาพลักษณ์องค์กรและส่งเสริมให้เกิดการเติบโตอย่างยั่งยืนในอุตสาหกรรม โดยเน้นการพัฒนาสินค้าและบริการให้มีคุณภาพมากขึ้น เพื่อสร้างความสามารถในการแข่งขันอย่างยั่งยืนในระยะยาว โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

- ปฏิบัติภายใต้กรอบกติกาการแข่งขันที่ยอมรับโดยทั่วไป
- การให้ความร่วมมือเพื่อประโยชน์ร่วมกันและยกระดับมาตรฐานของอุตสาหกรรม เช่น การสนับสนุนมาตรฐานด้านความปลอดภัยในการก่อสร้างหรือคุณภาพงานก่อสร้างโดยรวม การเข้าร่วมองค์กรหรือสมาคมในอุตสาหกรรม เช่น สมาคมอสังหาริมทรัพย์เพื่อผลักดันนโยบายและกฎระเบียบที่เป็นธรรมและเอื้อต่อการแข่งขันอย่างยั่งยืน
- แข่งขันอย่างเป็นธรรม โดยหลีกเลี่ยงการโจมตีหรือให้ข้อมูลที่เป็นเท็จเกี่ยวกับคู่แข่ง ไม่ใช้กลยุทธ์ “ตัดราคาแบบทำลายตลาด” เพื่อแย่งลูกค้าแบบไม่ยั่งยืน
- มุ่งเน้นการสร้างคุณค่าและนวัตกรรม โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่มีความแตกต่างและมีเอกลักษณ์ ไม่ลอกเลียนแบบคู่แข่ง โดยนำเทคโนโลยีและนวัตกรรมใหม่มาปรับใช้
- ยึดมั่นในความซื่อสัตย์และความโปร่งใสในการสื่อสารทางการตลาดด้วยการนำเสนอข้อมูลโครงการอย่างถูกต้องครบถ้วน และหลีกเลี่ยงการเปรียบเทียบเชิงลบกับคู่แข่ง มุ่งเน้นการนำเสนอจุดแข็งของโครงการเป็นหลัก

โดยในปี 2568 บริษัทดำเนินธุรกิจภายใต้การแข่งขันที่รุนแรงในตลาดอสังหาริมทรัพย์ แต่ยังสามารถรักษามาตรฐานการแข่งขันอย่างเป็นธรรมและโปร่งใสได้อย่างต่อเนื่อง โดยไม่มีข้อร้องเรียนหรือกรณีพิพาททางการค้ากับคู่แข่ง บริษัทได้เข้าร่วมกิจกรรมและเวทีความร่วมมือกับภาครัฐและเอกชน เพื่อแลกเปลี่ยนแนวคิดด้านการพัฒนาอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ที่ยั่งยืน รวมถึงส่งเสริมมาตรฐานด้านความปลอดภัยในการก่อสร้างและการบริหารโครงการให้ดียิ่งขึ้น ส่งผลให้บริษัทสามารถรักษาความน่าเชื่อถือและภาพลักษณ์ทางธุรกิจในฐานะองค์กรที่แข่งขันอย่างสร้างสรรค์และมีจรรยาบรรณทางการค้า

4 การวิเคราะห์ และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

4.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการที่จะกล่าวต่อไปนี้ จะอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกลุ่มบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) สำหรับงวดบัญชี ปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 ซึ่งจัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย (TFRS) ในรูปแบบของงบการเงินรวม (Consolidated basis)

1. ภาพรวมของผลการดำเนินงาน

บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นบริษัทอื่น (Holding Company) ที่มีธุรกิจหลักคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งประเภทโครงการแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ และโครงการแนวสูง ได้แก่ คอนโดมิเนียมแนวราบ (Low rise) และคอนโดมิเนียมแนวสูง (High rise) โดยเป็นประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 27 โครงการ มูลค่าขายโครงการรวมประมาณ 20,378 ล้านบาท มีมูลค่าที่คงเหลือขายรวมประมาณ 9,512 ล้านบาท เป็นสินค้าที่สร้างเสร็จแล้วพร้อมขายหรืออยู่ระหว่างก่อสร้างที่เปิดขายแล้ว รวมถึงมีที่ดินรอการพัฒนาหรือที่อยู่ระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่เปิดขายรวมประมาณ 5,325 ล้านบาท และโครงการในอนาคตที่จะเปิดดำเนินการช่วงปี 2569-2570 อีกจำนวน 3 โครงการ มูลค่าขายโครงการรวมประมาณ 2,634 ล้านบาท ซึ่งคณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติการลงทุนดังกล่าวและปัจจุบันได้ลงทุนซื้อที่ดินแล้วทุกโครงการ

ตารางแสดงสถานะโครงการแนวราบที่อยู่ระหว่างขายและโอนกรรมสิทธิ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

สถานะโครงการ	ชื่อโครงการ	บริษัท	ลักษณะโครงการ	สถานะการขาย					ที่ดินรอพัฒนาหรืออยู่ระหว่างสร้าง	
				เปิดขาย	มูลค่าทั้งโครงการ		คงเหลือขาย			
					ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.
โครงการแนวราบ										
อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์	อรสิริน 6	ORP	บ้านเดี่ยว	ต.ค.-54	320	927	-	-	-	-
			ทาวน์โฮม	ส.ค.-55	54	120	-	-	-	-
	บิสซิเนสเซ็นเตอร์ 1 รวมโชค	NHP	อาคารพาณิชย์	มี.ค.-55	62	368	2	15	-	-
	บีลีฟ วงแหวนสันกำแพง	ORP	บ้านเดี่ยว	เม.ย.-62	310	1388	7	29	-	-
			ทาวน์โฮม	ต.ค.-55	134	333	48	116	45	107
ปิดโครงการ	อรสิริน 11	ORP	บ้านเดี่ยว	เม.ย.-55	299	868	-	-	-	-
	อรสิริน 14	ORP	บ้านเดี่ยว	ส.ค.-55	55	135	-	-	-	-
			อาคารพาณิชย์		26	65	2	6	-	-
อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์	เออร์เบิร์น มิกซ์ หางดง	ORG	อาคารพาณิชย์	ส.ค.-59	31	137	17	71	-	-
	อรสิริน วิลล์ ดอนจั่น	ORP	บ้านแฝด	ธ.ค.-61	16	64	1	6	-	-
			ทาวน์โฮม		73	214	-	-	-	-
	บีลีฟ สันทรายแม่โจ้	TCP	บ้านเดี่ยว	พ.ย.-63	357	1332	261	962	252	921
	ฮาบิแทท วงแหวนสันกำแพง	ORP	บ้านเดี่ยว	ส.ค.-64	269	1622	183	1024	175	983
			ทาวน์โฮม	ก.ย.-65	33	77	11	13	8	5
			อาคารพาณิชย์	ยังไม่เปิดขาย	4	12	4	12	4	12
	บีลีฟ รวมโชค	ORP	บ้านเดี่ยว	ธ.ค.-65	2	18	2	18	-	-
			บ้านแฝด		74	379	42	219	20	100
	ดิ เอสเคป มหิดล	NH	บ้านเดี่ยว	ก.ย.-65	21	521	20	494	17	418

สถานะโครงการ	ชื่อโครงการ	บริษัท	ลักษณะโครงการ	สถานะการขาย					ที่ดินรอพัฒนาหรืออยู่ระหว่างสร้าง	
				เปิดขาย	มูลค่าทั้งโครงการ		คงเหลือขาย			
					ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.
อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์	ฮาบิแทท ซุปเปอร์ไฮเวย์	ORP	บ้านเดี่ยว	ก.ย.-66	165	1170	139	972	124	853
	อรสิริน วิลล์ โชตนา	ORP	บ้านแฝด	ธ.ค.-66	26	146	23	127	14	77
			ทาวน์โฮม		81	271	49	163	22	58
	อรสิริน วิลล์ ท่ารั้ว	ORP	บ้านเดี่ยว	ก.พ.-67	6	27	6	27	6	27
			บ้านแฝด		96	311	88	281	66	205
	อรสิริน วิลล์ สันทราย	ORP	บ้านเดี่ยว	ส.ค.-67	11	65	10	59	9	51
			บ้านแฝด		254	786	215	645	205	614
	ฮาบิแทท รวมโชค	ORP	บ้านเดี่ยว	ต.ค.-67	99	1148	84	931	72	752
	เออร์เบิร์น มิกซ์ บ้านเด่นราชเวช	ORP	อาคารพาณิชย์	มี.ค.-68	12	56	9	43	7	32
รวมโครงการแนวราบ					**2,890**	**12,560**	**1,223**	**6,232**	**1,046**	**5,216**
โครงการแนวสูง										
อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์	เดอะ เน็กซ์ 1	NHP	คอนโดมิเนียม	พ.ค.-54	261	505	31	63	-	-
	เดอะ เน็กซ์ 2	NHP	คอนโดมิเนียม	พ.ค.-54	141	231	9	14	-	-
	เดอะ เน็กซ์ 3	NHP	คอนโดมิเนียม	ต.ค.-55	121	242	17	42	-	-
	ดิ แอสตร้า คอนโด	NHC	คอนโดมิเนียม	ธ.ค.-55	589	2,646	22	83	-	-
	อะไรซ์ มหิดล เฟส 1	NHC	คอนโดมิเนียม	ส.ค.-61	191	475	30	71	-	-
	อะไรซ์ มหิดล เฟส 2	NHC	คอนโดมิเนียม	ต.ค.-61	189	493	38	94	-	1
	ดิ แอสตร้า สกาย ริเวอร์	NHC	คอนโดมิเนียม	ต.ค.-62	523	2,377	15	126	-	-
	เดอะ เน็กซ์ เจ็ดยอด	NHC	คอนโดมิเนียม	ส.ค.-62	78	185	9	19	-	-
	อะไรซ์ เจริญเมือง	NHP	คอนโดมิเนียม	ก.ค.-66	469	1,320	140	442	-	109
	เดอะเน็กซ์ รวมโชค ซิตี้ฮอลล์ 1	NHC	คอนโดมิเนียม	ส.ค.-66	79	171	20	39	-	-
	เดอะ เน็กซ์ เจ็ดยอด 2	NHC	คอนโดมิเนียม	ส.ค.-66	72	177	4	10	-	-
อยู่ระหว่างการขาย	เดอะ เน็กซ์ เจ็ดยอด 3	NHC	คอนโดมิเนียม	ก.ค.-68	62	159	26	63	-	-
	อะไรซ์ ภูเก็ต	NHC	คอนโดมิเนียม	ธ.ค.-67	411	1,440	107	411	-	-
	อะไรซ์ ฮิลล์	NHC	คอนโดมิเนียม	พ.ย.-67	368	992	211	521	-	-
	ดิ แอสตร้า อินฟินิท	NHC	คอนโดมิเนียม	พ.ย.-68	421	1,700	322	1,281	-	-
รวมโครงการแนวสูง					**3,554**	**11,412**	**1,001**	**3,280**	**-**	**109**
รวมโครงการแนวราบและโครงการแนวสูง					**6,444**	**23,972**	**2,224**	**9,512**	**1,046**	**5,325**

รายได้ รายได้เกือบทั้งหมดของบริษัทมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการแนวราบและโครงการแนวสูง รายได้จากการให้เช่าและบริการจะมีสัดส่วนไม่ถึง 1% ของรายได้รวมแต่ละปี อาทิ รายได้ค่าเช่าพื้นที่เชิงพาณิชย์สำหรับทำธุรกิจร้านขายของหรือบริการภายในบริเวณอาคารคอนโดมิเนียม รายได้ให้เช่าอาคาร (นอกพื้นที่จัดสรร) รายได้ให้เช่าที่ดินทำตลาดทำการเกษตร เป็นต้น โดยปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทมีรายได้จากการขายและให้เช่ารวม 1,111.47 ล้านบาท 1,362.65 ล้านบาท และ 2,108.25 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับปี 2566-2568 กลุ่มบริษัทจะมียอดขายและยอดโอนจากโครงการต่าง ๆ รวมถึงแผนการเปิดดำเนินการของโครงการใหม่ ซึ่งครอบคลุมทั้งโครงการแนวราบและแนวสูงสามารถตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าตั้งแต่ระดับกลางถึงระดับบน

บริษัทมีการวางแผนพัฒนาโครงการล่วงหน้าในแต่ละปี โดยมุ่งเน้นการกระจายแหล่งรายได้ระหว่างโครงการแนวราบและคอนโดมิเนียม “Low-rise” เพื่อให้เกิดความต่อเนื่องของการรับรู้รายได้ เนื่องจากโครงการคอนโดมิเนียม “Low-rise” ใช้ระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 8 เดือน จึงสามารถพัฒนาโครงการและรับรู้รายได้ได้อย่างรวดเร็ว

สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม “High-rise” บริษัทพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องทีละโครงการ โดยมีระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 12 – 20 เดือน ขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการ เพื่อสนับสนุนการเติบโตของรายได้ในระยะยาว

ปัจจุบัน บริษัทมีโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ได้แก่ โครงการอะไรซ์ ฮิลล์ มูลค่าโครงการประมาณ 992 ล้านบาท โครงการอะไรซ์ ไวบ์ ภูเก็ต มูลค่าโครงการประมาณ 1,439 ล้านบาท และโครงการเดอะเน็กซ์ เจ็ดยอด 3 มูลค่าโครงการประมาณ 158 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จและเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงไตรมาสที่ 3-4 ของปี 2569

กำไรขั้นต้น กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น สำหรับแต่ละโครงการจะขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิ การกำหนดราคาขายผลิตภัณฑ์สำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายตั้งแต่ลูกค้าฐานะปานกลางถึงบน การบริหารจัดการต้นทุนทั้งต้นทุนค่าที่ดินและต้นทุนค่าก่อสร้าง การให้ส่วนลดหรือโปรโมชั่นที่จะเสนอให้ลูกค้าสำหรับแต่ละโครงการในแต่ละช่วงเวลา เป็นต้น โดยในปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทมีกำไรขั้นต้น 521.75 ล้านบาท 547.06 ล้านบาท และ 868.54 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 46.94% 40.15% และ 41.20% ต่อรายได้ ตามลำดับ

ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายบริหารอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยในระดับไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 โดยมุ่งเน้นการพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้า ควบคู่กับการกำหนดราคาขายให้เหมาะสมกับคุณภาพของโครงการและต้นทุนการพัฒนาโครงการ รวมถึงการบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งที่ผ่านมา บริษัทสามารถรักษาอัตรากำไรขั้นต้นให้อยู่ในระดับตามนโยบายที่กำหนดไว้

สำหรับโครงการในอนาคตประเภทแนวราบ บริษัทมีนโยบายบริหารอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 โดยบริษัทมีที่ดินสะสมซึ่งได้ลงทุนไว้ในอดีตและมีศักยภาพในการพัฒนาโครงการในจังหวัดเชียงใหม่อีกกว่า 600 ไร่

สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม “Low Rise” บริษัทมีนโยบายบริหารอัตรากำไรขั้นต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 33 ขณะที่โครงการคอนโดมิเนียม “High Rise” มีนโยบายบริหารอัตรากำไรขั้นต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 35 ทั้งนี้ การประเมินความเป็นไปได้ของโครงการและอัตรากำไรขั้นต้นดังกล่าวเป็นการประมาณการในเชิงอนุรักษ์นิยม (Conservative) โดยอ้างอิงจากราคาฐาน (Base Price) ก่อนการปรับราคาตามนโยบายการกำหนดราคาของบริษัท รวมถึงการปรับราคาให้เหมาะสมกับลักษณะเฉพาะของแต่ละยูนิต เช่น ตำแหน่งห้อง มุมมองทิวทัศน์ หรือทำเลที่ตั้งของแปลง เป็นต้น

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ (ส่วนของบริษัทใหญ่) ในปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทมีกำไรสุทธิ 180.51 ล้านบาท 140.56 ล้านบาท และ 226.28 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ 16.24% 10.31% และ 10.73% ต่อรายได้แต่ละปีตามลำดับ สำหรับปี 2568 บริษัทมีกำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า สาเหตุหลักจากการโอนกรรมสิทธิ์ โครงการอะไรซ์ เจริญเมือง (ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568 คงเหลือขาย 140 ยูนิต มูลค่าขายรวม 442 ล้านบาท) ที่ถือว่าเป็นอีกหนึ่งในโครงการไฮไลท์ของบริษัท ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูง ทั้งนี้ โดยปกติแล้วอัตรากำไรของโครงการประเภทคอนโดมิเนียมจะสูงกว่าโครงการแนวราบ จึงส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยสูงขึ้นอย่างชัดเจน ประกอบกับค่าใช้จ่ายบริหารส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ จึงเกิดการประหยัดต่อขนาดเมื่อเทียบกับรายได้ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น

2. วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ประเภทโครงการ	เปิดขาย	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
				ลบ.	%	ลบ.	%	ลบ.	%
1	อรสิริน 6 สันกำแพง	บ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม	ต.ค. 54	1.99	0.18%	2.10	0.15%	2.16	0.10%
2	บีลีฟ วงแหวนสันกำแพง	บ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม	ต.ค. 55	139.52	12.55%	159.07	11.67%	307.41	14.58%
3	อรสิริน 11	บ้านเดี่ยว	เม.ย. 55	4.43	0.40%	10.98	0.81%	3.32	0.16%
4	อรสิริน 14	บ้านเดี่ยว และอาคารพาณิชย์	ส.ค. 55	-	-	-	-	-	-
5	บิสซิเนสเซ็นเตอร์ 1 รวมโชค	อาคารพาณิชย์	มี.ค. 55	-	-	-	-	-	-
6	บิสซิเนสเซ็นเตอร์ 3 ท่ารั้ว	อาคารพาณิชย์	เม.ย. 55	-	-	-	-	-	-
7	เออร์เบิร์น มิกซ์ หางดง	อาคารพาณิชย์	ส.ค. 59	9.25	0.83%	3.87	0.28%	-	-
8	อรสิริน วิลล์ ดอนจั่น	ทาวน์โฮมและบ้านแฝด	ธ.ค. 61	4.24	0.38%	4.33	0.32%	-	-
9	บีลีฟ สันทรายแม่โจ้	บ้านเดี่ยว	พ.ย. 63	53.63	4.83%	36.07	2.65%	60.73	2.88%
10	ฮาบิแทท วงแหวนสันกำแพง	บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์	ส.ค. 64	51.84	4.66%	75.59	5.55%	157.27	7.46%
11	ดิ เอสเคป มหิดล	บ้านเดี่ยว	ก.ย. 65	26.68	2.40%	-	-	-	-
12	บีลีฟ รวมโชค	บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด	ธ.ค. 65	49.87	4.49%	55.41	4.07%	42.06	1.99%
13	ฮาบิแทท ซุปเปอร์ไฮเวย์	บ้านเดี่ยว	ก.ย. 66	14.44	1.30%	49.74	3.65%	102.71	4.87%
14	อรสิริน วิลล์ โชตนา	ทาวน์โฮม และบ้านแฝด	พ.ย. 66	-	-	51.85	3.81%	51.55	2.45%
15	อรสิริน วิลล์ ท่ารั้ว	บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด	ก.พ. 67	-	-	25.57	1.88%	3.28	0.16%
16	อรสิริน วิลล์ สันทราย	บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด	ก.ค. 67	-	-	39.74	2.92%	60.97	2.89%
17	ฮาบิแทท รวมโชค	บ้านเดี่ยว	ต.ค. 67	-	-	39.44	2.89%	121.58	5.77%
	รวมรายได้จากการขายโครงการแนวราบ (1)[1/]			**355.90**	**32.02%**	**553.77**	**40.64%**	**913.03**	**43.31%**
1	เดอะ เน็กซ์ 1	คอนโดมิเนียม Low rise	พ.ค. 54	11.96	1.08%	19.50	1.43%	-	-
2	เดอะ เน็กซ์ 2	คอนโดมิเนียม Low rise	พ.ค. 54	2.24	0.20%	6.34	0.47%	5.14	0.24%
3	เดอะ เน็กซ์ 3	คอนโดมิเนียม Low rise	ต.ค. 55	-	-	-	-	-	-
4	ดิ แอสตร้า	คอนโดมิเนียม High rise	ธ.ค. 55	26.68	2.40%	33.28	2.44%	13.77	0.65%
5	อะไรซ์ มหิดล	คอนโดมิเนียม Low rise	ส.ค. 61	63.35	5.70%	59.09	4.34%	70.76	3.36%
6	เดอะ เน็กซ์ เจ็ดยอด	คอนโดมิเนียม Low rise	ต.ค. 61	17.14	1.54%	18.36	1.35%	5.84	0.28%
7	ดิ แอสตร้า สกายริเวอร์	คอนโดมิเนียม High rise	ต.ค. 62	563.53	50.70%	499.32	36.64%	167.88	7.96%
8	เดอะเน็กซ์ รวมโชค ซิตี้ฮอลล์ 1	คอนโดมิเนียม Low rise	ส.ค. 66	-	-	100.77	7.40%	27.84	1.32%
9	เดอะเน็กซ์ เจ็ดยอด 2	คอนโดมิเนียม Low rise	ส.ค. 66	-	-	59.17	4.34%	105.22	4.99%
10	อะไรซ์ เจริญเมือง	คอนโดมิเนียม High rise	ส.ค. 66	-	-	-	-	782.26	37.10%
	รวมรายได้จากการขายโครงการแนวสูง (2)			**684.91**	**61.62%**	**795.82**	**58.40%**	**1,178.71**	**55.91%**
	รวมรายได้จากการขายทุกโครงการ (1) + (2)			**1,040.81**	**93.64%**	**1,349.59**	**99.04%**	**2,091.74**	**99.22%**
	รายได้ขายที่ดินเปล่า[2/] (3)			**67.00**	**6.03%**	**8.75**	**0.64%**	**-**	**-**
	รายได้จากค่าธรรมเนียมการศึกษา โรงเรียนนานาชาติ[3/] (4)			**-**	**-**	**-**	**-**	**10.77**	**0.51%**
	รวมรายได้จากการให้เช่าและบริการ[4/] (5)			**3.66**	**0.33%**	**4.31**	**0.32%**	**5.74**	**0.27%**
	รายได้ (1) + (2) + (3) + (4) + (5)			**1,111.47**	**100.00%**	**1,362.65**	**100.00%**	**2,108.25**	**100.00%**
	รายได้อื่น ๆ[5/]			**11.82**		**2.20**		**8.69**	

หมายเหตุ:
[1/] สำหรับโครงการแนวราบบริษัทจะทยอยสร้างและทยอยขายตามแผนการขาย จึงจะเห็นว่าปีที่เปิดขายตั้งแต่อดีต แต่ยังคงมีการขายต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน

[2/] บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินเปล่า โดยเป็นที่ดินนอกจัดสรร บริษัทไม่มีนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อขาย

[3/] รายได้ค่าธรรมเนียมการศึกษาของโรงเรียนนานาชาติมิลล์ฮิลล์ ประเทศไทย โดยเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2568

[4/] อาคารพาณิชย์หรือพื้นที่พาณิชย์ใต้อาคารชุด เช่น พื้นที่เชิงพาณิชย์ในบริเวณโครงการคอนโดมิเนียมโครงการเดอะเน็กซ์ 1-3 อาคารสำนักงาน (นอกพื้นที่จัดสรร ซึ่งเดิมใช้เป็นสำนักงานขายเก่า) รวมถึงที่ดินเปล่าที่กลุ่มบริษัทถือกรรมสิทธิ์อยู่เพื่อรอนำไปพัฒนาโครงการในอนาคต บริษัทจะมีการบริหารจัดการให้เกิดประโยชน์สูงสุดโดยพิจารณาการให้เช่าระยะสั้นแก่บุคคลอื่น

[5/] บริษัทมีรายได้อื่น ๆ เช่น รายได้จากการรับเงินจองเงินทำสัญญา และตัดบัญชีเจ้าหนี้เงินประกันผลงาน (เกิดในปี 2566) เป็นต้น

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงปี 2566 – ปี 2568 คิดเป็นสัดส่วน 93.64%–99.22% ต่อรายได้รวม แบ่งเป็นรายได้จากการขายโครงการแนวราบ 32.02% 40.64% และ 43.31% ตามลำดับ และรายได้จากการขายโครงการแนวสูง 61.62% 58.40% และ 55.91% ตามลำดับ บริษัทจะบันทึกรับรู้รายได้จากการขายเมื่อโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้าทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวสูง สอดคล้องกับมาตรฐานการบัญชีสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่ผ่านมาบริษัทมีรายได้ทั้งจากแนวราบและแนวสูงสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน ขณะที่ในปี 2566 และปี 2567 บริษัทมีรายได้จากโครงการแนวสูง High-rise ในสัดส่วนที่สูงขึ้นโดยเฉพาะโครงการดิ แอสตร้า สกายริเวอร์ สอดคล้องกับกลยุทธ์ที่ผ่านมาในการพัฒนาโครงการ โดยเน้นทั้งแนวราบและแนวสูงในแต่ละปี และมีโครงการคอนโดมิเนียม High-rise ที่ทยอยพัฒนาทีละโครงการ ซึ่งโครงการคอนโดมิเนียม High-rise ใช้ระยะเวลาตั้งแต่ขออนุญาตจนถึงก่อสร้างเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 2-3 ปี ซึ่งปีที่คอนโดมิเนียม High-rise สร้างเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์จะมียอดรายได้ที่เกิดในปีที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์อย่างมีนัยสำคัญ จึงมีโครงการแนวสูงเป็นสัดส่วนรายได้หลักของปีนั้น ๆ ซึ่งบริษัทได้วางแผนการเปิดโครงการใหม่สอดรับกับโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาส่งผลให้มีสินค้าสำเร็จรูปพร้อมขายพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ได้ตลอดเวลาเพื่อให้สามารถรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง ขณะที่ในปี 2568 บริษัทยังคงมีสัดส่วนรายได้จากโครงการแนวสูง High-rise ในระดับที่สูงกว่าโครงการแนวราบอยู่ โดยเป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการอะไรซ์ เจริญเมืองที่เริ่มมีการส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ลูกค้า รวมถึงโครงการอื่น ๆ ที่โอนกรรมสิทธิ์ในปีนี้ ได้แก่ โครงการดิ แอสตร้า สกายริเวอร์ และโครงการเดอะเน็กซ์ เจ็ดยอด 2 เป็นต้น

บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวสูงในทำเลศักยภาพ โดยเฉพาะในจังหวัดเชียงใหม่และภูเก็ต เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเพื่ออยู่อาศัยจริงและการลงทุน

ปัจจุบันบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายรวม 27 โครงการ แบ่งเป็นโครงการแนวราบ 14 โครงการ และโครงการแนวสูง 13 โครงการ โดยมีโครงการสำคัญที่สร้างยอดขายและรายได้ เช่น โครงการภายใต้แบรนด์ ARISE, THE ASTRA และ THE NEXT รวมถึงโครงการบ้านแนวราบภายใต้แบรนด์ HABITAT และ BELIVE

ในปี 2569 บริษัทมีแผนเปิดตัวโครงการใหม่รวม 3 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 2,148 ล้านบาท ประกอบด้วย โครงการบ้านแนวราบ ภายใต้แบรนด์ HABITAT โครงการคอนโดมิเนียมระดับลักชัวรี ภายใต้แบรนด์ THE ASTRA และโครงการคอมมูนิตี้มอลล์ THE BACKYARD เพื่อเพิ่มความหลากหลายของพอร์ตธุรกิจและรองรับการเติบโตในอนาคต

ทั้งนี้ บริษัทยังมียอดขายรอโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) ที่จะทยอยรับรู้รายได้ในช่วงปี 2568-2569 และมีการสรรหาที่ดินในทำเลศักยภาพอย่างต่อเนื่อง เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคตและสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืน

การเปลี่ยนแปลงรายได้ที่สำคัญ

สำหรับผลการดำเนินงานในปี 2566 ถึงปี 2568 บริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2567 และปี 2568 มีรายได้เพิ่มขึ้น 251.18 ล้านบาท และ 745.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.60 และร้อยละ 54.72 ตามลำดับเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยในปี 2566 บริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการแนวราบที่สำคัญ ได้แก่ โครงการบีลีฟ วงแหวนสันกำแพง, โครงการฮาบิแทท วงแหวนสันกำแพง และโครงการบีลีฟ สันทราย แม่โจ้ อย่างไรก็ตาม โครงการแนวราบในบางส่วน อาทิ โครงการบีลีฟ วงแหวนสันกำแพง (เฟสถัดไป) และโครงการฮาบิแทท ซุปเปอร์ไฮเวย์ ซึ่งเป็นโครงการใหม่ ยังคงอยู่ระหว่างการพัฒนาและการก่อสร้างเพื่อให้พร้อมสำหรับการขายและโอนกรรมสิทธิ์ สำหรับรายได้จากโครงการแนวสูง บริษัทยังคงมีการรับรู้รายได้หลักจากโครงการ ดิ แอสตร้า สกายริเวอร์ ซึ่งเป็นโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์และมีการส่งมอบให้แก่ลูกค้าอย่างต่อเนื่องตลอดช่วงเวลาดังกล่าว

ในปี 2567 บริษัทมีรายได้จากโครงการแนวราบที่สำคัญ ได้แก่ โครงการบีลีฟ วงแหวนสันกำแพง และโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ ได้แก่ โครงการอรสิริน วิลล์ โชตนา โครงการอรสิริน วิลล์ ท่ารั้ว โครงการอรสิริน วิลล์ สันทราย และโครงการฮาบิแทท รวมโชค ส่วนรายได้จากโครงการแนวสูงที่สำคัญ คือ โครงการแอสตร้า สกายริเวอร์ และโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ ได้แก่ โครงการเดอะเน็กซ์ รวมโชค ซิตี้ฮอลล์ 1 และโครงการเดอะเน็กซ์ เจ็ดยอด 2

สำหรับปี 2568 บริษัทมีรายได้จากโครงการแนวราบที่สำคัญ คือ โครงการบีลีฟ วงแหวนสันกำแพง โครงการฮาบิแทท วงแหวนสันกำแพง โครงการฮาบิแทท รวมโชค และ โครงการฮาบิแทท ซุปเปอร์ไฮเวย์ ส่วนรายได้จากโครงการแนวสูงที่สำคัญ คือ โครงการอะไรซ์ เจริญเมือง โครงการดิ แอสตร้า สกายริเวอร์ โครงการเดอะเน็กซ์ เจ็ดยอด 2 โครงการเดอะเน็กซ์ เจ็ดยอด 3 และโครงการ ดิแอสตร้า อินฟินิท

บริษัทวางแผนการดำเนินงานล่วงหน้า เพื่อสร้างการรับรู้รายได้ที่ต่อเนื่องและยั่งยืนในระยะยาว แม้โครงการประเภทคอนโดมิเนียมแนวสูง (High-rise) จะมี ระยะเวลาดำเนินโครงการและขั้นตอนการรับรู้รายได้ ที่นานกว่าโครงการแนวราบตามรอบการก่อสร้างจนถึงการโอนกรรมสิทธิ์ แต่บริษัทได้จัดเตรียมแผนพัฒนาโครงการในช่วงปี 2569-2571 ไว้อย่างชัดเจน โดยเตรียมเปิดตัวโครงการแนวสูงรวม 7 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 7,346 ล้านบาท เพื่อเป็นฐานรายได้หลักในอนาคต ควบคู่ไปกับการพัฒนาโครงการแนวราบ 3 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 2,833 ล้านบาท เพื่อเสริมสภาพคล่องและรักษาระดับการรับรู้รายได้ให้สม่ำเสมอ นอกจากนี้ บริษัทยังได้ขยายฐานธุรกิจไปยังโครงการคอมมูนิตี้มอลล์ 1 โครงการ มูลค่า 233 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นการแตกไลน์ธุรกิจใหม่เพื่อสร้างรายได้หมุนเวียน (Recurring Income) เพิ่มเติมจากโรงเรียนนานาชาติ มิลล์ ฮิลล์ ประเทศไทย อันเป็นกลยุทธ์สำคัญในการกระจายความเสี่ยงและสร้างความมั่นคงทางการเงินให้กับกลุ่มบริษัทอย่างต่อเนื่อง

ต้นทุนโครงการและกำไรขั้นต้น

ตารางแสดงต้นทุนโครงการ 2 ปีย้อนหลัง และปี 2568

	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ต้นทุนโครงการ	589.72	53.06%	815.58	59.85%	1,239.71	58.80%

หมายเหตุ: สัดส่วนต่อรายได้

ตารางแสดงกำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น (แยกตาม Segment) 2 ปีย้อนหลังและ ปี 2568

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
กำไรขั้นต้นจากการขายแนวราบ	136.65	38.39%	197.04	35.58%	385.18	42.19%
กำไรขั้นต้นจากการขายแนวสูง	322.05	47.02%	339.50	42.66%	487.54	41.36%
รวมกำไรขั้นต้น[1/]	**521.75**	**46.94%**	**547.06**	**40.15%**	**868.54**	**41.20%**

หมายเหตุ: [1/]กำไรขั้นต้นได้รวมส่วนของกำไรของการขายที่ดินเปล่า และกำไรจากการให้เช่าและบริการแล้ว

ต้นทุนโครงการประกอบด้วย ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าพัฒนาระบบสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมที่เข้าเงื่อนไขตามมาตรฐานบัญชี (ต้นทุนของการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของที่ดินและการก่อสร้างพัฒนาที่เข้าเงื่อนไขต้องนำมารวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนสินค้า) ประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในอนาคตเพื่อปันส่วนเข้าแต่ละหน่วย (กรณีเป็นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบซึ่งพัฒนาเป็นรายเฟสต้องประมาณการต้นทุนของทั้งโครงการ เช่น คลับเฮ้าส์ ถนน สาธารณูปโภค ต้นทุนทางการเงิน เป็นต้น เพื่อบันทึกต้นทุนเข้า แต่ละหน่วย) และต้นทุนอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ ซึ่งบันทึกในงบฐานะการเงินรายการสินค้าคงเหลือ จะรับรู้เป็นต้นทุนขายเมื่อเกิดรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยให้แก่ลูกค้า ทั้งนี้ ในปี 2566-2568 บริษัทมีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 53.06%-59.85% ของรายได้ โดยต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ต้นทุนของค่ารับเหมาก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ว่าจ้างผู้รับเหมา (outsource) การจัดซื้อวัสดุก่อสร้างที่มีการตกลงราคาไว้ล่วงหน้า โดยเฉพาะวัสดุก่อสร้างที่บริษัทต้องจัดซื้อเป็นประจำ

กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น สำหรับแต่ละโครงการจะขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิ การกำหนดราคาขายผลิตภัณฑ์สำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายตั้งแต่ลูกค้าระดับกลางถึงระดับบน การบริหารจัดการต้นทุนทั้งต้นทุนค่าที่ดินและต้นทุนค่าก่อสร้าง การให้ส่วนลดหรือโปรโมชั่นที่จะเสนอให้ลูกค้าสำหรับแต่ละโครงการในแต่ละช่วงเวลา เป็นต้น

การเปลี่ยนแปลงต้นทุนขายและกำไรขั้นต้นที่สำคัญ

ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์จะผันแปรตามการรับรู้รายได้จากการขายซึ่งได้กล่าวไว้ในหัวข้อการเปลี่ยนแปลงรายได้ ในปี 2566 บริษัทมีต้นทุนลดลง 263.76 ล้านบาท และปี 2567-ปี 2568 บริษัทมีต้นทุนเพิ่มขึ้น 225.86 ล้านบาท และ 424.13 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าตามทิศทางของรายได้ที่เพิ่มขึ้น ในส่วนของกำไรขั้นต้นปี 2566-ปี 2568 บริษัทมีกำไรขั้นต้นอยู่ที่ 521.75 ล้านบาท 547.06 ล้านบาท และ 868.54 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 46.97% 40.15% และ 41.20% ต่อรายได้ ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายบริหารที่ได้กำหนดไว้

ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นในอนาคตบริษัทมีนโยบายบริหารอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยอย่างน้อย 30% ด้วยการออกแบบผลิตภัณฑ์ที่สามารถตอบโจทย์ให้กับลูกค้า ทำให้สามารถกำหนดราคาได้อย่างเหมาะสมกับผลิตภัณฑ์ หรือต้นทุนที่เกิดขึ้น รวมทั้งการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ บริษัทมีนโยบายบริหารอัตรากำไรขั้นต้นจากโครงการแนวราบเฉลี่ยอย่างน้อย 30% และโครงการแนวสูง Low rise อย่างน้อย 33% แต่สำหรับโครงการแนวสูง High rise โครงการอะไรซ์ เจริญเมือง ที่เน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับกลาง คาดว่าจะมีอัตรากำไรขั้นต้นอย่างน้อย 35% (จะน้อยกว่าโครงการดิ แอสตร้า สกายริเวอร์ ซึ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับกลาง-บน)

ค่าใช้จ่าย

ตารางแสดงค่าใช้จ่าย 2 ปีย้อนหลัง และปี 2568

	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	128.56	11.57%	205.93	15.11%	362.33	17.19%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	164.52	14.80%	166.21	12.20%	221.31	10.50%
รวมค่าใช้จ่าย	**293.08**	**26.37%**	**372.14**	**27.31%**	**583.64**	**27.68%**

หมายเหตุ: สัดส่วนต่อรายได้

ค่าใช้จ่ายของบริษัท แบ่งออกเป็น 2 หมวดค่าใช้จ่าย ได้แก่ ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร โดยมีรายละเอียดค่าใช้จ่าย ดังนี้

ตารางแสดงต้นทุนในการจัดจำหน่าย 2 ปีย้อนหลัง และปี 2568

	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	33.18	2.99%	53.94	3.96%	53.50	2.54%
ค่านายหน้าบุคคลภายนอก	38.46	3.46%	97.92	7.19%	208.42	9.89%
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์	45.59	4.10%	40.40	2.96%	78.16	3.71%
เงินเดือนและค่าตอบแทนพนักงานขาย	8.91	0.80%	10.94	0.80%	16.69	0.79%
อื่น ๆ[1/]	2.42	0.22%	2.74	0.20%	5.56	0.26%
รวมต้นทุนในการจัดจำหน่าย	**128.56**	**11.57%**	**205.93**	**15.11%**	**362.33**	**17.19%**

หมายเหตุ: สัดส่วนต่อรายได้

[1/] ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับดูแลสวนของโครงการบริเวณสำนักงานใหญ่ ค่าประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาหลังการขาย ค่าใช้จ่ายจ้างซ่อมแซมบำรุงรักษาส่วนกลาง เป็นต้น

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย โดยส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายผันแปรกับยอดรายได้ในแต่ละปี แบ่งได้เป็น 4 รายการสำคัญ ดังนี้

- **ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์** เป็นการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ผ่านช่องทางต่าง ๆ โดยฝ่ายการตลาดจะขออนุมัติงบประมาณค่าการตลาด และมีการประเมินผลการจัดกิจกรรมการตลาดเพื่อกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดเสนอผู้บริหารเป็นรายไตรมาส อาทิ ค่าโฆษณาผ่านช่องทางออนไลน์ การว่าจ้างทำสื่อโฆษณา ค่าเช่าป้ายโฆษณาตามทำเลสำคัญ ค่าใช้จ่ายในการจัดแสดงสินค้าที่ห้างสรรพสินค้าชั้นนำ รวมถึงค่าจ้างจัดงานประชาสัมพันธ์ เป็นต้น นอกจากนี้ รายการดังกล่าวยังรวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดโปรโมชั่นของแถมที่ให้เพิ่มเติมกับลูกค้าเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ อาทิ เครื่องใช้ไฟฟ้า บัตรกำนัล เป็นต้น โดยในปี 2566- 2568 บริษัทมีสัดส่วนค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ 2.54%-3.96% ของรายได้
- **ค่านายหน้าบุคคลภายนอก** ประกอบด้วย ค่านายหน้าที่จ่ายให้แก่นายหน้าที่เป็นผู้แนะนำและประสานงานให้เกิดการขาย ประสานงานการโอนรับเงินมัดจำ และประสานงานการโอนกรรมสิทธิ์ ค่านายหน้าบุคคลภายนอกที่แนะนำลูกค้าชาวต่างชาติสำหรับประเภทแนวสูงเป็นสำคัญ และลูกค้าชาวไทยทั้งประเภทแนวราบและแนวสูง ทั้งนี้ ผู้ที่จะมาเป็นนายหน้าให้แก่กลุ่มบริษัทจะต้องเป็นนิติบุคคลที่ประกอบธุรกิจนายหน้าเท่านั้น อัตราค่านายหน้ากำหนดตามเกณฑ์ประเมิน มีการทำสัญญานายหน้าทุกรายรูปแบบสัญญาปีต่อปีพร้อมระบุเงื่อนไขชัดเจน ทั้งนี้ บริษัทจะมีนายหน้าบุคคลภายนอกอีกประเภทหนึ่ง คือ ลูกบ้านในโครงการที่แนะนำบอกต่อลูกค้ารายอื่นให้เกิดการซื้อขาย (Word of mounth) จะถูกจัดเป็นกลุ่มผู้นำพาให้เกิดการขาย บริษัทก็มีค่าแนะนำให้เช่นกัน แต่ผู้นำพาจะต้องลงทะเบียนผ่านเว็บไซต์ของบริษัทเพื่อยืนยันตัวตน เป็นต้น โดยในปี 2566-2568 บริษัทมีค่านายหน้าบุคคลภายนอก 3.46%-9.89% ของรายได้
- **ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์** ค่าใช้จ่ายภาษีและค่าธรรมเนียมที่จะเกิดขึ้นเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย (เป็นประเภทต้นทุนในการจัดจำหน่ายเฉพาะส่วนที่บริษัทรับผิดชอบตามปกติ ยกเว้นกรณีบริษัทจัดโปรโมชั่นส่วนค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ที่บริษัทจ่ายแทนลูกค้าจะถูกนำไปบันทึกเป็นรายการส่วนหักลดรายได้ตามมาตราฐานบัญชี 15 เรื่องสัญญาที่ทำกับลูกค้า) โดยในปี 2566-2568 กลุ่มบริษัทมีค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์คิดเป็น 2.96%-4.10% ของรายได้ ซึ่งรายการดังกล่าวจะผันแปรตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละปี
- **เงินเดือนและค่าตอบแทนพนักงานฝ่ายขาย** ได้แก่ เงินเดือนฝ่ายขาย สวัสดิการ ค่าตอบแทนต่าง ๆ ของพนักงานขาย ซึ่งเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ผันแปรตามรายได้และมีอัตราการปรับเพิ่มตามการปรับเพิ่มของเงินเดือน รวมถึงค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่นพนักงานขายเป็นไปตามหลักเกณฑ์การจ่ายค่าคอมมิชชั่นพนักงานขายที่กำหนดไว้อย่างชัดเจน ทั้งนี้ ในปี 2566-2568 บริษัทมีค่าใช้จ่ายเงินเดือนและค่าตอบแทนพนักงานฝ่ายขายในระดับประมาณ 8.91-16.69 ล้านบาทต่อปี หรือคิดเป็น 0.79%-0.80% ของรายได้

การเปลี่ยนแปลงต้นทุนในการจัดจำหน่ายที่สำคัญ

ในปี 2566 บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายรวมทั้งสิ้น 128.56 ล้านบาท โดยรายการต้นทุนที่สำคัญประกอบด้วย ค่านายหน้าบุคคลภายนอก ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งแปรผันตามสัดส่วนการขายและการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างปี โดยเฉพาะโครงการแนวราบและโครงการคอนโดมิเนียมหลักที่ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายบริหารจัดการต้นทุนในการจัดจำหน่ายให้สอดคล้องกับปริมาณรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อรักษาประสิทธิภาพในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

ในปี 2567 บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น 77.37 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 60.18% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งสอดคล้องกับยอดรายได้ที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของรายการสำคัญ ได้แก่ ค่านายหน้าบุคคลภายนอกเพิ่มขึ้น 59.46 ล้านบาท จากค่านายหน้าที่แนะนำลูกค้ามาซื้อโครงการดิ แอสตร้า สกายริเวอร์ เป็นหลัก และค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์เพิ่มขึ้น 20.76 ล้านบาท เพื่อสนับสนุนโครงการที่เปิดใหม่ เช่น โครงการอะไรซ์ ไวบ์ ภูเก็ต และ โครงการอะไรซ์ ฮิลล์ เป็นต้น

และในปี 2568 บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น 156.40 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 75.95% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งสอดคล้องกับยอดรายได้ที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของรายการสำคัญ ได้แก่ ค่านายหน้าบุคคลภายนอกเพิ่มขึ้น 110.50 ล้านบาท จากค่านายหน้าที่แนะนำลูกค้ามาซื้อโครงการอะไรซ์ เจริญเมือง เป็นหลัก และภาษีธุรกิจเฉพาะค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ เพิ่มขึ้น 37.76 ล้านบาท ของโครงการต่าง ๆ เช่น โครงการอะไรซ์ เจริญเมือง และโครงการบีลีฟ วงแหวนสันกำแพง เป็นต้น

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายในการบริหาร 2 ปี ย้อนหลังและ ปี 2568

	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
เงินเดือนและค่าตอบแทนพนักงานและฝ่ายบริหาร	67.61	6.08%	74.72	5.48%	105.75	5.02%
ค่าส่วนกลางนิติบุคคลที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์	14.88	1.34%	11.35	0.83%	9.42	0.45%
ค่าบริการทางวิชาชีพ	26.68	2.40%	14.88	1.09%	12.18	0.58%
ค่าภาษีที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย และอื่น ๆ	7.72	0.69%	11.57	0.85%	10.16	0.48%
อื่น ๆ[1/]	47.63	4.29%	53.70	3.94%	83.80	3.97%
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	**164.52**	**14.80%**	**166.21**	**12.20%**	**221.31**	**10.50%**

หมายเหตุ: สัดส่วนต่อรายได้

1/ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนโครงการและส่วนสำนักงาน ค่าเสื่อมราคาที่ดินอาคาร อุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสินทรัพย์สิทธิการใช้ ค่าธรรมเนียมธนาคาร และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร โดยส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายประจำที่มีอัตราการเติบโตในแต่ละปี แบ่งได้เป็น 4 รายการสำคัญ ดังนี้

- **เงินเดือนและค่าตอบแทนพนักงานและฝ่ายบริหาร** ประกอบด้วย เงินเดือน โบนัส สวัสดิการและค่าตอบแทนอื่นของพนักงานในส่วนสำนักงาน (รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏอยู่ในส่วน 7.4-7.5 ส่วนที่ 7 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ)
- **ค่าส่วนกลางนิติบุคคลที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์** บริษัทจะต้องรับผิดชอบชำระค่าส่วนกลางให้กับนิติบุคคลบ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับแปลงและห้องซึ่งยังไม่ได้ขายและโอนกรรมสิทธิ์
- **ค่าบริการทางวิชาชีพ** ประกอบด้วย ค่าบริการผู้สอบบัญชีในการตรวจสอบและสอบทานงบการเงิน ค่าบริการของผู้ตรวจสอบภายใน (outsource) ค่าบริการที่ปรึกษากฎหมาย ค่าบริการที่ปรึกษาทางการเงินในการเตรียมนำบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และค่าบริการวิชาชีพด้านอื่น ๆ ที่บริษัทจำเป็นต้องใช้บริการในแต่ละช่วงเวลา
- **ค่าภาษี** ประกอบด้วย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าภาษีป้าย ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ เป็นต้น

การเปลี่ยนแปลงค่าใช้จ่ายบริหารที่สำคัญ

ในปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารที่สำคัญประกอบด้วย (1) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากรและผู้บริหาร จำนวน 164.52 ล้านบาท ซึ่งรวมถึงการปรับฐานเงินเดือนและค่าตอบแทนประจำปีเพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์การขยายตัวของกลุ่มบริษัท (2) ค่าบริการวิชาชีพและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการเตรียมความพร้อมในการนำบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนครั้งแรก (IPO) และ (3) ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงภาษีขายจากการบริหารงานภายในกลุ่มบริษัทที่เพิ่มขึ้นตามจำนวนโครงการที่เริ่มดำเนินการมากขึ้น เพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจในอนาคต

ในปี 2567 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 1.69 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 1.03% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจาก (1) เงินเดือนและค่าตอบแทนพนักงานและผู้บริหารที่เพิ่มขึ้น 7.11 ล้านบาท จากการปรับเพิ่มฐานเงินเดือนและค่าตอบแทนประจำปี (2) ค่าบริการทางวิชาชีพลดลง 11.80 ล้านบาท จากค่าใช้จ่าย One-time expenses ที่เกิดขึ้นในปี 2566 (3) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เพิ่มขึ้น 6.38 ล้านบาท ตามโครงการที่เริ่มดำเนินการมากขึ้น

และในปี 2568 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 51.10 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 33.15% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจาก (1) เงินเดือนและค่าตอบแทนพนักงานและผู้บริหารที่เพิ่มขึ้น 31.03 ล้านบาท จากการปรับเพิ่มฐานเงินเดือนและค่าตอบแทนประจำปี (2) ค่าบริการทางวิชาชีพลดลง 11.80 ล้านบาท จากค่าใช้จ่าย One-time expenses ที่เกิดขึ้นในปี 2567 (3) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เพิ่มขึ้น 30.11 ล้านบาท ตามโครงการที่เริ่มดำเนินการมากขึ้น รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารของโรงเรียนนานาชาติ มิลล์ ฮิลล์ ประเทศไทย

รายได้ทางการเงิน

ตารางแสดงรายได้ทางการเงิน 2 ปีย้อนหลัง และปี 2568

	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
รายได้ทางการเงิน	1.62	0.15%	1.17	0.09%	0.62	0.03%

หมายเหตุ: สัดส่วนต่อรายได้

รายได้ทางการเงิน ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับจากการฝากเงินประเภทออมทรัพย์กับสถาบันการเงิน และดอกเบี้ยรับอื่น ๆ โดยในปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัทมีดอกเบี้ยรับจากสถาบันการเงิน เป็นสำคัญ

ต้นทุนทางการเงิน

ตารางแสดงต้นทุนทางการเงิน 2 ปีย้อนหลังและ ปี 2568

	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ต้นทุนทางการเงิน	9.00	0.80%	1.60	0.12%	1.21	0.06%

หมายเหตุ: สัดส่วนต่อรายได้

ต้นทุนทางการเงินของบริษัทมาจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน ซึ่งตามเงื่อนไขจะมีภาระค่าใช้จ่ายคือ ดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคาร ทั้งนี้ สำหรับต้นทุนทางการเงินที่บันทึกในงบกำไรขาดทุน ได้แก่ (1) ต้นทุนทางการเงินในส่วนของภาระหนี้คงค้างจากการซื้อที่ดินและก่อสร้างที่โครงการดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ หรือต้นทุนทางการเงินจากการกู้ซื้อที่ดินและยังไม่พัฒนาโครงการ ซึ่งต้นทุนทางการเงินประเภทนี้จะต้องนำไปบันทึกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนตามมาตรฐานบัญชี (ยกเว้นภาระหนี้คงค้างของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ต้นทุนทางการเงินจะบันทึกเข้าไปเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนสินค้าคงเหลือ) (2) ต้นทุนทางการเงินจากภาระหนี้สินตามสัญญาคงค้างที่เป็นรายการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า และ (3) ต้นทุนทางการเงินจากภาระหนี้คงค้าง ที่ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ

ในปี 2566 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน 9.00 ล้านบาท เนื่องจากมีการนำที่ดินที่มีอยู่มาพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจ ส่งผลให้ดอกเบี้ยของที่ดินที่นำมาพัฒนาสามารถบันทึกเป็นต้นทุนแทนการบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2567 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินลดลง 7.40 ล้านบาท หรือลดลง 82.17% และปี 2568 ลดลง 0.39 ล้านบาท หรือลดลง 24.84% จากปีก่อนหน้า เนื่องจากดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดจากภาระหนี้คงค้างโดยส่วนใหญ่จะเป็นของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ซึ่งทำให้ดอกเบี้ยจ่ายดังกล่าวต้องบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนสินค้าคงเหลือ และในปี 2568 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน 1.21 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 24.84 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่จะบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนสินค้าที่แสดงในงบฐานะการเงิน แทนการบันทึกต้นทุนทางการเงิน

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ (ส่วนของบริษัทใหญ่)

ตารางแสดงกำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิเฉลี่ย 2 ปีย้อนหลัง และ ปี 2568

	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	อัตรากำไรสุทธิ	ล้านบาท	อัตรากำไรสุทธิ	ล้านบาท	อัตรากำไรสุทธิ
กำไรสุทธิสำหรับปี	180.94	16.08%	140.56	10.29%	226.38	10.69%
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	180.51	16.05%	140.56	10.29%	226.28	10.69%
รายได้รวม[1/]	**1,124.91**		**1,366.02**		**2,117.56**	

หมายเหตุ: [1/] รายได้รวม ประกอบด้วย รายได้จากการขาย รายได้อื่น และรายได้ทางการเงิน

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ (ส่วนของบริษัทใหญ่) ในปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทมีกำไรสุทธิ (ส่วนของบริษัทใหญ่) 180.51 ล้านบาท 140.56 ล้านบาท และ 226.28 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ 16.05% 10.29% และ 10.69% ต่อรายได้รวม ตามลำดับ

ในปี 2566 บริษัทมีกำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งการลดลงสอดคล้องเป็นไปตามทิศทางเดียวกันกับการลดลงของรายได้ นอกจากนี้ ยังมีอีกหนึ่งปัจจัยคือ รายจ่าย One-time expenses ซึ่งเป็นรายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน เป็นต้น ทำให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2566 เพิ่มสูงขึ้น

ในปี 2567 บริษัทมีกำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากสัดส่วนของต้นทุนขายสูงขึ้น 6.79% จากการให้โปรโมชั่นส่วนลดของแถมแก่ลูกค้า ซึ่งจะต้องหักกับรายได้ทำให้รายได้ลดลง และต้นทุนจัดจำหน่ายสูงขึ้น 3.54% จากการโปรโมทสื่อประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ เพื่อสนับสนุนโครงการใหม่ที่เกิดขึ้นในระหว่างปี ซึ่งทำให้สัดส่วนอัตรากำไรสุทธิลดลงเมื่อเทียบกับรายได้

และในปี 2568 บริษัทมีกำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งการเพิ่มขึ้นสอดคล้องเป็นไปตามทิศทางเดียวกันกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ สัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้ลดลง 1.05% จากการปรับราคาขายให้เหมาะสมของโครงการแนวราบเป็นสำคัญ

3) การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

สินทรัพย์หมุนเวียน

	31 ธ.ค. 2566		31 ธ.ค. 2567		31 ธ.ค. 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	205.48	5.18%	164.74	3.42%	229.08	3.86%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6.36	0.16%	6.67	0.14%	10.79	0.18%
เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา	48.48	1.22%	179.50	3.73%	345.18	5.82%
สินค้าคงเหลือ	2,964.07	74.73%	3,584.48	74.39%	4,012.17	67.63%
เงินมัดจำที่ดิน	80.00	2.02%	160.00	3.32%	16.00	0.27%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**3,304.39**	**83.31%**	**4,095.39**	**84.99%**	**4,613.22**	**77.76%**

หมายเหตุ: สัดส่วนสินทรัพย์แต่ละรายการเป็นการแสดงสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย เงินฝากประเภทออมทรัพย์เป็นส่วนใหญ่ เงินสดย่อย เช็คฝากระหว่างทาง และเงินฝากกระแสรายวัน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 205.48 ล้านบาท หรือคิดเป็น 5.18% ของสินทรัพย์รวม และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 164.74 ล้านบาท หรือคิดเป็น 3.42% ของสินทรัพย์รวม สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เท่ากับ 229.08 ล้านบาท หรือคิดเป็น 3.86% ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจำนวน 64.34 ล้านบาท

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

บริษัทไม่มีลูกหนี้การค้าเนื่องจากไม่มีนโยบายในการให้ลูกค้าผ่อนชำระค่าซื้อที่อยู่อาศัยหลังโอนกรรมสิทธิ์ บริษัทจะรับชำระค่าซื้อที่อยู่อาศัยเต็มจำนวนจากลูกค้าก่อนจึงจะโอนกรรมสิทธิ์ โดยลูกค้าจะต้องโอนเงินชำระหรือจ่ายด้วยแคชเชียร์เช็คหรือจะดำเนินการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินมาชำระทั้งจำนวน ณ วันนัดโอนกรรมสิทธิ์ รายการบัญชีนี้จึงมีเพียงรายการลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย ลูกหนี้กรมสรรพากรหรือภาษีซื้อที่ขอคืนได้ (VAT ซื้อ) เป็นสำคัญ จากยอดซื้อและติดตั้งเฟอร์นิเจอร์บิวท์อินห้องชุดคอนโดมิเนียมเป็นหลักที่บริษัทยังไม่ขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT ซื้อ) เนื่องจากภายหลังเมื่อโอนห้องชุดพร้อมเฟอร์นิเจอร์บิวท์อินให้กับลูกค้าจะเกิดภาษีมูลค่าเพิ่มที่ต้องนำส่ง (VAT ขาย) จากเฟอร์นิเจอร์ที่กล่าว ซึ่งนำมาสุทธิกันและรายงาน ภ.พ. 30 ต่อไป โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีลูกหนี้หมุนเวียนอื่น 6.67 ล้านบาท คิดเป็น 0.14% ของสินทรัพย์รวมเป็นยอดภาษีที่ขอคืนได้ (VAT ซื้อ) ที่เกิดจากการจัดซื้อเฟอร์นิเจอร์บิวท์อินโครงการดิ แอสตร้า สกายริเวอร์ เป็นหลัก

สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีลูกหนี้หมุนเวียนอื่น 10.79 ล้านบาท คิดเป็น 0.18% ของสินทรัพย์รวมเป็นยอดภาษีที่ขอคืนได้ (VAT ซื้อ) ที่เกิดจากการจัดซื้อเฟอร์นิเจอร์บิวท์อินโครงการอะไรซ์ เจริญเมือง เป็นหลัก

เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา

บริษัทมีการจ่ายค่าบริการล่วงหน้าหรือมัดจำค่าสินค้าตามเงื่อนไขที่ตกลงกับผู้ให้บริการ (Service Provider) หรือซัพพลายเออร์ (Supplier) ประกอบด้วย (1) เงินจ่ายล่วงหน้าค่านายหน้าเมื่อลูกค้าที่นายหน้าแนะนำชำระเงินมัดจำห้องชุด ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาที่ตกลงไว้กับนายหน้าบุคคลภายนอก ซึ่งจะยังไม่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจนกว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าแล้ว (2) เงินจ่ายล่วงหน้าค่าวัสดุก่อสร้างหรือเฟอร์นิเจอร์โดยเป็นไปตามเงื่อนไขในข้อตกลงที่ทำไว้กับซัพพลายเออร์ ซึ่งเป็นงานที่ต้องสั่งทำล่วงหน้า อาทิ เฟอร์นิเจอร์บิวท์อิน ห้องครัว ห้องอาบน้ำ งานประตูหน้าต่าง งานพื้น เครื่องใช้ไฟฟ้าต่าง ๆ เป็นต้น (3) ค่าใช้จ่ายล่วงหน้าอื่น ๆ เช่น เงินจ่ายผู้รับเหมาล่วงหน้า ค่าเบี้ยประกันภัยจ่ายล่วงหน้า เป็นต้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญาจำนวน 48.48 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายเงินผู้รับเหมาล่วงหน้าของโครงการใหม่ที่เริ่มก่อสร้าง เช่น โครงการเดอะเน็กซ์ รวมโชค ซิตี้ฮอลล์ 1 และโครงการอะไรซ์ เจริญเมือง เป็นสำคัญ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญาจำนวน 179.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 131.02 ล้านบาท จากค่านายหน้าบุคคลภายนอกจ่ายล่วงหน้าของโครงการอะไรซ์ เจริญเมือง จำนวน 39.80 ล้านบาท และโครงการบีลีฟ วงแหวนสันกำแพง จำนวน 19.08 ล้านบาท เป็นสำคัญ บริษัทยังมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าวัสดุก่อสร้าง เฟอร์นิเจอร์ และเงินจ่ายล่วงหน้าผู้เหมา จำนวน 59.78 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่จะเป็นของโครงการแนวสูง

สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญาจำนวน 345.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 165.67 ล้านบาท จากค่านายหน้าบุคคลภายนอกจ่ายล่วงหน้าของโครงการอะไรซ์ ไวบ์ ภูเก็ต จำนวน 50.12 ล้านบาท โครงการอะไรซ์ ฮิลล์ จำนวน 40.30 ล้านบาท และโครงการฮาบิแทท วงแหวนสันกำแพง จำนวน 27.60 ล้านบาท เป็นสำคัญ บริษัทยังมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าวัสดุก่อสร้าง เฟอร์นิเจอร์ และเงินจ่ายล่วงหน้าผู้เหมา จำนวน 36.59 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่จะเป็นของโครงการแนวสูงที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง



สินค้าคงเหลือ

	31 ธ.ค. 2566		31 ธ.ค. 2567		31 ธ.ค. 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
อสังหาริมทรัพย์แนวสูง (ที่สร้างแล้วเสร็จ)	823.19	27.76%	604.11	16.85%	684.02	17.05%
อสังหาริมทรัพย์แนวราบ (ที่สร้างแล้วเสร็จ)	386.36	13.03%	727.87	20.31%	684.81	17.07%
สินค้าสำเร็จรูป	**1,209.55**	**40.79%**	**1,331.99**	**37.16%**	**1,368.83**	**34.12%**
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	1,027.91	34.66%	1,112.30	31.03%	1,318.99	32.87%
ต้นทุนพัฒนาโครงการ	666.55	22.48%	1,020.38	28.47%	1,149.98	28.66%
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนสินค้า	61.56	2.08%	119.81	3.34%	174.36	4.35%
งานระหว่างก่อสร้าง	**1,756.02**	**59.21%**	**2,252.50**	**62.84%**	**2,643.34**	**65.88%**
รวมสินค้าคงเหลือ ก่อนหักค่าเผื่อการลดลงมูลค่าสินค้าคงเหลือ	**2,965.57**	**100.00%**	**3,584.48**	**100.00%**	**4,012.17**	**100.00%**
หัก-ค่าเผื่อการลดลงมูลค่าสินค้าคงเหลือ	(1.51)					
รวมสินค้าคงเหลือสุทธิ	**2,964.07**		**3,584.48**		**4,012.17**	

หมายเหตุ: สัดส่วนรายการสินทรัพย์แต่ละรายการ เป็นการแสดงสัดส่วนต่อสินค้าคงเหลือก่อนหักค่าเผื่อ

สินค้าคงเหลือของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา และสินค้าสำเร็จรูปหรือโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้วเสร็จ โดยโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจะประกอบด้วย ที่ดินซึ่งคณะกรรมการบริหารอนุมัติให้เริ่มพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าว ค่าพัฒนาที่ดิน งานระหว่างก่อสร้าง เช่น งานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม ค่าเฟอร์นิเจอร์ตกแต่ง งานส่วนกลาง งานสโมสร งานสาธารณูปโภค งานระบบไฟฟ้า ระบบน้ำ เป็นต้น รวมถึงต้นทุนทางการเงินจากการกู้ยืมสถาบันการเงินเพื่อซื้อที่ดินหรือพัฒนาโครงการดังกล่าว ซึ่งสามารถรวมเป็นต้นทุนสินค้าคงเหลือได้ตามมาตรฐานทางการบัญชี สำหรับสินค้าสำเร็จรูป คือ โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้วเสร็จพร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ได้ โดยแบ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ซึ่งจะบันทึกเป็นสินค้าสำเร็จรูปเมื่อก่อสร้างอาคารหรือเฟสนั้น ๆ แล้วเสร็จ ขณะที่โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูง จะบันทึกเป็นสินค้าสำเร็จรูปเมื่อก่อสร้างทั้งโครงการแล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า

สำหรับการพิจารณาค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ ทุกไตรมาสบริษัทจะพิจารณาจากมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับภายหลังหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจากการขายสินค้าคงเหลือ (Net Realizable Value : NRV) ซึ่งจะพิจารณาจากมูลค่าสินค้าแต่ละยูนิตแต่ละโครงการตามราคาที่คาดว่าจะขายได้ อ้างอิงจากข้อมูลราคาขายล่าสุดหรือราคาขายในอดีตประกอบ หากพิจารณาแล้วพบว่ายูนิตใดที่มีมูลค่าที่คาดว่าจะขายได้หลังหักค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะมีเพิ่มเติมเพื่อให้เกิดการขายได้ต่ำกว่าต้นทุนสินค้าคงเหลือ บริษัทจะพิจารณาตั้งค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือยูนิตนั้นในงวดไตรมาสนั้นทันที โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีสินค้าคงเหลือเท่ากับ 2,964.07 ล้านบาท คิดเป็น 74.73% ของสินทรัพย์รวม โดยในปีนี้กลุ่มบริษัทเริ่มทยอยพัฒนาที่ดิน เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคตจากโครงการ ฮาบิแทท รวมโชค โครงการเดอะเน็กซ์ เจ็ดยอด 2 และโครงการเดอะเน็กซ์ ซิตี้ฮอลล์ เป็นสำคัญ ถึงแม้ว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ของสินค้าให้แก่ลูกค้าโดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์แนวสูง (ที่สร้างแล้วเสร็จ) เป็นสำคัญด้วยเช่นกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีสินค้าคงเหลือเท่ากับ 3,584.48 ล้านบาท คิดเป็น 74.39% ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปีก่อนหน้า จากต้นทุนพัฒนาโครงการ ของโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง เป็นของโครงการแนวสูง เช่น โครงการอะไรซ์ เจริญเมือง โครงการเดอะเน็กซ์ เจ็ดยอด 2 และโครงการเดอะเน็กซ์ ซิตี้ ฮอลล์ 1 เป็นสำคัญ เป็นของโครงการแนวราบ เช่น โครงการฮาบิแทท รวมโชค โครงการอรสิริน วิลล์ สันทราย โครงการฮาบิแทท ซุปเปอร์ไฮเวย์ และโครงการอรสิริน วิลล์ โชตนา เป็นสำคัญ

สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีสินค้าคงเหลือเท่ากับ 4,012.17 ล้านบาท คิดเป็น 67.63% ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปีก่อนหน้า จากต้นทุนพัฒนาโครงการ ของโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง เป็นของโครงการแนวสูง เช่น โครงการอะไรซ์ เจริญเมือง โครงการอะไรซ์ ไวบ์ ภูเก็ต และโครงการอะไรซ์ ฮิลล์ เป็นสำคัญ เป็นของโครงการแนวราบ เช่น โครงการบีลีฟ วงแหวนสันกำแพง โครงการฮาบิแทท วงแหวนสันกำแพง โครงการฮาบิแทท รวมโชค และโครงการฮาบิแทท มหิดล เป็นสำคัญ

เงินมัดจำที่ดิน

เงินมัดจำที่ดินเกิดจากการที่กลุ่มบริษัทจ่ายชำระแก่ผู้ขายที่ดิน เมื่อกลุ่มบริษัทพบที่ดินที่มีศักยภาพและได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริหารหรือคณะกรรมการบริษัทให้ลงทุนซื้อที่ดินแล้ว กลุ่มบริษัทจะดำเนินการตกลงกับผู้ขายที่ดินและจ่ายค่ามัดจำ ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่ตกลงร่วมกับผู้ขายที่ดิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมียอดเงินมัดจำที่ดิน จำนวน 16.00 ล้านบาท คิดเป็น 0.27% ของสินทรัพย์รวม โดยเป็นการมัดจำที่ดินในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ที่จะซื้อเข้ามาพัฒนาโครงการในอนาคต

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

	31 ธ.ค. 2566		31 ธ.ค. 2567		31 ธ.ค 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันและข้อจำกัดการเบิกใช้	2.23	0.06%	1.90	0.04%	2.72	0.05%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	57.96	1.46%	68.91	1.43%	310.52	5.23%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	84.72	2.14%	357.39	7.42%	542.60	9.15%
สินทรัพย์สิทธิการใช้	6.02	0.15%	8.51	0.18%	11.25	0.19%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	6.23	0.16%	11.07	0.23%	11.12	0.19%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	3.75	0.09%	8.39	0.17%	14.63	0.25%
ที่ดินรอการพัฒนา	494.57	12.47%	244.11	5.07%	401.36	6.77%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	6.34	0.16%	22.73	0.47%	25.06	0.42%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**661.82**	**16.69%**	**723.02**	**15.01%**	**1,319.26**	**22.24%**

หมายเหตุ: สัดส่วนรายการสินทรัพย์แต่ละรายการ เป็นการแสดงสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน คือ รายการอสังหาริมทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทนำไปปล่อยเช่าแก่บุคคลภายนอก ได้แก่ (1) พื้นที่พาณิชย์ให้เช่าของโครงการเดอะเน็กซ์ 1–3 (2) พื้นที่พาณิชย์ให้เช่าในบริเวณคอนโดมิเนียมของโครงการ ดิ แอสตร้า และโครงการดิ แอสตร้า สกายริเวอร์ (3) อาคารพาณิชย์ (นอกพื้นที่จัดสรร) และที่ดินให้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจเชิงพาณิชย์ เช่น ร้านกาแฟ ร้านสะดวกซื้อ ตลาดสด/ตลาดนัดขายสินค้าเกษตรกรรม เป็นต้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่า 57.96 ล้านบาท หรือคิดเป็น 1.46% ของสินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่า 68.91 ล้านบาท หรือคิดเป็น 1.43% ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทได้สร้างพื้นที่เช่าตลาดนัด กาดเดินเพลิน เชียงใหม่ เพื่อเป็นจุดสนใจให้ลูกค้าตัดสินใจซื้อบ้านของ โครงการ อรสิริน วิลล์ ท่ารั้ว ซึ่งอยู่บริเวณใกล้เคียง

สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่า 310.52 ล้านบาท หรือคิดเป็น 5.23% ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทได้เปิดธุรกิจใหม่เป็นธุรกิจคอมมูนิตี้ มอลล์ คือ โครงการเดอะแบ็กยาร์ด มหิดล ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยจะเปิดโครงการในไตรมาสแรกของปี 2569

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ประกอบด้วย ที่ดินที่เป็นพื้นที่ของสำนักงาน อาคารและสิ่งปลูกสร้างรวมถึงส่วนต่อเติมตกแต่งในส่วนของสำนักงานใหญ่ของบริษัทเป็นหลัก บ้านรับรองผู้บริหาร และบุคคลภายนอกที่มาให้บริการงานวิชาชีพต่างๆ อุปกรณ์ และยานพาหนะ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์มีมูลค่าสุทธิ 84.72 ล้านบาท คิดเป็น 2.14% ของสินทรัพย์รวม ซึ่งรายการดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อนหน้า โดยในปีนี้บริษัทมีการปรับปรุงต่อเติมในส่วนของห้องประชุม ห้องทำงานผู้บริหารที่สำนักงานใหญ่ของบริษัท และสำนักงานขายโครงการอะไรซ์ เจริญเมือง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มีมูลค่าสุทธิ 357.39 ล้านบาท คิดเป็น 7.42% ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อนหน้า จากอาคารที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ของโรงเรียนนานาชาติ มิลล์ฮิลล์ประเทศไทย จำนวน 112.56 ล้านบาท และที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง ของสำนักงานขาย โครงการ อะไรซ์ ไวบ์ ภูเก็ต จำนวน 106.18 ล้านบาท เป็นต้น

สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มีมูลค่าสุทธิ 542.60 ล้านบาท คิดเป็น 9.15% ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อนหน้า จากอาคารที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง จำนวน 181.57 ล้านบาท และอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ เครื่องใช้สำนักงาน เครื่องตกแต่ง จำนวน 13.73 ล้านบาท ของโรงเรียนนานาชาติ มิลล์ฮิลล์ประเทศไทย เป็นสำคัญ

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้เป็นรายการบันทึกตามมาตรฐานรายการทางการเงินฉบับที่ 16 สัญญาเช่า ซึ่งจะบันทึกมูลค่าเช่าของทั้งสัญญาตามระยะเวลาที่คาดว่าจะใช้งานและสัญญามีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีเป็นต้นไป เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ ซึ่งรายการที่บริษัทเช่ามาเพื่อธุรกิจ ส่วนใหญ่เป็นการเช่าป้ายโฆษณาทั้งจากบุคคลภายนอก (รายละเอียดเอกสารแนบ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ประกอบธุรกิจ) และบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน (รายละเอียดส่วนที่ 2-9 รายการระหว่างกัน) และเช่าสำนักงานขายโครงการเดอะเน็กซ์ เจ็ดยอด 2 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สินทรัพย์สิทธิการใช้มีมูลค่าสุทธิเท่ากับ 6.02 ล้านบาท หรือคิดเป็น 0.15% ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากสิ้นปีก่อนหน้า โดยมีการเช่าป้ายโฆษณาเพิ่มขึ้น เพื่อโฆษณาโครงการและประชาสัมพันธ์การจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขายของโครงการต่าง ๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สินทรัพย์สิทธิการใช้มีมูลค่าสุทธิเท่ากับ 8.51 ล้านบาท หรือคิดเป็น 0.18% ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากสิ้นปีก่อนหน้าเนื่องจากมีการเช่าพื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณาเพิ่มขึ้น เพื่อโฆษณาโครงการและประชาสัมพันธ์การจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขายของโครงการต่าง ๆ และเช่าที่ดินเพื่อสร้างสำนักงานขายของโครงการอะไรซ์ ฮิลล์

สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 สินทรัพย์สิทธิการใช้มีมูลค่าสุทธิเท่ากับ 11.25 ล้านบาท หรือคิดเป็น 0.19% ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อนหน้าเนื่องจากมีการเช่าพื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณาเพิ่มขึ้น เพื่อโฆษณาโครงการและประชาสัมพันธ์การจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขายของโครงการต่าง ๆ เช่น โครงการแอสตร้า อินฟินิท และโครงการอะไรซ์ เจริญเมือง เป็นต้น

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ประกอบด้วย โปรแกรมต่าง ๆ อาทิ โปรแกรมทางบัญชี (Real Estate Management System : RMS) โปรแกรมการใช้งานในสำนักงาน เป็นต้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนมูลค่าสุทธิ 6.23 ล้านบาท หรือคิดเป็น 0.16% ของสินทรัพย์รวม โดยมีการลดลง การตัดค่าตัดจำหน่าย (Amortization) ตามอายุการใช้งานสินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนมูลค่าสุทธิ 11.07 ล้านบาท หรือคิดเป็น 0.23% ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสิ้นปีก่อนหน้า เนื่องจากมีค่าลิขสิทธิ์ของโรงเรียนนานาชาติมิลล์ฮิลล์ ประเทศไทย

สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนมูลค่าสุทธิ 11.12 ล้านบาท หรือคิดเป็น 0.19% ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากสิ้นปีก่อนหน้า จากโปรแกรมคอมพิวเตอร์เพื่อใช้งานในส่วนงานต่าง ๆ

ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดินที่ยังไม่เริ่มพัฒนาโครงการ แต่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต ทั้งนี้ สามารถศึกษารายละเอียดแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ในส่วนที่ 1-1 โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และเอกสารแนบ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีที่ดินรอการพัฒนารวมมูลค่า 244.11 ล้านบาทคิดเป็น 5.07% ของสินทรัพย์รวม ซึ่งลดลงจากปีก่อนหน้า จากการโอนไปเป็นที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการและที่ดินเพื่อสร้างสำนักงานขาย ของโครงการ อะไรซ์ ไวบ์ ภูเก็ต เป็นสำคัญ

สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีที่ดินรอการพัฒนารวมมูลค่า 401.36 ล้านบาท คิดเป็น 6.77% ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า จากการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาในอนาคต และ จากการโอนกลับมาของที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการและที่ดินเพื่อสร้างสำนักงานขาย ของโครงการ อะไรซ์ ไวบ์ ภูเก็ต เป็นสำคัญ

หนี้สิน

หนี้สินหมุนเวียน

	31 ธ.ค. 2566		31 ธ.ค. 2567		31 ธ.ค. 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	536.20	13.52%	140.04	2.91%	146.97	2.48%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	250.83	6.32%	475.70	9.87%	647.40	10.91%
หนี้สินที่เกิดขึ้นจากสัญญาหมุนเวียน	98.96	2.50%	396.35	8.23%	826.16	13.93%
รายได้รอการรับรู้ที่ถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	23.74	0.40%
เงินมัดจำค่าเล่าเรียนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	0.30	0.01%
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	188.00	3.90%	150.00	2.53%
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	431.28	10.87%	640.26	13.29%	458.80	7.73%
หุ้นกู้ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	297.87	5.02%
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2.94	0.07%	4.19	0.09%	5.19	0.09%
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	24.86	0.63%	3.26	0.07%	29.78	0.50%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**1,345.07**	**33.91%**	**1,847.79**	**38.35%**	**2,586.21**	**43.59%**

หมายเหตุ: สัดส่วนรายการหนี้สินแต่ละรายการ เป็นการแสดงสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 536.20 ล้านบาท จากการกู้ยืมเพื่อซื้อที่ดินรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคตและบางส่วนสำหรับการจ่ายเงินปันผลเป็นสำคัญ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 140.04 ล้านบาท ลดลงจำนวน 396.16 ล้านบาท จากการชำระคืนเงินกู้และปิดวงเงินกู้ของโครงการดิ แอสตร้า สกายริเวอร์ และมีการเปลี่ยนเงื่อนไขการกู้ยืม จากเงินกู้ยืมระยะสั้นเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวของโครงการ บีลีฟ สันทรายแม่โจ้ และโครงการอรสิริน วิลล์ สันทราย

สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 146.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 6.93 ล้านบาท จากเงินเบิกเกินบัญชีของโรงเรียนนานาชาติ มิลล์ฮิลล์ ประเทศไทย เป็นสำคัญ



เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	31 ธ.ค. 2566		31 ธ.ค. 2567		31 ธ.ค.2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	0.05	<0.01%	0.05	<0.01%
บุคคลหรือกิจการอื่น	31.10	0.78%	78.61	1.63%	48.63	0.82%
เจ้าหนี้การค้ารวม	**31.10**	**0.78%**	**78.66**	**1.63%**	**48.68**	**0.82%**
เงินประกันผลงานผู้รับเหมา	44.56	1.12%	63.26	1.31%	83.83	1.41%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	10.31	0.26%	41.36	0.86%	116.02	1.96%
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	0.76	0.02%	3.01	0.06%	3.06	0.05%
เจ้าหนี้ค่างานก่อสร้างรอเรียกเก็บ	130.39	3.29%	240.12	4.98%	318.01	5.36%
เงินปันผลค้างจ่ายผู้ถือหุ้นส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.01	<0.01%	-	-	-	-
เจ้าหนี้อื่น[1/]	33.69	0.85%	49.28	1.02%	77.81	1.31%
เจ้าหนี้อื่น	**219.72**	**5.54%**	**397.03**	**8.24%**	**598.72**	**10.09%**
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	**250.83**	**6.32%**	**475.70**	**9.87%**	**647.40**	**10.91%**

หมายเหตุ: สัดส่วนรายการหนี้สินแต่ละรายการ เป็นการแสดงสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม

[1/] เจ้าหนี้อื่น ประกอบด้วย เจ้าหนี้นิติบุคคลจากค่าส่วนกลางของลูกค้าที่รับมารอส่งมอบให้แก่นิติบุคคล เจ้าหนี้ค่าสัญญาและมัดจำที่ลูกค้ายกเลิกสัญญาจะซื้อจะขาย เป็นต้น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น มีรายการสำคัญ ดังนี้ 1) เจ้าหนี้การค้า ประกอบด้วย เจ้าหนี้จากการว่าจ้างผู้รับเหมาและเจ้าหนี้จากการซื้อวัสดุก่อสร้าง 2) เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน จากการที่ผู้รับเหมา (outsource) ถูกหักเงินประกันผลงานตามข้อตกลงที่ทำกับกลุ่มบริษัท เพื่อให้มีการรับประกันผลงานและบริการหลังการส่งมอบงาน โดยส่วนใหญ่กลุ่มบริษัทจะทำสัญญาผู้รับเหมาโดยกำหนดระยะเวลาหักเงินประกันผลงานไว้ 1–5 ปีขึ้นอยู่กับประเภทงานบริการและข้อตกลงกับผู้รับเหมา 3) เจ้าหนี้ค่างานก่อสร้างรอเรียกเก็บ ประกอบด้วย ประมาณการเจ้าหนี้ปิดต้นทุน เป็นการตั้งประมาณการต้นทุนทั้งโครงการ อาทิ ค่าเก็บงานก่อนโอนกรรมสิทธิ์ ค่าบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคตลอดอายุโครงการ ต้นทุนการก่อสร้างเพื่อปันส่วนเข้าต้นทุนรายหน่วยให้ครบถ้วน และต้นทุนประมาณการตามความคืบหน้างาน จากการบันทึกบัญชีประมาณการเจ้าหนี้ที่จะเกิดขึ้นตามความคืบหน้างานที่รับรู้ควบคู่กับงานระหว่างก่อสร้าง (สินทรัพย์) ขณะที่ยังไม่ถึงรอบการเบิกงวดงานของผู้รับเหมา โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นมีมูลค่าเท่ากับ 250.83 ล้านบาท คิดเป็น 6.32% ของสินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นมีมูลค่าเท่ากับ 475.70 ล้านบาท คิดเป็น 9.87% ของสินทรัพย์รวม โดยเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสิ้นปีก่อนหน้า เนื่องจากต้นทุนประมาณการตามความคืบหน้างานที่เพิ่มขึ้น ของโครงการแนวราบ จำนวน 52.97 ล้านบาท ของโครงการแนวสูง จำนวน 46.06 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นจากเจ้าหนี้การค้า เป็นค่าก่อสร้างและค่าวัสดุก่อสร้าง ที่รอการจ่ายในรอบถัดไป ซึ่งเป็นของโครงการแนวราบ จำนวน 15.04 ล้านบาท ของโครงการแนวสูง จำนวน 32.47 ล้านบาท เป็นสำคัญ

สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นมีมูลค่าเท่ากับ 647.40 ล้านบาท คิดเป็น 10.91% ของสินทรัพย์รวม โดยเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสิ้นปีก่อนหน้า เนื่องจากต้นทุนประมาณการตามความคืบหน้างานของโครงการแนวสูง จำนวน 77.89 ล้านบาท และค่านายหน้าบุคคลภายนอกค้างชำระ ของโครงการแนวสูง จำนวน 62.50 ล้านบาท เป็นสำคัญ

หนี้สินที่เกิดขึ้นจากสัญญาหมุนเวียน

บริษัทมีหนี้สินที่เกิดขึ้นจากสัญญาหมุนเวียน จากเงินจอง เงินทำสัญญา เงินดาวน์ที่ลูกค้าตกลงจองและทำสัญญาซื้อขายที่อยู่อาศัย โดยลูกค้ามีการจ่ายชำระเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่บริษัทแล้ว บริษัทจะรับรู้เงินจำนวนดังกล่าวเป็นรายได้ก็ต่อเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์แล้วเท่านั้น กรณีที่ลูกค้าเป็นฝ่ายผิดสัญญาจะซื้อจะขายซึ่งอาจเกิดจากการที่ลูกค้าไม่เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายตามที่ได้ตกลงกันไว้ หรือลูกค้าไม่ชำระเงินดาวน์ หรือชำระเงินดาวน์เพียงบางส่วน และต่อมาไม่ได้ชำระต่อให้ครบถ้วนภายในกำหนดระยะเวลา รวมถึงเหตุอื่นใดที่เป็นสาระสำคัญ โดยบริษัทมีนโยบายการแจ้งหนังสือติดตามทวงถามตามนโยบายบริษัทก่อน และจะคืนเงินให้กับลูกค้า กรณีลูกค้ากู้ไม่ผ่าน หรือ เสียชีวิต หรือผู้บริหารพิจารณาแล้วเห็นสมควร เป็นต้น กรณีอื่น ๆ บริษัทจะริบเงินเป็นค่าชดเชยความเสียหายตามสัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งบริษัทถือปฏิบัติตามกฎหมาย ดังนี้

- ตามความเห็นที่ปรึกษากฎหมายเกี่ยวกับเงินจองและเงินทำสัญญา ซึ่งเป็นเงินประกันว่าลูกค้าจะเข้ามาลงนามและปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายนั้น กรณีลูกค้าเป็นฝ่ายผิดสัญญาจะซื้อจะขายตามที่กล่าว บริษัทมีสิทธิริบเงินจอง เงินทำสัญญา หรือรวมเรียกว่า “เงินมัดจำ” ได้ทันทีตามหลักกฎหมายมาตรา 378 (2) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่หากลูกค้าเห็นว่าเงินมัดจำมีจำนวนที่สูงเกินควร ลูกค้ามีสิทธิฟ้องศาลเพื่อพิจารณาว่าเงินมัดจำสูงเกินควรหรือไม่ ซึ่งไม่มีกฎหมายบัญญัติอายุความไว้โดยเฉพาะ จึงต้องปรับใช้อายุความทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งกำหนด 10 ปี ทั้งนี้ บริษัทพิจารณาแล้วว่าจำนวนที่เรียกเก็บเงินจอง เงินทำสัญญา ไม่สูงเกินสมควรเมื่อเทียบกับราคาบ้านหรือห้องชุด รวมเงินมัดจำประมาณ 5% ของราคาขาย อีกทั้งที่ผ่านมาไม่เคยมีกรณีที่ลูกค้าดำเนินการฟ้องร้องเป็นคดีความไม่ว่าจะเป็นการฟ้องร้องทางอ้อมผ่านสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) หรือฟ้องร้องทางตรงต่อศาล ทั้งนี้ กรณีไม่เข้าเงื่อนไขการคืนเงินและภายหลังจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารอนุมัติให้ยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายและริบเงินที่กล่าวแล้ว บริษัทมีนโยบายบัญชีให้ตั้งพักเงินมัดจำไว้ที่รายการเจ้าหนี้ยกเลิกสัญญา รอรับรู้เป็นรายได้เมื่อครบระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารอนุมัติยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายและอนุมัติริบเงินมัดจำ
- ตามความเห็นที่ปรึกษากฎหมายเกี่ยวกับเงินดาวน์ เงินดาวน์ถือเป็นส่วนหนึ่งของการชำระราคาทรัพย์สิน กรณีลูกค้าเป็นฝ่ายผิดสัญญาจะซื้อจะขายตามที่กล่าว บริษัทจะริบเงินดาวน์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย โดยเงินดาวน์ที่ริบถือเป็นเบี้ยปรับซึ่งบริษัทมีสิทธิริบได้ตามสัญญา ลูกค้ามีสิทธิฟ้องศาลเพื่อพิจารณาว่าเงินดาวน์ที่ริบมีจำนวนที่สูงเกินควรหรือไม่ ซึ่งไม่มีกฎหมายบัญญัติอายุความไว้โดยเฉพาะ จึงต้องปรับใช้อายุความทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งกำหนด 10 ปี ทั้งนี้ บริษัทมีนโนบายบัญชีให้ตั้งพักเงินดาวน์ไว้ที่รายการเจ้าหนี้ยกเลิกสัญญา รอรับรู้รายได้เมื่อครบระยะเวลา 10 ปีนับจากวันที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารอนุมัติยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายและอนุมัติริบเงินดาวน์

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีหนี้สินที่เกิดขึ้นจากสัญญาหมุนเวียน 98.96 ล้านบาท คิดเป็น 2.50% ของสินทรัพย์รวม ซึ่งลดลงจากสิ้นปีก่อนหน้าเนื่องจากมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าของ โครงการดิ แอสตร้า สกายริเวอร์ เป็นสำคัญ ส่งผลให้หนี้สินที่เกิดขึ้นจากสัญญาหมุนเวียนกลับรายการออกเพื่อรับรู้เป็นรายได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีหนี้สินที่เกิดขึ้นจากสัญญาหมุนเวียน 396.35 ล้านบาท คิดเป็น 8.23% ของสินทรัพย์รวม (รายละเอียดปรากฏในส่วนที่ 1-1 โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท หัวข้อย่อย งานที่ยังไม่ส่งมอบ) ซึ่งเพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อนหน้า จากการรับเงินจองเงินทำสัญญาและเงินดาวน์จากลูกค้า ของโครงการอะไรซ์ เจริญเมือง และ โครงการบีลีฟ วงแหวนสันกำแพง เป็นสำคัญ

สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่เกิดขึ้นจากสัญญาหมุนเวียน 826.16 ล้านบาท คิดเป็น 13.93% ของสินทรัพย์รวม (รายละเอียดปรากฏในส่วนที่ 1-1 โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท หัวข้อย่อย งานที่ยังไม่ส่งมอบ) ซึ่งเพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อนหน้า จากการรับเงินจองเงินทำสัญญาและเงินดาวน์จากลูกค้า ของโครงการแนวสูง เช่น โครงการอะไรซ์ ไวบ์ ภูเก็ต โครงการแอสตร้า อินฟินิท โครงการอะไรซ์ ฮิลล์ และโครงการแนวราบ เช่น โครงการบีลีฟ วงแหวนสันกำแพง โครงการฮาบิแทท วงแหวนสันกำแพง เป็นสำคัญ

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินกู้จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 188.00 ล้านบาท คิดเป็น 3.90% ของสินทรัพย์รวม จากการกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการของโครงการแนวราบ เช่น โครงการฮาบิแทท วงแหวนสันกำแพง โครงการฮาบิแทท รวมโชค โครงการเออร์เบิร์นมิกซ์ บ้านเด่นราชเวช และโครงการกาดเดินเพลินเชียงใหม่ เป็นต้น รวมถึงชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วน

สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 150.00 ล้านบาท คิดเป็น 2.53% ของสินทรัพย์รวม ซึ่งลดลงจากสิ้นปีก่อนหน้าจากการชำระคืนเงินกู้เมื่อถึงกำหนดชำระ

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ครบกำหนดชำระในหนึ่งปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินกู้ระยะยาวที่ครบกำหนดใน 1 ปี จำนวน 431.28 ล้านบาท ทั้งนี้ เงินกู้ระยะยาวที่ครบกำหนดในหนึ่งปี บริษัทชำระคืนหนี้สถาบันการเงินจะเป็นไปตามอัตราปลอดจำนองที่กำหนดตามเงื่อนไขของสถาบันการเงิน เพื่อปลอดจำนองห้องชุดสำหรับนำไปโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า โดยเป็นการประมาณการชำระคืนในส่วนของโครงการจะเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2567 โดยแบ่งเป็นโครงการแนวราบ จำนวน 6 โครงการ ได้แก่ โครงการฮาบิแทท ซุปเปอร์ไฮเวย์ โครงการ ฮาบิแทท รวมโชค โครงการฮาบิแทท วงแหวนสันกำแพง โครงการบีลีฟ สันทรายแม่โจ้ โครงการอรสิริน วิลล์ โชตนา และโครงการ บีลีฟ รวมโชค เป็นจำนวนเงิน 342.24 ล้านบาท และโครงการแนวสูง จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการดิ แอสตร้าสกาย ริเวอร์ โครงการดิ ส แอสตร้า โครงการเดอะเน็กซ์เจ็ดยอด 2 และ 3 เป็นจำนวนเงิน 89.04 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินกู้ระยะยาวที่ครบกำหนดชำระใน 1 ปี จำนวน 640.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 208.98 ล้านบาท จากการกู้ยืมเพื่อซื้อที่ดินรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคตและบางส่วนสำหรับการจ่ายเงินปันผลเป็นสำคัญ ทั้งนี้ เงินกู้ระยะยาวที่ครบกำหนดในหนึ่งปี บริษัทชำระคืนหนี้สถาบันการเงินจะเป็นไปตามอัตราปลอดจำนองที่กำหนดตามเงื่อนไขของสถาบันการเงิน เพื่อปลอดจำนองห้องชุดสำหรับนำไปโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า โดยเป็นการประมาณการชำระคืนในส่วนของโครงการจะเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2568 โดยแบ่งเป็นโครงการแนวราบ ได้แก่ โครงการฮาบิแทท รวมโชค โครงการอรสิริน วิลล์ สันทราย โครงการอรสิริน วิลล์ โชตนา และโครงการอื่น ๆ รวมเป็นจำนวนเงิน 500.15 ล้านบาท และโครงการแนวสูง ได้แก่ โครงการอะไรซ์ เจริญเมือง และโครงการอะไรซ์ ฮิลล์ รวมเป็นจำนวนเงิน 104.93 ล้านบาท รวมไปถึงเงินกู้ที่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาอีกจำนวน 35.18 ล้านบาท

สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินกู้ระยะยาวที่ครบกำหนดชำระใน 1 ปี จำนวน 458.80 ล้านบาท ลดลง 181.46 ล้านบาท จากการที่บริษัทชำระคืนหนี้สถาบันการเงินตามอัตราปลอดจำนองที่กำหนดตามเงื่อนไขของสถาบันการเงิน เพื่อปลอดจำนองโครงการแนวสูงและแนวราบ สำหรับนำไปโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า เช่น โครงการอะไรซ์ เจริญเมือง โครงการฮาบิแทท รวมโชค เป็นต้น

หุ้นกู้ส่วนที่ครบกำหนดชำระในหนึ่งปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระใน 1 ปี จำนวน 297.87 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2567 เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งครบกำหนดไถ่ถอน 20 ธันวาคม 2569 ที่ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด จำนวน 300.00 ล้านบาท (300,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000) หุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.25 ต่อปี เพื่อรองรับการพัฒนาของโครงการอะไรซ์ เจริญเมืองเป็นสำคัญและเป็นเงินทุนหมุนเวียน

หนี้สินไม่หมุนเวียน

	31 ธ.ค. 2566		31 ธ.ค. 2567		31 ธ.ค. 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน-สุทธิ	212.16	5.35%	174.02	3.61%	610.42	10.29%
หุ้นกู้	-	-	295.83	6.14%	-	-
รายได้รอการรับรู้	-	-	-	-	7.09	0.12%
เงินประกันค่าเล่าเรียน	-	-	-	-	4.40	0.07%
หนี้สินตามสัญญาเช่า-สุทธิ	3.23	0.08%	4.57	0.09%	6.37	0.11%
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	12.40	0.31%	13.24	0.27%	17.39	0.29%
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	0.08	<0.01%	26.92	0.56%	36.98	0.62%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	11.77	0.20%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	**227.87**	**5.75%**	**514.57**	**10.68%**	**694.42**	**11.71%**
รวมหนี้สิน	**1,572.94**	**39.66%**	**2,362.37**	**49.03%**	**3,280.63**	**55.30%**

หมายเหตุ: สัดส่วนรายการหนี้สินแต่ละรายการ เป็นการแสดงสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (รวมส่วนที่ครบกำหนดชำระในหนึ่งปี)

บริษัทมีการกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งแนวราบและแนวสูง โดยบริษัทยอยเบิกใช้เงินกู้ตามแผนงานก่อสร้างและมีการชำระคืนในอัตราส่วนที่กำหนดเทียบกับราคาขายหรือมูลค่าที่กำหนดของแต่ละแบบบ้านตามเงื่อนไขของสถาบันการเงินเพื่อปลอดจำนองห้องชุดหรือที่อยู่อาศัยสำหรับนำไปโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าต่อไป โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินกู้ระยะยาวรวมจำนวน 643.44 ล้านบาท (ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปีจำนวน 431.28 ล้านบาท และเงินกู้ระยะยาวส่วนที่เหลือจำนวน 212.16 ล้านบาท) ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 278.76 ล้านบาท จากการกู้ยืมเพื่อซื้อที่ดินรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคตและบางส่วนสำหรับการจ่ายเงินปันผล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินกู้ระยะยาวรวมจำนวน 814.28 ล้านบาท (ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปีจำนวน 640.26 ล้านบาท และเงินกู้ระยะยาวส่วนที่เหลือจำนวน 174.02 ล้านบาท) ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 170.84 ล้านบาท จากการกู้ยืมเพื่อซื้อที่ดินและค่าก่อสร้างของโครงการใหม่ เช่น โครงการอะไรซ์ ไวบ์ ภูเก็ต โครงการอะไรซ์ เจริญเมือง และโครงการอรสิริน วิลล์ สันทราย เป็นต้น

สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินกู้ระยะยาวรวมจำนวน 1,069.22 ล้านบาท (ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปีจำนวน 458.80 ล้านบาท และเงินกู้ระยะยาวส่วนที่เหลือจำนวน 610.42 ล้านบาท) ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 254.94 ล้านบาท จากการกู้ยืมเพื่อซื้อที่ดินและค่าก่อสร้างของโครงการใหม่ เช่น โครงการฮาบิแทท มหิดล โครงการเดอะแบ็กยาร์ด มหิดล และโรงเรียนนานาชาติมิลล์ฮิลล์ ประเทศไทย เป็นต้น

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน (รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี)

บริษัทบันทึกหนี้สินตามสัญญาเช่าเป็นไปตามมาตรฐานรายการทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า โดยแสดงมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของเงินที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่คาดว่าจะใช้งานคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของกลุ่มบริษัท ซึ่งรายการหนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทเป็นการเช่าป้ายโฆษณาสำหรับการประชาสัมพันธ์โครงการ ทั้งการเช่าป้ายจากบุคคลภายนอก (รายละเอียดเพิ่มเติมตามเอกสารแนบ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ประกอบธุรกิจ) และการเช่าป้ายจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน (รายละเอียดเพิ่มเติมตามส่วนที่ 2-9 รายการระหว่างกัน) และเช่าอาคารสำนักงานขายโครงการเดอะเน็กซ์ เจ็ดยอด โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีหนี้สินตามสัญญาเช่ารวม 6.15 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีหนี้สินตามสัญญาเช่ารวม 8.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.61 ล้านบาท จากการเช่าที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันเพื่อสร้างสำนักงานขายของโครงการอะไรซ์ ฮิลล์

สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีหนี้สินตามสัญญาเช่ารวม 11.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.80 ล้านบาท จากการเช่าพื้นที่จากบุคคลภายนอกเพื่อติดตั้งป้ายโฆษณาของโครงการแนวสูงเป็นสำคัญ

ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน คือ ภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทที่ต้องจ่ายชดเชยตามกฎหมายแรงงานให้กับพนักงานเมื่อเกษียณอายุ ออกจากงาน และมีอายุงานตามระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งคำนวณและบันทึกตามการประเมินของนักคณิตศาสตร์ประกันภัยในแต่ละปี

ส่วนของผู้ถือหุ้น

	31 ธ.ค. 2566		31 ธ.ค. 2567		31 ธ.ค. 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,500.00	37.82%	1,500.00	31.13%	1,500.00	25.28%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	189.20	4.77%	189.20	3.93%	189.20	3.19%
ส่วนต่างจากการเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนในบริษัทย่อย	5.17	0.13%	5.17	0.11%	6.27	0.11%
ส่วนเกินทุนจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน	791.10	19.95%	791.10	16.42%	791.10	13.34%
ส่วนต่างจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(155.87)	(3.93%)	(155.87)	(3.23%)	(155.87)	(2.63%)
กำไรสะสม	60.49	1.52%	123.25	2.56%	318.97	5.38%
- จัดสรรสำรองตามกฎหมาย	64.29	1.62%	65.06	1.35%	67.65	1.14%
- ยังไม่ได้จัดสรร	(3.80)	(0.10%)	58.19	1.21%	251.32	4.24%
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	**2,390.09**	**60.26%**	**2,452.85**	**50.91%**	**2,649.67**	**44.66%**
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	3.18	0.08%	3.19	0.07%	2.18	0.04%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**2,393.27**	**60.34%**	**2,456.04**	**50.97%**	**2,651.85**	**44.70%**

หมายเหตุ: สัดส่วนรายการส่วนของผู้ถือหุ้นแต่ละรายการ เป็นการแสดงสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 2567 และ 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วจำนวน 1,500 ล้านบาท เนื่องจากในวันที่ 18-20 ตุลาคม 2566 บริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 406,500,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.49 บาท ให้แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) โดยมีมูลค่าที่ตราไว้ 1.00 บาท และได้นำหุ้นสามัญเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในวันที่ 30 ตุลาคม 2566

ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 2567 และ 2568 บริษัทมีส่วนเกินมูลค่าหุ้น จำนวน 189.20 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2566 บริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 406,500,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.49 บาท แก่ประชาชนทั่วไป โดยมีมูลค่าที่ตราไว้ 1.00 บาท ทำให้มีส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ ซึ่งเป็นยอดสุทธิจากค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหุ้นแล้ว

ส่วนเกินทุนจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน

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

ส่วนต่างจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน

ในปี 2562 บริษัทซื้อกิจการ 1 บริษัทที่เกี่ยวข้องเข้ามาเป็นบริษัทย่อย ส่งผลให้เกิดส่วนต่ำจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกันเท่ากับ 155.87 ล้านบาท

ทุนสำรองตามกฎหมาย

บริษัทมีการจัดสรรกำไรเป็นทุนสำรองตามกฎหมายอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิหลังจากหักส่วนของขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองนี้จะมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน ซึ่งเป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนสำรองตามกฎหมาย 67.65 ล้านบาท คิดเป็น 1.14% ของสินทรัพย์รวม หรือคิดเป็น 4.51% ของทุนจดทะเบียน 1,500 ล้านบาท

กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร

บริษัทมีกำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 3.80 ล้านบาท คิดเป็น (0.10%) ของสินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 58.19 ล้านบาท คิดเป็น 1.21% ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากกำไรที่เกิดขึ้นของปี 2567 จำนวน 140.56 ล้านบาท และบริษัทได้มีการจ่ายเงินปันผล ในปี 2567 จำนวน 75.00 ล้านบาท

สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีกำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร จำนวน 251.32 ล้านบาท คิดเป็น 4.24% ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากกำไรที่เกิดขึ้นของปี 2568 จำนวน 226.28 ล้านบาท และบริษัทได้มีการจ่ายเงินปันผล ในปี 2568 จำนวน 30.00 ล้านบาท

ทั้งนี้ การแสดงมูลค่ากำไรสะสมของบริษัทตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 มิได้สะท้อนมูลค่ากำไรสะสมที่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ หากแต่ได้รับผลกระทบจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลต่อการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน กำไรสะสมของทุกบริษัทย่อย ณ วันรวมธุรกิจจึงต้องเปลี่ยนไปแสดงมูลค่าอยู่ภายใต้ “ผลแตกต่างจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน” อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถแสดงผลกำไรสะสมส่วนที่ยังไม่ได้จัดสรรของกลุ่มบริษัทตามงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 ได้ดังนี้

กำไร/(ขาดทุน) สะสมส่วนที่ยังไม่จัดสรร ตามงบการเงินเฉพาะกิจการ	31 ธันวาคม 2566 (ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2567 (ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2568 (ล้านบาท)
บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	145.54	83.14	102.64
บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด	156.10	252.07	196.63
บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	80.44	70.46	225.27
บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด	(28.65)	(36.84)	5.77
บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	284.99	330.25	435.91
บริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด	1.82	(0.11)	0.03
บริษัท ทิชาพร จำกัด[1/]	41.79	42.54	-
บริษัท อริสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด	-	(7.19)	(17.95)
โรงเรียนนานาชาติ มิลล์ฮิลล์ ประเทศไทย	-	-	(36.53)

หมายเหตุ: [1/] ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2568 มีมติอนุมัติให้ควบรวมกิจการของ บริษัท ทิชาพร จำกัด และบริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด โดยบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนควบรวมกิจการแล้วเสร็จ เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2568 ซึ่งภายหลังการควบรวมบริษัท ทิชาพร จำกัด สิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคลตั้งแต่วันดังกล่าวเป็นต้นไป

กระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด	ปี 2566 (ล้านบาท)	ปี 2567 (ล้านบาท)	ปี 2568 (ล้านบาท)
กำไรสำหรับปี	180.94	140.56	226.38
เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(9.08)	(131.02)	(165.68)
สินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(2.79)	(251.70)	(23.94)
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียนเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(168.74)	297.38	429.81
ที่ดินรอการพัฒนา (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(230.17)	(106.72)	(34.41)
จ่ายเงินมัดจำค่าที่ดิน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(313.30)	(80.00)	(284.70)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(11.53)	133.91	177.89
อื่น ๆ	2.41	(4.51)	7.13
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	**(552.26)**	**(2.10)**	**332.48**
เงินสดรับ(จ่าย)สุทธิจากเงินฝากประจำที่มีภาระผูกพัน	2.10	0.33	(0.82)
เงินสดรับจากการขายทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	0.02	-	-
เงินสดจ่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(2.47)	(10.87)	(225.76)
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	(34.76)	(205.36)	(230.62)
อื่น ๆ	0.58	(1.77)	(0.11)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	**(34.52)**	**(217.66)**	**(457.31)**
เงินสดรับ(จ่าย) สุทธิสำหรับเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	271.11	(314.56)	6.93
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	560.05	170.00
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(372.05)	(208.00)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	622.51	730.89	1,022.26
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาว	(343.74)	(641.65)	(767.32)
เงินสดจ่ายเงินปันผล	(552.51)	(75.00)	(30.00)
เงินสดรับจากการขายหุ้น	595.70	-	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	-	295.83	-
อื่น ๆ	(4.10)	(4.49)	(4.70)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	**588.96**	**179.02**	**189.17**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	**2.18**	**(40.75)**	**64.32**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	**203.31**	**205.48**	**164.74**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	**205.48**	**164.74**	**229.06**

ในปี 2566 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานสุทธิ 552.26 ล้านบาท โดยมีรายการสำคัญ คือ (1) หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียนลดลง 168.74 ล้านบาท จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจึงรับรู้รายได้จากเงินจอง เงินทำสัญญา เงินดาวน์ที่รับมาก่อนหน้านี้ (2) เงินจ่ายซื้อที่ดินรอการพัฒนาและจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดินรวมกัน 543.47 ล้านบาท บริษัทมีกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงานที่สำคัญ ได้แก่ กำไรสุทธิ 180.94 ล้านบาท ขณะที่บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนสุทธิ 34.52 ล้านบาท จากการสร้างสำนักงานขายด้านหน้าโครงการอะไรซ์ เจริญเมือง ที่เปิดขายในงวดไตรมาสที่ 3 ปี 2566 และสร้างโครงป้ายโฆษณาหน้าโครงการฮาบิแทท ซุปเปอร์ไฮเวย์ รวมถึงต่อเติมตกแต่งสำนักงานใหญ่ของบริษัท ในขณะที่มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมการจัดหาเงินสุทธิ 588.96 ล้านบาท โดยการได้รับเงินกู้ระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน 893.62 ล้านบาท เพื่อรองรับการซื้อที่ดินและจ่ายเงินปันผลบางส่วน ขณะที่จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 343.74 ล้านบาท ตามเงื่อนไขเพื่อปลอดจำนองและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการดิ แอสตร้า สกายริเวอร์เป็นสำคัญ ประกอบกับมีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวน 552.51 ล้านบาท และได้รับเงินจากการขายหุ้น IPO จำนวน 595.70 ล้านบาท สรุปแล้วบริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น 2.18 ล้านบาท สิ้นปีจึงมียอดเงินสดเพิ่มขึ้นเป็น 205.48 ล้านบาท

ในปี 2567 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานสุทธิ 2.10 ล้านบาท โดยมีรายการสำคัญ คือ (1) สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น 251.70 ล้านบาท จากต้นทุนการพัฒนาของโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง เช่น โครงการอะไรซ์ เจริญเมือง โครงการฮาบิแทท รวมโชค และโครงการอรสิริน วิลล์ สันทราย เป็นต้น (2) เงินจ่ายซื้อที่ดินรอการพัฒนาและจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดินรวมกัน 186.72 ล้านบาท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต บริษัทมีกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงานที่สำคัญ ได้แก่ กำไรสุทธิ 140.56 ล้านบาท และหนี้สินที่เกิดขึ้นจากสัญญาหมุนเวียนเพิ่มขึ้น 297.38 ล้านบาท จากการรับเงินจอง เงินทำสัญญา เงินดาวน์จากลูกค้าของโครงการอะไรซ์ เจริญเมือง เป็นสำคัญ ขณะที่บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนสุทธิ 217.66 ล้านบาท จากการสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างของโรงเรียนนานาชาติ มิลล์ฮิลล์ประเทศไทย สำนักงานขายโครงการอะไรซ์ ไวบ์ ภูเก็ต และสำนักงานขายโครงการอะไรซ์ ฮิลล์ ในขณะที่มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมการจัดหาเงินสุทธิ 179.02 ล้านบาท โดยการได้รับเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน 730.89 ล้านบาท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในระหว่างปี และจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 641.65 ล้านบาท ตามเงื่อนไขเพื่อปลอดจำนองและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ ดิ แอสตร้า สกายริเวอร์ เป็นสำคัญ รวมถึงการได้รับเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 560.02 ล้านบาท และจ่ายคืนแล้ว 372.05 ล้านบาท ประกอบกับบริษัทมีการออกหุ้นกู้ ซึ่งเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 300.00 ล้านบาท เพื่อรองรับการพัฒนาของโครงการอะไรซ์ เจริญเมือง เป็นสำคัญ ส่งผลให้ในปี 2567 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิลดลง 40.75 ล้านบาท สิ้นปีจึงมียอดเงินสดลดลงเป็นจำนวน 164.74 ล้านบาท

สำหรับในปี 2568 บริษัทมีกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิ 332.48 ล้านบาท โดยมีรายการสำคัญ คือ (1) หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียนเพิ่มขึ้น 429.81 ล้านบาท จากการรับเงินจองทำสัญญาเงินดาวน์ลูกค้าของโครงการแนวสูง เช่น โครงการอะไรซ์ ไวบ์ ภูเก็ต โครงการแอสตร้า อินฟินิท และโครงการอะไรซ์ ฮิลล์ เป็นสำคัญ (2) กำไรสุทธิ 226.38 ล้านบาท บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานที่สำคัญ ได้แก่ (1) เงินจ่ายซื้อที่ดินรอการพัฒนาและจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดินรวมกัน 319.11 ล้านบาท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต (2) เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญาเพิ่มขึ้น 165.68 ล้านบาท จากการจ่ายค่าหน้านายตัวแทนขายของโครงการแนวสูงเป็นสำคัญ ขณะที่บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนสุทธิ 457.31 ล้านบาท จากการสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างของโรงเรียนนานาชาติ มิลล์ฮิลล์ประเทศไทย และคอมมูนิตี้มอลล์ของโครงการเดอะแบ็กยาร์ด มหิดล ในขณะที่มีกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมการจัดหาเงินสุทธิ 189.17 ล้านบาท โดยการได้รับเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน 1,022.26 ล้านบาท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในระหว่างปี และจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 767.32 ล้านบาท ตามเงื่อนไขเพื่อปลอดจำนองและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการอะไรซ์ เจริญเมืองเป็นสำคัญ รวมถึงการได้รับเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 170.00 ล้านบาท และจ่ายคืนแล้ว 208.00 ล้านบาท ส่งผลให้ในปี 2568 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น 64.34 ล้านบาท สิ้นปีจึงมียอดเงินสดเพิ่มขึ้น เป็นจำนวน 229.08 ล้านบาท

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยและภาระผูกพัน

ในปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย เท่ากับ 28.16 เท่า 119.42 เท่า และ 263.66 เท่า ตามลำดับ ในปี 2567 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้น แม้ว่าจะมี EBITDA ลดลงเป็น 191.60 ล้านบาท แต่ก็มีต้นทุนทางการเงินลดลงเป็น 1.60 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงมีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยที่อยู่ในเกณฑ์ที่ดี สำหรับปี 2568 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้น เนื่องจากมี EBITDA เพิ่มขึ้นเป็น 317.96 ล้านบาท ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินลดลงเป็น 1.20 ล้านบาท

ในปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน เท่ากับ 0.26 เท่า 0.24 เท่า และ 0.32 เท่า ตามลำดับ และในปี 2567 บริษัทมีอัตราส่วนที่ลดลงเล็กน้อย เนื่องจากมี EBITDA ลดลงจาก 253.38 ล้านบาท ในปี 2566 เป็น 191.60 ล้านบาท ในปี 2567 สำหรับในปี 2568 บริษัทมีอัตราส่วนเพิ่มขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากมี EBITDA เพิ่มขึ้นจาก 191.60 ล้านบาท ในปี 2567 เป็น 318.00 ล้านบาท ในปี 2568

สภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง เท่ากับ 2.46 เท่า 2.22 เท่า และ 1.72 เท่า ตามลำดับ และมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว เท่ากับ 0.16 เท่า 0.09 เท่า และ 0.09 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนสภาพคล่องคำนวณจากสินทรัพย์หมุนเวียนหารด้วยหนี้สินหมุนเวียน และอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วคำนวณจากสินทรัพย์หมุนเวียนไม่รวมสินค้าคงเหลือหารด้วยหนี้สินหมุนเวียน ทั้งนี้ โดยเฉลี่ยแล้วบริษัทมีสภาพคล่องหมุนเร็วต่ำกว่า 1 เท่า เนื่องจากสินค้าคงเหลือคือ อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์เป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นปกติของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทมีระยะเวลาวงจรเงินสด เท่ากับ 759 วัน 544 วัน และ 379 วัน ตามลำดับ ในปี 2567 บริษัทมีระยะเวลาวงจรเงินสดที่ลดลง เนื่องจากมีการเร่งการขาย และระบายสินค้าออกไปค่อนข้างมาก ทำให้ต้นทุนขายเพิ่มขึ้นเป็น 815.58 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า สำหรับในปี 2568 บริษัทมีระยะเวลาวงจรเงินสดลงลงจากปี 2567 เนื่องจากมีการขายระบายสินค้าดีขึ้นกว่าเดิมจากปีก่อนหน้า ทำให้ต้นทุนขายเพิ่มขึ้นเป็น 1,239.71 ล้านบาท โดยหลักแล้ว บริษัทมีระยะเวลาวงจรเงินสดที่สั้นลงมาจากการที่บริษัทสามารถลดระยะเวลาขายสินค้าลงได้เป็นสำคัญ ทั้งนี้ บริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินอยู่ในระดับดี และยังคงเพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจตามแผนงานที่วางเป้าหมายไว้

กล่าวโดยสรุป บริษัทมีระยะเวลาวงจรเงินสดโดยเฉลี่ยนานประมาณ 1.5–2.5 ปี เป็นไปตามภาวะปกติของธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จากระยะเวลาในการเริ่มต้นพัฒนาก่อสร้างโครงการจนถึงการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับโครงการแนวราบประมาณ 7-8 เดือน และโครงการแนวสูงที่ไม่เข้าข่ายต้องขอ EIA มีระยะเวลาพัฒนาโครงการประมาณ 8 เดือน ขณะที่โครงการแนวสูงที่เข้าข่ายต้องขอ EIA จะมีระยะเวลาพัฒนาโครงการประมาณ 12–20 เดือน ในขณะที่กลุ่มบริษัทจะได้รับชำระค่าสินค้าเป็นเงินสดเต็มจำนวนจากลูกค้าเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ ประกอบกับการได้รับเครดิตเทอมในการชำระค่าสินค้าและบริการจากคู่ค้า นอกจากนี้ บริษัทยังมีการบริหารจัดการกระแสเงินสดและการจัดหาเงินทุนเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอย่างเหมาะสม ทั้งจากกระแสเงินสดภายในกิจการและการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ทำให้บริษัทสามารถบริหารสภาพคล่องและวงจรเงินสดเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจในอนาคตได้อย่างต่อเนื่อง

4.2 ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินในอนาคต

ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน

บริษัทอาจได้รับผลกระทบจากการที่สถาบันการเงินมีความเข้มงวดมากขึ้นในการพิจารณาสินเชื่อทั้งในส่วนของสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้า ซึ่งอาจส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อของลูกค้าและการโอนกรรมสิทธิ์ในบางช่วงเวลา

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เตรียมความพร้อมในการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีการจัดเตรียมข้อมูลโครงการและยื่นขอวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินล่วงหน้า เพื่อให้การอนุมัติวงเงินสอดคล้องกับแผนการพัฒนาโครงการ รวมทั้งมีการรักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับสถาบันการเงิน ตลอดจนมีประวัติการชำระหนี้และปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาสินเชื่ออย่างเคร่งครัด ส่งผลให้บริษัทสามารถได้รับการสนับสนุนวงเงินสินเชื่อสำหรับการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง

การปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

บริษัทมีการใช้สินเชื่อจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการหลายโครงการ ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยอาจส่งผลต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัท และอาจมีผลต่อต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ทั้งนี้ บริษัทมีการติดตามสถานการณ์อัตราดอกเบี้ยอย่างใกล้ชิด และบริหารโครงสร้างทางการเงินให้เหมาะสมกับสภาวะเศรษฐกิจ รวมทั้งวางแผนการพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับภาวะตลาด เพื่อควบคุมต้นทุนทางการเงินและลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อผลการดำเนินงานของบริษัท

4.3 สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบตรวจสอบของบริษัท	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดบัญชีปี 2566 ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566
ผู้สอบบัญชี	นางสุวิมล กฤตยาเกียรณ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 2982 จากบริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (ผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.)
การแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปี ณ วันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน (PAEs)

งบตรวจสอบของบริษัท	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดบัญชีปี 2567 ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2567
ผู้สอบบัญชี	นางสุวิมล กฤตยาเกียรณ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 2982 จากบริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (ผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.)
การแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปี ณ วันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน (PAEs)

งบตรวจสอบของบริษัท	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดบัญชีปี 2568 ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568
ผู้สอบบัญชี	นางสุวิมล กฤตยาเกียรณ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 2982 จากบริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (ผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.)
การแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปี ณ วันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน (PAEs)



4.4 ตารางสรุปงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงิน

ในการแสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทจะใช้ข้อมูลจากงบการเงิน ดังนี้

รายการ	รอบปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2566	รอบปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2567	รอบปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2568
งบฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบกระแสเงินสด	ข้อมูลปี 2566 จากข้อมูลงบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ) รอบบัญชีปี 2566 ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566	ข้อมูลปี 2567 จากข้อมูลงบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ) รอบบัญชีปี 2567 ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2567	ข้อมูลปี 2568 จากข้อมูลงบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ) รอบบัญชีปี 2568 ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568

สรุปรายการแสดงฐานะการเงิน

งบฐานะการเงิน	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	205.48	5.18%	164.74	3.42%	229.08	3.86%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6.36	0.16%	6.67	0.14%	10.79	0.18%
เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา	48.48	1.22%	179.50	3.73%	345.18	5.82%
สินค้าคงเหลือ	2,964.07	74.73%	3,584.48	74.39%	4,012.17	67.63%
เงินมัดจำที่ดิน	80.00	2.02%	160.00	3.32%	16.00	0.27%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**3,304.39**	**83.31%**	**4,095.39**	**84.99%**	**4,613.22**	**77.76%**
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันและข้อจำกัดการเบิกใช้	2.23	0.06%	1.90	0.04%	2.72	0.05%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	57.96	1.46%	68.91	1.43%	310.52	5.23%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	84.72	2.14%	357.39	7.42%	542.60	9.15%
สินทรัพย์สิทธิการใช้	6.02	0.15%	8.51	0.18%	11.25	0.19%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	6.23	0.16%	11.07	0.23%	11.12	0.19%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	3.75	0.09%	8.39	0.17%	14.63	0.25%
ที่ดินรอการพัฒนา	494.57	12.47%	244.11	5.07%	401.36	6.77%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	6.34	0.16%	22.73	0.47%	25.06	0.42%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**661.82**	**16.69%**	**723.02**	**15.01%**	**1,319.26**	**22.24%**
รวมสินทรัพย์	**3,966.21**	**100.00%**	**4,818.41**	**100.00%**	**5,932.48**	**100.00%**
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	536.20	13.52%	140.04	2.91%	146.97	2.48%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	250.83	6.32%	475.70	9.87%	647.40	10.91%
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา-หมุนเวียน	98.96	2.50%	396.35	8.23%	826.16	13.93%
รายได้รอการรับรู้ที่ถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	23.74	0.40%

งบฐานะการเงิน	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
เงินมัดจำค่าเล่าเรียนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	0.30	0.01%
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	188.00	3.90%	150.00	2.53%
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	431.28	10.87%	640.26	13.29%	458.80	7.73%
หุ้นกู้ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	297.87	5.02%
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2.94	0.07%	4.19	0.09%	5.19	0.09%
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	24.86	0.63%	3.26	0.07%	29.78	0.50%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**1,345.07**	**33.91%**	**1,847.79**	**38.35%**	**2,586.21**	**43.59%**
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	212.16	5.35%	174.02	3.61%	610.42	10.29%
หุ้นกู้	-	-	295.83	6.14%	-	-
รายได้รอการรับรู้	-	-	-	-	7.09	0.12%
เงินมัดจำค่าเล่าเรียน	-	-	-	-	4.40	0.07%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3.23	0.08%	4.57	0.09%	6.37	0.11%
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	12.40	0.31%	13.24	0.27%	17.39	0.29%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	0.08	0.00%	26.92	0.56%	36.98	0.62%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		-	-	-	11.77	0.20%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	**227.87**	**5.75%**	**514.57**	**10.68%**	**694.42**	**11.71%**
รวมหนี้สิน	**1,572.94**	**39.66%**	**2,362.37**	**49.03%**	**3,280.63**	**55.30%**
ทุนจดทะเบียน	1,500.00		1,500.00		1,500.00	
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,500.00	37.82%	1,500.00	31.13%	1,500.00	25.28%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	189.20	4.77%	189.20	3.93%	189.20	3.19%
ส่วนต่างจากการเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนในบริษัทย่อย	5.17	0.13%	5.17	0.11%	6.27	0.11%
ส่วนเกินจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน	791.10	19.95%	791.10	16.42%	791.10	13.34%
ส่วนต่างจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(155.87)	(3.93%)	(155.87)	(3.23%)	(155.87)	(2.63%)
กำไรสะสม						
- จัดสรรสำรองตามกฎหมาย	64.29	1.62%	65.06	1.35%	67.65	1.14%
- ยังไม่ได้จัดสรร	(3.80)	(0.01%)	58.19	1.21%	251.32	4.24%
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	**2,390.09**	**60.26%**	**2,452.85**	**50.91%**	**2,649.67**	**44.66%**
- ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	3.18	0.08%	3.19	0.07%	2.18	0.04%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**2,393.27**	**60.34%**	**2,456.04**	**50.97%**	**2,651.85**	**44.70%**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**3,966.21**	**100.00%**	**4,818.41**	**100.00%**	**5,932.48**	**100.00%**

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
รายได้[1/]	**1,111.47**	**100.00%**	**1,362.65**	**100.00%**	**2,108.25**	**100.00%**
รวมต้นทุน	(589.72)	(53.06%)	(815.58)	(59.85%)	(1,239.71)	(58.80%)
กำไรขั้นต้น	**521.75**	**46.94%**	**547.06**	**40.15%**	**868.54**	**41.20%**
รายได้อื่น[2/]	11.81	1.06%	2.20	0.16%	8.69	0.41%
กำไรก่อนหักค่าใช้จ่าย	**533.56**	**48.00%**	**549.27**	**40.31%**	**877.23**	**41.61%**
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(128.55)	(11.57%)	(205.93)	(15.11%)	(362.33)	(17.19%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(164.52)	(14.80%)	(166.21)	(12.20%)	(221.31)	(10.50%)
รวมค่าใช้จ่าย	(293.07)	(26.37%)	(372.14)	(27.31%)	(583.64)	(27.68%)
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	**240.49**	**21.63%**	**177.13**	**13.00%**	**293.59**	**13.93%**
รายได้ทางการเงิน	1.62	0.15%	1.17	0.09%	0.62	0.03%
ต้นทุนทางการเงิน	(9.00)	(0.81%)	(1.60)	(0.12%)	(1.21)	(0.06%)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	**233.11**	**20.97%**	**176.70**	**12.97%**	**293.00**	**13.90%**
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(52.17)	(4.69%)	(36.14)	(2.65%)	(66.62)	(3.16%)
กำไรสำหรับปี	**180.94**	**16.28%**	**140.56**	**10.32%**	**226.38**	**10.74%**

หมายเหตุ: [1/] สัดส่วนต่อรายได้

[2/] รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้จากการริบเงินจองและเงินทำสัญญาจากลูกค้าและตัดบัญชีเจ้าหนี้เงินประกันผลงาน เป็นต้น

สรุปรายการกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด	ปี 2566 (ล้านบาท)	ปี 2567 (ล้านบาท)	ปี 2568 (ล้านบาท)
กำไรสำหรับปี	180.94	140.56	226.38
รายการปรับกระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)			
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	52.17	36.14	66.63
รายได้ทางการเงิน	(1.62)	(1.17)	(0.62)
ต้นทุนทางการเงิน	9.00	1.60	1.21
(กำไร) ขาดทุนจากการขายและตัดจำหน่ายทรัพย์สิน	0.06	0.39	0.06
(กำไร) ขาดทุนจากการขายและวัดมูลค่าเงินลงทุน	(0.00)	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	11.27	13.33	23.75
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	2.18	(1.67)	3.92
เงินสดจ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(0.19)	(0.98)	(0.46)
ผลขาดทุน (โอนกลับ) จากการด้อยค่าที่ดินติดภาระจำยอม	1.68	2.90	-
ผลขาดทุน (โอนกลับ) จากการด้อยค่าทรัพย์สิน	2.87	(2.87)	-
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	1.30	(0.31)	(4.12)
เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(9.08)	(131.02)	(165.68)
สินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(2.79)	(251.70)	(23.94)

งบกระแสเงินสด	ปี 2566 (ล้านบาท)	ปี 2567 (ล้านบาท)	ปี 2568 (ล้านบาท)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	27.95	9.90	36.57
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(11.53)	133.91	177.89
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(168.74)	297.38	429.81
รายได้รอการรับรู้เพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-	30.83
เงินมัดจำค่าเล่าเรียนเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-	4.70
ที่ดินรอการพัฒนา (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(230.17)	(106.72)	(34.41)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(313.30)	(80.00)	(284.70)
หนี้สินไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(0.25)	-	11.76
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	**(448.25)**	**59.67**	**499.58**
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(8.02)	(0.64)	(92.08)
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(95.99)	(61.13)	(75.02)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	**(552.26)**	**(2.10)**	**332.48**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดรับ (จ่าย) สุทธิจากเงินฝากประจำที่มีภาระผูกพัน	2.10	0.33	(0.82)
เงินสดรับจากการขายทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	0.02	-	-
เงินสดจ่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(2.47)	(10.87)	(225.76)
เงินสดรับจากการขายทรัพย์สิน	0.09	2.53	0.15
เงินสดรับจากรายได้ทางการเงิน	1.62	1.17	0.62
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	(34.76)	(205.36)	(230.62)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1.13)	(5.47)	(0.88)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	**(34.52)**	**(217.66)**	**(457.31)**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับ (จ่าย) สุทธิสำหรับเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	271.11	(314.56)	6.93
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	560.05	170.00
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(372.05)	(208.00)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(3.84)	(4.49)	(4.68)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	-	295.83	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	622.51	730.89	1,022.26
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาว	(343.74)	(641.65)	(767.32)
เงินสดจ่ายเงินปันผล	(552.51)	(75.00)	(30.00)
เงินปันผลส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.26)	-	(0.02)
เงินสดรับจากการขายหุ้น	595.70	-	-
เงินสดรับจากการลงทุนหุ้นสามัญในบริษัทย่อยของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	<0.00	<0.00
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	**588.96**	**179.02**	**189.17**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) – สุทธิ	**2.18**	**(40.75)**	**64.34**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	**203.31**	**205.48**	**164.74**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	**205.48**	**164.74**	**229.08**

สรุปอัตราส่วนการเงิน

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)			
สินทรัพย์หมุนเวียน / หนี้สินหมุนเวียน	2.46	2.22	1.72
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)			
(เงินสดและเงินฝากธนาคาร + ลูกหนี้การค้า) / หนี้สินหมุนเวียน	0.16	0.09	0.09
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)			
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน / หนี้สินหมุนเวียน (เฉลี่ย)	(0.47)	(0.001)	0.15
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)[1/]			
ขายสุทธิ / (ลูกหนี้การค้าก่อนหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ+ตั๋วเงินรับสินค้า) (เฉลี่ย)	-	-	-
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)[1/]			
365 / อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	-	-	-
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (สินค้าสำเร็จรูป) (เท่า)			
ต้นทุนขาย / สินค้าคงเหลือ (เฉลี่ย)	0.47	0.64	0.92
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (สินค้าสำเร็จรูป) (วัน)			
365 / อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	780	569	398
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)			
ต้นทุนขาย / (เจ้าหนี้การค้า + ตั๋วเงินจ่ายการค้า) เฉลี่ย	17.15	14.86	19.47
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)			
365 / อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	21	25	19
Cash Cycle (วัน)			
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย + ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย - ระยะเวลาชำระหนี้	759	544	379
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)			
กำไรขั้นต้น / รายได้ขายและบริการสุทธิ	46.94%	40.15%	41.20%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)			
กำไรจากการดำเนินงาน / รายได้ขายและบริการสุทธิ	20.57%	12.84%	13.51%
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (%)			
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน / กำไรจากการดำเนินงาน	(241.51%)	(1.22%)	116.70%
อัตรากำไรสุทธิ (%) (ส่วนของบริษัทใหญ่)			
กำไรสุทธิ / รายได้รวม	16.05%	10.29%	10.68%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%) (ส่วนของบริษัทใหญ่)			
กำไรสุทธิ / ส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉลี่ย)	7.94%	5.80%	8.87%
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินการ (Efficiency Ratio)			
อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ (%)			
กำไรสุทธิ / สินทรัพย์รวม (เฉลี่ย)	4.95%	3.20%	4.21%
อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ถาวร (%)			
(กำไรสุทธิ + ค่าเสื่อมราคา) /รวมสินทรัพย์ถาวรสุทธิ (เฉลี่ย)	236.61%	64.94%	53.09%
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)			
รายได้รวม / สินทรัพย์รวม (เฉลี่ย)	0.31	0.31	0.39

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)			
หนี้สินรวม / ส่วนของผู้ถือหุ้น	0.66	0.96	1.24
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)			
กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่าย	28.16	119.42	263.66
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (เท่า)			
หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย/กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	4.68	7.60	5.28
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis) (เท่า)			
กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา / หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี	0.26	0.24	0.32
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)			
เงินปันผล/กำไรสุทธิเฉพาะกิจการ[2/] (%)	100.79%	204.26%	60.82%
เงินปันผล (ล้านบาท)	627.51[3/]	30.00[4/]	30.00[5/]

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

[2/] กำไรสุทธิเฉพาะกิจการ หลังจากหักสำรองทางกฎหมาย

[3/] ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจ่ายปันผลประจำปี 2566 จากกำไรสุทธิ โดยเสนอการจ่ายปันผลเพิ่มเติมเป็นเงินสดในอัตรา 0.05 บาทต่อหุ้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 75,000,000 บาท (เจ็ดสิบห้าล้านบาทถ้วน) เมื่อรวมกับการจ่ายปันผลระหว่างกาลในระหว่างปี 2566 แล้ว บริษัทจะมีการจ่ายปันผลสำหรับปี 2566 ทั้งสิ้นในอัตรา 0.559 บาทต่อหุ้น คิดเป็นเงินปันผลจ่ายเท่ากับ 627,507,278 บาท (หกร้อยยี่สิบเจ็ดล้านห้าแสนเจ็ดพันสองร้อยเจ็ดสิบแปดบาท) คิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผลร้อยละ 100.79 ของกำไรสุทธิหลังหักสำรองตามกฎหมาย

[4/] ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2568 มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจ่ายปันผลประจำปี 2567 จากกำไรสุทธิ ในอัตรา 0.02 บาทต่อหุ้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 30,000,000 บาท (สามสิบล้านบาทถ้วน)

[5/] ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2569 มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจ่ายปันผลประจำปี 2568 จากกำไรสุทธิ ในอัตรา 0.02 บาทต่อหุ้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 30,000,000 บาท (สามสิบล้านบาทถ้วน)

5 ข้อมูลทั่วไป และข้อมูลสำคัญอื่น

5.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ("บริษัท")

ชื่อย่อหลักทรัพย์	:	ORN
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 79 หมู่ที่ 8 ตำบลสันปูเลย อำเภอดอยสะเก็ด จังหวัดเชียงใหม่ 50220
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	ประกอบธุรกิจการลงทุนถือหุ้นบริษัทอื่น (Holding Company) โดยมีกลุ่มธุรกิจหลัก คือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบและแนวสูงประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย
อีเมล	:	ornsiringroup@ornsirin.co.th
โทรศัพท์	:	053-333-666
เว็บไซต์	:	https://www.ornsirin.co.th
เลขที่ทะเบียนบริษัท	:	0107566000119
ทุนจดทะเบียน	:	1,500,000,000 บาท
ทุนที่ออกและจำหน่ายแล้ว	:	1,500,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น	:	1.00 บาท (หนึ่งบาท)

นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

ที่ตั้งสำนักงาน	:	เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	:	0-2009-9000
โทรสาร	:	0-2009-9991
อีเมล	:	SETContactCenter@set.or.th

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

บริษัท หลักทรัพย์บียอนด์ จำกัด (มหาชน)

ที่ตั้งสำนักงาน	:	เลขที่ 548 อาคารวัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ ชั้น 56 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	:	0-2820-0100

ผู้สอบบัญชี

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

ที่ตั้งสำนักงาน	:	เลขที่ 316/32 ซอยสุขุมวิท 22 ถนนพระราม 4 แขวงคลองตาล เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	:	02-259-5300
อีเมล	:	dia@diaaudit.com

ผู้ตรวจสอบระบบควบคุมภายใน

บริษัท เอ แอนด์ เอ คอนซัลติ้ง จำกัด

ที่ตั้งสำนักงาน	:	246 อาคารไทมส์ สแควร์ ชั้นที่ 21 ห้องเลขที่ 21-01 ซอยสุขุมวิท12-14 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	:	02-254-9272
อีเมล	:	info@aandaoffice.com

ที่ปรึกษาทางการเงิน

บริษัท แอสเซท โปร แมเนจเม้นท์ จำกัด

ที่ตั้งสำนักงาน	:	999/9 ดิออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ชั้น 10 ห้อง 1011-1012 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	:	02-264-5678
อีเมล	:	center@assetpro.co.th

5.2. ข้อมูลสำคัญอื่น

5.2.1 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

ไม่มี

5.2.2 ข้อจำกัดของผู้ถือหุ้นในต่างประเทศ ในกรณีที่บริษัทมีนโยบายที่จะขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน หรือออกใบแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่โอนสิทธิได้ (Transferable Subscription Right หรือ TSR) ให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ

บริษัทไม่มีข้อจำกัดในการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน หรือออกใบแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่โอนสิทธิได้ (Transferable Subscription Right หรือ TSR) ให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้น

5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายแต่อย่างใด อันประกอบด้วย

1. ไม่มีข้อพิพาทที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทที่มีจำนวนสูงกว่า 5% ของส่วนของผู้ถือหุ้น
2. ไม่มีข้อพิพาทที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ
3. ไม่มีข้อพิพาทที่มิได้เกิดจากการประกอบธุรกิจปกติ

5.4 ตลาดรอง

ไม่มี

5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ

นายทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้

ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

ที่ตั้งสำนักงาน	:	44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	:	0-2638-8000
อีเมล	:	cimbthai.carecenter@cimbthai.com



ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

6 นโยบาย การกำกับดูแลกิจการ

6.1 ภาพรวมของนโยบายแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดีในทุกมิติ เนื่องจากเป็นรากฐานของการดำเนินธุรกิจที่โปร่งใส รับผิดชอบ และตรวจสอบได้ บริษัทเชื่อมั่นว่าการดำเนินงานภายใต้หลักธรรมาภิบาลจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคม ตลอดจนส่งเสริมให้การเติบโตขององค์กรมีความมั่นคงและยั่งยืนในระยะยาว ดังนั้น บริษัทจึงได้จัดทำ **"นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี"** เพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติแก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับในการปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับมาตรฐานที่ยอมรับในระดับสากล

ทั้งนี้ บริษัทกำหนดให้นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีจะต้องได้รับการทบทวนและสอบทานอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้มีความสอดคล้องกับกฎหมาย กฎเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน โดยกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับมีหน้าที่รับทราบ ทำความเข้าใจ และปฏิบัติตามนโยบาย ดังกล่าวอย่างเคร่งครัด และส่งเสริมให้มีการสื่อสารและเผยแพร่นโยบายอย่างต่อเนื่องผ่านการอบรม หรือช่องทางสื่อสารภายใน เพื่อสร้างความตระหนักรู้และการมีส่วนร่วมของพนักงานทุกระดับ พร้อมทั้งจัดให้มีการติดตาม ตรวจสอบ และประเมินผลการปฏิบัติตามนโยบายเป็นประจำ เพื่อให้มั่นใจว่าการกำกับดูแลกิจการของบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และสอดคล้องกับหลักธรรมาภิบาลที่ดี โดยในปี 2568 บริษัทได้ดำเนินการติดตามและตรวจสอบการปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างต่อเนื่อง และได้มีการทบทวนนโยบายและอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2568 รวมทั้งได้สื่อสารและเผยแพร่นโยบายผ่านอีเมลและเว็บไซต์ของบริษัท อีกทั้ง กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่านได้ลงนามรับทราบและจะปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวครบถ้วนร้อยละ 100 ตลอดจนในปี 2568 บริษัทไม่มีกรณีการกระทำที่ฝ่าฝืนหรือละเมิดนโยบายดังกล่าวแต่อย่างใด

เพื่อให้การกำกับดูแลกิจการของบริษัทสอดคล้องกับมาตรฐานสากลและหลักเกณฑ์ที่กำหนด บริษัทจึงได้นำ **หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2560 (Corporate Governance Code for Listed Companies 2017)** ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) กำหนด มาใช้เป็นกรอบการดำเนินธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และตรวจสอบได้ เพื่อแสดงถึงความโปร่งใสและความมุ่งมั่นในการยกระดับมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการให้สอดคล้องกับหลักธรรมาภิบาลที่ดี โดยรายละเอียดของนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีฉบับเต็มได้เผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของบริษัท ครอบคลุมหลักปฏิบัติ 8 ประการ ดังนี้

หลักปฏิบัติที่ 1 ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน

1.1 คณะกรรมการบริษัทเข้าใจบทบาทและตระหนักถึงความรับผิดชอบในฐานะผู้นำที่ต้องกำกับดูแลให้องค์กรมีการบริหารจัดการที่ดี ซึ่งครอบคลุมถึง

- 1.1.1 การกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมาย
- 1.1.2 การกำหนดกลยุทธ์ นโยบาย ตลอดจนการจัดสรรทรัพยากรสำคัญเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมาย
- 1.1.3 การติดตาม ประเมินผล และดูแลการรายงานผลการดำเนินงาน

1.2 คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงการสร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน โดยกำหนดแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

- 1.2.1 สามารถแข่งขันได้ และมีผลประกอบการที่ดีโดยคำนึงถึงผลกระทบในระยะยาว
- 1.2.2 ประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม เคารพสิทธิ และมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย
- 1.2.3 เป็นประโยชน์ต่อสังคม และพัฒนาหรือลดผลกระทบด้านลบต่อสิ่งแวดล้อม
- 1.2.4 สามารถปรับตัวได้ภายใต้ปัจจัยการเปลี่ยนแปลง

1.3 คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ดูแลให้กรรมการและผู้บริหารทุกคนปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบระมัดระวัง (Duty of Care) และซื่อสัตย์สุจริตต่อองค์กร (Duty of Loyalty) และดูแลให้การดำเนินงานเป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับและมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยกรรมการ ผู้บริหารต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบและความระมัดระวัง ต้องกระทำเยี่ยงวิญญูชนผู้ประกอบธุรกิจเช่นนั้นจะพึงกระทำภายใต้สถานการณ์เดียวกัน ตัดสินใจกระทำด้วยความเชื่อโดยสุจริตบนพื้นฐานข้อมูลที่เพียงพอ สมเหตุสมผล และไม่มีส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมในเรื่องที่ตัดสินใจ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ

1.4 คณะกรรมการบริษัทมีความเข้าใจขอบเขตหน้าที่ ความรับผิดชอบ และขอบเขตอำนาจอนุมัติของคณะกรรมการตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท และกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบให้แก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน ตลอดจนติดตามดูแลให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและฝ่ายจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมาย

หลักปฏิบัติที่ 2 กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน

2.1 คณะกรรมการบริษัทกำหนดและทบทวนให้วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการเป็นไปเพื่อความยั่งยืน โดยเป็นวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่สอดคล้องกับการสร้างคุณค่าให้ทั้งกิจการ ลูกค้า ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมโดยรวม

2.2 คณะกรรมการบริษัทกำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมองค์กร รวมถึงกลยุทธ์ เป้าหมาย และแผนงานประจำปี เพื่อให้ฝ่ายบริหารและพนักงานของบริษัทนำไปใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติอย่างมีประสิทธิภาพ

2.3 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มั่นใจว่าวัตถุประสงค์ เป้าหมาย ตลอดจนกลยุทธ์ของกิจการให้สอดคล้องกับการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการ โดยส่งเสริมให้มีการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้เพื่อเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันและตอบสนองความต้องการของผู้มีส่วนได้เสีย โดยยังคงอยู่บนพื้นฐานของของการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

หลักปฏิบัติที่ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิผล

3.1 คณะกรรมการบริษัทกำหนดและทบทวนโครงสร้างคณะกรรมการเป็นประจำทุกปี เพื่อให้มั่นใจว่ามีขนาด องค์ประกอบและสัดส่วนกรรมการที่เป็นอิสระที่เหมาะสมและจำเป็นต่อการนำพาองค์กรสู่วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักที่กำหนดไว้ โดยคณะกรรมการบริษัทต้องประกอบด้วยบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่จะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจ อีกทั้งต้องมีความซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจและสามารถอุทิศเวลาให้แก่การปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเต็มความสามารถ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทต้องมีความหลากหลายทางเพศ อายุ เชื้อชาติ สัญชาติ สีผิว ศาสนา ความคิดเห็นทางการเมือง หรือภูมิหลังทางวัฒนธรรม เพื่อเสริมสร้างมุมมองที่รอบด้านและสนับสนุนการกำกับดูแลกิจการให้มีประสิทธิผล

3.2 คณะกรรมการบริษัทคัดเลือกบุคคลที่เหมาะสมดำรงตำแหน่งประธานกรรมการและดูแลให้มั่นใจว่าองค์ประกอบและการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเอื้อต่อการใช้ดุลพินิจในการตัดสินใจอย่างมีอิสระ โดยประธานกรรมการต้องเป็นกรรมการอิสระที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เกี่ยวข้อง และต้องไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อให้มีการถ่วงดุลอำนาจที่เหมาะสม รวมทั้งไม่มีความสัมพันธ์ใด ๆ กับฝ่ายจัดการ ซึ่งประธานกรรมการมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลการประชุมให้เป็นไปตามระเบียบวาระ ข้อบังคับของบริษัท และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยต้องจัดสรรเวลาในการประชุมอย่างเพียงพอ เพื่อเปิดโอกาสให้กรรมการได้อภิปราย แสดงความคิดเห็นและใช้ดุลพินิจในการตัดสินใจอย่างอิสระ รอบคอบและเป็นธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย พร้อมทั้งทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมเพื่อให้การประชุมเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และสร้างความสัมพันธ์ที่สร้างสรรค์ระหว่างคณะกรรมการ ฝ่ายจัดการ และผู้มีส่วนได้เสียหลักเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท

3.3 คณะกรรมการบริษัทมีวาระดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยกรรมการบริษัทซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการเสนอชื่อและแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งใหม่อีกคราวได้ ทั้งนี้ โครงสร้างของคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของกรรมการทั้งหมด แต่ต้องไม่น้อยกว่า 3 คน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายมั่นใจว่าคณะกรรมการบริษัทสามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะตัวแทนของผู้ถือหุ้นได้อย่างอิสระและมีระบบการถ่วงดุลที่เหมาะสม โดยกรรมการอิสระทุกท่านจะต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เกี่ยวข้อง และกำหนดให้กรรมการอิสระดำรงตำแหน่งต่อเนื่องไม่เกิน 9 ปี นับจากวันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระครั้งแรก ในกรณีที่จะแต่งตั้งกรรมการอิสระนั้นให้ดำรงตำแหน่งต่อไป คณะกรรมการบริษัทต้องพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลถึงความจำเป็นดังกล่าวและเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

3.4 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้การสรรหาและคัดเลือกกรรมการ มีกระบวนการที่โปร่งใสและชัดเจน เพื่อให้ได้กรรมการที่มีคุณสมบัติสอดคล้องกับองค์ประกอบที่กำหนดไว้ โดยคณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล ทำหน้าที่ในการสรรหาและคัดเลือกบุคคลที่เหมาะสมในการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยต้องพิจารณาถึงความเหมาะสมของจำนวน โครงสร้าง และองค์ประกอบของคณะกรรมการ คุณสมบัติของกรรมการบริษัท ตลอดจนพิจารณาประวัติส่วนตัวบุคคลดังกล่าวเพื่อเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

3.5 คณะกรรมการบริษัทกำหนดค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัทเป็นตัวเงินไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใส โดยเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ และคณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาให้โครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนมีความเหมาะสมกับความรับผิดชอบและจูงใจให้คณะกรรมการบริษัทนำพาองค์กรให้ดำเนินงานตามเป้าหมายทั้งระยะสั้นและระยะยาว โดยมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล ทำหน้าที่ในการกำหนดหลักเกณฑ์และพิจารณาค่าตอบแทนของกรรมการให้เหมาะสม โปร่งใส ซึ่งครอบคลุมค่าตอบแทนทั้งที่เป็นตัวเงินและมิใช่ตัวเงิน เช่น ค่าเบี้ยประชุม ค่าตอบแทนประจำ และโบนัส โดยคำนึงถึงความเหมาะสม ภาระ หน้าที่ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย และผลประกอบการของบริษัท โดยเทียบเคียงกับบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอยู่ในอุตสาหกรรมการและมีขนาดใกล้เคียงกัน

3.6 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้กรรมการทุกคนมีความรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่และจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ โดยกำหนดให้กรรมการบริษัทสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ไม่เกิน 5 แห่ง โดยนับรวมการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทของบริษัทด้วย เพื่อให้มีประสิทธิภาพในการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการ มีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท ในกรณีที่กรรมการท่านนั้นดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ควรดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทในบริษัทจดทะเบียนเพียง 1 บริษัท และกำหนดให้กรรมการบริษัทแต่ละท่านควรเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนการประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งหมด

3.7 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีกรอบและกลไกในการกำกับดูแลนโยบายและการดำเนินงานของบริษัทย่อยและกิจการอื่นที่บริษัทไปลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ในระดับที่เหมาะสมกับกิจการแต่ละแห่ง รวมทั้งบริษัทย่อยและกิจการอื่นที่บริษัทไปลงทุนมีความเข้าใจถูกต้องตรงกันด้วย

3.8 คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ประจำปีของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการรายบุคคลอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยผลประเมินจะถูกนำไปใช้สำหรับการพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นและใช้ในการพิจารณาความเหมาะสมขององค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทต่อไป

3.9 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้กรรมการบริษัทแต่ละท่านมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ ลักษณะการประกอบธุรกิจ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ตลอดจนสนับสนุนให้กรรมการทุกท่านได้รับการเสริมสร้างทักษะความรู้สำหรับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการอย่างสม่ำเสมอ และเปิดเผยข้อมูลการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้ในรายงานประจำปี ในกรณีที่มีกรรมการเข้าใหม่บริษัทจะจัดให้มีการปฐมนิเทศขึ้น โดยกำหนดให้กรรมการเข้าใหม่ทุกท่านต้องได้รับการปฐมนิเทศในหัวข้อต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

3.10 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้การดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเป็นไปอย่างเรียบร้อย โดยกำหนดตารางการประชุมคณะกรรมการไว้ล่วงหน้าตลอดทั้งปี และแจ้งตารางการประชุมทั้งปีให้คณะกรรมการได้รับทราบตั้งแต่ปลายปีก่อนหน้า โดยจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยทุกไตรมาส และสามารถเรียกประชุมพิเศษเพิ่มเติมได้ตามความจำเป็น ทั้งนี้เพื่อให้กรรมการบริษัททุกท่านสามารถจัดเวลาเข้าร่วมประชุมได้อย่างเหมาะสม และจัดให้มีการกำหนดวาระการประชุมเป็นการล่วงหน้า บริษัทจะจัดส่งเอกสารประกอบการประชุมให้คณะกรรมการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทได้มีเวลาที่เพียงพอศึกษาวาระการประชุม เว้นแต่กรณีมีเหตุจำเป็นเร่งด่วน โดยการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้งต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมเพื่อลงมติวาระต่าง ๆ ในที่ประชุมไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทต้องแต่งตั้งเลขานุการบริษัทที่มีความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ที่จำเป็นและเหมาะสม เพื่อสนับสนุนการปฏิบัติงานของคณะกรรมการให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง รวมถึงทำหน้าที่ประสานงานทั้งภายในและภายนอก ตลอดจนส่งเสริมให้กรรมการได้รับข้อมูล ความรู้ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่อย่างครบถ้วนและต่อเนื่อง

3.11 จำนวนครั้งของการประชุมคณะกรรมการบริษัท ควรพิจารณาให้เหมาะสมกับภาระหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท และลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัท แต่ไม่ควรน้อยกว่า 6 ครั้งต่อปี ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทไม่ได้มีการประชุมทุกเดือน คณะกรรมการบริษัทควรกำหนดให้ฝ่ายจัดการรายงานผลการดำเนินงานให้ทราบในเดือนที่ไม่ได้มีการประชุม เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทสามารถกำกับควบคุมและดูแลการปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการได้อย่างต่อเนื่องและทันการณ์

หลักปฏิบัติที่ 4 สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร

4.1 คณะกรรมการบริษัทดำเนินการให้มั่นใจว่ามีการสรรหาและพัฒนาประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง ให้มีความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ และคุณลักษณะที่จำเป็นต่อการขับเคลื่อนองค์กรไปสู่เป้าหมาย และมีการจัดทำแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) เพื่อเป็นการเตรียมสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูง โดยมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล พิจารณาสรรหาและคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ก่อนนำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติต่อไป รวมทั้งจัดทำนโยบายสืบทอดตำแหน่งงานในตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงและรายงานผลการดำเนินงานตามแผนสืบทอดตำแหน่งต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อทราบเป็นประจำทุกปี

4.2 คณะกรรมการบริษัทกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนและการประเมินผลอย่างเหมาะสมสำหรับประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง โดยกำหนดค่าตอบแทนในรูปแบบทั้งที่เป็นตัวเงินและมิใช่ตัวเงิน โดยคำนึงถึงแนวปฏิบัติที่อุตสาหกรรมเดียวกันใช้อยู่ ผลประกอบการและขนาดของธุรกิจของบริษัท ความรับผิดชอบ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์

4.3 คณะกรรมการบริษัทเข้าใจโครงสร้างและความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้นที่อาจมีผลกระทบต่อการบริหารและการดำเนินงานของบริษัท รวมถึงการดูแลไม่ให้โครงสร้างและความสัมพันธ์ดังกล่าวเป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

4.4 คณะกรรมการบริษัทติดตามดูแลการบริหารและพัฒนาบุคลากรให้มีจำนวน ความรู้ ทักษะ ประสบการณ์และแรงจูงใจที่เหมาะสม โดยให้บริษัทจัดให้มีการอบรม สัมมนา หรือกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อพัฒนาความรู้และเสริมศักยภาพของพนักงานเพื่อพร้อมสำหรับการปฏิบัติอย่างต่อเนื่อง และจัดให้มีการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพหรือกลไกอื่นเพื่อดูแลให้พนักงานมีการออมอย่างเพียงพอรองรับการเกษียณ รวมทั้งสนับสนุนให้พนักงานมีความรู้ ความเข้าใจในการบริหารจัดการเงิน

หลักปฏิบัติที่ 5 ส่งเสริมนวัตกรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ

5.1 คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญและสนับสนุนการสร้างมูลค่าเพิ่มแก่ธุรกิจควบคู่ไปกับการสร้างคุณประโยชน์ต่อลูกค้าหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง และมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

5.2 คณะกรรมการบริษัทติดตามและกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรม คำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม และไม่ละเมิดสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย โดยแนวทางดังกล่าวสะท้อนอยู่ในแผนดำเนินการ (Operational Plan) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าทุกฝ่ายของบริษัทได้ดำเนินการสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก และแผนกลยุทธ์ (Strategies) ของบริษัท ทั้งนี้ แนวทางการปฏิบัติที่ดีในการดำเนินธุรกิจกำหนดไว้ในจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท

5.3 คณะกรรมการบริษัทติดตามและกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการ จัดสรรและจัดการทรัพยากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ประสิทธิผล โดยคำนึงถึงผลกระทบและการพัฒนาทรัพยากรตลอดสาย value chain เพื่อให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักได้อย่างยั่งยืน

5.4 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลและบริหารจัดการเทคโนโลยีให้สอดคล้องกับความต้องการของบริษัท และให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศระดับองค์กรมาใช้ในการเพิ่มโอกาสทางธุรกิจและพัฒนาการดำเนินงาน การบริหารความเสี่ยง เพื่อให้กิจการสามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการ โดยกำหนดนโยบายสารสนเทศเพื่อรักษาความปลอดภัยของข้อมูลและระบบสารสนเทศ ลดความเสี่ยงจากภัยคุกคามทางไซเบอร์ ลดความเสี่ยงจากการล้มเหลวของระบบ (System Failure) รวมถึงป้องกันความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ ความลับทางการค้า และความเชื่อมั่นของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย เพื่อให้มั่นใจในความปลอดภัยและความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจ

5.5 คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายในและภายนอก โดยมุ่งดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรม โปร่งใส และสมดุล เพื่อสร้างความเชื่อมั่น เสริมขีดความสามารถในการแข่งขัน และนำไปสู่ความสำเร็จและความยั่งยืนในระยะยาวของบริษัท ซึ่งกำหนดหลักปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียในแต่ละกลุ่ม

หลักปฏิบัติที่ 6 ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม

6.1 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มั่นใจว่า บริษัทมีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่จะทำให้บรรลุวัตถุประสงค์อย่างมีประสิทธิผล และมีการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน เพื่อทำหน้าที่กำหนดนโยบายด้านการบริหารความเสี่ยงให้ครอบคลุมทั้งองค์กร รวมทั้งกำกับดูแลให้มีระบบหรือกระบวนการบริหารจัดการความเสี่ยงเพื่อลดผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัทอย่างเหมาะสม

6.2 คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยบุคคลที่มีความเป็นอิสระและสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลและสอบทานให้การรายงานทางการเงินของบริษัทมีความถูกต้องและเปิดเผยเพียงพอ รวมถึงตรวจสอบให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในและระบบตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ยังทำหน้าที่พิจารณา คัดเลือก และเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี พร้อมเสนอค่าตอบแทนที่เหมาะสม อีกทั้ง ยังมีหน้าที่ในการพิจารณารายการที่เกี่ยวโยงกันหรือที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้มั่นใจว่าทุกรายการเป็นไปตามกฎหมาย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์และเกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท

6.3 คณะกรรมการบริษัทติดตามดูแลและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นได้ระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยกับฝ่ายจัดการ คณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้นใหญ่ รวมไปถึงการป้องกันการใช้ประโยชน์อันมิควรในทรัพย์สิน ข้อมูลและโอกาสของบริษัท และการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทในลักษณะที่ไม่สมควร โดยกำหนดนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์บนหลักการที่ว่าการตัดสินใจใดๆ ในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจจะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเท่านั้น และหลีกเลี่ยงการกระทำที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับรายการที่พิจารณาต้องแจ้งให้บริษัททราบถึงความสัมพันธ์หรือการมีส่วนได้เสียของตนในรายการดังกล่าว และต้องไม่เข้าร่วมพิจารณาตัดสินใจ รวมถึงไม่อนุมัติในธุรกรรมนั้นๆ ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน รายการนั้นจะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปภายใต้หลักความโปร่งใสและความเป็นธรรม เสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอกและคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัท

6.4 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีการจัดทำนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านคอร์รัปชันที่ชัดเจน โดยบริษัทจะต้องดำเนินธุรกิจโดยยึดมั่นในความซื่อสัตย์ โปร่งใส และหลักจริยธรรมทางธุรกิจ ให้ความสำคัญกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ ไม่ว่าจะเป็นการให้หรือรับสินบน การใช้อำนาจโดยมิชอบ หรือการแสวงหาผลประโยชน์จากตำแหน่งหน้าที่ ทั้งนี้ กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท รวมถึงบริษัทย่อย ตัวแทนทางธุรกิจ และคู่ค้าทางธุรกิจ ต้องปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวอย่างเคร่งครัด พร้อมทั้งจัดให้มีการสื่อสารและสร้างความตระหนักรู้อย่างต่อเนื่องผ่านช่องทางต่าง ๆ เช่น เว็บไซต์บริษัท รายงานประจำปี การประกาศผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ การอบรมประจำปี ตลอดจนการปฐมนิเทศพนักงานใหม่ เพื่อให้ทุกฝ่ายเข้าใจและยึดถือปฏิบัติอย่างจริงจัง อันเป็นการเสริมสร้างมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการที่ดีและยกระดับการดำเนินงานสู่มาตรฐานสากล

6.5 คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีช่องทางการร้องเรียนหรือการแจ้งเบาะแสการกระทำที่อาจเข้าข่ายเป็นการทุจริตคอร์รัปชัน การประพฤติมิชอบ การกระทำที่ฝ่าฝืนกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ จรรยาบรรณธุรกิจ หรือนโยบายของบริษัท รวมถึงกรณีที่ได้รับผลกระทบจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทหรือพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสมของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน โดยสามารถส่งเรื่องมายังบริษัทโดยตรง ทั้งนี้ กำหนดให้มีกระบวนการรับเรื่อง การตรวจสอบข้อเท็จจริง บทลงโทษ ตลอดจนมาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียนหรือผู้แจ้งเบาะแสไว้อย่างชัดเจนในนโยบายการแจ้งเบาะแสการกระทำผิด เพื่อสร้างความมั่นใจในความโปร่งใสและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

6.6 คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีจรรยาบรรณธุรกิจเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติที่สำคัญ ซึ่งสอดคล้องกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี และส่งเสริมให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทนำไปใช้เป็นแนวทางในการดำเนินธุรกิจและยึดถือปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจอย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ บริษัทจะมีการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติตามจรรยาบรรณอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่ามีการดำเนินงานที่สอดคล้องกับหลักธรรมาภิบาลและสามารถสร้างความเชื่อมั่นแก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายได้อย่างยั่งยืน และจะรายงานผลการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจต่อคณะกรรมการบริษัท หรือคณะอนุกรรมการที่ได้รับมอบหมายเป็นประจำทุกปี

หลักปฏิบัติที่ 7 รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล

7.1 คณะกรรมการบริษัทมีความรับผิดชอบในการดูแลให้ระบบการจัดทำรายงานทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่าง ๆ ถูกต้อง เพียงพอ ทันเวลา เป็นไปตามกฎเกณฑ์ มาตรฐาน และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง

7.2 คณะกรรมการบริษัทติดตามดูแลความเพียงพอของสภาพคล่องทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ โดยคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการจะร่วมกันหาทางแก้ไขโดยเร็วหากเริ่มมีสัญญาณบ่งชี้ถึงปัญหาสภาพคล่องทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้

7.3 คณะกรรมการบริษัทติดตามดูแลให้บริษัทดำเนินธุรกิจด้วยความระมัดระวัง และจัดให้มีแผนในการแก้ไขปัญหา หรือมีกลไกอื่นที่จะสามารถแก้ไขปัญหาทางการเงินได้ ทั้งนี้ ภายใต้การคำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

7.4 คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญในการดำเนินธุรกิจด้วยหลักคุณธรรมและความโปร่งใส โดยคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เพื่อสร้างสมดุลและประโยชน์ร่วมกันในระยะยาวภายใต้กรอบแนวทางการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน และจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลการดำเนินงานด้านความยั่งยืนของบริษัทที่ถูกต้อง ครบถ้วนในรายงานประจำปีหรือรายงานความยั่งยืนตามความเหมาะสม

7.5 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการจัดให้มีหน่วยงานหรือผู้รับผิดชอบงานนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อทำหน้าที่ในการสื่อสารและเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญของบริษัทกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียอื่น เช่น นักลงทุน นักวิเคราะห์ ให้เป็นไปอย่างเหมาะสม เท่าเทียมกันและทันเวลา

7.6 คณะกรรมการบริษัทส่งเสริมให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการเผยแพร่ข้อมูล โดยจัดให้มีเว็บไซต์ www.ornsirin.co.th ของบริษัท เพื่อเปิดเผยข้อมูลต่าง ๆ ของบริษัทให้กับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียอื่น เช่น นักลงทุน นักวิเคราะห์ ได้รับทราบข้อมูลผลการดำเนินงานที่สำคัญ เช่น ภาพรวมการประกอบธุรกิจ งบการเงินรายไตรมาส/รายปี คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน (MD&A) โครงสร้างองค์กร รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการและผู้บริหาร ข้อมูลนักลงทุนสัมพันธ์ รายงานประจำปี และหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นที่สามารถดาวน์โหลดเอกสารได้

หลักปฏิบัติที่ 8 สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

8.1 คณะกรรมการบริษัทตระหนักและให้ความสำคัญถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกรายของบริษัทย่อมมีสิทธิอย่างเท่าเทียมกัน โดยจะส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นทุกรายได้ใช้สิทธิของตนภายใต้สิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น

8.2 คณะกรรมการบริษัทดูแลให้มั่นใจว่า ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัท

8.3 คณะกรรมการบริษัทดูแลให้การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปด้วยความเรียบร้อย โปร่งใส มีประสิทธิภาพ และเอื้อให้ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิของตน โดยบริษัทจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ปีละ 1 ครั้ง ภายในเวลาไม่เกิน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชี และอาจมีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นคราวอื่นเพิ่มเติมตามความจำเป็น เรียกว่าการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทต้องดูแลให้บริษัทดำเนินการต่าง ๆ ให้สอดคล้องและเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยผู้ถือหุ้นต้องได้รับการปฏิบัติอย่างยุติธรรมและเท่าเทียมกัน

8.4 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้การเปิดเผยมติที่ประชุมและการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปอย่างถูกต้องและครบถ้วน เพื่อเป็นช่องทางให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบข้อมูลความถูกต้องได้

6.1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการ

บริษัทตระหนักและให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน (CG Code) โดยคณะกรรมการบริษัทต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 รวมทั้งต้องไม่มีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด โดยคณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่สำคัญในการจัดการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับบริษัทกำหนด อาทิ จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบหรืออนุมัติในเรื่องหรือรายการที่มีนัยสำคัญต่อบริษัท จัดให้มีระบบการบัญชี การรายงานทางการเงินและการสอบบัญชีที่มีความน่าเชื่อถือได้ พิจารณาทบทวนตรวจสอบและอนุมัติแผนการขยายธุรกิจ รักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและควบคุมกำกับดูแลให้มีระบบการควบคุมภายใน

และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ ควบคุมกำกับดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูล รวมทั้งจัดทำรายงานต่าง ๆ ให้ถูกต้องครบถ้วน และเป็นไปตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งบังคับใช้นโยบายควบคุมและกลไกการกำกับดูแลกิจการบริษัทที่เข้าไปลงทุนกับบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม เป็นต้น

เพื่อให้การดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติสำคัญ ครอบคลุมหลายด้าน ทั้งในเรื่องโครงสร้าง องค์ประกอบและคุณสมบัติของคณะกรรมการ กระบวนการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการ รวมถึงการคัดเลือกกรรมการอิสระ นโยบายความหลากหลายของคณะกรรมการ นอกจากนี้ ยังได้กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียน องค์ประชุม ความเป็นอิสระของกรรมการ การกำหนดค่าตอบแทนที่เหมาะสม การพัฒนาศักยภาพกรรมการ การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัททั้งรายคณะและรายย่อย ตลอดจนการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วมให้มีการดำเนินงานที่สอดคล้องกับนโยบายและเป้าหมายของบริษัท

6.1.2 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มในฐานะพันธมิตรสำคัญในการขับเคลื่อนองค์กรสู่การเติบโตอย่างยั่งยืน จึงให้ความสำคัญต่อการเคารพสิทธิ ความเท่าเทียม และผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอกองค์กร พร้อมกำหนด **“นโยบายการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย”** เพื่อสร้างความโปร่งใส ความร่วมมือ และความสัมพันธ์ที่ดี ลดและป้องกันผลกระทบเชิงลบจากการดำเนินงาน ตลอดจนเสริมสร้างคุณค่าให้แก่องค์กรในระยะยาว โดยได้กำหนดแนวทางปฏิบัติสำหรับผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่ม ดังนี้

ผู้ถือหุ้น

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของผู้ถือหุ้นและมุ่งมั่นในการคุ้มครองสิทธิ รวมถึงส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิตามที่กฎหมายกำหนดไว้ โดยกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ต้องเคารพสิทธิของผู้ถือหุ้นและปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกคนอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม ซึ่งบริษัทได้ส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นมีโอกาสใช้สิทธิต่าง ๆ ได้อย่างเหมาะสม โดยมีแนวทางปฏิบัติดังนี้

1. บริษัทตระหนักและให้ความสำคัญถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกรายของบริษัทย่อมมีสิทธิอย่างเท่าเทียมกัน โดยจะส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นทุกรายได้ใช้สิทธิของตนภายใต้สิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น ดังนี้

1.1 สิทธิในการซื้อ ขาย โอน และรับโอนหุ้น รวมทั้งสิทธิได้รับจัดสรรหุ้น

ผู้ถือหุ้นทุกคนมีสิทธิในการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหุ้นได้อย่างอิสระ นอกจากนี้ยังมีสิทธิได้รับจัดสรรหุ้นได้ตามที่กฎหมายกำหนด โดยบริษัทมีนายทะเบียนหลักทรัพย์ของบริษัท เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นในการดำเนินการเกี่ยวกับทะเบียนหุ้นและหลักทรัพย์ของบริษัท

1.2 สิทธิในการได้รับส่วนแบ่งในผลกำไรและเงินปันผลอย่างเท่าเทียมกัน

ผู้ถือหุ้นทุกคนของบริษัทมีสิทธิได้รับส่วนแบ่งในผลกำไรของบริษัทในรูปเงินปันผล โดยบริษัทจะจ่ายเงินปันผลตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นแต่ละคน

1.3 สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหรือมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทน

การประชุมผู้ถือหุ้น นอกจากที่ได้มอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัทบริหารงาน ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง บริษัทจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระหรือบุคคลอื่นใดเข้าร่วมประชุมแทนได้ โดยใช้หนังสือมอบฉันทะที่บริษัทกำหนดส่งไปพร้อมหนังสือเชิญประชุม ทั้งนี้ จะต้องไม่กำหนดให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะต้องนำเอกสารหรือหลักฐานแสดงตนเกินกว่าที่กำหนดไว้ในแนวทางปฏิบัติของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นยังมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระการประชุมตามที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น โดยการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้น ประกอบด้วย

1) การออกเสียงลงคะแนน ให้หุ้นหนึ่งหุ้นมีเสียงหนึ่งเสียง และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้นให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

ก. ในกรณีปกติ ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้น ซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ถ้ามีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ข. ในกรณีอื่น ซึ่งกฎหมายและ/หรือข้อบังคับบริษัทกำหนดไว้แตกต่างจากกรณีปกติ ก็ให้ดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดนั้น โดยประธานในที่ประชุมจะต้องแจ้งให้ผู้ถือหุ้นที่ประชุมทราบก่อนการลงคะแนนในแต่ละวาระดังกล่าว

2) การออกเสียงลงคะแนนในการมอบฉันทะ ผู้รับมอบฉันทะจะต้องออกเสียงลงคะแนนตามที่ผู้มอบฉันทะระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะเท่านั้น

3) ผู้ถือหุ้นมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใด ห้ามมิให้ออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น และประธานในที่ประชุมอาจขอเชิญให้ผู้ถือหุ้นนั้นออกจากห้องประชุมชั่วคราวก็ได้

2. การสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัท ดังนี้

2.1 บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอวาระล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาบรรจุเรื่องที่ผู้ถือหุ้นเสนอเป็นวาระการประชุม ในกรณีที่คณะกรรมการเห็นชอบให้บรรจุเป็นวาระการประชุม บริษัทจะแจ้งในหนังสือเชิญประชุมว่าเป็นวาระที่กำหนดโดยผู้ถือหุ้น หากเป็นกรณีที่คณะกรรมการบริษัทไม่เห็นชอบเรื่องที่ผู้ถือหุ้นเสนอบรรจุเป็นวาระการประชุม บริษัทจะชี้แจงเหตุผลให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบ นอกจากนี้ บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัทล่วงหน้า โดยคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล จะพิจารณาตามหลักเกณฑ์การสรรหาบุคคลเข้าเป็นกรรมการบริษัท จากนั้นจะได้เสนอรายชื่อบุคคลที่เห็นว่าเหมาะสมให้แก่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติต่อไป โดยในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิในการเสนอวาระการประชุมล่วงหน้า และเสนอชื่อบุคคลที่เห็นว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อรับการคัดเลือกเป็นกรรมการบริษัท ในระหว่างวันที่ 17 กันยายน 2567 ถึง 31 มกราคม 2568 ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุมและเสนอชื่อบุคคลเข้ามายังบริษัท

2.2 บริษัทจัดทำหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นมีข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอต่อการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้น

2.3 บริษัทจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นและเอกสารประกอบการประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างน้อย 21 วันก่อนการประชุม (ส่งหนังสือเชิญประชุมในวันที่ 2 เมษายน 2568 และจัดประชุมในวันที่ 24 เมษายน 2568) และเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทล่วงหน้าอย่างน้อย 28 วันก่อนวันประชุม ทั้งฉบับภาษาอังกฤษและภาษาไทย (เผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทในวันที่ 26 มีนาคม 2568 และจัดประชุมในวันที่ 24 เมษายน 2568) ซึ่งสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและแนวปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในระดับสากล ซึ่งส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นมีระยะเวลาเพียงพอในการศึกษาข้อมูลและใช้สิทธิออกเสียงอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนวันประชุม โดยรายละเอียดในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นประกอบด้วย

1) วัน เวลา และสถานที่จัดประชุมผู้ถือหุ้น

2) วาระการประชุม โดยระบุว่าเป็นวาระเพื่อทราบ หรือเพื่ออนุมัติ รวมทั้งแบ่งเป็นเรื่องๆ อย่างชัดเจน เช่น ในวาระที่เกี่ยวกับกรรมการได้แยกเรื่องการเลือกตั้งกรรมการ และการอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการเป็นแต่ละวาระ

3) วัตถุประสงค์และเหตุผล และความเห็นของคณะกรรมการบริษัทในแต่ละวาระการประชุมที่เสนอ ซึ่งรวมถึง

ก. วาระอนุมัติจ่ายปันผล ระบุนโยบายการจ่ายเงินปันผล อัตราเงินปันผลที่เสนอจ่ายพร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบ ในกรณีที่เสนอให้งดจ่ายปันผลจะให้เหตุผลและข้อมูลประกอบเช่นกัน

ข. วาระแต่งตั้งกรรมการ ระบุชื่อ อายุ ประวัติการศึกษา และการทำงาน จำนวนบริษัทจดทะเบียนและบริษัททั่วไปที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ หลักเกณฑ์และวิธีการสรรหา ประเภทของกรรมการที่เสนอ และในกรณีที่เป็นการชื่อกรรมการเดิมกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งอีกครั้ง ให้ระบุข้อมูลการเข้าร่วมประชุมปีที่ผ่านมา และวันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัท

ค. วาระอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการ ระบุนโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการแต่ละตำแหน่ง และค่าตอบแทนกรรมการทุกรูปแบบทั้งที่เป็นตัวเงินและสิทธิประโยชน์อื่น ๆ

ง. วาระแต่งตั้งผู้สอบบัญชี ระบุชื่อผู้สอบบัญชี บริษัทที่สังกัด ประสบการณ์ทำงาน ความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี ค่าสอบบัญชีและค่าบริการอื่น

4) หนังสือมอบฉันทะตามแบบที่กระทรวงพาณิชย์กำหนด

5) ข้อมูลประกอบการประชุมอื่น ๆ เช่น หลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติในการเข้าร่วมประชุม ขั้นตอนการออกเสียงลงคะแนน การนับคะแนนเสียง การมอบฉันทะ นิยามกรรมการอิสระ ประวัติกรรมการอิสระที่บริษัทกำหนดให้เป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น ข้อบังคับบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น เอกสารที่ผู้ถือหุ้นต้องแสดงก่อนเข้าประชุม เอกสารประกอบการมอบฉันทะ คู่มือการใช้งานระบบการประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และแผนที่ของสถานที่จัดประชุม เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุม โดยจะกำหนดหลักเกณฑ์การส่งคำถามล่วงหน้าและเผยแพร่หลักเกณฑ์ดังกล่าวไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท

3. บริษัทจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2568 ที่ผ่านมา โดยคณะกรรมการบริษัทได้ดูแลให้บริษัทดำเนินการต่าง ๆ ให้สอดคล้องและเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยผู้ถือหุ้นได้รับการปฏิบัติอย่างยุติธรรมและเท่าเทียมกัน ดังนี้

3.1 กำหนดวัน เวลา และสถานที่ประชุม โดยคำนึงถึงความสะดวกในการเข้าร่วมประชุมของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ไม่กำหนดวันประชุมในวันหยุดนักขัตฤกษ์ หรือวันหยุดทำการของธนาคาร และจะจัดประชุมในช่วงเวลาทำการปกติ พร้อมทั้งกำหนดระยะเวลาการประชุมให้เหมาะสมและเพียงพอแก่การพิจารณาวาระต่าง ๆ อย่างรอบด้าน และบริษัทใช้สถานที่จัดประชุมในเขตจังหวัดที่เป็นที่ตั้งของสำนักงานใหญ่ เพื่อความสะดวกต่อการเดินทางของผู้ถือหุ้นบริษัทได้จัดส่งแผนที่ของสถานที่ประชุมไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุม

นอกจากนี้ เพื่ออำนวยความสะดวกในการเข้าร่วมประชุมของผู้ถือหุ้นอย่างทั่วถึงและเพื่อสอดคล้องกับสภาวการณ์ในปัจจุบัน บริษัทได้จัดให้มีการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-Shareholder Meeting) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 รวมถึงกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระหรือบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมแทนได้ โดยสามารถใช้หนังสือมอบฉันทะที่แนบไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม ทั้งนี้ บริษัทไม่ได้กำหนดให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะต้องแสดงเอกสารหรือหลักฐานใด ๆ เกินกว่าที่กฎหมายกำหนด

3.2 ไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการจำกัดโอกาสการเข้าประชุมหรือสร้างภาระให้ผู้ถือหุ้นจนเกินควร เช่น ไม่ให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะต้องนำเอกสารหรือหลักฐานแสดงตนเกินกว่าที่กำหนดไว้ในแนวทางปฏิบัติของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

3.3 การนำเทคโนโลยีมาใช้กับการประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งการลงทะเบียนผู้ถือหุ้น การลงคะแนนเสียง การนับคะแนน และการแสดงผลคะแนนเพื่อให้การดำเนินการประชุมสามารถกระทำได้รวดเร็ว ถูกต้อง แม่นยำ

3.4 ประธานกรรมการทำหน้าที่เป็นประธานที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยมีหน้าที่ดูแลให้การประชุมให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และข้อบังคับของบริษัท รวมถึงจัดสรรเวลาในการพิจารณาแต่ละวาระอย่างเหมาะสมตามที่กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุม และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความเห็นและตั้งคำถามต่อที่ประชุมในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัทได้

3.5 กำหนดวาระการประชุมผู้ถือหุ้นไว้อย่างชัดเจน และดำเนินการประชุมตามลำดับระเบียบวาระที่แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญได้อย่างครบถ้วนและเท่าเทียม โดยไม่เพิ่มวาระการประชุมใด ๆ ที่ไม่ได้แจ้งล่วงหน้า เพื่อป้องกันความไม่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้

3.6 ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2568 ที่ผ่านมา มีกรรมการบริษัท ผู้บริหาร เลขานุการบริษัท และผู้สอบบัญชีของบริษัทได้เข้าร่วมการประชุมครบทุกท่าน เพื่อร่วมตอบข้อซักถามและรับฟังความคิดเห็นจากผู้ถือหุ้น

3.7 บริษัทมีนโยบายจัดการประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าใจง่าย ไม่ซับซ้อน และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรับทราบข้อมูลที่เกี่ยวข้องและมีส่วนร่วมอย่างเหมาะสม โดยก่อนเข้าสู่วาระการประชุม เลขานุการในการที่ประชุมจะชี้แจงขั้นตอนการเข้าร่วมประชุม ทั้งกรณีเข้าร่วมด้วยตนเองและมอบฉันทะ พร้อมอธิบายสิทธิในการซักถาม แสดงความคิดเห็น การลงคะแนนเสียง การนับคะแนน และการแสดงผลคะแนนอย่างชัดเจน

3.8 บริษัทแจ้งวิธีการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระให้ผู้ถือหุ้นทราบก่อนเริ่มการประชุมทุกครั้ง โดยอธิบายวิธีการลงคะแนนและรูปแบบการแสดงผลอย่างชัดเจน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิได้อย่างถูกต้อง ครบถ้วน และเข้าใจตรงกัน และในกรณีที่วาระใดมีหลายรายการ บริษัทได้มีการลงคะแนนแยกเป็นแต่ละรายการ

3.9 บริษัทได้นำระบบ e-Voting มาใช้ในการลงคะแนนเสียงสำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-Shareholder Meeting) และดำเนินการนับคะแนนเสียงในที่ประชุม ณ สถานที่จัดประชุม ด้วยวิธีการที่เหมาะสม โปร่งใส และตรวจสอบได้ เพื่อให้การประชุมมีความถูกต้องและรวดเร็ว สำหรับการนับคะแนน บริษัทจัดให้มีผู้สังเกตการณ์จากภายนอกหรือตัวแทนผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบการนับคะแนนอย่างเป็นกลาง และได้แจ้งผลคะแนนเสียงอย่างชัดเจนแก่ผู้ถือหุ้นทั้งในที่ประชุมและในรายงานการประชุม

4. บริษัทเปิดเผยมติที่ประชุมและการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปอย่างถูกต้องและครบถ้วน เพื่อเป็นช่องทางให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบข้อมูลความถูกต้องได้ ดังนี้

4.1 เปิดเผยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมผลการลงคะแนนเสียงของแต่ละวาระผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และบนเว็บไซต์ของบริษัทภายในวันทำการถัดไปหลังเสร็จสิ้นการประชุม (เปิดเผยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นในวันที่ 24 เมษายน 2568)

4.2 จัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งเผยแพร่ให้กับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัทภายใน 14 วันนับจากวันประชุมผู้ถือหุ้น (เผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทในวันที่ 7 พฤษภาคม 2568) โดยบริษัททำการบันทึกรายงานการประชุมอย่างถูกต้องและครบถ้วนในสาระสำคัญ โดยมีข้อมูลอย่างน้อยดังนี้

1) รายชื่อกรรมการและผู้บริหารที่เข้าประชุม สัดส่วนกรรมการที่เข้าร่วมการประชุม
2) วิธีการลงคะแนนและนับคะแนน มติที่ประชุม และผลการลงคะแนน (เห็นชอบ ไม่เห็นชอบ งดออกเสียง) ของแต่ละวาระ
3) ประเด็นคำถาม คำตอบ และข้อเสนอแนะที่เป็นสาระสำคัญ พร้อมระบุชื่อ-นามสกุลของผู้ถามและผู้ตอบ

พนักงาน

บริษัทตระหนักดีว่าพนักงานคือทรัพยากรที่มีคุณค่าและเป็นแรงขับเคลื่อนหลักในการนำพาองค์กรสู่ความสำเร็จอย่างมั่นคงและยั่งยืนในระยะยาว จึงยึดมั่นในหลักการบริหารทรัพยากรบุคคลที่ยุติธรรม โปร่งใส และเคารพสิทธิมนุษยชนในทุกมิติ ไม่ว่าจะเป็นสิทธิในการจ้างงานอย่างเป็นธรรม การให้ค่าตอบแทนที่เหมาะสม การไม่เลือกปฏิบัติ และการสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่ปลอดภัยและเอื้อต่อการเรียนรู้ นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญกับการส่งเสริมศักยภาพของพนักงานอย่างต่อเนื่อง สร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดหลักคุณธรรม ความเคารพซึ่งกันและกัน และความรับผิดชอบร่วมกัน โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

1. ปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนด้วยความเสมอภาค เป็นธรรม และคำนึงถึงหลักสิทธิมนุยชน ไม่เลือกปฏิบัติเพราะเหตุแห่งเชื้อชาติ สีผิว เพศ อายุ ศาสนา สถานภาพสมรส สถานะทางสุขภาพ ความพิการ หรือความเชื่อทางการเมือง
2. ส่งเสริมสภาพแวดล้อมการทำงานที่ปลอดจากการล่วงละเมิด การคุกคาม หรือการข่มขู่ทุกรูปแบบ
3. กำหนดค่าตอบแทน ผลตอบแทน และสวัสดิการที่เหมาะสมตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายแรงงาน และสอดคล้องกับอุตสาหกรรม
4. ดูแลรักษาสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยและมีสุขอนามัยที่ดีในการทำงาน ตลอดจนจัดให้มีสวัสดิการและสิทธิประโยชน์ที่ดีของพนักงาน เช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ประกันกลุ่มสำหรับพนักงาน การตรวจสุภาพประจำปี เงินช่วยเหลืองานสมรส ส่วนลดพิเศษที่อยู่อาศัยสำหรับพนักงาน เป็นต้น
5. ส่งเสริมให้พนักงานทุกระดับมีโอกาสพัฒนาความรู้ ทักษะ และศักยภาพอย่างต่อเนื่อง
6. จัดให้มีระบบการประเมินผลที่โปร่งใส ยุติธรรม และเปิดโอกาสให้พนักงานเติบโตในสายอาชีพอย่างเหมาะสมตามความสามารถ
7. ส่งเสริมการสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดหลักความโปร่งใส ความรับผิดชอบ และการทำงานร่วมกันอย่างมืออาชีพ พร้อมทั้งปลูกฝังค่านิยมการเคารพซึ่งกันและกันระหว่างเพื่อนร่วมงานทุกระดับ
8. จัดให้มีระบบการสื่อสารภายในองค์กรที่ชัดเจน ครอบคลุม และเปิดกว้าง เพื่อให้ข้อมูลภายในสามารถถ่ายทอดได้อย่างทั่วถึง ทันเวลา และสร้างความเข้าใจที่ตรงกันในทุกระดับ
9. สนับสนุนให้พนักงานแสดงความคิดเห็นหรือร้องเรียนอย่างสร้างสรรค์และสุจริต โดยมั่นใจได้ว่าจะไม่ถูกตอบโต้ กลั่นแกล้ง หรือเลือกปฏิบัติ
10. จัดให้มีช่องทางการแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียนที่ปลอดภัย เป็นความลับ และดำเนินการอย่างเป็นธรรม พร้อมกำหนดมาตรการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสจากการถูกตอบโต้ กลั่นแกล้ง หรือเลือกปฏิบัติ โดยบริษัทจะตรวจสอบข้อร้องเรียนอย่างโปร่งใส และดำเนินการแก้ไขอย่างเหมาะสมและทันท่วงที

ลูกค้า

บริษัทมุ่งมั่นพัฒนาผลิตภัณฑ์ สินค้า และการบริการ พร้อมทั้งบริหารจัดการความสัมพันธ์กับลูกค้า เพื่อสร้างความพึงพอใจที่เกินความคาดหมายอย่างต่อเนื่อง โดยให้ความสำคัญกับการปฏิบัติต่อลูกค้าอย่างมีจรรยาบรรณ รวมถึงการบริหารจัดเก็บข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้าอย่างมีประสิทธิภาพและปลอดภัย ตลอดจนการเปิดเผยนโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านการคุ้มครองข้อมูลอย่างโปร่งใส เพื่อสร้างความมั่นใจและความเชื่อมั่นให้แก่ลูกค้าทุกคน โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

1. ปฏิบัติต่อลูกค้าอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม หลีกเลี่ยงการเลือกปฏิบัติในทุกรูปแบบ โดยเฉพาะที่ขัดต่อหลักสิทธิมนุษยชน และส่งเสริมการให้บริการที่เคารพความหลากหลายของลูกค้า
2. ส่งมอบผลิตภัณฑ์ สินค้า และบริการตามมาตรฐานคุณภาพที่บริษัทกำหนด
3. สื่อสารให้ข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าและบริการแก่ลูกค้าอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และชัดเจน เพื่อให้ลูกค้าสามารถตัดสินใจได้อย่างรอบคอบและมีข้อมูลครบถ้วน
4. จัดให้มีมาตรการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลและรักษาความลับของลูกค้าตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลและกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด โดยไม่ใช้ข้อมูลเพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือบุคคลอื่นโดยมิชอบ และไม่เปิดเผยข้อมูลของลูกค้าโดยไม่ได้รับอนุญาต รวมทั้งเปิดเผยนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลให้ลูกค้าทราบอย่างชัดเจนผ่านเว็บไซต์ของบริษัท เพื่อสร้างความโปร่งใสและความมั่นใจต่อลูกค้า
5. จัดทำแบบประเมินความพึงพอใจของลูกค้าก่อนและหลังโอนกรรมสิทธิ์ พร้อมเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างลูกบ้านในทุกโครงการ และสนับสนุนการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมของลูกค้าอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน โดยบริษัทจะนำผลการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้ามาใช้เป็นแนวทางในการพัฒนา ปรับปรุงสินค้าและบริการให้ดียิ่งขึ้น ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญที่ช่วยให้บริษัทสามารถตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าได้ตรงจุดและมีประสิทธิภาพ รวมถึงเป็นการสร้างความเชื่อมั่นและความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าในระยะยาวด้วย
6. จัดให้มีช่องทางรับเรื่องร้องเรียนและข้อเสนอแนะจากลูกค้า เพื่อช่วยพัฒนาและปรับปรุงสินค้าและบริการของบริษัทให้ดียิ่งขึ้น โดยบริษัทจะนำข้อคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะที่ได้รับมาพิจารณาและนำไปปรับปรุงกระบวนการทำงานเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า

เจ้าหนี้

บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารความสัมพันธ์กับเจ้าหนี้ ทั้งเจ้าหนี้ทางการค้าและสถาบันการเงิน โดยมุ่งเน้นการดำเนินงานด้วยความโปร่งใส ยุติธรรม และมีความรับผิดชอบ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและบรรลุประโยชน์ร่วมกันอย่างยั่งยืน ทั้งนี้ บริษัทปฏิบัติตามข้อกำหนดและข้อตกลงที่ได้ทำไว้กับเจ้าหนี้อย่างเคร่งครัด ไม่ว่าจะเกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์การใช้เงิน การชำระหนี้ การดูแลหลักประกัน หรือเงื่อนไขอื่นใด โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

1. เปิดเผยข้อมูลการเงินให้เจ้าหนี้และผู้มีส่วนได้เสียได้รับทราบอย่างถูกต้องและโปร่งใส เพื่อให้เจ้าหนี้สามารถประเมินความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัทได้อย่างมีประสิทธิภาพ
2. ปฏิบัติต่อเจ้าหนี้ด้วยความเคารพ และหลีกเลี่ยงการเอาเปรียบ หรือปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรม
3. ชำระหนี้ตามเงื่อนไขและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาอย่างครบถ้วนและตรงเวลา
4. รักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม และเป็นไปตามข้อกำหนดของเจ้าหนี้สถาบันการเงิน
5. สื่อสารกับเจ้าหนี้อย่างสม่ำเสมอ เปิดเผยข้อมูลที่จำเป็นเกี่ยวกับสถานะทางการเงินของบริษัทอย่างโปร่งใส
6. ประเมินความสามารถในการชำระหนี้อย่างต่อเนื่อง และจัดทำแผนการเงินที่สามารถรองรับภาระหนี้ในทุกสถานการณ์
7. ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการชำระหนี้และการปฏิบัติต่อเจ้าหนี้ รวมถึงมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการที่ดี
8. ดำเนินการตรวจสอบภายในเพื่อประเมินการปฏิบัติตามเงื่อนไขของเจ้าหนี้ และเสริมสร้างการจัดการหนี้ให้มีประสิทธิภาพ
9. กรณีที่บริษัทประสบปัญหาทางการเงินหรือมีเหตุการณ์ที่อาจกระทบต่อสถานะทางการเงินโดยมีนัยสำคัญ บริษัทจะดำเนินการวางแผนแก้ไขปัญหาทางการเงินอย่างเหมาะสมและเป็นธรรมต่อเจ้าหนี้ รวมถึงพิจารณาแนวทางการปรับโครงสร้างหนี้หรือขยายระยะเวลาชำระหนี้ให้สอดคล้องกับสถานการณ์

คู่ค้า

บริษัทให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจร่วมกับคู่ค้า ซึ่งรวมถึงผู้รับเหมา ตัวแทนนายหน้า และซัพพลายเออร์ มุ่งสร้างความร่วมมือที่เป็นธรรม โปร่งใส และตรวจสอบได้ ควบคู่ไปกับการพัฒนาศักยภาพร่วมกันและรักษาความสัมพันธ์ที่ดีในระยะยาว เพื่อส่งเสริมการดำเนินธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดนโยบายจัดซื้อจัดจ้างและแนวทางปฏิบัติต่อคู่ค้าที่ชัดเจน ซึ่งครอบคลุมหลักจริยธรรม ความโปร่งใส และความรับผิดชอบร่วมกันในห่วงโซ่ธุรกิจ โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

1. ดำเนินการคัดเลือกคู่ค้าอย่างเปิดเผย โปร่งใส และไม่เลือกปฏิบัติ โดยพิจารณาจากศักยภาพในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน พร้อมยึดหลักจริยธรรมทางธุรกิจ ไม่เอาเปรียบคู่ค้า ให้ข้อมูลที่ถูกต้อง ชัดเจน และปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเสมอภาค
2. จัดทำข้อตกลงหรือสัญญาอย่างเป็นธรรม โดยยึดหลักความเป็นธรรม ให้ความเสมอภาคกับทุกภาคส่วน และเคารพสิทธิมนุษยชนตามหลักสากล
3. การพัฒนาและยกระดับศักยภาพร่วมกัน โดยส่งเสริมและสนับสนุนการพัฒนาความรู้ ความสามารถ และคุณภาพของคู่ค้าและพนักงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อเสริมสร้างความเข้มแข็งของห่วงโซ่อุปทานและส่งเสริมความยั่งยืนทางธุรกิจร่วมกัน
4. ปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้อย่างเคร่งครัด และสื่อสารกับคู่ค้าอย่างชัดเจนและโปร่งใส กรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขได้ บริษัทต้องรีบดำเนินการแจ้งคู่ค้าให้ทราบทันที เพื่อร่วมกันหาแนวทางแก้ไขปัญหาที่เหมาะสม
5. ส่งเสริมจริยธรรมให้คู่ค้าดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบ มีธรรมาภิบาล และต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ รวมถึงเคารพสิทธิมนุษยชนในทุกกระบวนการ
6. จัดให้มีช่องทางที่คู่ค้าสามารถร้องเรียนหรือแสดงความคิดเห็นได้ โดยนำข้อมูลดังกล่าวมาพัฒนาและปรับปรุงกระบวนการทำงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์ที่ยั่งยืน

พันธมิตรทางธุรกิจ

บริษัทให้ความสำคัญกับการสร้างและรักษาความสัมพันธ์กับพันธมิตรทางธุรกิจบนพื้นฐานของความไว้วางใจ ความโปร่งใส และผลประโยชน์ร่วมกันในระยะยาว โดยมุ่งเน้นให้ความร่วมมือเป็นไปอย่างมีจริยธรรม สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเคารพต่อพันธสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

1. ดำเนินความร่วมมือกับพันธมิตรทางธุรกิจโดยยึดมั่นในหลักความซื่อสัตย์ โปร่งใส และเคารพซึ่งกันและกัน
2. ปฏิบัติตามข้อตกลง ความตกลงร่วม และพันธกรณีทางธุรกิจอย่างเคร่งครัด
3. หลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจก่อให้เกิดผลประโยชน์ทับซ้อน หรือสร้างความเสียหายต่อพันธมิตรทางธุรกิจ
4. ส่งเสริมให้เกิดการแลกเปลี่ยนข้อมูล ความรู้ และเทคโนโลยีอย่างรับผิดชอบ โดยคำนึงถึงสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญาและความลับทางธุรกิจ
5. สนับสนุนให้ความร่วมมือกับพันธมิตรทางธุรกิจเป็นไปในทิศทางที่สอดคล้องกับหลัก ESG และการเติบโตอย่างยั่งยืน

ชุมชน

บริษัทให้ความสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจที่คำนึงถึงผลกระทบต่อชุมชนและสังคมโดยรอบ โดยมุ่งส่งเสริมทั้งในด้านการพัฒนาคุณภาพชีวิต การพัฒนาเศรษฐกิจของชุมชน และการสนับสนุนกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม ซึ่งบริษัทเชื่อมั่นว่าความยั่งยืนขององค์กรจะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อสามารถเติบโตไปพร้อมกับสังคมอย่างสมดุลและมีจริยธรรม นอกจากการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและการนำเสนอสินค้าหรือบริการที่มีคุณภาพแล้ว บริษัทยังให้ความสำคัญกับบทบาทในการพัฒนาสังคมอย่างต่อเนื่อง จึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติเพื่อส่งเสริมให้พนักงานทุกระดับมีส่วนร่วมในการขับเคลื่อนองค์กรควบคู่กับชุมชนและสังคมอย่างเหมาะสมดังนี้

1. ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อชุมชนและสังคมเป็นสำคัญ รวมถึงปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนด และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด
2. ส่งเสริมและดำเนินกิจกรรมเพื่อสร้างสรรค์ประโยชน์แก่ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง โดยอาจดำเนินการเองหรือร่วมมือกับภาครัฐ ภาคเอกชน และภาคประชาสังคม
3. ปลูกฝังจิตสำนึก สื่อสาร และให้ความรู้แก่พนักงานในเรื่องความรับผิดชอบต่อสังคม และส่งเสริมให้มีส่วนร่วมในกิจกรรมเพื่อสาธารณประโยชน์

4. เคารพและคำนึงถึงวิถีชีวิต วัฒนธรรม และความต้องการของชุมชนในพื้นที่ที่บริษัทดำเนินธุรกิจ เพื่อให้การดำเนินงานสอดคล้องกับบริบททางสังคมและเกิดประโยชน์ร่วมกันอย่างแท้จริง

5. รับฟังความคิดเห็นของชุมชน เปิดโอกาสให้เกิดการมีส่วนร่วม และตอบสนองต่อข้อกังวลของชุมชนด้วยความโปร่งใสและสร้างสรรค์

นอกจากบริษัทจะปฏิบัติตามแนวทางดูแลผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มอย่างเคร่งครัดแล้ว บริษัทยังให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลและความมั่นคงปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการเข้าถึงข้อมูลโดยไม่ได้รับอนุญาต การสูญหายของข้อมูล และภัยคุกคามทางไซเบอร์ที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ บริษัทจึงได้กำหนดแนวทางในการบริหารจัดการข้อมูลอย่างเป็นระบบ ครอบคลุมมาตรการด้านการเก็บรักษา ใช้ เปิดเผย และถ่ายโอนข้อมูล ตลอดจนมาตรการควบคุมความปลอดภัยของระบบสารสนเทศ เพื่อยกระดับความปลอดภัยของข้อมูลและสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ลูกค้าผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยมีแนวทางปฏิบัติดังนี้

นโยบายและแนวปฏิบัติการรักษาข้อมูลส่วนบุคคล

เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทสอดคล้องกับพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง บริษัทจึงได้กำหนด **“นโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล”** เพื่อใช้เป็นกรอบในการจัดเก็บ ใช้ เปิดเผย และบริหารจัดการข้อมูลส่วนบุคคลอย่างถูกต้องและปลอดภัย โดยนโยบายดังกล่าวครอบคลุมถึงข้อมูลของลูกค้า พนักงาน คู่ค้า และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม รวมถึงข้อมูลจากระบบกล้องวงจรปิด เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าข้อมูลส่วนบุคคลได้รับการคุ้มครองอย่างเหมาะสมและเป็นไปตามกฎหมาย

ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจนในการควบคุมการเข้าถึง การใช้ และการเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคล ตลอดจนมาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของข้อมูล เพื่อป้องกันการสูญหาย การรั่วไหล หรือการเข้าถึงข้อมูลโดยไม่ได้รับอนุญาต นอกจากนี้ บริษัทได้ติดตามและตรวจสอบการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง และทบทวนนโยบายให้สอดคล้องกับกฎหมายและบริบทการดำเนินธุรกิจที่เปลี่ยนแปลง เพื่อให้มั่นใจว่าการบริหารจัดการข้อมูลส่วนบุคคลเป็นไปอย่างรอบคอบ โปร่งใส และตรวจสอบได้ รวมทั้งได้สื่อสารและเผยแพร่นโยบายผ่านอีเมลและเว็บไซต์ของบริษัท โดยกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่านได้ลงนามรับทราบและจะปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวครบถ้วนร้อยละ 100 ตลอดจนในปี 2568 บริษัทไม่มีกรณีการกระทำที่ฝ่าฝืนหรือละเมิดข้อมูลส่วนบุคคลแต่อย่างใด

นโยบายสารสนเทศ

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการบริหารจัดการธุรกิจ จึงได้กำหนด **“นโยบายสารสนเทศ”** เพื่อใช้เป็นกรอบในการกำกับดูแลและบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศระดับองค์กรให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี มาตรฐานที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่บังคับใช้ เพื่อให้การใช้เทคโนโลยีสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นไปอย่างเหมาะสม โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ โดยมีแนวทางปฏิบัติด้านเทคโนโลยีสารสนเทศครอบคลุมหัวข้อสำคัญตามความจำเป็นของการดำเนินงาน เช่น การรักษาความมั่นคงปลอดภัยของระบบ การบริหารสิทธิ์การเข้าถึงข้อมูล การสำรองและกู้คืนข้อมูล การจัดการอุปกรณ์และซอฟต์แวร์ การป้องกันภัยคุกคามทางไซเบอร์ การควบคุมการใช้อุปกรณ์สื่อสารและอินเทอร์เน็ต การเก็บรักษาเอกสารอิเล็กทรอนิกส์ ตลอดจนมาตรการด้านการปกป้องข้อมูลส่วนบุคคล เพื่อให้การใช้ระบบสารสนเทศของบริษัทเป็นไปอย่างปลอดภัย มีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ บริษัทได้ดำเนินการติดตามและตรวจสอบการปฏิบัติตามนโยบายสารสนเทศอย่างต่อเนื่อง และกำหนดให้มีการทบทวนนโยบายเป็นประจำทุกปี เพื่อให้มั่นใจว่านโยบายยังเหมาะสมกับบริบทการดำเนินธุรกิจ สอดคล้องกับมาตรฐานด้านความมั่นคงปลอดภัยของข้อมูล และรองรับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากเทคโนโลยีที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว โดยในปี 2568 ได้มีการทบทวนนโยบายและอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 รวมทั้งได้สื่อสารและเผยแพร่นโยบายผ่านอีเมลและเว็บไซต์ของบริษัท อีกทั้ง กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่านได้ลงนามรับทราบและจะปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวครบถ้วนร้อยละ 100 ตลอดจนปี 2568 บริษัทไม่มีกรณีการกระทำที่ฝ่าฝืนหรือละเมิดนโยบายสารสนเทศและไม่พบการถูกคุกคามด้านความปลอดภัยทางสารสนเทศแต่อย่างใด

อย่างไรก็ตาม ความซับซ้อนและการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วของเทคโนโลยี ทำให้ธุรกิจเผชิญความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีในหลายมิติ ไม่ว่าจะเป็นภัยคุกคามทางไซเบอร์ ความเสี่ยงจากความล้มเหลวของระบบสารสนเทศ หรือความเสี่ยงจากการขาดแคลนบุคลากรที่มีทักษะด้านเทคโนโลยี ซึ่งล้วนอาจส่งผลกระทบต่อความต่อเนื่องและประสิทธิภาพของการดำเนินธุรกิจ บริษัทจึงได้ประเมินความเสี่ยงจากการขาดบุคลากรที่มีทักษะด้านเทคโนโลยีและภัยคุกคามทางไซเบอร์ เพื่อกำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม รวมถึงเสริมความพร้อมขององค์กรในการรับมือและลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อระบบงานและข้อมูลของบริษัท โดยรายละเอียดการประเมินความเสี่ยงจากการขาดบุคลากรที่มีทักษะด้านเทคโนโลยีและภัยคุกคามทางไซเบอร์ ปรากฏในหัวข้อ 2.2.6 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk)

6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัทมีนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจตามวิสัยทัศน์ที่มุ่งเน้นการเติบโตอย่างยั่งยืนบนพื้นฐานของความโปร่งใส ตรวจสอบได้ และมีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย โดยยึดมั่นในหลักคุณธรรม จริยธรรม และมาตรฐานสากล บริษัทจึงได้จัดทำ **“จรรยาบรรณธุรกิจ (Code of Conduct)”** เพื่อใช้เป็นแนวทางให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับยึดถือในการปฏิบัติงานอย่างถูกต้อง เหมาะสม และสอดคล้องกับค่านิยมองค์กร อันจะนำไปสู่การสร้างวัฒนธรรมแห่งความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส และความรับผิดชอบต่อสังคม ทั้งนี้ บริษัทได้เผยแพร่และสื่อสารจรรยาบรรณธุรกิจอย่างทั่วถึงผ่านช่องทางภายในบริษัท ได้แก่ อีเมลภายใน และเว็บไซต์บริษัท เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับสามารถเข้าถึง ทำความเข้าใจ และยึดถือเป็นแนวทางปฏิบัติร่วมกัน โดยรายละเอียดของจรรยาบรรณธุรกิจ ซึ่งครอบคลุมถึงจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจ จรรยาบรรณกรรมการ จรรยาบรรณผู้บริหาร จรรยาบรรณพนักงาน ช่องทางการร้องเรียน มาตรการคุ้มครองสิทธิผู้ร้องเรียน ผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริง และการจัดการกรณีฝ่าฝืนจรรยาบรรณธุรกิจ โดยรายละเอียดจรรยาบรรณธุรกิจฉบับเต็มได้เผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของบริษัท

ทั้งนี้ ในปี 2568 บริษัทได้ดำเนินการทบทวนจรรยาบรรณธุรกิจ และได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2568 รวมถึงได้สื่อสารและเผยแพร่ให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับรับทราบผ่านทางอีเมลและเว็บไซต์ของบริษัท อีกทั้ง กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่านได้ลงนามรับทราบและจะปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจครบถ้วนร้อยละ 100 และบริษัทได้เปิดเผยข้อมูลจรรยาบรรณธุรกิจให้ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้มีส่วนได้เสียสามารถเข้าถึงได้ผ่านเว็บไซต์ของบริษัท เพื่อให้เกิดความโปร่งใส เท่าเทียม และตรวจสอบได้ พร้อมทั้งปลูกฝังให้พนักงานทุกระดับตระหนักและยึดมั่นในการปฏิบัติตามจรรยาบรรณด้วยความรับผิดชอบร่วมกัน รวมทั้งบรรจุหัวข้อ “จรรยาบรรณธุรกิจ” สำหรับการปฐมนิเทศพนักงานใหม่ เพื่อเสริมสร้างความเข้าใจและยึดมั่นในค่านิยมการดำเนินธุรกิจที่โปร่งใสและเป็นธรรมตั้งแต่วันแรกของการเข้าทำงาน

นอกจากนี้ บริษัทได้จัดทำ **“จรรยาบรรณคู่ค้าธุรกิจ”** เพื่อเป็นแนวทางส่งเสริมให้คู่ค้าทุกกลุ่มดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรม โดยคำนึงถึงแนวทางปฏิบัติตามหลักสิทธิมนุษยชน ความปลอดภัยและอาชีวอนามัยที่ดี รักษาสิ่งแวดล้อม ตลอดจนกำกับดูแลกิจการของตนให้สอดคล้องกับหลักการของบริษัท สำหรับรายละเอียดของจรรยาบรรณคู่ค้าธุรกิจฉบับเต็มได้เผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของบริษัท

การติดตามการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ

ในปี 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล ครั้งที่ 3/2568 เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2568 ได้มีการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ พบว่า การดำเนินงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานเป็นไปตามแนวทางปฏิบัติที่กำหนดไว้อย่างครบถ้วน ไม่ปรากฏข้อร้องเรียน หรือมีการฝ่าฝืนจรรยาบรรณธุรกิจ หรือกระทำผิดจริยธรรมที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบที่เป็นความผิดร้ายแรง รวมถึงไม่พบการทุจริตคอร์รัปชันที่ส่งผลกระทบต่อบริษัทแต่อย่างใด ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าบริษัทมีการดำเนินงานภายใต้จรรยาบรรณธุรกิจอย่างเหมาะสม อย่างไรก็ตาม บริษัทจะยังคงติดตามและปรับปรุงมาตรการด้านการสื่อสาร การอบรม และการคุ้มครองผู้ร้องเรียนอย่างต่อเนื่อง เพื่อรักษามาตรฐานจรรยาบรรณธุรกิจและหลักธรรมาภิบาลที่กำหนดไว้

การอบรมความรู้ด้านจรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัทได้จัดให้มีการอบรมความรู้ด้านจรรยาบรรณธุรกิจแก่ผู้บริหารและพนักงานทุกคน ผ่านหลักสูตร “จรรยาบรรณธุรกิจ” โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเสริมสร้างความรู้ ความเข้าใจ และปลูกฝังค่านิยมด้านคุณธรรม จริยธรรม ความรับผิดชอบ และความโปร่งใสในการดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้ เนื้อหาการอบรมครอบคลุมแนวปฏิบัติในการดำเนินธุรกิจอย่างเป็นธรรมและรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียที่สำคัญ ได้แก่ ผู้ถือหุ้น พนักงาน ลูกค้า เจ้าหนี้ คู่ค้า คู่แข่งทางการค้า และพันธมิตรทางธุรกิจ ตลอดจนความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม รวมถึงประเด็นด้านการกำกับดูแลกิจการ เช่น การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การรักษาความลับและการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล การป้องกันการใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ และการต่อต้านการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรม

นอกจากนี้ การอบรมยังครอบคลุมถึงการเคารพสิทธิมนุษยชน อาชีวอนามัย ความปลอดภัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน การรักษาความปลอดภัยของข้อมูลและระบบสารสนเทศ การคุ้มครองทรัพย์สินทางปัญญา รวมถึงการส่งเสริมการพัฒนานวัตกรรมภายใต้กรอบจริยธรรม โดยบริษัทได้แยกการสื่อสารจรรยาบรรณตามบทบาทหน้าที่ของผู้บริหารและพนักงาน เพื่อให้สอดคล้องกับความรับผิดชอบในแต่ละระดับ พร้อมทั้งสื่อสารช่องทางการร้องเรียนหรือการแจ้งเบาะแส เพื่อสนับสนุนวัฒนธรรมองค์กรที่โปร่งใส ตรวจสอบได้ และยึดมั่นในหลักธรรมาภิบาล

ในปี 2568 ผู้บริหารและพนักงานของบริษัททุกท่านเข้าร่วมการอบรมครบถ้วนร้อยละ 100 และมีคะแนนทดสอบเฉลี่ย 14.83 จากคะแนนเต็ม 15 คะแนน ทั้งนี้ บริษัทได้บรรจุการอบรมด้านจรรยาบรรณธุรกิจเป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการปฐมนิเทศ และกำหนดให้จัดอบรมก่อนการเข้ารับตำแหน่งของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานใหม่ทุกคน เพื่อสร้างความตระหนักรู้และความเข้าใจที่ถูกต้องตั้งแต่เริ่มต้นการปฏิบัติงาน และส่งเสริมการดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรมและธรรมาภิบาลอย่างต่อเนื่อง

6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

6.3.1 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ในปี 2568 บริษัทได้ดำเนินการสำคัญในการทบทวนและปรับปรุงนโยบาย รวมถึงแนวปฏิบัติต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับกฎหมาย กฎเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งจัดทำนโยบายเพิ่มเติมฉบับใหม่ เพื่อให้ระบบการกำกับดูแลกิจการมีความต่อเนื่อง มีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับแนวทางการปฏิบัติในปัจจุบัน ตลอดจนให้เหมาะสมกับวัตถุประสงค์และกลยุทธ์ของบริษัท โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

1. นโยบายใหม่ที่เพิ่มเติม จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่ จรรยาบรรณคู่ค้าธุรกิจ, นโยบายและแนวปฏิบัติการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทาน, แผนการบริหารความต่อเนื่องธุรกิจ (BCP), นโยบายความหลากหลายทางชีวภาพ และนโยบายการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย

2. นโยบายที่ทบทวนและปรับปรุงสาระสำคัญ ได้แก่ นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี, จรรยาบรรณธุรกิจ, นโยบายการใช้ข้อมูลภายในบริษัท, นโยบายการจัดซื้อ, นโยบายการแจ้งเบาะแสการกระทำผิด, นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน, นโยบายการจัดการด้านความยั่งยืน, นโยบายการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน และกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ

6.3.2 การนำหลักปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์มาปรับใช้

บริษัทได้ยึดมั่นและให้ความสำคัญในการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 (CG Code) ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2568 ได้พิจารณาอนุมัติการทบทวนสาระสำคัญนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยในปี 2568 บริษัทยังคงปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 (CG Code) อย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ยังมีบางประเด็นที่บริษัทไม่สามารถนำมาปรับใช้ได้ครบถ้วน ดังนี้

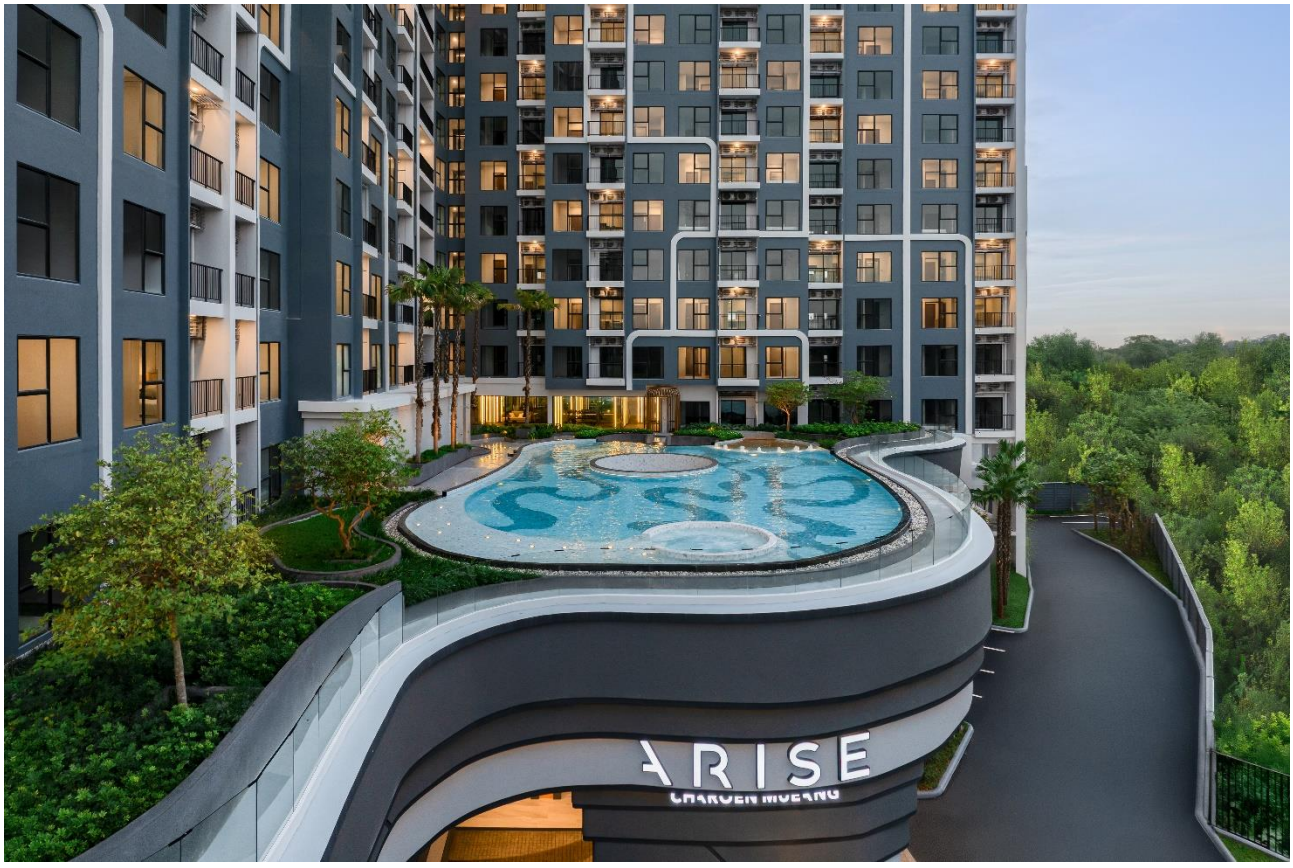
1. การลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการโดยการลงคะแนนเสียงแบบสะสม (Cumulative Voting) โดยข้อบังคับของบริษัทกำหนดให้เลือกตั้งกรรมการโดยวิธีเสียงข้างมาก และผู้ถือหุ้นแต่ละคนมีคะเนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถืออยู่ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้กำหนดวิธีการอื่นในการดูแลสิทธิผู้ถือหุ้นรายย่อยมาโดยตลอด เช่น การสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยใช้สิทธิเสนอวาระการประชุม หรือการเสนอชื่อบุคคลเพื่อแต่งตั้งเป็นกรรมการล่วงหน้า

2. จำนวนครั้งของการประชุมคณะกรรมการบริษัทไม่ควรน้อยกว่า 6 ครั้งต่อปี โดยในปี 2568 บริษัทได้มีการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัทจำนวน 4 ครั้ง อย่างไรก็ตาม ฝ่ายจัดการจะรายงานความคืบหน้า หรือรายงานผลการดำเนินงานในเดือนที่ไม่ได้มีการประชุมให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทสามารถกำกับดูแลการปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการได้

6.3.3 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่น ๆ

ในปี 2568 บริษัทได้รับผลการประเมินจากหน่วยงานภายนอกที่สำคัญ ซึ่งสะท้อนถึงความมุ่งมั่นในการยกระดับมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการและการดำเนินงานด้านความยั่งยืน ดังนี้

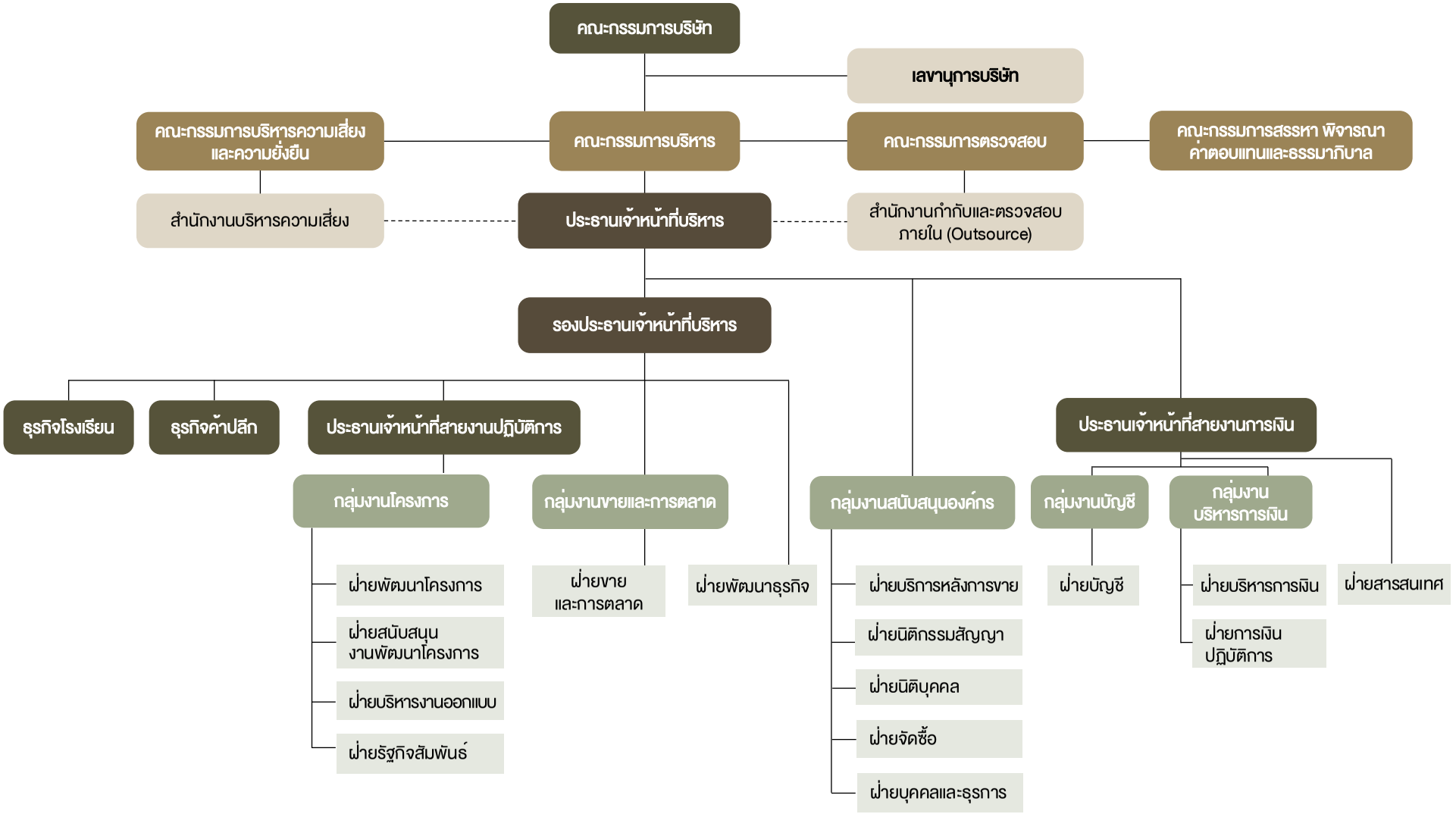
- บริษัทได้รับผลคะแนนการประเมินโครงการ “การประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย” (AGM Checklist ประจำปี 2568) ในระดับ 4 เหรียญ (ระหว่าง 90-99 คะแนน ดีเยี่ยม) จากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย
- บริษัทได้รับผลการประเมินการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนประจำปี 2568 (Corporate Governance Report of Thai Listed Companies 2025 : CGR) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai IOD) อยู่ในระดับ 5 ดาว “ดีเลิศ”
- บริษัทได้ประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วม “โครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (Collective Action Coalition Against Corruption หรือ CAC)” ซึ่งจัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) เพื่อยกระดับมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการที่ดีให้เข้มแข็งยิ่งขึ้น และเพื่อสร้างความมั่นใจว่าการดำเนินงานทุกขั้นตอนเป็นไปอย่างโปร่งใส ตรวจสอบได้ และปราศจากการทุจริตในทุกรูปแบบ



7 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการและข้อมูลสำคัญ เกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่น ๆ

7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีโครงสร้างองค์กร ดังนี้



7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

ความหลากหลายของคณะกรรมการบริษัท

บริษัทตระหนักและให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 หรือ Corporate Governance Code (CG Code) จึงให้ความสำคัญในการพิจารณาองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทที่มีความเหมาะสมและมีความหลากหลายทั้งทางด้านความรู้ ทักษะ ความสามารถ และประสบการณ์การทำงาน รวมทั้งความหลากหลายในด้านอื่น ๆ เช่น เพศ อายุ เชื้อชาติ สัญชาติ สีผิว ศาสนา ความคิดเห็นทางการเมือง หรือภูมิหลังทางวัฒนธรรม เพื่อให้มั่นใจว่าคณะกรรมการบริษัทมีส่วนร่วมในการตัดสินใจร่วมกันและส่งเสริมการปฏิบัติงานของบริษัทให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยคำนึงถึงผลกระทบต่อบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย จึงได้กำหนด **"นโยบายความหลากหลายของคณะกรรมการบริษัท"** โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดมีที่อยู่ในประเทศไทยและมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนดไว้ และต้องประกอบด้วยกรรมการอิสระ อย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัท แต่ต้องไม่น้อยกว่า 3 คน โดยกรรมการอิสระจะต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามหลักเกณฑ์คุณสมบัติกรรมการอิสระตามที่กำหนดไว้ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง
2. คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล มีหน้าที่ในการสรรหาบุคคลที่มีเหมาะสม เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยพิจารณาตามองค์ประกอบความเหมาะสมที่มีความหลากหลาย ประกอบด้วย ความรู้ ทักษะ ความสามารถในการทำงานเพื่อให้มีความสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท รวมทั้งมีความหลากหลายทางเพศ อายุ เชื้อชาติ สัญชาติ สีผิว ศาสนา ความคิดเห็นทางการเมือง หรือภูมิหลังทางวัฒนธรรม เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี
3. พิจารณาสัดส่วนของกรรมการเพศชายและเพศหญิงในคณะกรรมการบริษัทที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากความต้องการทางด้านทักษะ และประสบการณ์ของคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินงานและกลยุทธ์ทางธุรกิจ
4. พิจารณาสัดส่วนระหว่างกรรมการที่เป็นผู้บริหารและกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร เพื่อให้กรรมการสามารถแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการทำงานของฝ่ายจัดการได้อย่างอิสระ
5. กำกับดูแลให้มีการเปิดเผยนโยบายความหลากหลายของคณะกรรมการบริษัท และข้อมูลที่จำเป็นของกรรมการ เช่น อายุ เพศ ประวัติการศึกษา ประสบการณ์ สัดส่วนการถือหุ้น จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ และการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่นในรายงานประจำปีของบริษัท

อย่างไรก็ตาม บริษัทส่งเสริมความหลากหลายทางเพศในการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการบริษัท โดยยึดตาม "นโยบายความหลากหลายของคณะกรรมการ" อย่างเคร่งครัด ในส่วนของความหลากหลายทางเพศ บริษัทจะพิจารณาสัดส่วนกรรมการเพศหญิงให้เพิ่มขึ้นอย่างเหมาะสมตามโอกาสและความพร้อมของผู้สมัครที่มีคุณสมบัติเหมาะสม โดยคำนึงถึงความสมดุลระหว่างความหลากหลายและความเชี่ยวชาญที่ตอบโจทย์กลยุทธ์ของบริษัท เพื่อให้โครงสร้างคณะกรรมการสะท้อนมุมมองที่หลากหลายและสนับสนุนการตัดสินใจที่รอบคอบ โปร่งใส และเป็นธรรม

ทั้งนี้ ในปี 2568 บริษัทได้ดำเนินการประเมินความหลากหลายของคณะกรรมการ เพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะและความจำเป็นในการประกอบธุรกิจ โดยพิจารณาถึงทักษะ ความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านที่มีความเกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อการกำกับดูแลและการดำเนินธุรกิจ ได้แก่ ด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้านวิศวกรรม ด้านสถาปัตยกรรม ด้านบริหารและจัดการ ด้านบัญชีและการเงิน ด้านบริหารความเสี่ยง ด้านกฎหมาย ด้านเศรษฐศาสตร์ ด้านทรัพยากรบุคคล ด้านการขายและการตลาด รวมถึงด้านการกำกับดูแลกิจการ นอกจากนี้ บริษัทได้จัดทำ **ตารางแสดงความเชี่ยวชาญของคณะกรรมการ (Board Skills Matrix)** เพื่อใช้เป็นเครื่องมือประเมินความเหมาะสมของคณะกรรมการให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ทางธุรกิจทั้งในระยะสั้นและระยะยาว โดยมีข้อกำหนดให้กรรมการที่ดำรงตำแหน่งในคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ท่าน ต้องมีความรู้ด้านบัญชีและการเงิน รวมทั้งมีประสบการณ์ที่เพียงพอในการสอบทานงบการเงิน เพื่อสร้างความน่าเชื่อถือและความโปร่งใสในการรายงานทางการเงินของบริษัท

ความเชี่ยวชาญของคณะกรรมการ (Board Skills Matrix)

รายชื่อกรรมการ		ด้านธุรกิจพัฒนาสังคมและทรัพยากร	ด้านวิศวกรรม	ด้านสถาปัตยกรรม	ด้านบริหารและจัดการ	ด้านบัญชีและการเงิน	ด้านบริหารความเสี่ยง	ด้านกฎหมาย	ด้านเศรษฐศาสตร์	ด้านทรัพยากรบุคคล	ด้านการขายและการตลาด	ด้านการกำกับดูแลกิจการ
1. นายพงษ์ภาณุ	เศวตรุนทร์				●	●	●	●	●			●
2. นายสมศักดิ์	ประถมศรีเมฆ					●	●	●				●
3. นายวิเชียร	ชวลิต						●	●		●		●
4. นายปรีดิกร	บูรณุปกรณ์	●					●			●	●	●
5. นางอารีย์	อุดมศิริธำรง	●	●	●	●	●	●		●	●	●	●
6. นางสาววิไล	บูรณุปกรณ์	●			●	●	●		●	●	●	●
	รวม	**3**	**1**	**1**	**3**	**4**	**6**	**3**	**3**	**4**	**3**	**6**

7.2.1 องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ต้องประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดมีที่อยู่ในประเทศไทยและมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนดไว้ และในจำนวนคณะกรรมการบริษัททั้งหมดต้องประกอบด้วยกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัท แต่ต้องไม่น้อยกว่า 3 คน โดยการแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัทต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีคณะกรรมการจำนวนทั้งสิ้น 6 ท่าน ซึ่งมีจำนวนที่เหมาะสมกับขนาดธุรกิจ ลักษณะการดำเนินงาน และระดับความซับซ้อนขององค์กร โครงสร้างคณะกรรมการประกอบด้วยบุคคลที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์ที่หลากหลาย โดยบริษัทมีการทบทวนความเหมาะสมของขนาด องค์ประกอบ และคุณสมบัติของคณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมาย หลักเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล และแนวปฏิบัติที่ดีของบริษัทจดทะเบียนและระดับสากล โดยโครงสร้างคณะกรรมการของบริษัทมีความสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) ทั้งในด้านสัดส่วนกรรมการอิสระ ความหลากหลายของทักษะและประสบการณ์ ตลอดจนความสามารถในการอุทิศเวลาให้กับการปฏิบัติหน้าที่ ทั้งนี้ กรรมการทุกท่านมิได้ดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่นเกินกว่า 5 แห่ง สะท้อนถึงความเหมาะสมและเพียงพอในการกำกับดูแลกิจการและการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย

- **กรรมการที่เป็นผู้บริหาร** จำนวน 3 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 50
- **กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร** จำนวน 3 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 50
- **กรรมการอิสระ** จำนวน 3 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 50 โดยไม่มีกรรมการอิสระท่านใดที่มีวาระการดำรงตำแหน่งเกิน 9 ปี ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่กำหนดให้มีกรรมการอิสระไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของคณะกรรมการ และสอดคล้องกับแนวปฏิบัติด้านบรรษัทภิบาลที่ดีในระดับสากล
- **กรรมการที่เป็นผู้หญิง** จำนวน 2 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 33.33 สะท้อนถึงการส่งเสริมความหลากหลายของคณะกรรมการ ซึ่งสอดคล้องกับแนวปฏิบัติด้านบรรษัทภิบาลที่ดีในระดับสากล และกรรมการที่เป็นผู้ชาย จำนวน 4 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 66.67
- **ประธานกรรมการ** คือ นายพงษ์ภาณุ เศวตรุนทร์ ซึ่งเป็นกรรมการอิสระและไม่เป็นคนเดียวกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและประชุมผู้ถือหุ้น มีบทบาทสำคัญในการเป็นผู้นำและผู้ควบคุมการประชุมให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล สนับสนุนให้กรรมการทุกท่านมีส่วนร่วมในการประชุม ให้คำแนะนำ และไม่ก้าวก่ายงานประจำหรือธุรกิจประจำวันที่ฝ่ายบริหารรับผิดชอบ

กรรมการอิสระ

บริษัทมีนโยบายแต่งตั้งกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัท แต่ต้องไม่น้อยกว่า 3 คน และกำหนดให้กรรมการอิสระดำรงตำแหน่งต่อเนื่องไม่เกิน 9 ปี นับจากวันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระครั้งแรก ในกรณีที่จะแต่งตั้งกรรมการอิสระนั้นให้ดำรงตำแหน่งต่อไป คณะกรรมการบริษัทต้องพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลถึงความจำเป็นดังกล่าว โดยในปี 2568 บริษัทไม่มีกรรรมการอิสระที่มีวาระการดำรงตำแหน่งเกิน 9 ปีติดต่อกัน และกรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย

2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็น บิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย

4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ ความสัมพันธ์ทางธุรกิจดังกล่าว รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค้ำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัท หรือคู่สัญญามีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละสามของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท หรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าวให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่งปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทและไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ

6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทและไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการ มีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ

7.2.2 ข้อมูลคณะกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทรายบุคคล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการ จำนวน 6 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายพงษ์ภาณุ เศวตรุนทร์	ประธานกรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
2. นางอารีย์ อุดมศิริธำรง[1/]	รองประธานกรรมการบริษัท / กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน / กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมภิบาล / กรรมการบริหาร
3. นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
4. นายวิเชียร ชวลิต	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน / ประธานกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมภิบาล
5. นายปรีดิกร บูรณุปกรณ์[1/]	กรรมการบริษัท / กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน / กรรมการบริหาร
6. นางสาววิไล บูรณุปกรณ์[1/]	กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร

หมายเหตุ: [1/] กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท จำนวน 3 ท่าน ได้แก่ นางอารีย์ อุดมศิริธำรง นายปรีดิกร บูรณุปกรณ์ และนางสาววิไล บูรณุปกรณ์ กรรมการสองในสามคนลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท

เนื่องด้วยบริษัทประกอบธุรกิจลงทุนถือหุ้นบริษัทอื่น (Holding Company) ซึ่งกลุ่มบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลัก คือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายที่บริษัทเข้าไปลงทุนถือหุ้นอยู่เหล่านี้ จะต้องมีกรรมการตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท ซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้เข้ากำกับดูแลกิจการ รวมถึงบริษัทได้ส่งตัวแทนเข้าดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจอื่นด้วย ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ธุรกิจหลัก					ธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ
	NHC	NHP	ORG	ORP	GWP	ORE
จำนวนกรรมการทั้งหมดในแต่ละบริษัทย่อย	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**
1. นายปรีดิกร บูรณุปกรณ์	◉	◉	◉	◉	◉	◉
2. นางอารีย์ อุดมศิริธำรง	◉	◉	◉	◉	◉	◉

บริษัทย่อย	อำนาจลงนามผูกพันบริษัท
บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด (NHC)	กรรมการคนหนึ่งคนใดลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญของบริษัท
บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (NHP)	กรรมการหนึ่งคนลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญของบริษัท
บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด (ORG)	กรรมการคนหนึ่งคนใดลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญของบริษัท
บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ORP)	กรรมการหนึ่งคนลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญของบริษัท
บริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด (GWP)	กรรมการหนึ่งคนลงลายมือชื่อ
บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด (ORE)	กรรมการหนึ่งคนลงลายมือชื่อ

หมายเหตุ: กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทเป็นไปตามตารางรายชื่อกรรมการของบริษัทย่อยข้างต้น

อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท

1. อนุมัติงบการเงินรายไตรมาสที่ผ่านการสอบทานของผู้สอบบัญชี และงบการเงินประจำปีที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ
2. อนุมัติแผนธุรกิจและงบประมาณประจำปี
3. อนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล และอนุมัติการจ่ายเงินปันผลประจำปีเพื่อเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ
4. อนุมัติการลงทุนและสินเชื่อ ได้แก่ การร่วมลงทุน (รวมกิจการร่วมค้า) การให้กู้ยืมเงินกับบริษัทย่อยในกลุ่ม การค้ำประกันให้กับบริษัทย่อย การเลิกกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย การควบรวมกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย และการเข้าซื้อกิจการของบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน
5. อนุมัติซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการมูลค่ามากกว่า 500 ล้านบาทขึ้นไป และการวางเงินมัดจำซื้อที่ดินมากกว่า 25%
6. อนุมัติว่าจ้าง ค่าจ้าง แต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง ตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
7. อนุมัติแต่งตั้งผู้มีอำนาจลงนามในเอกสารเกี่ยวกับการเงิน
8. อนุมัติและทบทวนนโยบายที่สำคัญของบริษัท
9. อนุมัติเปลี่ยนแปลงคู่มืออำนาจดำเนินการของบริษัท
10. อนุมัติโครงสร้างผังองค์กร
11. อนุมัติการจัดตั้งบริษัทย่อย
12. อนุมัติแต่งตั้ง เปลี่ยนแปลงบุคคลเข้าเป็นกรรมการในบริษัทย่อย

7.2.3 บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

1. จัดการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่ชอบด้วยกฎหมายด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท
2. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือน นับตั้งแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีของบริษัท โดยบริษัทจะจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งวาระการประชุมและเอกสารประกอบการพิจารณาเป็นการล่วงหน้าด้วยระยะเวลาพอสมควร และต้องไม่น้อยไปกว่าระยะเวลาที่กำหนดในข้อบังคับบริษัท หรือตามกฎระเบียบของหน่วยงานกำกับที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น
3. จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้ง และไม่ควรน้อยกว่า 6 ครั้งต่อปี และควรต้องเป็นการประชุมเต็มคณะเมื่อมีการพิจารณาลงมติในเรื่องหรือรายการที่มีนัยสำคัญ รายการที่มีนัยสำคัญรวมถึง รายการได้มาหรือจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีผลกระทบสำคัญต่อบริษัท รายการซื้อหรือขายทรัพย์สินที่สำคัญ การขยายโครงการลงทุน การพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน การกำหนดระดับอำนาจดำเนินการ และการกำหนดนโยบายการบริหารการเงินและการบริหารความเสี่ยงของบริษัท เป็นต้น
4. จัดให้มีระบบการควบคุมภายใน การตรวจสอบภายใน และการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
5. จัดให้มีระบบการบัญชี การรายงานทางการเงินและการสอบบัญชีที่มีความน่าเชื่อถือได้ รวมทั้ง ดูแลให้มีระบบจัดเก็บเอกสารที่ทำให้สามารถตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลได้ในภายหลัง
6. จัดให้มีการทำงบการเงินรายไตรมาสเพื่อนำเสนอผู้ตรวจสอบบัญชีสอบทานงบดังกล่าวก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และทำงบการเงิน ณ วันสิ้นสุดของรอบบัญชีให้มีความถูกต้องเพื่อแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมาได้ตรงต่อความเป็นจริงครบถ้วนและถูกต้อง เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบบัญชีของบริษัทก่อนที่จะนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติ
7. พิจารณาให้ความเห็นชอบในการเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีที่มีคุณสมบัติตามที่กฎหมาย ระเบียบ ประกาศกำหนด และพิจารณาให้ความเห็นชอบค่าสอบบัญชีประจำปี เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติ
8. กำหนดเป้าหมาย แนวทาง นโยบาย แผนงานการดำเนินธุรกิจ และงบประมาณของบริษัท ควบคุมกำกับดูแล (Monitoring and Supervision) การบริหารและการจัดการของฝ่ายจัดการให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงาน และงบประมาณที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

9. พิจารณาทบทวน ตรวจสอบ และอนุมัติแผนการขยายธุรกิจ โครงการลงทุนขนาดใหญ่ ตลอดจนการเข้าร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ที่เสนอโดยฝ่ายจัดการ

10. พิจารณากำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการซึ่งมีอำนาจผูกพันบริษัท

11. พิจารณาเสนอการจ่ายเงินปันผลประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี และพิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อเห็นได้ว่าบริษัทมีกำไรพอสมควรที่จะทำเช่นนั้น และรายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวถัดไป

12. รักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและควบคุมกำกับดูแลให้มีระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ ควบคุมให้มีการกำกับดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูล รวมทั้งจัดทำรายงานต่างๆ ให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นไปตามเกณฑ์ที่กฎหมาย ประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ

13. บังคับใช้นโยบายควบคุมและกลไกการกำกับดูแลกิจการบริษัทที่เข้าไปลงทุนกับบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม ได้แก่

(1) ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบซึ่งได้กำหนดไว้สำหรับกรรมการที่ได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทให้เข้าเป็นกรรมการ หรือผู้บริหารของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมนั้น ๆ

(2) ติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมให้เป็นไปตามแผนและงบประมาณอย่างต่อเนื่อง

(3) ติดตามดูแลให้บริษัทย่อยเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญให้ถูกต้องครบถ้วน

(4) หากเป็นกรณีที่บริษัทย่อยทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน มีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญหรือทำรายการสำคัญอื่นใดนั้น คณะกรรมการบริษัทโดยเฉพาะอย่างยิ่งกรรมการหรือบุคคลอื่นใดที่ได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ให้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ หรือผู้บริหารในบริษัทย่อย มีหน้าที่กำกับดูแลให้บริษัทย่อยปฏิบัติตามกลไกกำกับดูแลเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน รายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ รวมทั้งรายการที่สำคัญซึ่งบริษัทกำหนด ทั้งนี้ ให้พิจารณาการทำรายการดังกล่าวของบริษัทย่อยทำนองเดียวกับการทำรายการในหลักเกณฑ์ลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่บริษัทต้องได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (แล้วแต่กรณี)

14. พิจารณาและมีมติอนุมัติการแต่งตั้ง เปลี่ยนแปลงบุคคลเข้าเป็นกรรมการ และ/หรือ ผู้บริหารในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม รวมถึงกำหนดใช้นโยบายการควบคุมและกลไกการกำกับดูแลกิจการที่บริษัทเข้าไปลงทุนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม เพื่อแสดงว่าบริษัทมีกลไกการกำกับดูแลบริษัทย่อยตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 39/2559 เรื่องการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ (รวมทั้งฉบับแก้ไขเพิ่มเติมในภายหลัง)

15. พิจารณากำหนดโครงสร้างการบริหารงาน มีอำนาจในการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และคณะอนุกรรมการอื่นตามความเหมาะสม เช่น คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและ ธรรมาภิบาล เป็นต้น รวมถึงการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ ตลอดจนค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และคณะอนุกรรมการชุดต่าง ๆ ที่แต่งตั้ง ทั้งนี้ การมอบอำนาจตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่กำหนดนั้นต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และคณะอนุกรรมการต่างๆ ดังกล่าว จะสามารถพิจารณาและอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้ส่วนเสีย หรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดทำกับบริษัทหรือบริษัทย่อย (ถ้ามี) ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติไว้แล้ว ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลอื่นปฏิบัติการแทนในเรื่องใด การมอบหมายดังกล่าวต้องจัดทำเป็นลายลักษณ์อักษร หรือบันทึกเป็นมติคณะกรรมการบริษัทในรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างชัดเจน และระบุขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้รับมอบหมายที่กำหนดไว้อย่างชัดเจน

16. คณะกรรมการบริษัทอาจมอบอำนาจให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดในการปฏิบัติการอย่างใดอย่างหนึ่งแทนคณะกรรมการบริษัทได้ โดยอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของคณะกรรมการบริษัทหรืออาจมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรและภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการบริษัทอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขการมอบอำนาจนั้น ๆ ได้เมื่อสมควร ทั้งนี้ การมอบอำนาจนั้นต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจที่ทำให้บุคคลดังกล่าวจะสามารถพิจารณาและอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดที่จะทำขึ้นกับบริษัทหรือบริษัทย่อย (ถ้ามี) เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการธุรกิจปกติและเป็นไปตามเงื่อนไข

การค้าโดยทั่วไป หรือเป็นตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติไว้แล้ว โดยอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการตามที่กำหนดเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน และรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่สำคัญตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุน และ/หรือประกาศอื่นใดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

17. กรรมการและผู้บริหารต้องรายงานให้บริษัททราบถึงการมีส่วนได้ส่วนเสียของตนหรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นส่วนได้ส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกิจกรรมของบริษัทหรือบริษัทย่อย ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีกา รที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

18. ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงคู่สมรสหรือบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการ หรือผู้บริหาร ใช้ข้อมูลภายในบริษัท และบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม ทั้งที่ได้จากการกระทำตามหน้าที่หรือในทางอื่นใด ที่มีหรืออาจมีผลกระทบเป็นนัยสำคัญต่อบริษัท บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม เพื่อประโยชน์ต่อตนเองหรือผู้อื่นไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าจะได้รับผลตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

19. กรรมการและผู้บริหารของบริษัท รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องของกรรมการและผู้บริหารดังกล่าว มีหน้าที่แจ้งให้บริษัททราบถึงความสัมพันธ์ และการทำธุรกรรมกับบริษัท บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหลีกเลี่ยงการทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมดังกล่าว รวมถึงเคร่งครัดในการปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงไม่แข่งขันทางธุรกิจ และนโยบายป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่บริษัทกำหนดขึ้น

20. กำกับดูแลให้มีการจัดการประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ การบรรเทาภาวะโลกร้อนและการจัดการความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate Change) ให้ครอบคลุมกิจกรรมการดำเนินธุรกิจของบริษัท ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทอาจมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทำหน้าที่ในการกำกับดูแลและบริหารจัดการความเสี่ยงหรือโอกาสที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ และรายงานผลการกำกับดูแลให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททราบ

21. แต่งตั้งเลขานุการบริษัทเพื่อช่วยเหลือคณะกรรมการบริษัทในการปฏิบัติงานต่าง ๆ เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ ระเบียบและแนวทางที่เกี่ยวข้อง

หน้าที่ของประธานกรรมการบริษัท

1. ทำหน้าที่เป็นประธานในการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท
2. ดำเนินการประชุมคณะกรรมการบริษัทตามระเบียบวาระการประชุม ข้อบังคับของบริษัท และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ และจัดสรรเวลาแต่ละวาระอย่างเพียงพอสำหรับกรรมการที่จะอภิปรายแสดงความเห็นอย่างเป็นอิสระในประเด็นที่สำคัญ รวมทั้งใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาอย่างรอบคอบ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเป็นธรรม
3. ดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทตามระเบียบวาระการประชุม ข้อบังคับของบริษัท และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ และจัดสรรเวลาแต่ละวาระอย่างเหมาะสม รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นอย่างเท่าเทียมกันและเป็นอิสระ รวมทั้งดูแลให้มีการตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้นอย่างเหมาะสมและโปร่งใส
4. ให้ความเห็นชอบในการกำหนดวาระการประชุม รวมถึงกรรมการอิสระที่ได้รับมอบหมายให้เข้าร่วมพิจารณาการกำหนดวาระการประชุม (ถ้ามี)

7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการมีประสิทธิภาพ คณะกรรมการบริษัทจึงได้แต่งตั้งกรรมการที่มีความรู้ ความชำนาญที่เหมาะสมเป็นคณะกรรมการชุดย่อยเพื่อช่วยให้การกำกับดูแลกิจการของบริษัท รวมทั้งช่วยศึกษากลั่นกรองงานที่สำคัญในแต่ละด้าน โดยคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทมีจำนวน 4 ชุดย่อย ประกอบด้วย คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล และคณะกรรมการบริหาร โดยได้กำหนดขอบเขตหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ดังนี้

7.3.1 คณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายสมศักดิ์	ประถมศรีเมฆ[1/]	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายพงษ์ภาณุ	เศวตรุนทร์	กรรมการตรวจสอบ
3. นายวิเชียร	ชวลิต	กรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ: [1/] นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ เป็นกรรมการผู้มีความรู้และประสบการณ์ทางการบัญชีและการเงิน

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทและบริษัทย่อยมีรายงานทางการเงินถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการบัญชีที่กฎหมายกำหนด และมีการเปิดเผยอย่างเพียงพอ โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชี และผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งในรายไตรมาสและประจำปี คณะกรรมการตรวจสอบอาจแนะให้ผู้สอบบัญชีสอบทานหรือตรวจสอบรายการใด ๆ ที่เห็นว่าจำเป็นและเป็นเรื่องสำคัญในระหว่างการตรวจสอบบัญชีของบริษัทก็ได้
2. สอบทานให้บริษัทและบริษัทย่อยมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง และการพิจารณาผลการปฏิบัติงานความดีความชอบของหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในหรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย
4. กำกับดูแลและสอบทานความเพียงพอของการบริหารความเสี่ยงและระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน รวมถึงติดตามและรายงานผลการดำเนินการต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ
5. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย และเสนอค่าตอบแทนของบุคคลดังกล่าว โดยคำนึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากร ปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานตรวจสอบบัญชีนั้น รวมถึงประสบการณ์ของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำการตรวจสอบบัญชีของบริษัท เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
6. พิจารณารายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมาย ประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทและบริษัทย่อย
7. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัท ในกรณีที่เกิดรายการเกี่ยวโยงหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน
8. สอบทานให้บริษัทและบริษัทย่อยมีระบบบริหารความเสี่ยง (Risk Management) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
9. สอบทานและอนุมัติกฎบัตรของหน่วยงานตรวจสอบภายใน แผนงานตรวจสอบภายในประจำปี การปฏิบัติงานของหน่วยงานตรวจสอบภายใน และประสานงานกับผู้สอบบัญชี
10. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
    (1) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้องครบถ้วนเป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย
    (2) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทและบริษัทย่อย
    (3) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย

(4) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี

(5) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

(6) ความเห็นเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงของบริษัท และบริษัทย่อย

(7) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน

(8) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร (Charter)

(9) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

(10) รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

(11) การทุจริตหรือมีสิ่งผิดปกติหรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบควบคุมภายใน

1) การฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย

2) หากคณะกรรมการของบริษัท หรือผู้บริหารไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่กำหนด กรรมการตรวจสอบรายใดรายหนึ่งอาจรายงานว่ามีรายการหรือการกระทำตามวรรคหนึ่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

11. ดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงตามที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับพฤติการณ์อันควรสงสัยว่ากรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย ได้กระทำความผิดตามที่กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด และให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานผลการตรวจสอบในเบื้องต้นให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. และผู้สอบบัญชีทราบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชี

12. รายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบให้คณะกรรมการบริษัททราบอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง โดยในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ หากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการหรือการกระทำดังต่อไปนี้ ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการของบริษัทเพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร

13. ในการปฏิบัติงานตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ ให้คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจเชิญกรรมการ ผู้บริหาร หัวหน้าหน่วยงาน หรือพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยมาให้ความเห็น เข้าร่วมประชุม หรือส่งเอกสารตามที่เห็นว่าเกี่ยวข้องจำเป็น

14. พิจารณาให้ความเห็นชอบในการว่าจ้างที่ปรึกษาหรือบุคคลภายนอกตามระเบียบของบริษัทและบริษัทย่อยมาให้ความเห็นหรือคำปรึกษาในกรณีจำเป็น

15. พิจารณาทบทวนขอบเขตและประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี

16. สอบทานความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี และพิจารณาการรับบริการอื่นที่มิใช่การสอบบัญชีจากสำนักสอบบัญชีเดียวกัน

17. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

18. ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ หากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการหรือการกระทำซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท ให้รายงานสิ่งที่ตรวจพบในทันที เพื่อคณะกรรมการบริษัทจะได้หาแนวทางแก้ไขได้ทันเวลา

(1) รายการความขัดแย้งทางผลประโยชน์

(2) ข้อสงสัยหรือสันนิษฐานว่าอาจมีการทุจริต หรือมีสิ่งผิดปกติ หรือมีความบกพร่องสำคัญในระบบการควบคุมภายใน

(3) ข้อสงสัยว่าอาจมีการฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องของบริษัท

(4) รายงานอื่นใดที่เห็นว่าคณะกรรมการบริษัทควรทราบ

หากคณะกรรมการตรวจสอบได้รายงานต่อคณะกรรมการบริษัทถึงสิ่งที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน และได้มีการหารือร่วมกันกับคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารแล้วว่าต้องดำเนินการปรับปรุงแก้ไข เมื่อครบกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ร่วมกัน หากคณะกรรมการตรวจสอบพบว่ามีการเพิกเฉยต่อการดำเนินการแก้ไขดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร กรรมการตรวจสอบท่านใดท่านหนึ่งหรือคณะกรรมการตรวจสอบ อาจรายงานสิ่งที่พบดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้

7.3.2 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน ประกอบด้วยกรรมการ จำนวน 6 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายวิเชียร	ชวลิต	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน / กรรมการอิสระ
2. นางอารีย์	อุดมศิริธำรง	กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน
3. นายปรีดิกร	บูรณุปกรณ์	กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน
4. นายอรรคเดช	อุดมศิริธำรง	กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน
5. นายภารวิช	จรูญโรจน์ ณ อยุธยา	กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน
6. นายธนวัฒน์	อัจฉริยวุธ[1/]	กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน

หมายเหตุ: [1/] ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 มีมติอนุมัติแต่งตั้งนายธนวัฒน์ อัจฉริยวุธ ให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน แทนนายจำลอง วงศ์ศิริอำนวย กรรมการที่ลาออกตามวาระที่เหลืออยู่ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 เป็นต้นไป

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ด้านความยั่งยืน

1. สนับสนุนการดำเนินงานของคณะกรรมการในการพิจารณาและทบทวนนโยบาย กลยุทธ์ วัตถุประสงค์และเป้าหมายทางธุรกิจ รวมถึงกรอบการดำเนินงานและขั้นตอนการปฏิบัติงานเพื่อพัฒนาธุรกิจให้เติบโตได้อย่างยั่งยืนที่สอดคล้องกับธุรกิจของบริษัท ทั้งในด้านสิ่งแวดล้อม (Environment) สังคม (Social) และบรรษัทภิบาล (Governance) ของบริษัทในลักษณะที่สอดคล้องกับแนวปฏิบัติสากล เพื่อมุ่งสร้างคุณค่าที่ยั่งยืนแก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

2. กำกับดูแล ติดตามและสนับสนุนให้บริษัทนำนโยบาย กลยุทธ์และเป้าหมายด้านความยั่งยืนที่คณะกรรมการกำหนดมาเป็นส่วนหนึ่งของการกำหนดกลยุทธ์และแนวทางการดำเนินธุรกิจโดยต้องคำนึงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับบริบททางธุรกิจของบริษัท

3. กำกับดูแล ติดตามและทบทวนการดำเนินงานด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัท เพื่อรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท พร้อมติดตามทิศทางและแนวโน้มการพัฒนาอย่างยั่งยืน ที่เกิดขึ้นในและต่างประเทศ ตลอดจนผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อนำมาทบทวนนโยบายที่สนับสนุนการดำเนินงานตามกลยุทธ์ทางธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

4. สนับสนุนและผลักดันให้เกิดความร่วมมือในการดำเนินงานด้านความยั่งยืนทั่วบริษัท โดยส่งเสริมให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานมีความรู้ความเข้าใจในเรื่องความยั่งยืนที่ต้องคำนึงถึงผลกระทบที่อาจเกิดต่อสิ่งแวดล้อม สังคมและบรรษัทภิบาลในทุกขั้นตอนของการดำเนินงานและการบริหารความสี่ยงองค์กร รวมถึงสนับสนุนการบูรณาการการดำเนินงานด้านความยั่งยืนเข้ากับกลยุทธ์และแผนงานของบริษัท เพื่อให้บรรลุเป้าหมายด้านความยั่งยืนของบริษัท

ด้านการบริหารความเสี่ยง

1. กำหนดและทบทวนกรอบการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน กฎบัตรการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน นโยบายและกระบวนการบริหาร รวมทั้งเสนอแนะแนวทางการบริหารความเสี่ยงต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจบริษัทอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพสอดคล้องต่อทิศทางกลยุทธ์การดำเนินการแผนธุรกิจ และสภาวการณ์ที่เปลี่ยนแปลง โดยครอบคลุมความเสี่ยงอย่างน้อย 6 ประการ ดังนี้

1) ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)

2) ความเสี่ยงด้านการดำเนินการ (Operational Risk)

3) ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์การดำเนินการ (Strategic Risk)

4) ความเสี่ยงด้านกฎหมาย บุคลากร และข้อผูกพันตามสัญญาต่างๆ ขององค์กร (Compliance Risk)

5) ความเสี่ยงด้านความยั่งยืน (ESG Risk)

6) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk)

2. สนับสนุนและพัฒนาการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน ในทุกระดับทั่วทั้งองค์กร รวมทั้งเครื่องมือต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง และมีประสิทธิภาพ รวมถึงส่งเสริมการพัฒนาวัฒนธรรมการบริหารความเสี่ยงในองค์กร

3. กำกับดูแล ติดตาม และสอบทาน แผนงานและรายงานการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืนที่สำคัญ พร้อมทั้งให้คำแนะนำ เพื่อให้มั่นใจว่ามีการบริหารจัดการความเสี่ยงและความยั่งยืนอย่างมีประสิทธิภาพและเหมาะสมอยู่ในระดับที่ยอมรับได้ สอดคล้องกับนโยบายบริหารความเสี่ยง

4. มีอำนาจแต่งตั้งคณะทำงาน เพื่อช่วยดำเนินการกำกับดูแล ติดตาม และสอบทานแผนงานต่าง ๆ ให้เป็นไปตามกรอบการบริหารความเสี่ยง และนโยบายการบริหารความเสี่ยงและนโยบายการจัดการความยั่งยืนที่กำหนดไว้

5. รายงานผลการบริหารความเสี่ยงที่สำคัญให้คณะกรรมการตรวจสอบรับทราบ ในกรณีที่มีปัจจัยหรือเหตุการณ์สำคัญซึ่งอาจจะมีผลกระทบต่อบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ ต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาโดยเร็ว

6. รับผิดชอบต่อการอื่นใดที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายในการปฏิบัติหน้าที่คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงอาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาอิสระเมื่อพิจารณาเห็นว่ามีความจำเป็นและเหมาะสม โดยบริษัทเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่าย

ทั้งนี้ นโยบายการบริหารความเสี่ยง ข้างต้นมีเนื้อหาครอบคลุมประเด็นต่อไปนี้

1) ระบุ ประเมิน และรวบรวมข้อมูลความเสี่ยง (Risk Profile) ขององค์กรในแต่ละฝ่ายงาน พัฒนาแผนการบริหารจัดการความเสี่ยง ติดตามความเสี่ยงหลักที่ได้ระบุขึ้นเพื่อควบคุมและบริหารความเสี่ยงต่อไป รวมทั้งทบทวนข้อมูลความเสี่ยงทุกไตรมาส

2) ระบุความเสี่ยงหลักตามขอบเขตความรับผิดชอบแต่ละฝ่ายงาน เพื่อให้มั่นใจได้ว่ามีการควบคุมการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว กำหนดให้มีการติดตามผลการดำเนินการและประสิทธิผลของการควบคุมดังกล่าว พร้อมให้มีการสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการบริหารความเสี่ยงที่ดำเนินการนั้นมีความสอดคล้องและมีประสิทธิภาพต่อบริษัท

3) กำหนดระดับความเสี่ยงที่บริษัทสามารถยอมรับได้

4) พิจารณาความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและผลตอบแทน/โอกาสจากการตัดสินใจดำเนินการทางธุรกิจต่าง ๆ ด้วยความระมัดระวัง (ด้านการลงทุน/การได้มาซึ่งทรัพย์สิน/การเลิกกิจการ และโครงการลงทุน)

5) ทบทวนความเสี่ยงหลักที่เป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมทั้งภายในและภายนอก เช่น การลงทุนในโครงการใหม่ และ/หรือ การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและการเมือง

6) คาดการณ์ล่วงหน้าและบริหารความเสี่ยงซึ่งรวมถึงความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นโดยสอดคล้องกับระดับความเสี่ยงที่บริษัทสามารถรับได้ (Risk Tolerance) ขององค์กร

7) ระบุและประเมินสัญญาณเตือนล่วงหน้าสำหรับปัจจัยความเสี่ยงหลัก (Key Risk Indicators) และดำเนินการที่เหมาะสมเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว

8) นำการบริหารความเสี่ยงไปปฏิบัติ และ/หรือ รวมอยู่ในกระบวนการดำเนินธุรกิจ ตลอดจนสร้างวัฒนธรรมแห่งการตระหนักถึงความเสี่ยงภายในองค์กร

ในการดำเนินงานบริหารความเสี่ยงนั้น ฝ่ายจัดการจะเป็นผู้รับผิดชอบและกำหนดนโยบายในการระบุความเสี่ยงและประเมินระดับของความเสี่ยงตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ และมีมาตรการในการจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ รวมถึงติดตามผลและการรายงานสถานะความเสี่ยง โดยครอบคลุมการทบทวนความเพียงพอและความมีประสิทธิภาพของมาตรการจัดการความเสี่ยงที่สำคัญอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่ากรณีที่เกิดเหตุขึ้นจะสามารถจัดการความเสี่ยงได้ทันท่วงที

7.3.3 คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล ประกอบด้วยกรรมการ จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายวิเชียร	ชวลิต	ประธานกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล / กรรมการอิสระ
2. นางอารีย์	อุดมศิริธำรง	กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล
3. นายภารวิช	จรูญโรจน์ ณ อยุธยา	กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล

ด้านการสรรหา

1. กำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์ วิธีการสรรหาบุคคลที่เหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อย และผู้บริหารสูงสุด โดยพิจารณาความเหมาะสมของจำนวน โครงสร้าง และองค์ประกอบของคณะกรรมการ กำหนดคุณสมบัติของกรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อยและผู้บริหารระดับสูง เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี รวมทั้งเปิดเผยถึงหลักเกณฑ์และนโยบายในการสรรหาให้ทราบเพื่อความโปร่งใส
2. พิจารณาสรรหา คัดเลือก และเสนอบุคคลที่เหมาะสมให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท กรรมการ ชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เมื่อถึงวาระที่จะต้องเสนอชื่อกรรมการให้แก่คณะกรรมการบริษัทพิจารณา โดยการสรรหาอาจพิจารณาจากกรรมการเดิมให้ดำรงตำแหน่งต่อ หรือเปิดรับการเสนอชื่อจากผู้ถือหุ้นหรือการให้กรรมการแต่ละคนเสนอชื่อบุคคลที่เหมาะสม เป็นต้น
3. พิจารณารายชื่อบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อมาและคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติสอดคล้องกับเกณฑ์คุณสมบัติที่กำหนดไว้
4. ตรวจสอบว่าบุคคลที่จะถูกเสนอชื่อนั้นมีคุณสมบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
5. เสนอชื่อให้คณะกรรมการเพื่อพิจารณาและบรรจุชื่อในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้ง
6. พิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูงร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
7. พิจารณาโครงสร้าง ขนาด และองค์ประกอบ และกำหนดคุณสมบัติของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยให้มีความเหมาะสมกับกลยุทธ์ของบริษัท และสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป
8. ดูแลการจัดทำแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) เพื่อเป็นการเตรียมสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง ในกรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้บริหารระดับสูงเกษียณอายุ ลาออก หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทสามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่องโดยคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล จะรายงานผลการดำเนินงานตามแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) ต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อทราบเป็นระยะ ๆ ด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง รวมถึงกำกับดูแลให้กิจการมีการบริหารและพัฒนาบุคลากรให้มีจำนวน ความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ และแรงจูงใจที่เหมาะสม
9. ทบทวนหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหากรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูง เป็นประจำทุกปี เพื่อให้เกิดความเหมาะสมตามสภาวะแวดล้อมและสถานการณ์ของบริษัทที่เปลี่ยนแปลงไป
10. ทบทวนและสรุปผลการจัดทำแผนการสืบทอดตำแหน่งและความต่อเนื่องในการบริหารที่เหมาะสมสำหรับตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงเป็นประจำทุกปีและรายงานให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ
11. พิจารณาความเป็นอิสระของกรรมการอิสระแต่ละคน เพื่อให้แน่ใจว่ากรรมการอิสระของบริษัทเป็นผู้มีคุณสมบัติครบถ้วน
12. ในกรณีที่คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล เสนอชื่อกรรมการที่พ้นวาระกลับเข้าดำรงตำแหน่งคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล จะต้องเสนอประวัติการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการและการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อให้ผู้ถือหุ้นใช้ประกอบการพิจารณาด้วย
13. พิจารณารูปแบบและจัดทำแผนการพัฒนากรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อพัฒนาความรู้ของทั้งบุคลากรชุดปัจจุบันและที่เข้าใหม่ให้เข้าใจธุรกิจของบริษัท บทบาทหน้าที่ และพัฒนาการต่าง ๆ ที่สำคัญ เช่น สภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม กฎเกณฑ์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท เป็นต้น

14. ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล

ด้านการพิจารณาค่าตอบแทน

1. พิจารณาหลักเกณฑ์และนโยบายในการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูง เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี เพื่อให้มีความเหมาะสมโดยทบทวนความเหมาะสมของเกณฑ์ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน เปรียบเทียบกับข้อมูลการจ่ายค่าตอบแทนของบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกับบริษัทและกำหนดหลักเกณฑ์ให้เหมาะสม สามารถจูงใจกรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อทำหน้าที่ตามที่ผู้ถือหุ้นมอบหมาย และเป็นการตอบแทนบุคคลที่อุทิศความรู้ความสามารถเพื่อกำกับดูแลบริษัทให้เป็นไปตามนโยบายบริษัท

2. กำหนดรูปแบบการจ่ายค่าตอบแทนทุกประเภท เช่น ค่าตอบแทนประจำ ค่าตอบแทนตามผลการดำเนินงาน และค่าเบี้ยประชุม ทั้งที่เป็นตัวเงินและมิใช่ตัวเงินของกรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูงเป็นรายบุคคล โดยคำนึงถึงแนวปฏิบัติที่อุตสาหกรรมเดียวกันใช้อยู่ ผลประกอบการและขนาดของธุรกิจของบริษัท และความรับผิดชอบ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ของกรรมการและผู้บริหารระดับสูงที่บริษัทต้องการ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติแล้วแต่กรณี

3. ทบทวนความเหมาะสมของหลักเกณฑ์และนโยบายในการพิจารณาค่าตอบแทนกรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูงตามสภาวะแวดล้อมและสถานการณ์ของบริษัทที่เปลี่ยนแปลงไป

4. รายงานนโยบาย หลักการ/เหตุผลของการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท

5. จัดทำนโยบายและหลักเกณฑ์ในการประเมินผลงานของกรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อยและผู้บริหารระดับสูง เพื่อพิจารณาผลตอบแทนประจำปี และนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบ

6. เปิดเผยนโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นและจัดทำรายงานการกำหนดค่าตอบแทนดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท

7. พิจารณาความเหมาะสมและให้ความเห็นชอบ ในกรณีที่มีการเสนอขายหลักทรัพย์ใหม่ให้กรรมการและพนักงาน โดยยึดหลักให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น และสร้างแรงจูงใจให้กรรมการและพนักงานปฏิบัติหน้าที่เพื่อให้เกิดการสร้างมูลค่าเพิ่มให้ผู้ถือหุ้นในระยะยาวและสามารถรักษาบุคลากรที่มีคุณภาพได้อย่างแท้จริง

8. ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล และมีหน้าที่ทบทวนและเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแก้ไขขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาลให้สอดคล้องกับสภาวการณ์

ด้านธรรมาภิบาล

1. กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมถึงการดำเนินงานที่สำคัญและเกี่ยวเนื่อง ได้แก่ ด้านบริหารความยั่งยืน และด้านความรับผิดชอบต่อสังคมให้สอดคล้องกับหลักการ มาตรฐาน และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนหน่วยงานหรือองค์กรที่มีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับทั้งในระดับประเทศและระดับสากล

2. กำหนดแนวทาง ตลอดจนกำกับดูแลและติดตาม เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทดำเนินการสอดคล้องกับนโยบายและแนวปฏิบัติที่กำหนดไว้

3. กำกับดูแลให้คำปรึกษา ประเมินผล และทบทวนนโยบายการปฏิบัติตามหลักการธรรมาภิบาลที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจเพื่อพัฒนาและยกระดับระบบธรรมาภิบาลของบริษัท

4. จัดทำรายงานกำกับดูแลกิจการ และผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาลต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทและลงนามโดยประธานคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล และปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

7.3.4 คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการบริหาร ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายบุญเลิศ	บูรณุปกรณ์	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายปรีดิกร	บูรณุปกรณ์	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. นายอรรคเดช	อุดมศิริธำรง	กรรมการบริหาร / รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
4. นางอารีย์	อุดมศิริธำรง	กรรมการบริหาร
5. นางสาววิไล	บูรณุปกรณ์	กรรมการบริหาร
6. นายภารวิช	จรูญโรจน์ ณ อยุธยา	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน
7. นายธนวัฒน์	อัจฉริยวุธ[1/]	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ

หมายเหตุ: [1/] ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 มีมติอนุมัติแต่งตั้งนายธนวัฒน์ อัจฉริยวุธ ให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริหาร แทนนายจำลอง วงศ์ศิริอำนวย กรรมการที่ลาออกตามวาระที่เหลืออยู่ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 เป็นต้นไป

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารมีอำนาจหน้าที่ในการบริหารกิจการของบริษัทให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัท นโยบาย ระเบียบ ข้อกำหนด คำสั่ง และกฎหมายต่าง ๆ รวมถึงกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกาศอื่นใด กฎ ระเบียบ และ/หรือข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท นอกจากนั้น ให้คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่ในการพิจารณากลั่นกรองข้อพิจารณาต่าง ๆ ที่จะได้มีการนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ และ/หรือพิจารณาให้ความเห็นชอบตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับบริษัท หรือคำสั่งของคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนการดำเนินการตามคำสั่งของคณะกรรมการบริษัทเป็นคราวๆ ไป นอกจากนี้ คณะกรรมการบริหารมีอำนาจหน้าที่กระทำการเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ภายในขอบเขตที่ได้กำหนดไว้เป็นเรื่อง ๆ ดังนี้

1. จัดทำวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ทางธุรกิจ ทิศทางของธุรกิจ นโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แนวทาง แผนการดำเนินงาน และงบประมาณของบริษัทและบริษัทย่อย เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
2. กำหนดแผนธุรกิจ อำนาจการบริหารงาน อนุมัติงบประมาณสำหรับประกอบธุรกิจประจำปี และงบประมาณรายจ่ายประจำปี และดำเนินการตามแผนทางธุรกิจและกลยุทธ์ทางธุรกิจโดยสอดคล้องกับนโยบาย และแนวทางธุรกิจที่ได้แถลงต่อคณะกรรมการบริษัท
3. กำหนดโครงสร้างองค์กรและกำหนดตำแหน่งหน้าที่ (Organization Chart) ของบริษัท รวมทั้งปรับปรุง แก้ไข เมื่อดำเนินการไปแล้วให้รายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบ
4. บริหารกิจการของบริษัทให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์การประกอบกิจการของบริษัท ทั้งนี้ในการบริหารกิจการของบริษัทดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามนโยบาย ข้อบังคับบริษัท หรือคำสั่งใดๆ ที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด นอกจากนี้ให้คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่ในการพิจารณากลั่นกรองเรื่องต่าง ๆ ที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติหรือให้ความเห็นชอบ
5. ตรวจสอบ ติดตามการดำเนินนโยบาย และแนวทางการบริหารงานด้านต่าง ๆ ของบริษัท ให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายอย่างมีประสิทธิภาพ
6. มีอำนาจพิจารณาอนุมัติเฉพาะกรณีหรือการดำเนินการใดๆ อันเป็นปกติธุรกิจของบริษัท ภายใต้วงเงินหรืองบประมาณประจำปีตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและมีอำนาจดำเนินการตามที่กำหนดไว้
7. มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุน การจัดซื้อจัดจ้าง การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และการดำเนินงานต่าง ๆ ซึ่งเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัทภายในวงเงินที่กำหนด และมีอำนาจพิจารณาและให้ข้อเสนอแนะหรือความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ การกระทำดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือกฎหมายอื่นใดในเรื่องที่เกี่ยวข้อง

8. มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการกู้หรือให้กู้ยืมเงิน หรือการขอสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน และบริษัทในกลุ่ม รวมตลอดถึงการเข้าเป็นผู้ค้ำประกันให้แก่บริษัทย่อย หรือการชำระหรือใช้จ่ายเงินเพื่อธุรกรรมตามปกติธุรกิจของบริษัท

9. แต่งตั้ง ถอดถอน เลื่อนหรือลดระดับ และ/หรือตำแหน่ง การตัดหรือลดค่าจ้าง การพิจารณาความดีความชอบ การลงโทษทางวินัย การให้รางวัล การจัดสรรโบนัส เพื่อตอบแทนการทำงาน หรือความดีความชอบแก่พนักงานตั้งแต่ระดับผู้ช่วยผู้จัดการแผนกขึ้นไป

10. อนุมัติการแต่งตั้งที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้ ยกเว้นในกรณีที่เป็นการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อประกอบการให้ความเห็นเฉพาะด้านแก่คณะกรรมการตรวจสอบ

11. ให้คณะกรรมการบริหารรายงานผลการดำเนินงานดังต่อไปนี้ให้คณะกรรมการบริษัททราบ

(1) รายงานผลการดำเนินงานรายไตรมาส ภายในกรอบระยะเวลาที่กำหนด โดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(2) รายงานของผู้ตรวจสอบบัญชีเกี่ยวกับงบการเงินของบริษัท ซึ่งรวมถึงงบการเงินประจำปี และงบการเงินรายไตรมาส ภายในกรอบระยะเวลาที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(3) รายงานอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการบริหารพิจารณาเห็นสมควร

12. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

13. มอบอำนาจและหน้าที่ให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือผู้บริหารของบริษัท ตามที่เห็นสมควรและเมื่อดำเนินการไปแล้วให้รายงานให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ

14. มอบอำนาจช่วง และ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นใดคนหนึ่งหรือหลายคนปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่คณะกรรมการบริหารเห็นสมควร และภายในกำหนดระยะเวลาที่คณะกรรมการบริหารเห็นสมควร โดยอยู่ภายใต้ขอบเขตแห่งการมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือเป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด ซึ่งคณะกรรมการบริหารอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขบุคคลที่ได้รับมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจนั้น ๆ ได้ตามสมควร

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติราย การที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทและ/หรือบริษัทย่อย เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นลักษณะการดำเนินธุรกรรมที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติไว้ ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือกฎหมายอื่นใดในเรื่องที่เกี่ยวข้อง

7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

7.4.1 รายชื่อผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้บริหารของบริษัท มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อผู้บริหาร		ตำแหน่ง
1. นายปรีดิกร	บูรณุปกรณ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายอรรคเดช	อุดมศิริธำรง	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. นายภารวิช	จรูญโรจน์ ณ อยุธยา	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน
4. นายธนวัฒน์	อัจฉริยวุธ	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ
5. นายรุจ	วรรณรัตน์	รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานสนับสนุนองค์กร

หมายเหตุ: ผู้บริหารของบริษัทตามรายชื่อข้างต้นเป็นผู้บริหารตามคำนิยามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์

หน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

1. เป็นผู้บริหารจัดการและควบคุมดูแลการดำเนินกิจการที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานทั่วไปของบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ นโยบาย ระเบียบ และข้อบังคับบริษัท
2. ตัดสินในเรื่องที่สำคัญของบริษัท กำหนดภารกิจวัตถุประสงค์ แนวทาง นโยบายของบริษัทฯ รวมถึงการควบคุมการบริหารงานในสายงานต่าง ๆ
3. เป็นผู้มีอำนาจในการบังคับบัญชา ติดต่อ สั่งการ ตลอดจนเข้าลงนามในนิติกรรมสัญญา เอกสารคำสั่งหนังสือแจ้งใด ๆ ตามที่กำหนดไว้ในคู่มืออำนาจดำเนินการ
4. มีอำนาจจ้าง แต่งตั้ง โยกย้ายบุคคลตามที่เห็นสมควร ตลอดจนกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ และผลตอบแทนที่เหมาะสม และให้มีอำนาจปลดออก ให้ออกตามความเหมาะสมของพนักงานระดับต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในคู่มืออำนาจดำเนินการ
5. มีอำนาจออกคำสั่ง ระเบียบ ประกาศ บันทึก เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามนโยบายและผลประโยชน์ของบริษัท และเพื่อรักษาระเบียบวินัยการทำงานภายในองค์กร
6. มีอำนาจในการกำหนดเงื่อนไขทางการค้าเพื่อประโยชน์ของบริษัท
7. พิจารณาการลงทุนในธุรกิจใหม่ หรือการเลิกธุรกิจเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร และ/ หรือกรรมการบริษัท
8. มีอำนาจกระทำการและแสดงตนเป็นตัวแทนบริษัทต่อบุคคลภายนอกในกิจการที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท
9. อนุมัติการแต่งตั้งที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินงาน
10. ดำเนินการใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ กรรมการบริษัท

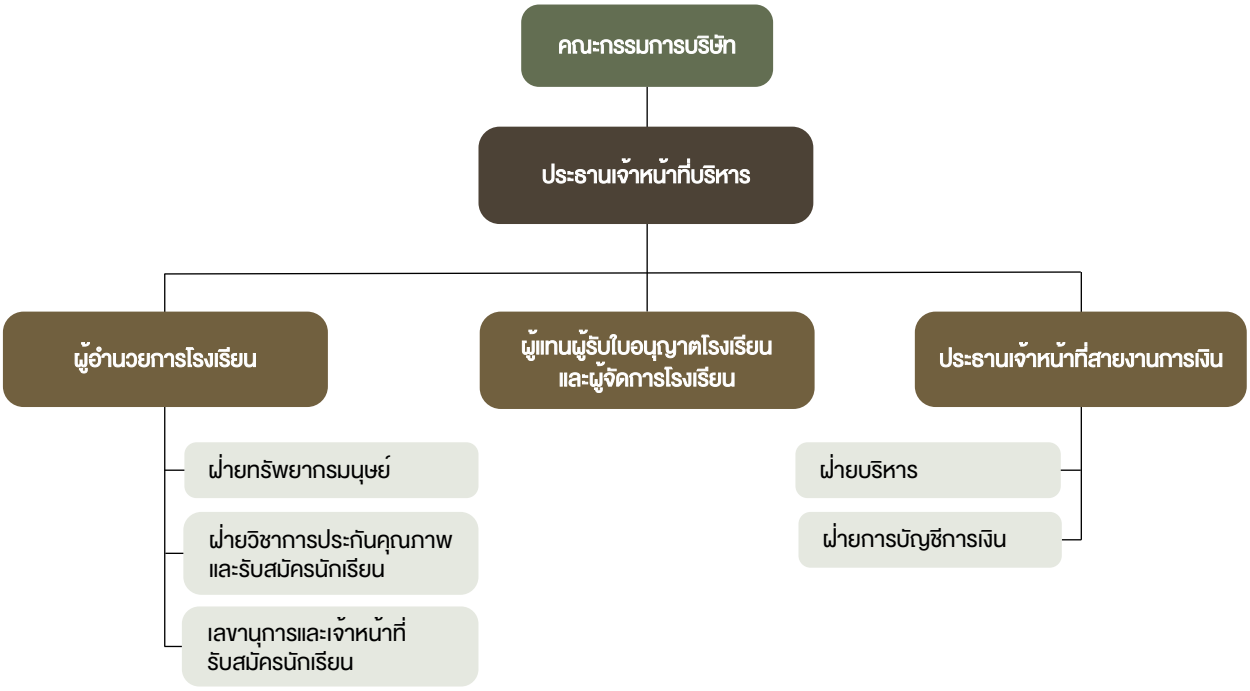
นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์ให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถดำรงตำแหน่งในฐานะประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทจดทะเบียนได้เพียง 1 แห่งเท่านั้น โดยปัจจุบัน นายปรีดิกร บูรณุปกรณ์ ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนเพียงแห่งเดียวในโครงสร้างกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ การดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารในบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทถือเป็นส่วนหนึ่งของโครงสร้างการกำกับดูแลของบริษัทโฮลดิ้งและไม่ถือเป็นการดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนเพิ่มเติม

7.4.2 รายชื่อผู้บริหารของบริษัทย่อย

ผู้บริหารของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก

บริษัทมีบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก คือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ได้แก่ บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด (NHC), บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (NHP), บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด (ORG), บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ORP) และบริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด (GWP) โดยในส่วนของบริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด (ORG) และบริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด (GWP) นอกจากดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแล้ว ยังประกอบธุรกิจบ้านมือสองและธุรกิจค้าปลีกเพื่อเสริมสร้างรายได้ประจำและเพิ่มความหลากหลายของธุรกิจในกลุ่มบริษัทอีกด้วย ทั้งนี้ บริษัทย่อยดังกล่าวใช้โครงสร้างการบริหารและผู้บริหารกลุ่มเดียวกันกับบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (ORN) ตามรายชื่อในหัวข้อ 7.4.1 เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปในทิศทางเดียวกัน มีประสิทธิภาพ และอยู่ภายใต้นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท

อย่างไรก็ตาม บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด (ORE) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ มีโครงสร้างการบริหารจัดการแยกต่างหาก โดยมีผู้บริหารที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านการศึกษา เพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะธุรกิจและกรอบการกำกับดูแลเฉพาะทางของภาคการศึกษา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด (ORE) มีโครงสร้างการบริหาร ดังนี้



ผู้บริหารของบริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด (ORE)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้บริหารของบริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด (ORE) มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อผู้บริหาร		ตำแหน่ง
1. นายอรรคเดช	อุดมศิริธำรง	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายภารวิช	จรูญโรจน์ ณ อยุธยา	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน
3. ดร.ยุทธชัย	ดำรงมณี	ผู้อำนวยการโรงเรียน
4. นางสาวกันยาณรรค์	รัตนศาสตร์ชาญ	ผู้แทนผู้รับใบอนุญาตโรงเรียนและผู้จัดการโรงเรียน

7.4.3 นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหาร

คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล มีหน้าที่พิจารณาหลักเกณฑ์และกำหนดค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ทั้งในรูปแบบที่เป็นตัวเงินและมิใช่ตัวเงิน โดยคำนึงถึงแนวปฏิบัติในอุตสาหกรรมเดียวกัน ผลประกอบการและขนาดของธุรกิจของบริษัท ตลอดจนความรับผิดชอบ ความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ และผลการปฏิบัติงาน โดยในปี 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568 ได้พิจารณาและให้ความเห็นชอบในหลักเกณฑ์และอัตราค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร จากนั้นได้นำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 พิจารณาอนุมัติ ซึ่งคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติค่าตอบแทนดังกล่าวตามที่คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาลเสนอ โดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัท และค่าตอบแทนดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล รวมทั้งสอดคล้องกับผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารในรอบปีที่ผ่านมาแล้ว

สำหรับค่าตอบแทนของผู้บริหาร บริษัทมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้กำหนดหลักเกณฑ์ในการสรรหา แต่งตั้ง และพิจารณาค่าตอบแทนของผู้บริหาร รวมถึงการอนุมัติอัตราเงินเดือน การปรับเพิ่มเงินเดือน โบนัส และผลตอบแทนอื่นให้มีความเหมาะสมกับความรับผิดชอบและผลงาน ทั้งนี้ เพื่อให้โครงสร้างค่าตอบแทนมีความเหมาะสม โปร่งใส และเป็นธรรม สะท้อนผลการดำเนินงานของบริษัทและสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

7.4.4 ค่าตอบแทนประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
เงินเดือนและโบนัสของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	4.88
เงินเดือนและโบนัสของผู้บริหาร[1/]	13.16

หมายเหตุ: [1/] ผู้บริหารของบริษัทจำนวน 4 ท่าน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์

ค่าตอบแทนอื่น

บริษัทจัดให้มีสวัสดิการและสิทธิประโยชน์ของผู้บริหารเช่นเดียวกับพนักงาน เช่น การรักษาพยาบาล การตรวจสุขภาพประจำปี รวมถึงสวัสดิการอื่นตามระเบียบบริษัท เพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตและสนับสนุนการปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ บริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพและโครงการลงทุนร่วมระหว่างนายจ้างและลูกจ้าง (EJIP) เพื่อส่งเสริมความมั่นคงทางการเงินในระยะยาว ดังนี้

ค่าตอบแทนอื่น	จำนวนเงิน (บาท)
กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	-
ผู้บริหาร[1/]	426,262.65
โครงการลงทุนร่วมระหว่างนายจ้างและลูกจ้างเพื่อสะสมหุ้นประจำปี 2568 (ORN-EJIP)[2/]	
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	65,008.00
ผู้บริหาร[1/]	157,284.00

หมายเหตุ: [1/] ผู้บริหารของบริษัทจำนวน 4 ท่าน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์

[2/] บริษัทได้จัดให้มีโครงการลงทุนร่วมระหว่างนายจ้างและลูกจ้างเพื่อสะสมหุ้นประจำปี 2568 (ORN-EJIP) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการสร้างผลตอบแทนและการเสริมสร้างความรู้สึกภักดีองค์กร รวมทั้งสร้างแรงจูงใจของพนักงานในการเป็นเจ้าของกิจการร่วมกัน โดยมีระยะเวลาโครงการ 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2571 ซึ่งในปี 2568 มีผู้บริหารเข้าร่วมโครงการดังกล่าวจำนวน 4 ท่าน และบริษัทจ่ายสมทบทั้งสิ้นจำนวน 222,292.00 บาท

ค่าตอบแทนผู้บริหารบริษัทย่อย

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทที่ดำรงตำแหน่งทั้งในบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักจะได้รับค่าตอบแทนจากบริษัทเพียงแห่งเดียว โดยบริษัทจะคิดค่าบริหารจัดการจากบริษัทย่อยแต่ละแห่งตามสัญญาจ้างบริหารงาน จึงไม่มีการให้ค่าตอบแทนแก่ผู้บริหารของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักอีก ยกเว้นบริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ มีการกำหนดและจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหารเอง โดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์และอัตราที่เหมาะสมกับขอบเขตความรับผิดชอบและผลการดำเนินงานของธุรกิจการศึกษา โดยมีค่าตอบแทนดังนี้

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
เงินเดือนและโบนัสของผู้บริหาร[1/]	3.34

หมายเหตุ: [1/] นายอรรคเดช อุดมศิริธำรง ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และนายภารวิช จรูญโรจน์ ณ อยุธยา ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน ดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารในบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) จึงไม่ได้รับค่าตอบแทนผู้บริหารในบริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด (ORE)

สำหรับค่าตอบแทนอื่น บริษัทจัดให้มีสวัสดิการและสิทธิประโยชน์เช่นเดียวกับผู้บริหารของบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลัก เช่น การรักษาพยาบาล การตรวจสุขภาพประจำปี รวมถึงสวัสดิการอื่นตามระเบียบบริษัท เพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตและสนับสนุนการปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพ

7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

7.5.1 จำนวนพนักงาน

รายละเอียดของพนักงาน	ปี 2566 (ราย)	ปี 2567 (ราย)	ปี 2568 (ราย)
จำนวนพนักงานรวมทั้งหมด	**144**	**163**	**231**
จำแนกแยกตามเพศ			
เพศชาย	53	61	91
เพศหญิง	91	102	140
จำแนกตามระดับตำแหน่ง			
ระดับผู้บริหารระดับสูงสุด	1	1	1
ระดับผู้บริหาร	4	4	4
ระดับปฏิบัติการ	139	158	226
จำแนกตามอายุ			
อายุน้อยกว่า 30 ปี	24	33	34
อายุ 30-50 ปี	104	114	182
อายุมากกว่า 50 ปี	16	16	15

การเปลี่ยนแปลงจำนวนพนักงานอย่างมีนัยสำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

ในปี 2568 โรงเรียนนานาชาติมิลล์ ฮิลล์ ประเทศไทย ได้เปิดดำเนินการภาคการศึกษาแรกในเดือนกันยายน 2568 ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีการเพิ่มจำนวนพนักงานในธุรกิจโรงเรียนนานาชาติเพื่อรองรับการดำเนินงานดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ จำนวนพนักงานในส่วนธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อยยังคงมีสัดส่วนใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างที่มีนัยสำคัญ



7.5.2 ค่าตอบแทนของพนักงาน

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

สำหรับปี 2568 บริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินให้แก่พนักงานของบริษัท ประกอบด้วย เงินเดือน ค่าล่วงเวลา โบนัส เงินประกันสังคม ค่าคอมมิชชั่นพนักงานขาย เบี้ยเลี้ยง ค่าความเชี่ยวชาญภาษาและอื่น ๆ เช่น ภาษาอังกฤษหรือภาษาจีน ค่าใบประกอบวิชาชีพ ค่าตอบแทนคณะทำงาน ISO ค่าโทรศัพท์ ค่าน้ำมันรถ เป็นต้น

ค่าตอบแทนพนักงาน	ปี 2566 (ล้านบาท)	ปี 2567 (ล้านบาท)	ปี 2568 (ล้านบาท)
เงินเดือนและค่าตอบแทนอื่น	54.57	70.42	87.47

หมายเหตุ: ค่าตอบแทนพนักงานข้างต้นเป็นค่าตอบแทนรวมทั้งกลุ่มบริษัท

สัดส่วนค่าตอบแทนของพนักงานหญิงต่อพนักงานชายในปี 2568

ค่าตอบแทนของพนักงานแยกตามเพศ	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ค่าตอบแทนของพนักงานหญิง	54.53
ค่าตอบแทนของพนักงานชาย	32.94
สัดส่วนค่าตอบแทนของพนักงานหญิงต่อพนักงานชาย	1.08

ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดแนวทางการบริหารค่าจ้างของพนักงาน โดยยึดหลักความเป็นธรรมและความเหมาะสมกับตำแหน่งงานและความรับผิดชอบ ซึ่งพิจารณาจากสภาพเศรษฐกิจ อัตราค่าจ้างในตลาดแรงงาน การเปรียบเทียบกับบริษัทที่มีลักษณะใกล้เคียงและความจำเป็นของบริษัท พร้อมทั้งมีการปรับค่าจ้างตามผลการปฏิบัติงานและการเลื่อนตำแหน่ง เพื่อให้สอดคล้องกับสมรรถนะและบทบาทหน้าที่ของพนักงาน

ค่าตอบแทนอื่น

บริษัทจัดให้มีสวัสดิการและสิทธิประโยชน์ตามประเภทของพนักงาน เช่น เงินช่วยเหลืองานมงคลสมรส งานขึ้นบ้านใหม่ เงินช่วยเหลือกรณีพนักงานประสบอุทกภัย งานเกษียณอายุ ประกันภัยกลุ่ม การตรวจสุขภาพประจำปี ส่วนลดอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท เบี้ยเลี้ยงและค่าที่พัก รวมถึงเครื่องแบบพนักงาน เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และโครงการลงทุนร่วมระหว่างนายจ้างและลูกจ้าง (EJIP) เพื่อส่งเสริมความมั่นคงทางการเงินของพนักงานในระยะยาว ดังนี้

1. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ “ไทยมั่นคง มาสเตอร์ พูล ฟันด์” ซึ่งจดทะเบียนแล้วตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) บริษัทและบริษัทย่อยจะหักเงินสะสมเข้ากองทุนฯ ในอัตรา 3%-15% ของเงินเดือนตามเงื่อนไขอายุงานของพนักงาน ทั้งนี้ สมาชิกสามารถเปลี่ยนแปลงอัตราการจ่ายเงินสะสมได้อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และวิธีการในการเลือกหรือเปลี่ยนแปลงอัตราเงินสะสมให้เป็นไปตามที่กองทุนเฉพาะส่วนกำหนดไว้ ภายใต้การบริหารจัดการของ บมจ. หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 30 มีนาคม 2566 เป็นต้นไป โดยข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีจำนวนพนักงานผู้เข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพมีทั้งสิ้น 152 ราย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 88.37 ของจำนวนพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก (ไม่รวมจำนวนพนักงานของธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ)

2. โครงการลงทุนร่วมระหว่างนายจ้างและลูกจ้างเพื่อสะสมหุ้นประจำปี 2568 (ORN-EJIP)

บริษัทได้จัดให้มีโครงการลงทุนร่วมระหว่างนายจ้างและลูกจ้างเพื่อสะสมหุ้นประจำปี 2568 (ORN-EJIP) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการสร้างผลตอบแทนและการเสริมสร้างความรู้สึกภักดีองค์กร รวมทั้งสร้างแรงจูงใจของพนักงานในการเป็นเจ้าของกิจการร่วมกัน โดยมีระยะเวลาโครงการ 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2571 ซึ่งในปี 2568 มีพนักงานระดับผู้จัดการแผนกขึ้นไปสนใจเข้าร่วมโครงการดังกล่าวจำนวน 22 ราย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.79 ของจำนวนพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก (ไม่รวมจำนวนพนักงานของธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ) และบริษัทจ่ายสมทบทั้งสิ้นจำนวน 211,019 บาท

7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ

7.6.1 ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบงานต่าง ๆ

เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท จึงได้พิจารณาแต่งตั้งเลขานุการบริษัท เพื่อทำหน้าที่ช่วยสนับสนุนกิจกรรมด้านต่าง ๆ ของบริษัท และเพื่อช่วยให้คณะกรรมการบริษัท สามารถปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกรอบของกฎหมายและสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2566 (หลังแปรสภาพ) เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2566 มีมติแต่งตั้งให้นางศศิ สิงห์พรหม ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท โดยประวัตินางศศิ สิงห์พรหม ปรากฏตามหัวข้อ “เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน สมุห์บัญชี และเลขานุการบริษัท”

ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

นายฉัตรชัยยงค์ บุญขวาง ดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี เป็นผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี ทำหน้าที่กำกับดูแลการดำเนินธุรกรรมทางบัญชีของบริษัทให้มีประสิทธิภาพ และเป็นไปตามระเบียบข้อกำหนด หลักเกณฑ์ต่าง ๆ ของบริษัทและมาตรฐานการบัญชี โดยนายฉัตรชัยยงค์ บุญขวาง เข้าร่วมงานในการด้านการทำบัญชีของบริษัทตั้งแต่วันที่ 25 กรกฎาคม 2567 โดยประวัตินายฉัตรชัยยงค์ บุญขวาง ปรากฏตามหัวข้อ “เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน สมุห์บัญชี และเลขานุการบริษัท”

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน หรือผู้ตรวจสอบภายในที่ว่าจ้างจากภายนอก

บริษัทใช้บริการหน่วยงานภายนอก คือ บริษัท เอ แอนด์ เอ คอนซัลติ้ง จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบระบบควบคุมภายในของบริษัท โดยนายสมชาติ กาลสุข ได้รับมอบหมายจากบริษัท เอ แอนด์ เอ คอนซัลติ้ง จำกัด ให้เป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายในมีคุณสมบัติ วุฒิการศึกษา และประสบการณ์ที่เหมาะสมต่อการทำหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท โดยประวัตินายสมชาติ กาลสุข ปรากฏตามหัวข้อ “เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท”

หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงาน

บริษัทได้แต่งตั้งนายรุจ วรรณรัตน์ ซึ่งปัจจุบันดำรงตำแหน่งรองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานสนับสนุนองค์กร และเป็นหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance) ควบคู่ด้วย โดยทำหน้าที่ในการกำกับดูแล ให้คำปรึกษาผู้บริหารและพนักงานในบริษัทเพื่อให้ปฏิบัติงานเป็นไปอย่างถูกต้องและเหมาะสมตามกฎเกณฑ์ ข้อบังคับของบริษัท รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ โดยประวัติของนายรุจ วรรณรัตน์ ปรากฏตามหัวข้อ “เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน สมุห์บัญชี และเลขานุการบริษัท”

7.6.2 หัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์และข้อมูลเพื่อการติดต่อ

บริษัทมอบหมายให้ นายอรรคเดช อุดมศิริธำรง รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และนายภารวิช จรูญโรจน์ ณ อยุธยา ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน ทำหน้าที่เป็นนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อสื่อสารข้อมูลและผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส และทันเวลา แก่นักลงทุน ผู้ถือหุ้น นักวิเคราะห์ และหน่วยงานต่าง ๆ และเพื่อเป็นช่องทางในการติดต่อสื่อสารระหว่างบริษัทกับนักลงทุน โดยผู้สนใจสามารถติดต่อนักลงทุนสัมพันธ์ได้ดังนี้

บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่:	เลขที่ 79 หมู่ 8 ตำบลสันปูเลย อำเภอดอยสะเก็ด จังหวัดเชียงใหม่
เบอร์โทรศัพท์:	053-333-666
อีเมล:	ir@ornsirin.co.th
เว็บไซต์:	https://ornsirin.co.th/investor/

สำหรับในปี 2568 บริษัทได้ดำเนินงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์ ดังนี้

- จัดให้มีการสื่อสารข้อมูลฐานะทางการเงินกับนักลงทุนผ่านทางเว็บไซต์บริษัทอย่างต่อเนื่อง
- จัดประชุมนักวิเคราะห์ (Analyst Meeting) และนำเสนอข้อมูลผลประกอบการและทิศทางบริษัท จำนวน 1 ครั้ง
- แถลงข่าวต่อสื่อมวลชนเกี่ยวกับทิศทางการดำเนินงานในปี 2568 ของบริษัท จำนวน 1 ครั้ง
- การเข้าร่วมงานบริษัทจดทะเบียนพบปะนักลงทุน (Opportunity Day) จำนวน 4 ครั้ง

7.6.3 ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

ในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2568 ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้ง บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด โดยนางสุวิมล กฤตยาเกียรณ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 2982 นายวิโรจน์ สัจจธรรมนุกูล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5128 และนางสาวสมจินตนา พลหิรัญรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5599 เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และอนุมัติค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2568 ดังนี้

ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit fee)

ลำดับ	บริษัท	ปี 2566 (บาท)	ปี 2567 (บาท)	ปี 2568 (บาท)
1	บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	830,000	830,000	860,000
2	บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด	120,000	120,000	120,000
3	บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	1,090,000	1,090,000	1,090,000
4	บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด	1,030,000	1,030,000	1,030,000
5	บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	190,000	190,000	190,000
6	บริษัท ทิชาพร จำกัด[1/]	190,000	190,000	190,000
7	บริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด	60,000	60,000	60,000
8	บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด	-	130,000	80,000
	รวม	**3,510,000**	**3,640,000**	**3,620,000**

หมายเหตุ: [1/] ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2568 มีมติอนุมัติให้ควบรวมกิจการของบริษัท ทิชาพร จำกัด และบริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด โดยบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนควบรวมกิจการแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2568 ซึ่งภายหลังการควบรวม บริษัท ทิชาพร จำกัด สิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคลตั้งแต่วันดังกล่าวเป็นต้นไป

ค่าบริการอื่นที่นอกเหนือจากงานสอบบัญชี (Non-audit fee)

ไม่มี

ประเภทขอบเขตงานบริการอื่นที่นอกเหนือจากงานสอบบัญชี (Non-audit fee)

ไม่มี

อย่างไรก็ตาม แม้บริษัทจะใช้บริการผู้สอบบัญชีรายเดิมมาอย่างต่อเนื่องจากความเชี่ยวชาญและความเข้าใจในธุรกิจของบริษัท แต่บริษัทมีนโยบายทบทวนความเหมาะสมของผู้สอบบัญชีเป็นประจำทุกปี รวมถึงเปิดโอกาสให้ผู้สอบบัญชีรายใหม่สามารถเสนอการให้บริการตรวจสอบบัญชีได้ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ เพื่อให้บริษัทมีทางเลือกที่เหมาะสมที่สุดและยังคงรักษาหลักความเป็นอิสระและธรรมาภิบาลในการตรวจสอบบัญชี โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้พิจารณาคุณสมบัติ ค่าบริการ และความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี ก่อนนำเสนอรายชื่อที่เหมาะสมต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

7.6.4 กรณีที่บริษัทเป็นต่างประเทศหรือบริษัทไทยที่เป็น Holding Company ให้ระบุรายชื่อตัวแทนและข้อมูลในการติดต่อเพื่อประสานงานในประเทศไทย

ไม่มี



8 รายงานผลการดำเนินงานสำคัญ ด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

ในปี 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2568 ได้มีการทบทวนวิสัยทัศน์ พันธกิจ และกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันและแผนธุรกิจระยะยาว รวมถึงอนุมัติแผนธุรกิจและงบประมาณประจำปี ตลอดจนพิจารณาและอนุมัตินโยบายที่เกี่ยวข้องเพื่อให้สอดคล้องกับทิศทางการดำเนินธุรกิจของบริษัท นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังได้ติดตามและประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง อีกทั้ง กำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินงานตามนโยบาย กลยุทธ์ และแผนธุรกิจที่ได้กำหนดไว้ โดยให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบที่เกี่ยวข้อง และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งฝ่ายจัดการได้รายงานผลการดำเนินงานต่อคณะกรรมการอย่างต่อเนื่องเป็นประจำทุกไตรมาส

ทั้งนี้ ในปี 2568 บริษัทไม่มีกรณีการกระทำผิดหรือฝ่าฝืนกฎหมายที่นำไปสู่การดำเนินคดีอาญา การลงโทษทางแพ่ง หรือมาตรการทางปกครองแต่อย่างใด

8.1.1 การสรรหา พัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

กรรมการอิสระ

คณะกรรมการบริษัทจะร่วมกันพิจารณาเบื้องต้นถึงคุณสมบัติของบุคคลที่จะมาดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระ โดยพิจารณาจากคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของกรรมการตามพระราชบัญญัติมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาคัดเลือกกรรมการอิสระจากผู้ทรงคุณวุฒิ มีประสบการณ์การทำงาน และความเหมาะสมด้านอื่น ๆ ประกอบกัน จากนั้นจะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัทต่อไป ทั้งนี้ บริษัท มีนโยบายแต่งตั้งกรรมการอิสระอย่างน้อยหนึ่งในสาม (1/3) ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัท แต่ต้องไม่น้อยกว่าสามคนและกำหนดให้กรรมการอิสระมีวาระการดำรงตำแหน่งต่อกันได้ไม่เกิน 3 วาระหรือไม่เกิน 9 ปี แล้วแต่ระยะเวลาใดจะนานกว่านับจากวันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระครั้งแรก แต่หากคณะกรรมการบริษัทเห็นควรให้กรรมการอิสระรายใดที่ดำรงตำแหน่งติดต่อกันมาครบ 3 วาระ หรือ 9 ปี ดำรงตำแหน่งต่อไป ก็ให้คณะกรรมการบริษัทขยายระยะเวลาการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระออกไปได้ตามที่เห็นสมควรและคณะกรรมการบริษัทต้องพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลถึงความจำเป็นดังกล่าว โดยกรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็น บิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ ความสัมพันธ์ทางธุรกิจดังกล่าว รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืมค้ำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทหรือคู่สัญญามีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละสามของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทหรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่

จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าวให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่งปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของ บริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ

6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ

เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การกำกับดูแลกิจการที่ดีและความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ บริษัทกำหนดให้กรรมการอิสระต้องไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพเกินกว่าเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด และต้องไม่ดำรงตำแหน่งติดต่อกันเกิน 9 ปี โดยในปี 2568 บริษัทไม่มีกรรมการอิสระท่านใดที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือให้บริการทางวิชาชีพเกินกว่าเกณฑ์ดังกล่าว และไม่มีกรรมการอิสระท่านใดดำรงตำแหน่งเกิน 9 ปี

การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

การสรรหากรรมการ

การเลือกตั้งกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามข้อบังคับบริษัทและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ จะต้องมีความโปร่งใสและชัดเจนในการสรรหากรรมการบริษัท โดยคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล ทำหน้าที่ในการพิจารณาบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ มีประสบการณ์และประวัติการทำงานที่ดี และมีภาวะผู้นำ วิสัยทัศน์กว้างไกล รวมทั้งมีคุณธรรม จริยธรรม ตลอดจนมีทัศนคติที่ดีต่อองค์กร สามารถอุทิศเวลาให้ได้อย่างเพียงพออันเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินกิจการของบริษัท และเพื่อให้การสรรหาเป็นไปอย่างเหมาะสม คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาลได้พิจารณาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เช่น ฐานข้อมูลกรรมการ รายชื่อผู้ทรงคุณวุฒิจากหน่วยงานวิชาชีพต่าง ๆ รวมถึงการเสนอรายชื่อจากกรรมการปัจจุบันหรือผู้บริหารที่เกี่ยวข้องเพื่อคัดเลือกผู้สมัครที่มีคุณสมบัติเหมาะสมและสอดคล้องกับความต้องการของบริษัท

นอกจากนี้ ยังได้คำนึงถึงความเป็นอิสระและนโยบายความหลากหลายของคณะกรรมการ โดยได้จัดทำตารางแสดง **ความเชี่ยวชาญของคณะกรรมการ (Board Skills Matrix)** เพื่อใช้กำหนดคุณสมบัติของกรรมการที่ต้องการสรรหา โดยพิจารณาจากทักษะที่บริษัทยังขาดและคุณสมบัติที่เหมาะสมให้สอดคล้องกับองค์ประกอบและโครงสร้างของคณะกรรมการตามกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัท โดยไม่จำกัดเพศ อายุ เชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา หรือความแตกต่างอื่นใด (รายละเอียดความเชี่ยวชาญของคณะกรรมการปรากฏตามหัวข้อ 7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ) รวมทั้งกรรมการต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดและกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดไว้ ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้งต่อไป

ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดและกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการจะเหลือน้อยกว่าสองเดือน ทั้งนี้ บุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าวจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนเข้าแทน

โดยในปี 2568 บริษัทให้สิทธิผู้ถือหุ้นเสนอชื่อบุคคลที่เห็นว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อเข้ารับพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 เป็นการล่วงหน้า ในช่วงระหว่างวันที่ 17 กันยายน 2567 ถึง 31 มกราคม 2568 ผ่านระบบการนำส่งสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัท ซึ่งปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอชื่อบุคคลเข้ามายังบริษัท ดังนั้น คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล จึงได้ดำเนินการสรรหากรรมการ โดยพิจารณาบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ มีประสบการณ์และประวัติการทำงานที่ดี และมีภาวะผู้นำ วิสัยทัศน์กว้างไกล รวมทั้งมีคุณธรรม จริยธรรม ตลอดจนมีทัศนคติที่ดีต่อองค์กร สามารถอุทิศเวลาให้ได้อย่างเพียงพออันเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินกิจการของบริษัท นอกจากนี้ ยังได้คำนึงถึงคุณสมบัติที่เหมาะสมและสอดคล้องกับองค์ประกอบและโครงสร้างของ

กรรมการตามกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัท ซึ่งบุคคลที่ได้เสนอชื่อในครั้งนี้ผ่านกระบวนการกลั่นกรองด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง ของคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาลแล้ว หลังจากนั้น คณะกรรมการบริษัทซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียได้พิจารณากลั่นกรองอย่างรอบคอบและระมัดระวังตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนการสรรหากรรมการบริษัทแล้ว เห็นควรเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติให้แต่งตั้งกรรมการ 2 ท่าน ได้แก่ นางสาววิไล บูรณุปกรณ์ และนายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ ซึ่งเป็นกรรมการที่ออกจากตำแหน่งตามวาระในครั้งนี้กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการต่อไปอีกวาระหนึ่ง อีกทั้ง คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นว่า นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ ซึ่งเป็นบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อให้เป็นกรรมการอิสระมีคุณสมบัติเป็นไปตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระและยังดำรงตำแหน่งกรรมการไม่เกิน 9 ปี ทั้งนี้ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ได้มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติให้แต่งตั้งกรรมการทั้ง 2 ท่านกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทอีกวาระหนึ่งตามที่เสนอ

ตลอดจนในปี 2568 บริษัทไม่มีกรรมการท่านใดลาออก ทั้งกรรมการอิสระ และกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารอันเนื่องมาจากประเด็นเรื่องการกำกับดูแลกิจการของบริษัท รวมทั้งไม่มีการลาออกทั้งคณะกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระแต่อย่างใด

การสรรหาผู้บริหารระดับสูงสุด

คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล มีหน้าที่พิจารณาคุณสมบัติ หลักเกณฑ์ และวิธีการสรรหาคัดเลือกและกลั่นกรองบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ซึ่งเป็นผู้บริหารระดับสูงสุด โดยพิจารณาจากบุคคลทั้งภายในและภายนอกบริษัท ก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติต่อไป ทั้งนี้ การสรรหาและคัดเลือกเป็นไปตามคุณสมบัติที่กำหนดไว้ในนโยบายสืบทอดตำแหน่งงานเพื่อให้การบริหารงานของบริษัทมีความต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ โดยในปี 2568 บริษัทไม่มีการสรรหาผู้บริหารระดับสูงสุด

สำหรับตำแหน่งผู้บริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีหน้าที่พิจารณาสรรหาและแต่งตั้ง ตลอดจนกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่เหมาะสม ทั้งนี้ การดำเนินการสรรหาและพิจารณาเป็นไปตามคุณสมบัติผู้บริหารที่กำหนดไว้ในนโยบายสืบทอดตำแหน่งงาน

การพัฒนากรรมการ

บริษัทกำหนดให้มีการปฐมนิเทศกรรมการใหม่ทุกครั้ง โดยมีการชี้แจงระเบียบ ข้อบังคับ นโยบายสำคัญของบริษัท บทบาทหน้าที่กรรมการ ลักษณะการประกอบธุรกิจ ตลอดจนแผนการดำเนินงานประจำปีและโครงการต่าง ๆ เพื่อให้กรรมการใหม่ได้รับทราบถึงแนวทางการดำเนินงานของบริษัท พร้อมทั้งเปิดโอกาสให้เสนอแนะและแลกเปลี่ยนความคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาธุรกิจของบริษัท ทั้งนี้ ในปี 2568 บริษัทไม่มีการสรรหากรรมการใหม่เพิ่มเติม

นอกจากนี้ บริษัทสนับสนุนให้กรรมการบริษัทเข้าร่วมอบรมหลักสูตรที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ รวมทั้งพบปะแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับกรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูงขององค์กรต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง โดยหลักสูตรเบื้องต้นที่กรรมการบริษัทเข้าร่วมอบรมเป็นหลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ได้แก่ หลักสูตร Directors Certification Program (DCP) หรือ Directors Accreditation Program (DAP) เพื่อเสริมสร้างความรู้และประสบการณ์ในการกำกับดูแลกิจการและนำมาประยุกต์ใช้ในการพัฒนาบริษัท ทั้งนี้ กรรมการบริษัททุกท่านได้ผ่านการอบรมหลักสูตร DCP และ/หรือ DAP ครบถ้วนแล้ว ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		หลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
1. นายพงษ์ภาณุ	เศวตรุนทร์	• Director Certification Program (DCP 17/2002)
2. นายสมศักดิ์	ประถมศรีเมฆ	• Director Accreditation Program (DAP 94/2012) • Director Accreditation Program (DAP 177/2020)
3. นายวิเชียร	ชวลิต	• Directors Certification Program (DCP) 197/2014
4. นางอารีย์	อุดมศิริธำรง	• Director Accreditation Program (DAP 141/2017)
5. นายปรีดิกร	บูรณุปกรณ์	• Director Accreditation Program (DAP 141/2017) • Board Reporting Program (BRP 49/2024) • Ethical Leadership Program (ELP 38/2025)
6. นางสาววิไล	บูรณุปกรณ์	• Director Accreditation Program (DAP 202/2023)

เพื่อส่งเสริมให้กรรมการบริษัทมีการพัฒนาความรู้และทักษะอย่างต่อเนื่อง บริษัทจะดำเนินการแจ้งกำหนดการอบรมหลักสูตรที่เกี่ยวข้องให้แก่กรรมการและผู้บริหารทราบล่วงหน้าอย่างสม่ำเสมอ และเพื่อสนับสนุนให้กรรมการสามารถติดตามองค์ความรู้ด้านกำกับดูแลกิจการและแนวโน้มธุรกิจที่เกี่ยวข้องได้อย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2568 บริษัทได้ส่งเสริมและสนับสนุนให้กรรมการเข้าร่วมอบรมหลักสูตรต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการ และการพัฒนาธุรกิจ สรุปได้ดังนี้

กรรมการบริษัท	หลักสูตร
นายปรีดิกร บูรณุปกรณ์	• Ethical Leadership Program (ELP 38/2025) • ISO 22301:2019 Implementation Training Course • สัมมนาทางธุรกิจ IGNITE Thailand-Korea Business Forum, Bangkok 2025

การพัฒนาผู้บริหารและแผนสืบทอดตำแหน่งงาน

การเสริมสร้างศักยภาพผู้บริหารและการเตรียมความพร้อมด้านการสืบทอดตำแหน่งงานถือเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยให้บริษัทสามารถขับเคลื่อนการดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่องและยั่งยืน บริษัทจึงได้กำหนดแนวทางในการพัฒนาศักยภาพของผู้บริหารควบคู่กับการเตรียมความพร้อมด้านการสืบทอดตำแหน่ง เพื่อส่งเสริมและพัฒนาศักยภาพของผู้บริหารให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ สอดคล้องกับบทบาทหน้าที่ ความคาดหวังขององค์กร และเป้าหมายการเติบโตในสายอาชีพ ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดการพัฒนาอย่างต่อเนื่องทั้งในด้านความรู้ ทักษะ และความเข้าใจในกลยุทธ์ขององค์กร โดยแผนการพัฒนารายบุคคลตาม IDP มีหัวข้อดังนี้

Core Competency	Leadership
1. มีคุณธรรมและความซื่อสัตย์	1. เป็นนักกลยุทธ์
2. มุ่งเน้นผลลัพธ์	2. เสียสละ รับผิดชอบ รวดเร็ว ฉับไว และทุ่มเทเหมือนเจ้าของกิจการ
3. ปรับตัวให้เข้ากับการเปลี่ยนแปลง	3. กล้าตัดสินใจโดยใช้ความคิดเชิงวิเคราะห์
4. คิดสิ่งใหม่ สร้างสรรค์นวัตกรรม	4. มีวิสัยทัศน์และสืบสานสู่เป้าหมาย
5. ทำเร็วและมีคุณภาพ	5. สร้างผลสำเร็จของงานด้วยทีมงาน
6. ทำงานเป็นทีม	6. สร้างพันธมิตรทั้งภายในและภายนอก
Functional Competency	**Knowledge**
1. ความสามารถในการวางแผนและการจัดการ	1. ความรู้เกี่ยวกับกระบวนการทางธุรกิจ
2. ความสามารถในการบริหารทีมงาน	2. ความรู้เกี่ยวกับการวางแผนกลยุทธ์
3. ความสามารถในการแก้ไขปัญหาและการตัดสินใจ	3. ความรู้เกี่ยวกับการจัดทำแผนงานและโครงการ
4. ความสามารถในการบริหารจัดการการเปลี่ยนแปลง	4. ความรู้เรื่องการบริหารจัดการงบประมาณ
5. ความสามารถในการผลักดันให้งานบรรลุเป้าหมาย	5. ความรู้เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพยากรมนุษย์และองค์การ
6. ความสามารถในการการประสานความร่วมมือระหว่างหน่วยงาน (Cross-Function Collaboration)	6. ความรู้เกี่ยวกับระบบการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน (ESG)

นอกจากนี้ บริษัทกำหนดให้มี **นโยบายสืบทอดตำแหน่งงาน (Succession Plan)** เพื่อเตรียมความพร้อมด้านบุคลากรเชิงรุกและป้องกันความเสี่ยงจากการขาดแคลนบุคลากรในตำแหน่งสำคัญ (Key Positions) ขององค์กรในอนาคต จึงได้มีการจัดทำแผนสืบทอดตำแหน่งงานระดับบริหาร เพื่อสร้างความต่อเนื่องในการปฏิบัติงานและการบริหารจัดการองค์กรให้มีความต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ รวมทั้งการเตรียมความพร้อมด้านอัตรากำลัง ความพร้อมของบุคลากรทั้งทางด้านความรู้ ทักษะ ความสามารถที่จำเป็น เพื่อการดำรงตำแหน่งที่สำคัญขององค์กรเมื่อตำแหน่งนั้นได้ว่างลง ไม่ว่าจะด้วยเหตุการ การลาออก หรือเหตุอื่นใดก็ตาม จึงได้พิจารณาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมสำหรับการสืบทอดตำแหน่งในระดับผู้บริหาร โดยพิจารณาจากประสบการณ์ความสามารถในการเป็นผู้นำ ศักยภาพในการเติบโต และความเข้าใจในกลยุทธ์ขององค์กร

ทั้งนี้ ในปี 2568 บริษัทได้จัดทำแผนสืบทอดตำแหน่งงานระดับผู้บริหาร (Management Succession Plan) เพื่อให้การบริหารจัดการองค์กรมีความต่อเนื่องและสามารถรองรับการเติบโตในระยะยาว โดยแผนดังกล่าวได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล และได้รายงานต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 เพื่อรับทราบแล้ว โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้สืบทอดตำแหน่ง ได้แก่ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน และประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ ตามลำดับ
2. ตำแหน่งรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้สืบทอดตำแหน่ง ได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน และประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ ตามลำดับ
3. ตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ ผู้สืบทอดตำแหน่ง ได้แก่ ผู้อำนวยการฝ่าย พัฒนาโครงการ และรองผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ ตามลำดับ
4. ตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน ผู้สืบทอดตำแหน่ง ได้แก่ ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงิน และผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงิน ตามลำดับ
5. ตำแหน่งรองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานโครงการ ผู้สืบทอดตำแหน่ง ได้แก่ ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ และรองผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ ตามลำดับ
6. ตำแหน่งรองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานสนับสนุนองค์กร ผู้สืบทอดตำแหน่ง ได้แก่ ผู้ช่วยรองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานสนับสนุนองค์กร, ผู้อำนวยการฝ่ายนิติบุคคล, ผู้อำนวยการฝ่ายจัดซื้อ และผู้อำนวยการฝ่ายบุคคล ตามลำดับ

การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

บริษัทมีนโยบายจัดให้คณะกรรมการบริษัทมีการประเมินผลการปฏิบัติงานตนเองอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เป็นประจำทุกปี เพื่อช่วยให้คณะกรรมการบริษัทได้มีการพิจารณาทบทวนผลงาน ประเด็นและอุปสรรคต่าง ๆ ในระหว่างปีที่ผ่านมา และเพิ่มประสิทธิผลการทำงานของคณะกรรมการบริษัทตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

โดยเลขานุการบริษัทจะนำส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ ให้กรรมการทุกท่านประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีทั้งแบบคณะและรายบุคคล ภายหลังจากที่กรรมการแต่ละท่านประเมินเสร็จเรียบร้อยแล้ว จะนำส่งแบบประเมินกลับมายังเลขานุการบริษัท เพื่อรวบรวมผลคะแนนการประเมินของกรรมการแต่ละท่าน และสรุปผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการแต่ละชุดในรอบปีที่ผ่านมา จากนั้นจะรายงานผลการประเมินต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อรับทราบเป็นประจำทุกปี โดยเกณฑ์การประเมินผลจะคิดเป็นร้อยละจากคะแนนเต็มในแต่ละข้อ ดังนี้

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

ผลการประเมินในรอบปี 2568		
การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัททั้งคณะ	คะแนนเฉลี่ยร้อยละ 96	อยู่ในเกณฑ์ดีมาก
การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการรายบุคคล	คะแนนเฉลี่ยร้อยละ 97	อยู่ในเกณฑ์ดีมาก
การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยรายคณะ		
• คณะกรรมการตรวจสอบ	คะแนนเฉลี่ยร้อยละ 100	อยู่ในเกณฑ์ดีมาก
• คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน	คะแนนเฉลี่ยร้อยละ 89	อยู่ในเกณฑ์ดีมาก
• คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล	คะแนนเฉลี่ยร้อยละ 97	อยู่ในเกณฑ์ดีมาก

ทั้งนี้ บริษัทได้นำผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัททั้งคณะ กรรมการรายบุคคล และคณะกรรมการชุดย่อยรายคณะมาใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาและปรับปรุงการทำงานอย่างต่อเนื่อง ทั้งในด้านกระบวนการประชุม การกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ ตลอดจนการติดตามกำกับดูแลเพื่อยกระดับประสิทธิภาพและเพิ่มคุณค่าการทำงานของคณะกรรมการให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อการกำกับดูแลกิจการที่ดี และสอดคล้องกับมาตรฐานสากล รวมทั้งได้รายงานสรุปผลต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2569 เพื่อรับทราบแล้ว

การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารสูงสุดของบริษัทเป็นประจำทุกปี เพื่อให้มั่นใจว่าการบริหารงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และสอดคล้องกับทิศทางกลยุทธ์ของบริษัท โดยมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล เป็นผู้รับผิดชอบในการประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยครอบคลุมประเด็นสำคัญทั้ง 11 ด้าน ดังนี้

หัวข้อการประเมิน	
1. ความเป็นผู้นำ	7. การบริหารงานและความสัมพันธ์กับบุคลากร
2. การกำหนดกลยุทธ์	8. การสืบทอดตำแหน่ง
3. การปฏิบัติตามกลยุทธ์	9. ความรู้ด้านผลิตภัณฑ์และบริการ
4. การวางแผนและผลปฏิบัติทางการเงิน	10. คุณลักษณะส่วนตัว
5. ความสัมพันธ์กับคณะกรรมการ	11. การดำเนินงานด้านความยั่งยืนของบริษัท (ESG)
6. ความสัมพันธ์กับภายนอก	

โดยเลขานุการบริษัทจะนำส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ให้กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาลทุกท่านประเมิน ซึ่งภายหลังจากที่กรรมการแต่ละท่านประเมินเสร็จเรียบร้อยแล้ว จะนำส่งแบบประเมินกลับมายังเลขานุการบริษัท เพื่อรวบรวมผลคะแนนการประเมินและสรุปผลวิเคราะห์การประเมินการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารในรอบปี 2568 โดยเกณฑ์การประเมินผลจะคิดเป็นร้อยละจากคะแนนเต็มในแต่ละข้อ ดังนี้

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

ผลการประเมินการปฏิบัติหน้าที่ของนายปรีดิกร บูรณุปกรณ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ในรอบปี 2568 มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 80.06 ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ดี และคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล ได้รายงานสรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหารต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2569 เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบและใช้เป็นข้อมูลประกอบการกำหนดแนวทางพัฒนาและปรับปรุงการทำงาน รวมทั้งการกำหนดค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยค่าตอบแทนดังกล่าวครอบคลุมโครงสร้างสิ่งจูงใจและกลไกที่เชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานในระยะยาวของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับเป้าหมายเชิงกลยุทธ์และการสร้างคุณค่าอย่างยั่งยืนแก่ผู้มีส่วนได้เสีย

8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการรายบุคคล

การเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

ในปี 2568 บริษัทจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2568 โดยเป็นการประชุมในรูปแบบการประชุมระบบไฮบริด (Hybrid Meeting) ซึ่งผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่มีสิทธิเข้าร่วมการประชุมสามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) หรือเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองที่สถานที่จัดการประชุม (Physical Meeting) ณ ห้องประชุมใหญ่ สำนักงานใหญ่อรสิริน เลขที่ 79 หมู่ 8 ตำบลสันปูเลย อำเภอดอยสะเก็ด จังหวัดเชียงใหม่ โดยมีกรรมการบริษัทเข้าร่วมประชุมดังนี้

รายชื่อกรรมการบริษัท		จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม			
		ประชุมด้วยตนเอง	ประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์	รวม	คิดเป็นร้อยละ
1. นายพงษ์ภาณุ	เศวตรุนทร์	1/1	-	1/1	100
2. นายสมศักดิ์	ประถมศรีเมฆ	1/1	-	1/1	100
3. นายวิเชียร	ชวลิต	1/1	-	1/1	100
4. นางอารีย์	อุดมศิริธำรง	1/1	-	1/1	100
5. นายปรีดิกร	บูรณุปกรณ์	1/1	-	1/1	100
6. นางสาววิไล	บูรณุปกรณ์	-	1/1	1/1	100

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท

บริษัทได้กำหนดตารางการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นและประชุมคณะกรรมการบริษัท ประจำปี 2568 ไว้ล่วงหน้าตลอดทั้งปี และได้แจ้งให้กรรมการบริษัททุกท่านทราบตั้งแต่เดือนตุลาคม 2567 เพื่อให้สามารถจัดสรรเวลาเข้าร่วมประชุมได้อย่างเหมาะสม โดยบริษัทกำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยทุกไตรมาส และสามารถเรียกประชุมพิเศษเพิ่มเติมได้ตามความจำเป็น

ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดวาระการประชุมเป็นการล่วงหน้าและจัดส่งเอกสารประกอบการประชุมให้คณะกรรมการบริษัทล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทได้มีเวลาที่เพียงพอศึกษาวาระการประชุม เว้นแต่กรณีมีเหตุจำเป็นเร่งด่วน โดยการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง มีกรรมการเข้าร่วมประชุมเพื่อลงมติวาระต่าง ๆ ในที่ประชุมไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดซึ่งครบเป็นองค์ประชุม สำหรับปี 2568 บริษัทจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท จำนวน 4 ครั้ง โดยมีกรรมการบริษัทเข้าร่วมประชุมดังนี้

รายชื่อกรรมการบริษัท		จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม			
		ประชุมด้วยตนเอง	ประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์	รวม	คิดเป็นร้อยละ
1. นายพงษ์ภาณุ	เศวตรุนทร์	4/4	-	4/4	100
2. นายสมศักดิ์	ประถมศรีเมฆ	4/4	-	4/4	100
3. นายวิเชียร	ชวลิต	4/4	-	4/4	100
4. นางอารีย์	อุดมศิริธำรง	4/4	-	4/4	100
5. นายปรีดิกร	บูรณุปกรณ์	2/4	2/4	4/4	100
6. นางสาววิไล	บูรณุปกรณ์	3/4	1/4	4/4	100

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการชุดย่อย

บริษัทมีคณะกรรมการชุดย่อย จำนวน 4 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล และคณะกรรมการบริหาร โดยมีกรรมการชุดย่อยเข้าร่วมประชุมดังนี้

รายชื่อกรรมการชุดย่อย	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน	คณะกรรมการสรรหาพิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล	คณะกรรมการบริหาร
1. นายพงษ์ภาณุ เศวตรุนทร์	4/4	-	-	-
2. นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ	4/4	-	-	-
3. นายวิเชียร ชวลิต	4/4	4/4	3/3	-
4. นางอารีย์ อุดมศิริธำรง	-	4/4	3/3	12/12
5. นายปรีดิกร บูรณุปกรณ์	-	4/4	-	12/12
6. นางสาววิไล บูรณุปกรณ์	-	-	-	12/12
7. นายบุญเลิศ บูรณุปกรณ์	-	-	-	12/12
8. นายอรรคเดช อุดมศิริธำรง	-	4/4	-	12/12
9. นายภารวิช จรูญโรจน์ ณ อยุธยา	-	4/4	3/3	12/12
10. นายธนวัฒน์ อัจฉริยวุธ[1/]	-	3/3	-	11/11

หมายเหตุ: [1/] ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 มีมติอนุมัติแต่งตั้งนายธนวัฒน์ อัจฉริยวุธ ให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน และตำแหน่งกรรมการบริหาร แทนนายจำลอง วงศ์ศิริอำนวย กรรมการที่ลาออกตามวาระที่เหลืออยู่ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 เป็นต้นไป

การประชุมคณะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

ในปี 2568 บริษัทจัดให้มีการประชุมกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร จำนวน 1 ครั้ง เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 โดยไม่มีกรรมการที่เป็นผู้บริหารและฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วย และมีกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารเข้าร่วมประชุมครบทั้ง 3 ท่าน เพื่อเปิดโอกาสให้มีการหารืออย่างอิสระเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการและประสิทธิผลการทำงานของคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ ทั้งนี้ ผลการประชุมได้ถูกรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อรับทราบและนำไปใช้ประโยชน์ในการปรับปรุงการบริหารจัดการขององค์กรต่อไป

การประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย

ในปี 2568 กรรมการบริษัทที่ได้รับมอบหมายเป็นตัวแทนของบริษัทให้เข้ากำกับดูแลกิจการบริษัทย่อย ได้มีการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อกรรมการของบริษัทย่อย	บจ. อรสิริน กรุ๊ป (ORG)	บจ.อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ (ORP)	บจ. นอร์ทโฮม (NHC)	บจ.นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ (NHP)	บจ. ทิชาพร[1/] (TCP)	บจ.โกลบอล เวลท์ พลัส (GWP)	บจ.อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น (ORE)
1. นางอารีย์ อุดมศิริธำรง	10/10	8/8	9/9	5/5	6/6	11/11	10/10
2. นายปรีดิกร บูรณุปกรณ์	10/10	8/8	9/9	5/5	6/6	11/11	10/10

หมายเหตุ: [1/] ณ วันที่ 20 ตุลาคม 2568 บริษัทได้ดำเนินการควบรวมกิจการโดยให้ “บจ.ทิชาพร (TCP)” ควบรวมเข้ากับ “บจ.อรสิริน กรุ๊ป (ORG)” แล้ว ส่งผลให้ บจ.ทิชาพร (TCP) สิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย

ค่าตอบแทนกรรมการ

บริษัทมีนโยบายในการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการที่เป็นตัวเงินไว้อย่างชัดเจน โปร่งใส และตรวจสอบได้ โดยคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล ทำหน้าที่ในการพิจารณาและเสนอค่าตอบแทนคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย และโบนัสประจำปีของคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ก่อนนำเสนอขออนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเป็นประจำทุกปี โดยมีหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการบริษัท ดังนี้

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

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายตัวแทนกรรมการในการกำกับดูแลบริษัทย่อย ได้แก่ นายปรีดิกร บูรณุปกรณ์ และนางอารีย์ อุดมศิริธำรง โดยกรรมการที่เป็นตัวแทนในการกำกับดูแลบริษัทย่อยจะไม่ได้รับค่าตอบแทนประเภทค่าเบี้ยประชุมกรรมการ

สำหรับในปี 2568 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2568 มีมติอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการประเภทโบนัสให้แก่กรรมการบริษัททั้งคณะไม่เกินจำนวน 2,250,000 บาท และค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย ดังนี้

ตำแหน่ง	ค่าเบี้ยประชุม (บาท/ครั้ง)
คณะกรรมการบริษัท	
ประธานกรรมการ	30,000
กรรมการ	20,000
คณะกรรมการตรวจสอบ	
ประธานกรรมการ	25,000
กรรมการ	20,000
คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน	
ประธานกรรมการ	25,000
กรรมการ	20,000
คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล	
ประธานกรรมการ	25,000
กรรมการ	20,000
คณะกรรมการบริหาร	
ประธานกรรมการ	25,000
กรรมการ	20,000

ค่าตอบแทนกรรมการรายบุคคล ประจำปี 2568

หน่วย: บาท

รายชื่อกรรมการ		โบนัสกรรมการ	เบี้ยประชุม					รวม
			คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน	คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล	คณะกรรมการบริหาร	
1. นายพงษ์ภาณุ	เศวตรุนทร์	519,230	120,000	80,000	-	-	-	719,230
2. นายสมศักดิ์	ประถมศรีเมฆ	346,154	80,000	100,000	-	-	-	526,154
3. นายวิเชียร	ชวลิต	346,154	80,000	80,000	100,000	75,000	-	681,154
4. นางอารีย์	อุดมศิริธำรง	346,154	80,000	-	80,000	60,000	240,000	806,154
5. นายปรีดิกร	บูรณุปกรณ์	346,154	80,000	-	80,000	-	240,000	746,154
6. นางสาววิไล	บูรณุปกรณ์	346,154	80,000	-	-	-	240,000	666,154
7. นายบุญเลิศ	บูรณุปกรณ์	-	-	-	-	-	300,000	300,000
8. นายอรรคเดช	อุดมศิริธำรง	-	-	-	80,000	-	240,000	320,000
9. นายภารวิช	จรูณโรจน์ ณ อยุธยา	-	-	-	80,000	60,000	240,000	380,000
10. นายธนวัฒน์	อัจฉริยวุธ	-	-	-	60,000	-	220,000	280,000
	รวม	2,250,000	520,000	260,000	480,000	195,000	1,720,000	5,425,000

8.1.3 การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทกำหนด **"นโยบายการกำกับดูแลบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจหลัก"** เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องการจัดให้มีกรอบและกลไกการกำกับดูแลนโยบายและการดำเนินงานในบริษัทย่อยและกิจการอื่นที่บริษัทไปลงทุนอย่างมีนัยสำคัญในระดับที่เหมาะสมกับกิจการแต่ละแห่ง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดให้มีกรอบและกลไกในการกำกับดูแลนโยบายและการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมในระดับที่เหมาะสม เพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพและช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

นโยบายฉบับนี้ กำหนดให้คำนิยาม "บริษัทย่อย" และ "บริษัทร่วม" หมายถึง บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจหลักตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.39/2559 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ ประกอบกับนิยามในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ.17/2551 เรื่อง การกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์

การแต่งตั้งหรือเสนอชื่อบุคคลเป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

1. การแต่งตั้งบุคคลเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมเพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลและบริหารจัดการกิจการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เป็นกลไกสำคัญในการกำกับดูแลเพื่อให้บริษัทมั่นใจว่าบริษัทย่อยมีการปฏิบัติตามแนวนโยบาย ตลอดจนเป้าหมาย วิสัยทัศน์ แผนธุรกิจ และแผนกลยุทธ์ในการเติบโตของบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้น ตามข้อบังคับบริษัทและบริษัทย่อย กำหนดให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งบุคคลเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมดังกล่าว เว้นแต่จะเป็นกรณีที่มีข้อจำกัดหรือเพื่อให้เป็นตามที่กำหนดของข้อตกลงในการเข้าร่วมกิจการที่บริษัทมีข้อผูกพันตามสัญญา โดยกรรมการและผู้บริหารที่บริษัทเสนอชื่อต้องเป็นบุคคลที่มีรายชื่อในระบบข้อมูลรายชื่อกรรมการและผู้บริหารของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ (White List) โดยบุคคลที่จะได้รับการแต่งตั้งหรือเสนอชื่อเป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมต้องมีคุณสมบัติดังนี้

(ก) มีคุณสมบัติครบถ้วนและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้

(ข) มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจ เหมาะสมต่อการปฏิบัติหน้าที่ และมีความรับผิดชอบ

(ค) มีภาวะผู้นำ สามารถให้มุมมองความคิดที่กว้างขวาง และจำเป็นในการขับเคลื่อนและบรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมนั้น

(ง) มีความสามารถในการตัดสินใจที่สมเหตุสมผลตามแนวทางบรรษัทภิบาลและจรรยาบรรณของบริษัท

2. กรรมการและผู้บริหารที่บริษัทแต่งตั้งหรือเสนอชื่อมีขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบดังนี้

(ก) ดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยให้มีประสิทธิภาพ และบริหารจัดการเป็นไปตามกฎหมาย และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้บริษัทได้รับผลตอบแทนการลงทุนอย่างเหมาะสม และรายงานแผนการประกอบธุรกิจ การขยายธุรกิจโครงการลงทุนขนาดใหญ่ ตลอดจนการเข้าร่วมลงทุนกับ ผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ต่อบริษัท ผ่านการรายงานผลการดำเนินงานประจำไตรมาส และเข้าชี้แจงหรือนำส่งเอกสารประกอบการพิจารณากรณีดังกล่าวในกรณีที่บริษัทร้องขอ

(ข) ดำเนินการให้บริษัทย่อยมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสม และรัดกุมเพียงพอเพื่อป้องกันการทุจริตที่อาจเกิดขึ้น

(ค) จัดให้มีระบบงานที่ชัดเจนที่แสดงได้ว่าบริษัทย่อยมีระบบเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการทำรายการที่มีนัยสำคัญตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดได้อย่างต่อเนื่อง และน่าเชื่อถือ

(ง) จัดให้มีช่องทางให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทสามารถได้รับข้อมูลของบริษัทย่อยในการติดตามดูแลการดำเนินงาน และฐานะทางการเงิน การทำรายการระหว่างบริษัทย่อยกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทย่อยหรือบริษัท และการทำรายการที่มีนัยสำคัญของบริษัทย่อยได้อย่างมีประสิทธิภาพ

(จ) จัดให้มีกลไกในการตรวจสอบระบบงาน โดยให้มีผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท หรือบริษัทย่อยตรวจสอบระบบการควบคุมภายในตามแผนการตรวจสอบที่คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทอนุมัติ

(ฉ) เปิดเผยและนำส่งข้อมูลส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่เกี่ยวข้องต่อคณะกรรมการของบริษัทและบริษัทย่อยให้ทราบถึงความสัมพันธ์ และการทำธุรกรรมกับบริษัทย่อยในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหลีกเหลี่ยงการทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยแจ้งเรื่องดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัทและบริษัทย่อยภายในกำหนดเวลาที่พอสมควร เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาตัดสินหรืออนุมัติใด ๆ ทั้งนี้ กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อยต้องไม่มีส่วนร่วมในการอนุมัติเรื่องที่ตนเองมีส่วนได้เสียหรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทั้งทางตรงและทางอ้อม

(ช) ดำเนินการให้บริษัทย่อยเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงาน การทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทย่อย ตลอดจนการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของบริษัทย่อยให้บริษัททราบโดยครบถ้วน ถูกต้อง และภายในระยะเวลาที่บริษัทกำหนด

เรื่องที่ต้องได้รับความเห็นชอบ/อนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทก่อนดำเนินการ

กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมที่ได้รับการแต่งตั้งหรือเสนอชื่อจากบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลเพื่อให้มั่นใจว่าก่อนที่บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมนั้นจะเข้าทำรายการหรือดำเนินการใด ๆ ซึ่งมีนัยสำคัญหรือมีผลต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม ตามที่กำหนดไว้ในคู่มืออำนาจดำเนินการ และข้อบังคับของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมนั้นเป็นเรื่องที่ต้องได้รับความเห็นชอบ หรืออนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (แล้วแต่กรณี) ก่อนที่บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมจะจัดประชุมคณะกรรมการ และ/หรือจัดประชุมผู้ถือหุ้นของตนเองเพื่อพิจารณาอนุมัติก่อนการทำรายการหรือดำเนินการในเรื่องนั้น

การทำรายการหรือการดำเนินการใด ๆ ของบริษัทย่อยในกรณีดังต่อไปนี้ จะต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (แล้วแต่กรณี)

1. กรณีดังต่อไปนี้ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท

(ก) การแต่งตั้งหรือเสนอชื่อบุคคลเป็นกรรมการในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วมดังกล่าว เว้นแต่จะเป็นกรณีที่มีข้อจำกัดหรือเพื่อให้เป็นตามที่กำหนดของข้อตกลงในการเข้าร่วมกิจการที่บริษัทมีข้อผูกพันตามสัญญา

ทั้งนี้ กรรมการตามวรรคข้างต้นที่ได้รับการแต่งตั้งหรือเสนอชื่อ จะต้องมีคุณสมบัติ บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจของกรรมการของบริษัท

(ง) การเพิ่มทุนโดยการออกหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทย่อยและการจัดสรรหุ้น รวมทั้งการลดทุนจดทะเบียน และ/หรือทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย ซึ่งไม่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้น หรือการดำเนินการอื่นใดอันจะเป็นผลให้สัดส่วนการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนทั้งทางตรงและทางอ้อมของบริษัทในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยไม่ว่าในทอดใดๆ ลดลงเกินกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของบริษัทย่อยหรือของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย (แล้วแต่กรณี) นั้น เว้นแต่เป็นกรณีที่อยู่ในแผนธุรกิจหรืองบประมาณประจำปีของบริษัทย่อยซึ่งได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว

(ค) การพิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลประจำปี และเงินปันผลระหว่างกาล (หากมี) ของบริษัทย่อย เว้นแต่เป็นกรณีที่บริษัทย่อยจ่ายเงินปันผลเป็นจำนวนรวมทั้งปีไม่ต่ำกว่าที่กำหนดไว้ในงบประมาณประจำปีของแต่ละบริษัท หรือตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทไว้ก่อนแล้ว

(ง) การแก้ไขข้อบังคับของบริษัทย่อย (เว้นแต่การแก้ไขข้อบังคับในเรื่องที่มีนัยสำคัญตามข้อ 51 (จ) ซึ่งต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท)

(จ) การพิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปีรวมของบริษัท และกลุ่มบริษัทย่อยของบริษัททั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้กำหนดไว้ในคู่มืออำนาจดำเนินการ (Delegation of Authority) ซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทแล้ว

(ฉ) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัทย่อย เฉพาะกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวไม่ได้อยู่ในสังกัดสำนักงานสอบบัญชีที่เป็นสมาชิกประเภทเต็มรูปแบบ (Full Member) ในเครือข่ายเดียวกันกับผู้สอบบัญชีของบริษัท ซึ่งไม่เป็นไปตามนโยบายการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัทที่ผู้สอบบัญชีของบริษัทย่อยจะต้องสังกัดสำนักงานสอบบัญชีในเครือข่ายเดียวกันกับผู้สอบบัญชีของบริษัท

(ช) รายการที่ถือว่ามีสาระสำคัญ และหากเข้าทำรายการจะมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย ดังนั้น ก่อนที่จะมีการประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย และกรรมการซึ่งบริษัทแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง

ในบริษัทย่อยจะออกเสียงในเรื่องดังต่อไปนี้ กรรมการรายดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของบริษัทเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวเสียก่อน ทั้งนี้ ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดรายการที่บริษัทย่อยจะเข้าทำรายการเปรียบเทียบกับลักษณะ และ/หรือขนาดของบริษัท (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณขนาดของรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (แล้วแต่กรณี) มาบังคับใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งมีรายการดังต่อไปนี้ คือ กรณีที่บริษัทย่อยตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทหรือบริษัทย่อย หรือรายการที่เกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อย หรือรายการที่มีนัยสำคัญของบริษัทย่อย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงกรณีดังต่อไปนี้

1) การโอนหรือสละสิทธิประโยชน์ รวมตลอดถึงการสละสิทธิเรียกร้องที่มีต่อผู้ที่ก่อความเสียหายแก่บริษัทย่อย

2) การขายหรือโอนกิจการของบริษัทย่อยทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น

3) การซื้อหรือการรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัทย่อย

4) การเข้าทำ แก้ไข หรือเลิกสัญญาเกี่ยวกับการให้เช่ากิจการของบริษัทย่อยทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัทย่อย หรือการรวมกิจการของบริษัทย่อยกับบุคคลอื่นโดยมีวัตถุประสงค์จะแบ่งกำไรขาดทุนกัน

5) การเช่า หรือให้เช่าซื้อกิจการหรือทรัพย์สินของบริษัทย่อยทั้งหมดหรือส่วนที่มีสาระสำคัญ

6) การกู้ยืมเงิน การให้กู้ยืมเงิน การให้สินเชื่อ การค้ำประกัน การทำนิติกรรมผูกพันบริษัทย่อยให้ต้องรับภาระทางการเงินเพิ่มขึ้น หรือการให้ความช่วยเหลือด้านการเงินในลักษณะอื่นใดแก่บุคคลอื่นในจำนวนที่มีนัยสำคัญและมิใช่ธุรกิจปกติของบริษัทย่อย เว้นแต่เป็นการกู้ยืมเงินระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย หรือระหว่างบริษัทย่อยภายในกลุ่มของบริษัท

7) การเลิกกิจการของบริษัทย่อย

8) รายการอื่นใดที่ไม่ใช่รายการธุรกิจปกติของบริษัทย่อยและเป็นรายการที่จะมีผลกระทบต่อบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ

2. กรณีต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(ก) กรณีที่บริษัทย่อยตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทหรือบริษัทย่อย หรือรายการที่เกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อยหรือรายการที่มีนัยสำคัญของบริษัทย่อย ทั้งนี้ ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดของรายการที่บริษัทย่อยจะเข้าทำรายการเปรียบเทียบกับลักษณะ และ/หรือ ขนาดของบริษัท (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณขนาดของรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมาบังคับใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

(ข) การเพิ่มทุนโดยการออกหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทย่อยและการจัดสรรหุ้น รวมทั้งการลดทุนจดทะเบียน และ/หรือทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย ซึ่งไม่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้น หรือการดำเนินการอื่นใดอันเป็นผลให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท และ/หรือสัดส่วนการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของบริษัท ทั้งทางตรงหรือทางอ้อมในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย ไม่ว่าในทอดใด ๆ ลดลงเหลือน้อยกว่าสัดส่วนที่กำหนดในกฎหมายที่ใช้บังคับกับบริษัทย่อยอันมีผลให้บริษัท ไม่มีอำนาจควบคุมบริษัทย่อยนั้น ทั้งนี้ ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดของรายการเปรียบเทียบกับขนาดของบริษัท (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณขนาดของรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมาบังคับใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

(ค) การเลิกกิจการของบริษัทย่อย ทั้งนี้ ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดของกิจการบริษัทย่อยที่จะเลิกนั้นเปรียบเทียบกับขนาดของบริษัท (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณขนาดของรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มาบังคับใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

(ง) รายการอื่นใดที่ไม่ใช่รายการธุรกิจปกติของบริษัทย่อยและรายการที่จะมีผลกระทบต่อบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดรายการที่บริษัทย่อยจะเข้าทำรายการนั้นเปรียบเทียบกับขนาดของบริษัท (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณขนาดของรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมาบังคับใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

(จ) การแก้ไขข้อบังคับของบริษัทย่อยในเรื่องที่อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทย่อยที่อาจส่งผลกระทบต่อสิทธิของบริษัท ในการเสนอชื่อหรือแต่งตั้งบุคคลเป็นกรรมการในบริษัทย่อยตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อย การออกเสียงลงคะแนนของกรรมการที่บริษัทเสนอชื่อ และ/หรือแต่งตั้งในที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย การออกเสียงลงคะแนนของบริษัทในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย หรือการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย เป็นต้น

การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทย่อย

1. บริษัทย่อยต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทย่อย ตลอดจนการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและ/หรือรายการที่มีนัยสำคัญให้แก่บริษัททราบโดยครบถ้วน ถูกต้อง และภายในกำหนดเวลาที่สมควรตามที่บริษัทกำหนด อนึ่ง ในการพิจารณาการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน การได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของบริษัท ให้นำประกาศที่เกี่ยวข้อง ของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมาใช้บังคับโดยอนุโลม

2. กรรมการและผู้บริหาร ของบริษัทย่อยต้องหลีกเลี่ยงการทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งกับ ผลประโยชน์ของบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ ในกรณีที่มีการทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ ต้องแจ้งข้อมูลดังกล่าวให้คณะกรรมการของบริษัทย่อยทราบ และคณะกรรมการของบริษัทย่อยมีหน้าที่แจ้งเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการของบริษัททราบภายในกำหนดระยะเวลาที่บริษัทกำหนดเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาตัดสินหรืออนุมัติใด ๆ ซึ่งการพิจารณานั้นคำนึงถึงผลประโยชน์โดยรวมของบริษัทย่อยและบริษัทเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ กรรมการของบริษัทย่อย ต้องไม่มีส่วนร่วมอนุมัติในเรื่องที่ตนเองส่วนได้เสียหรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทั้งทางตรง และ/หรือทางอ้อมนั้นด้วย

อนึ่ง การกระทำดังต่อไปนี้ซึ่งเป็นผลให้กรรมการ หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องของบริษัทย่อยได้รับประโยชน์ทางการเงินอื่นนอกเหนือจากที่พึงได้ตามปกติ หรือเป็นเหตุให้บริษัทหรือบริษัทย่อยได้รับความเสียหาย ให้สันนิษฐานว่าเป็นการกระทำที่ขัดแย้งกับผลประโยชน์ ของบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ

(ก) การกระทำระหว่างบริษัทย่อยกับกรรมการ หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องโดยมิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน และ/หรือ ประกาศที่แก้ไขเพิ่มเติมที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น

(ข) การใช้ข้อมูลของบริษัทหรือบริษัทย่อยที่ล่วงรู้มา เว้นแต่เป็นข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชนแล้ว

(ค) การใช้ทรัพย์สินหรือโอกาสทางธุรกิจของบริษัทหรือบริษัทย่อยในลักษณะเดียวกันกับที่บริษัทกระทำและเป็นการฝ่าฝืนหลักเกณฑ์หรือหลักปฏิบัติทั่วไปตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

3. บริษัทย่อยต้องรายงานแผนการประกอบธุรกิจ การขยายธุรกิจ โครงการลงทุนขนาดใหญ่ตามที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนการเข้าร่วมการลงทุนกับผู้ประกอบการรายอื่นๆ ต่อบริษัท ผ่านรายงานผลการดำเนินงานประจำเดือนหรือประจำไตรมาสที่บริษัทกำหนด และเข้าชี้แจง และ/หรือ นำส่งเอกสารประกอบการพิจารณากรณีดังกล่าวในกรณีที่บริษัทร้องขอ เว้นแต่เป็นกรณีที่บริษัทย่อยดำเนินการตามอำนาจดำเนินการของบริษัทย่อยโดยไม่มีกฎหมายหรือข้อบังคับของบริษัทย่อยกำหนดให้ต้องได้รับอนุมัติจากบริษัท

4. บริษัทย่อยต้องเข้าชี้แจงและ/หรือนำส่งข้อมูลหรือเอกสารที่เกี่ยวด้วยการดำเนินงานให้แก่บริษัท เมื่อได้รับการร้องขอตามความเหมาะสม

5. บริษัทย่อยต้องเข้าชี้แจงและ/หรือนำส่งข้อมูลหรือเอกสารที่เกี่ยวข้องให้แก่บริษัท ในกรณีที่บริษัทตรวจพบประเด็นที่มีนัยสำคัญใด ๆ

6. กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อยดูแลรับผิดชอบให้มีระบบการควบคุมภายใน ระบบบริหารความเสี่ยง และระบบป้องกันการทุจริตอย่างเหมาะสม มีประสิทธิภาพและรัดกุมเพียงพอที่ทำให้มั่นใจได้ว่าการดำเนินการต่าง ๆ ของบริษัทย่อยจะเป็นไปตามนโยบายของบริษัท ข้อบังคับกฎหมายและประกาศเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน รวมถึงประกาศข้อบังคับและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้อย่างแท้จริงและต่อเนื่อง รวมทั้งการจัดให้มีระบบงานที่ชัดเจน เพื่อแสดงได้ว่าบริษัทย่อยมีระบบเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูล และมีช่องทางให้กรรมการของบริษัทสามารถติดตามให้บริษัทย่อยเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน รายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน รายการที่อาจมีความขัดแย้งทาง

ผลประโยชน์ และ/หรือรายการที่มีนัยสำคัญอื่นใดต่อบริษัทได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ ต้องจัดให้มีกลไกในการตรวจสอบระบบงานดังกล่าวในบริษัทย่อย โดยให้ทีมงานผู้ตรวจสอบภายในและกรรมการของบริษัทสามารถเข้าถึงข้อมูลได้โดยตรงและให้มีการรายงานผลการตรวจสอบระบบงานดังกล่าวให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัททราบ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทย่อยมีการปฏิบัติตามระบบงานที่จัดทำไว้อย่างสม่ำเสมอ

การใช้ข้อมูลภายในของบริษัทย่อย

ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน ลูกจ้างหรือผู้ได้รับมอบหมายของบริษัทย่อย รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลดังกล่าวใช้ข้อมูลภายในของบริษัทหรือบริษัทย่อย ทั้งที่ได้มาจากการกระทำตามหน้าที่หรือในทางอื่นใดที่ มีหรืออาจจะมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัทเพื่อประโยชน์ต่อตนเองหรือผู้อื่น ไม่ว่าทางตรงและ/หรือทางอ้อม และไม่ว่าจะได้รับผลตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

การทำธุรกรรมของกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องของบริษัทย่อย

กรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องของบริษัทย่อย จะกระทำธุรกรรมกับบริษัทย่อยได้ต่อเมื่อธุรกรรมดังกล่าวได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทย่อย และ/หรือ คณะกรรมการของบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (แล้วแต่กรณี) ตามแต่ขนาดรายการที่คำนวณได้ (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เกี่ยวกับเรื่องรายการที่เกี่ยวโยงกัน และ/หรือ ประกาศที่แก้ไขเพิ่มเติมที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น มาบังคับใช้โดยอนุโลม) ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ของบริษัทย่อย แล้วแต่กรณี และเป็นข้อตกลงทางการค้าที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หรือเป็นไปตามหลักการที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติไว้แล้ว

นอกจากนี้ บริษัทกำหนดให้มีการทบทวนนโยบายการกำกับดูแลบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจหลักเป็นประจำทุกปี โดยในปี 2568 ได้มีการทบทวนนโยบายและอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 รวมทั้งได้สื่อสารและเผยแพร่นโยบายผ่านอีเมลและเว็บไซต์ของบริษัท อีกทั้ง กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่านได้ลงนามรับทราบและยืนยันจะปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวครบถ้วนร้อยละ 100

อีกทั้ง บริษัทได้ดำเนินการติดตาม ตรวจสอบ และสอบทานผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เป็นไปตามแผนธุรกิจที่กำหนด รวมทั้งปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด โดยมีการจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและเพียงพอ ตลอดจนมีการรายงานข้อมูลทางการเงินต่อบริษัท เพื่อใช้ในการจัดทำและเปิดเผยงบการเงินรวม ซึ่งจากการติดตามและตรวจสอบในปี 2568 ไม่พบประเด็นที่มีนัยสำคัญด้านการปฏิบัติงานหรือการบริหารจัดการที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัทแต่อย่างใด



8.1.4 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนด **"นโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์"** บนหลักการที่ว่าการตัดสินใจใด ๆ ในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจจะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับรายการที่พิจารณาต้องแจ้งให้บริษัททราบถึงความสัมพันธ์หรือการมีส่วนได้เสียของตนในรายการดังกล่าว และต้องไม่เข้าร่วมพิจารณาตัดสินใจ รวมถึงไม่อนุมัติในธุรกรรมนั้น โดยนโยบายการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีดังนี้

1. ดูแลให้บริษัทมีการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวโยงกันตามที่กฎหมายหรือหน่วยงานกำกับดูแลกำหนดไว้อย่างเคร่งครัดและเป็นไปตามระเบียบของบริษัท
2. หลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวโยงกับตนเองหรือบุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท รวมทั้งไม่จูงใจใช้อิทธิพลบังคับหรือครอบงำการตัดสินใจของบุคคลอื่นในการอนุมัติรายการ
3. ในกรณีรายการที่เป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันซึ่งไม่เป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปตามหลักการที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติหรือมีลักษณะและขนาดของรายการไม่อยู่ในอำนาจการพิจารณาของฝ่ายจัดการ ต้องผ่านการสอบทานและให้ความเห็นจากคณะกรรมการตรวจสอบ ก่อนนำเสนอขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี)
4. ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน รายการนั้นจะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปตามหลักการที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ ด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรมเปรียบเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอกและคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัท
5. ผู้ที่มีส่วนได้เสียจะต้องไม่มีส่วนในการพิจารณารายการที่ตนมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในปี 2568 บริษัทมีการทำรายการเกี่ยวโยงกันที่ต้องขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท โดยคณะกรรมการบริษัทได้กำกับดูแลให้กรรมการผู้มีส่วนได้เสียออกจากการประชุมและงดออกเสียงในวาระดังกล่าว เพื่อให้การพิจารณาเป็นไปอย่างโปร่งใสและปราศจากผลประโยชน์ทับซ้อน และไม่มีรายการเกี่ยวโยงกันที่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น/วิสามัญผู้ถือหุ้นแต่อย่างใด

นอกจากนี้ บริษัทกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่ต้องจัดทำ **รายงานการมีส่วนได้เสียของตนหรือของบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง** เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 89/14 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และประกาศที่เกี่ยวข้อง โดยต้องจัดส่งให้เลขานุการบริษัท บุคคลซึ่งได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้รับแจ้งเกี่ยวกับการรายงานการมีส่วนได้เสีย และให้เลขานุการบริษัทจัดส่งให้รายงานการมีส่วนได้เสียให้ประธานกรรมการบริษัทและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับรายงานนั้น

อีกทั้ง บริษัทได้ดำเนินการติดตามและตรวจสอบการปฏิบัติตามนโยบายการทำรายการระหว่างกันและนโยบายการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างต่อเนื่อง และกำหนดให้มีการทบทวนนโยบายเป็นประจำทุกปี โดยในปี 2568 ได้มีการทบทวนนโยบายและอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 รวมทั้งได้สื่อสารและเผยแพร่นโยบายผ่านอีเมลและเว็บไซต์ของบริษัท อีกทั้ง กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่านได้ลงนามรับทราบและยืนยันจะปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวครบถ้วนร้อยละ 100 ตลอดจนในปี 2568 บริษัทไม่ได้รับข้อร้องเรียน และไม่พบการกระทำใด ๆ ของกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานที่ฝ่าฝืนนโยบายดังกล่าวแต่อย่างใด

การใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการใช้ข้อมูลภายในซึ่งมีบทบาทสำคัญต่อการเสริมสร้างการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยยึดมั่นในหลักธรรมาภิบาล ความซื่อสัตย์สุจริต คุณธรรม และจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ จึงได้กำหนด **"นโยบายการใช้ข้อมูลภายในบริษัท"** เพื่อป้องกันมิให้กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า และพนักงานของบริษัท รวมถึงบุคคลอื่นที่รับรู้ข้อมูลภายในของบริษัท นำความลับหรือข้อมูลภายในที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือผู้อื่น ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าจะมีการได้รับผลตอบแทนหรือไม่ รวมถึงการนำไปใช้ประกอบการซื้อขายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับของสำนักงาน

คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนเพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้มีส่วนได้เสียว่าบริษัทมีมาตรการกำกับดูแลที่เหมาะสม โปร่งใส และตรวจสอบได้ โดยมีแนวทางปฏิบัติดังนี้

1. บริษัทจะให้ความรู้แก่กรรมการ และผู้บริหารเกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องจัดทำและส่งรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทโดยตนเอง คู่สมรส หรือผู้ที่อยู่กินด้วยฉันสามีภรรยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และนิติบุคคลที่บุคคลดังกล่าว คู่สมรส หรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมด และมีสัดส่วนการถือหุ้นมากที่สุดในนิติบุคคลดังกล่าว ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตาม มาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) รวมทั้งการรายงานการได้มาหรือจำหน่ายหลักทรัพย์ของบริษัท ตามมาตรา 246 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 298 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

2. กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงคู่สมรส หรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และนิติบุคคลที่บุคคลดังกล่าว คู่สมรส หรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมด และมีสัดส่วนการถือหุ้นมากที่สุดในนิติบุคคลดังกล่าว ต้องแจ้งต่อเลขานุการบริษัทซึ่งเป็นผู้ที่คณะกรรมการมอบหมายทราบทุกครั้งอย่างน้อยล่วงหน้า 1 วันก่อนทำการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอน พร้อมจัดทำและเปิดเผยรายงานการถือครองหลักทรัพย์และรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 วันทำการนับจากวันที่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอน พร้อมรายงานการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้รับทราบทุกครั้ง และภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง และจัดส่งสำเนารายงานนี้ให้แก่บริษัทในวันเดียวกับวันที่นำส่งรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. สำหรับบุคคลอื่น ๆ ที่ไม่เข้านิยามกรรมการและผู้บริหารตามที่กล่าวข้างต้น กำหนดให้ต้องจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ให้เลขานุการบริษัทภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่มีการซื้อ ขาย โอน และรับโอนหลักทรัพย์

3. ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทที่เข้าถึงข้อมูลภายใน รวมถึงคู่สมรส หรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และนิติบุคคลที่บุคคลดังกล่าว คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว และการถือหุ้นรวมกันดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดในนิติบุคคลนั้น ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทหรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้าที่มีหุ้นของบริษัทเป็นหลักทรัพย์อ้างอิง ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทโดยตนเองหรือร่วมกับผู้อื่น ในช่วงระยะเวลา 30 วันก่อนการเปิดเผยงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีต่อสาธารณชน และภายใน 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีสู่สาธารณชน

4. ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงานของบริษัท หรือบุคคลอื่นที่รับรู้ข้อมูลภายในของบริษัท เช่น ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางกฎหมาย เป็นต้น นำความลับหรือข้อมูลภายในของบริษัทไปเปิดเผยหรือแสวงหาผลประโยชน์แก่ตนเองหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นใด เช่น นำข้อมูลนั้นไปใช้ประโยชน์ด้วยการซื้อ หรือขาย หรือเสนอซื้อ หรือเสนอขาย หรือชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อ หรือขาย หรือเสนอซื้อ หรือเสนอ ขายหลักทรัพย์ของบริษัท และบุคคลดังกล่าวข้างต้นต้องไม่เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่บุคคลอื่นที่อาจนำข้อมูลนั้นไปใช้ประโยชน์เช่นเดียวกัน โดยเฉพาะคู่แข่งทางการค้าไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าจะได้รับผลประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ก็ตาม รวมถึงการนำไปใช้เพื่อทำธุรกิจแข่งขันกับบริษัท

5. ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท หรืออดีตกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัทที่ลาออกแล้ว เปิดเผยข้อมูลภายในหรือความลับของบริษัท ตลอดจนข้อมูลความลับของลูกค้าของบริษัทที่ตนได้รับทราบจากการปฏิบัติหน้าที่ให้บุคคลภายนอกรับทราบ แม้ว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวอาจจะไม่ทำให้เกิดผลเสียหายแก่บริษัทและลูกค้าของบริษัท

6. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท หรืออดีตกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัทที่ลาออกแล้ว มีหน้าที่เก็บรักษาความลับและข้อมูลภายในของบริษัท และมีหน้าที่ในการใช้ข้อมูลภายในของบริษัทเพื่อประโยชน์การดำเนินธุรกิจของบริษัทเท่านั้น และห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท นำความลับหรือข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ให้แก่บริษัทอื่นที่ตนเองเป็นผู้ถือหุ้น กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน

7. บริษัทมีการป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน โดยจำกัดการเข้าถึงข้อมูลที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน โดยให้รับรู้เฉพาะผู้ที่เกี่ยวข้องและที่จำเป็นเท่านั้น และจัดระบบรักษาความปลอดภัยของข้อมูลภายใน โดยเจ้าของข้อมูลต้องกำชับผู้ที่เกี่ยวข้องให้ปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด

8. การเปิดเผยข้อมูลต้องเป็นไปโดยบุคลากรของบริษัทที่มีอำนาจหน้าที่ บุคลากรทั่วไปไม่มีหน้าที่เปิดเผยข้อมูล เมื่อถูกถามให้เปิดเผยข้อมูลที่ตนไม่มีหน้าที่เปิดเผย ให้แนะนำผู้ถามสอบถามผู้ที่ทำหน้าที่เปิดเผยข้อมูลนั้น เพื่อให้การให้ข้อมูลถูกต้อง และเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

9. บริษัทถือว่าการกระทำอันเป็นการฝ่าฝืนนโยบายการใช้ข้อมูลภายใน การเปิดเผยข้อมูลโดยไม่ได้รับอนุญาต จนทำให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งถือเป็นความผิดที่ต้องรับโทษทางวินัยตามข้อบังคับการทำงานของบริษัท โดยจะพิจารณาลงโทษตามควรแก่กรณี ตั้งแต่การตักเตือน จนถึงขั้นให้ออกจากงาน นอกจากนี้ อาจจะได้รับโทษตามกฎหมาย หากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย

ในปี 2568 บริษัทได้ดำเนินการสร้างความเข้าใจและสื่อสารให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายรับทราบถึงหน้าที่และแนวปฏิบัติที่ถูกต้องในการติดตามช่วงเวลาห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท โดยฝ่ายเลขานุการบริษัทได้แจ้งกำหนดระยะเวลาห้ามซื้อขายล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรผ่านทางอีเมลให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่เกี่ยวข้องทราบก่อนการเผยแพร่งบการเงินในแต่ละไตรมาส เพื่อป้องกันการซื้อขายหลักทรัพย์ในช่วง Blackout Period และลดความเสี่ยงต่อการใช้ข้อมูลภายในโดยมิชอบ จากการติดตามตลอดปี 2568 ไม่พบกรณีที่กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานที่เกี่ยวข้องกระทำการซื้อขายหลักทรัพย์ในช่วงเวลาที่บริษัทกำหนดให้ห้ามซื้อขาย หรือมีการซื้อขายโดยใช้ข้อมูลภายในแต่อย่างใด

นอกจากนี้ บริษัทได้ดำเนินการติดตามและตรวจสอบการปฏิบัติตามนโยบายการใช้ข้อมูลภายในบริษัทอย่างต่อเนื่อง และกำหนดให้มีการทบทวนนโยบายเป็นประจำทุกปี โดยในปี 2568 ได้มีการทบทวนนโยบายและอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2568 รวมทั้งได้สื่อสารและเผยแพร่นโยบายผ่านอีเมลและเว็บไซต์ของบริษัท อีกทั้ง กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่านได้ลงนามรับทราบและยืนยันจะปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวครบถ้วนร้อยละ 100 ตลอดจนในปี 2568 บริษัทไม่ได้รับข้อร้องเรียน และไม่พบการกระทำใด ๆ ของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฝ่าฝืนนโยบายดังกล่าวแต่อย่างใด

สำหรับ **รายงานการซื้อขายหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหาร** ในรอบปี 2568 กรรมการและผู้บริหารได้ดำเนินการแจ้งต่อเลขานุการบริษัทล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 วันก่อนทำการซื้อหรือขายทุกครั้ง และได้ปฏิบัติตามนโยบายการใช้ข้อมูลภายในบริษัทอย่างครบถ้วน โดยเลขานุการบริษัทมีหน้าที่ติดตาม ตรวจสอบ และสรุปรายงานการถือครองหลักทรัพย์ดังกล่าวเพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทรับทราบเป็นประจำทุกปี เพื่อให้การกำกับดูแลเป็นไปอย่างโปร่งใสและสอดคล้องกับหลักธรรมาภิบาล โดยรายงานการถือครองและการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหารในรอบปี 2568 มีดังนี้

กรรมการ/ผู้บริหาร		จำนวนหุ้น				การเปลี่ยนแปลงระหว่างปี
		ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567		ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568		
		ทางตรง	ทางอ้อม	ทางตรง	ทางอ้อม	
1. นายพงษ์ภาณุ	เศวตรุนทร์	-	-	-	-	-
2. นายสมศักดิ์	ประถมศรีเมฆ	-	-	-	-	-
3. นายวิเชียร	ชวลิต	-	-	-	-	-
4. นางอารีย์	อุดมศิริธำรง	-	-	90,815	-	90,815
5. นายปรีดิกร	บูรณุปกรณ์[1/]	135,010,000	384,999,999	135,157,595	384,999,999	147,595
6. นางสาววิไล	บูรณุปกรณ์	70,200	-	70,200	-	0
7. นายอรรคเดช	อุดมศิริธำรง	52,473,200	-	52,667,643	-	194,443
8. นายภารวิช	จรูณโรจน์ ณ อยุธยา	515,001	-	577,663	-	62,662
9. นายธนวัฒน์	อัจฉริยวุธ	-	-	-	-	-
10. นายรุจ	วรรณรัตน์	-	-	-	-	-

หมายเหตุ: [1/] นายปรีดิกร บูรณุปกรณ์ ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท ชัยจิตรา 1993 จำกัด ซึ่งบริษัท ชัยจิตรา 1993 จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทมุ่งมั่นดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส และยึดมั่นในหลักจริยธรรม ตลอดจนให้ความสำคัญต่อความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มภายใต้มาตรฐานการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยยืนหยัดต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันในทุกรูปแบบไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม เพื่อเป็นการแสดงถึงเจตนารมณ์ดังกล่าว **บริษัทจึงได้ประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วมโครงการ "แนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน" (Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption Council: CAC) เมื่อเดือนพฤษภาคม 2568 ที่ผ่านมา** ซึ่งถือเป็นก้าวสำคัญในการยกระดับมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการให้เข้มแข็งและโปร่งใสมากยิ่งขึ้น รวมทั้งได้กำหนด **"นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน"** เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มรับทราบ เข้าใจ และปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัดโดยไม่มีข้อยกเว้น โดยการถือปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันฉบับนี้ ให้ครอบคลุมถึงบริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทอื่นที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุม รวมถึงตัวแทนทางธุรกิจ เพื่อส่งเสริมวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นในความโปร่งใส มีความรับผิดชอบ และดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรมอย่างยั่งยืน โดยมีแนวทางปฏิบัติดังนี้

1. บริษัทกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทต้องปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัด และห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ยอมรับหรือกระทำการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบทั้งทางตรงและทางอ้อม ไม่ว่าจะเป็นการให้/รับ เงิน สิ่งของ ของขวัญ การเลี้ยงรับรอง การบริจาค การสนับสนุนหน่วยงานรัฐ การช่วยเหลือทางการเมือง และผลประโยชน์อื่นใดเพื่อการแสวงหาผลประโยชน์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท
2. บริษัทกำหนดให้ทุกฝ่ายงานจัดให้มีมาตรการในการป้องกันการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและแนวปฏิบัติ รวมถึงข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งปรับปรุง ทบทวน แก้ไขระบบ หรือมาตรการต่าง ๆ ให้มีความสอดคล้องกับความเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ รวมถึงดำเนินการประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างต่อเนื่อง เพื่อกำหนดแนวทางการป้องกันและแก้ไขที่เหมาะสม
3. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ต้องไม่ละเลยหรือเพิกเฉย เมื่อพบเห็นการกระทำที่เข้าข่ายการทุจริตคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัท โดยแจ้งให้ผู้บังคับบัญชาหรือผู้ที่เกี่ยวข้องทราบทันที ทั้งนี้ หากมีข้อสงสัยเกี่ยวกับการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันสามารถขอคำปรึกษาจากผู้บังคับบัญชาหรือแจ้งผ่านช่องทางการแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชันที่กำหนดไว้ในนโยบายฉบับนี้
4. บริษัทกำหนดให้มีช่องทางแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียนที่เกี่ยวกับการกระทำที่เข้าข่ายการทุจริตคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัททั้งจากพนักงานของบริษัทและจากบุคคลภายนอก โดยบริษัทมีมาตรการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการรายงานการทุจริตคอร์รัปชันตามที่บริษัทกำหนดไว้ในเรื่อง "มาตรการคุ้มครองและรักษาความลับ"
5. บริษัทมีนโยบายที่จะไม่ลดตำแหน่ง ลงโทษ หรือให้ผลทางลบต่อพนักงานที่ปฏิเสธการทุจริตคอร์รัปชัน แม้ว่าการกระทำนั้นจะทำให้บริษัทสูญเสียโอกาสทางธุรกิจก็ตาม
6. บริษัทกำหนดให้มีการสื่อสารนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ผ่านช่องทางการสื่อสารของบริษัทอย่างต่อเนื่อง เช่น จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ เว็บไซต์บริษัท บอร์ดประกาศ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-1 One Report) พร้อมระบุช่องทางในการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนไว้อย่างชัดเจน และจัดให้มีการอบรมเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันให้กับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท รวมถึงบริษัทบรรจุหัวข้อดังกล่าวไว้ในหลักสูตรปฐมนิเทศพนักงานใหม่ เพื่อปลูกฝังวัฒนธรรมองค์กรตั้งแต่เริ่มต้น
7. บริษัทให้ความสำคัญต่อการเผยแพร่และส่งเสริมความรู้ความเข้าใจด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันแก่บุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน เช่น คู่ค้า และผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อสร้างจิตสำนึกที่ดีและส่งเสริมการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส
8. บริษัทประกาศใช้นโยบาย "ไม่รับของขวัญ" (No Gift Policy) ในช่วงเทศกาลหรือโอกาสพิเศษต่าง ๆ โดยสื่อสารอย่างชัดเจนไปยังกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และคู่ค้าทางธุรกิจ เพื่อสร้างมาตรฐานการทำงานที่โปร่งใสและเหมาะสม

โดยนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันครอบคลุมทุกกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท ได้แก่ การให้ของขวัญหรือประโยชน์อื่นใด การรับของขวัญหรือประโยชน์อื่นใด การเลี้ยงรับรองและการบริการต้อนรับ การให้และรับความสนับสนุน การบริจาคเพื่อการกุศล การสนับสนุนทางการเมือง การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การจ่ายค่าอำนวยความสะดวก การจ้างพนักงานรัฐ และการจัดซื้อจัดจ้าง สามารถศึกษารายละเอียดนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันฉบับเต็มได้ที่เว็บไซต์ของบริษัท

ในปี 2568 บริษัทได้ดำเนินการติดตามและตรวจสอบการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างต่อเนื่อง และกำหนดให้มีการทบทวนนโยบายเป็นประจำทุกปี โดยในปี 2568 ได้มีการทบทวนนโยบายและอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2568 รวมทั้งได้สื่อสารและเผยแพร่นโยบายผ่านอีเมลและเว็บไซต์ของบริษัท อีกทั้ง กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่านได้ลงนามรับทราบและยืนยันจะปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวครบถ้วนร้อยละ 100 ตลอดจน ในปี 2568 บริษัทไม่พบกรณีการกระทำที่ฝ่าฝืนนโยบายหรือมาตรการด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน รวมถึงไม่มีเหตุการณ์ที่พนักงานถูกลงโทษทางวินัยหรือให้ออกจากงานเนื่องจากไม่ปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทไม่มีการให้หรือรับการสนับสนุนทางการเมืองในรูปแบบของเงินบริจาคหรือประโยชน์อื่นใด รวมทั้งไม่มีกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทถูกกล่าวโทษ ถูกเปรียบเทียบปรับ หรือตกเป็นผู้ถูกดำเนินคดีทางแพ่งหรือทางอาญาในประเด็นที่เกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน การให้สินบน หรือความผิดที่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด ซึ่งสะท้อนถึงการปฏิบัติงานตามกฎหมายและมาตรการของบริษัทอย่างเคร่งครัดและต่อเนื่อง สำหรับผลการดำเนินงานด้านการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันโดยละเอียด ปรากฏใน “หัวข้อ 3.4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม”

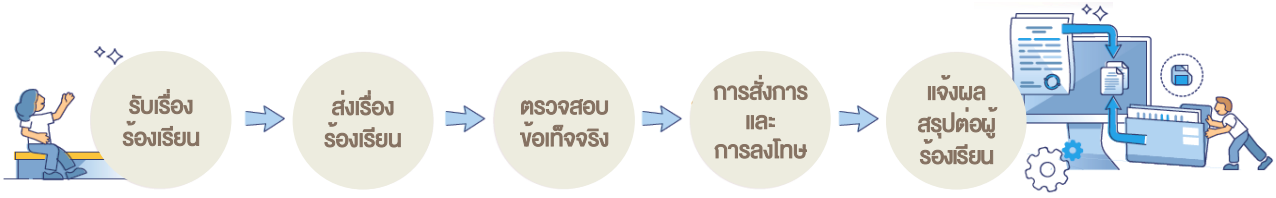
การแจ้งเบาะแสการกระทำผิด

บริษัทให้ความสำคัญกับการส่งเสริมวัฒนธรรมองค์กรที่โปร่งใส ตรวจสอบได้ และยึดมั่นในหลักบรรษัทภิบาล จึงได้กำหนด **“นโยบายการแจ้งเบาะแสการกระทำผิด”** เพื่อเป็นกลไกสำคัญในการป้องกัน ตรวจสอบ และลดความเสี่ยงจากการกระทำที่อาจฝ่าฝืนกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ หรือขัดต่อจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท โดยเปิดโอกาสให้พนักงานและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มสามารถร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสได้ เมื่อพบเห็นเหตุการณ์หรือพฤติกรรมที่อาจเข้าข่ายเป็นการทุจริตคอร์รัปชัน การประพฤติมิชอบ การฝ่าฝืนกฎหมาย ข้อบังคับ นโยบาย หรือจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท รวมถึงกรณีได้รับผลกระทบจากการดำเนินธุรกิจ หรือพบพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสมของกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัท ซึ่งผู้ร้องเรียนสามารถเลือกเปิดเผยหรือไม่เปิดเผยตัวตนได้ โดยบริษัทจะดำเนินการรักษาความลับและคุ้มครองสิทธิของผู้ร้องเรียนอย่างเคร่งครัด เพื่อให้สามารถรายงานข้อมูลได้อย่างมั่นใจ ปลอดภัย และปราศจากผลกระทบในทางลบ

โดยผู้แจ้งเรื่องร้องเรียนจะต้องระบุรายละเอียดที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วนและชัดเจน ได้แก่ เรื่องที่ต้องการแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียน ชื่อหรือตำแหน่งผู้ถูกร้องเรียน การกระทำความผิดที่พบเห็น เวลาที่เห็นการกระทำความผิด พร้อมทั้งระบุชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ที่สามารถติดต่อได้ของผู้แจ้งเรื่องร้องเรียน เพื่อให้บริษัทสามารถติดต่อกลับและดำเนินการตรวจสอบได้อย่างครบถ้วน จากนั้นส่งมายังช่องทางการรับเรื่องช่องทางใดช่องทางหนึ่ง ดังนี้

อีเมล	whistleblower@ornsirin.co.th
เว็บไซต์บริษัท	www.ornsirin.co.th หัวข้อ “ติดต่อเรา”
ไปรษณีย์ปิดผนึก	ระบุหน้าซองถึงผู้รับเบาะแสท่านใดท่านหนึ่ง ได้แก่ เลขานุการบริษัท หรือ ผู้ช่วยเลขานุการบริษัท ส่งมายัง “บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เลขที่ 79 หมู่ 8 ตำบลสันปูเลย อำเภอดอยสะเก็ด จังหวัดเชียงใหม่ 50200”
กล่องรับแจ้งเบาะแส และข้อร้องเรียน	ตั้งอยู่ภายในสำนักงานใหญ่ของบริษัท (เปิดกล่องได้เฉพาะเลขานุการบริษัท หรือ ผู้ช่วยเลขานุการบริษัทเท่านั้น)

กระบวนการรับเรื่องร้องเรียนและตรวจสอบข้อเท็จจริง



บริษัทจัดให้มีกระบวนการรับเรื่องร้องเรียนและตรวจสอบข้อเท็จจริงกรณีได้รับข้อร้องเรียนหรือการแจ้งเบาะแสไว้อย่างชัดเจน ดังนี้

1. กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้อง
   - แจ้งเรื่องร้องเรียน ผู้ร้องเรียนหรือผู้แจ้งเบาะแส
   - ผู้รับเรื่องร้องเรียน เลขานุการบริษัท และผู้ช่วยเลขานุการบริษัท
   - ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียน ผู้ทำหน้าที่เก็บข้อมูลเรื่องร้องเรียนและสรุปผลการพิจารณาเรื่องดังกล่าว ได้แก่ เลขานุการบริษัท
   - คณะทำงานสอบข้อเท็จจริง ประธานกรรมการตรวจสอบแต่งตั้งคณะทำงานเพื่อตรวจสอบข้อเท็จจริง ยกเว้นกรณีเป็นเรื่องร้องเรียนที่เกี่ยวกับกรรมการและผู้บริหาร คณะกรรมการตรวจสอบจะพิจารณาตรวจสอบข้อเท็จจริงและจัดการข้อร้องเรียนดังกล่าว
2. การส่งเรื่องร้องเรียน

1) ผู้รับเรื่องร้องเรียนส่งเรื่องไปยังผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียน ภายใน 3 วันทำการ นับแต่วันที่ได้รับเรื่องร้องเรียนจากผู้แจ้งเรื่องร้องเรียน

2) ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียนส่งเรื่องที่ได้รับการร้องเรียนไปยังคณะทำงานสอบข้อเท็จจริง เพื่อทำการพิจารณาตรวจสอบต่อไป

3. การตรวจสอบข้อเท็จจริง

1) กรณีคณะทำงานสอบข้อเท็จจริงพิจารณาแล้วเห็นว่า
   - กรณีเป็นเรื่องเล็กน้อยหรือไม่ส่งผลกระทบต่อบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ ให้ส่งเรื่องไปยังผู้บังคับบัญชาสายตรงของพนักงานเพื่อดำเนินการตามระเบียบวินัยของบริษัทที่กำหนดไว้
   - กรณีเป็นเรื่องที่ไม่มีความผิด หรือไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทให้บันทึกรายการไว้ในทะเบียนข้อร้องเรียนและยุติกระบวนการสอบสวน บริษัทจะไม่ดำเนินการลงโทษใด ๆ กับผู้แจ้งร้องเรียนหรือผู้แจ้งเบาะแส

2) กรณีที่คณะทำงานสอบข้อเท็จจริงพิจารณาแล้วเห็นว่า มีเหตุอันควรสงสัยว่าอาจเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันหรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัท หรือการกระทำที่ผิดกฎหมาย คณะทำงานสอบข้อเท็จจริงจะดำเนินการสอบสวนข้อเท็จจริง และรายงานผลการสอบสวนต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณาดำเนินการตามระเบียบวินัยของบริษัท และ/หรือตามบทลงโทษของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3) กรณีที่เป็นข้อร้องเรียนเกี่ยวข้องกับกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้รับผิดชอบในการพิจารณาตรวจสอบข้อเท็จจริงและจัดการข้อร้องเรียนดังกล่าวให้เหมาะสมต่อไป

4. การสั่งการและการลงโทษ

1) กรณีตรวจสอบแล้วพบว่า ผู้ถูกร้องเรียนมีความผิด บริษัทจะดำเนินการลงโทษตามระเบียบวินัยของบริษัท และ/หรือดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป

2) กรณีตรวจสอบแล้วพบว่า เป็นเรื่องร้องเรียนที่เป็นเท็จหรือมีเจตนาไม่สุจริต และผู้ร้องเรียนนั้นเป็นบุคลากรของบริษัท บริษัทจะดำเนินการลงโทษตามระเบียบวินัยของบริษัท

ทั้งนี้ กระบวนการสอบสวนต้องแล้วเสร็จภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับเรื่องร้องเรียนจากผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียน หากไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน ให้คณะทำงานสอบเท็จจริงแจ้งเหตุแห่งความล่าช้าให้ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียนทราบโดยเร็ว

5. การแจ้งผลการพิจารณาต่อผู้ร้องเรียนหรือผู้แจ้งเบาะแส

1) คณะทำงานสอบข้อเท็จจริงส่งผลการพิจารณาไปยังผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียน

2) ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียนบันทึกผลการพิจารณาดังกล่าวลงในทะเบียนข้อร้องเรียน และแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้ร้องเรียนหรือผู้แจ้งเบาะแสทราบภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่คณะทำงานสอบข้อเท็จจริงสรุปผล โดยต้องรักษาความลับของผู้ร้องเรียนหรือผู้แจ้งเบาะแสอย่างเคร่งครัด

3) ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียนรวบรวมและรายงานผลการพิจารณา รวมทั้งติดตามผลการปรับปรุงแก้ไข (ถ้ามี) เสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทเพื่อทราบ

บทลงโทษ

ผู้ใดกระทำการใดโดยจงใจ หรือประมาทเลินเล่อ หรือไม่ปฏิบัติตามนโยบายฉบับนี้ รวมทั้งมีพฤติกรรมกลั่นแกล้ง ข่มขู่ลงโทษทางวินัย หรือเลือกปฏิบัติด้วยวิธีการไม่ชอบอันเนื่องมาจากการร้องเรียนต่อผู้แจ้งเรื่องร้องเรียน หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับเรื่องร้องเรียน ให้ถือว่าผู้นั้นกระทำผิดวินัย บริษัทจะดำเนินการลงโทษตามระเบียบวินัยของบริษัท และต้องรับผิดชอบชดใช้ความเสียหายแก่บริษัทหรือผู้ที่ได้รับผลกระทบจากการกระทำดังกล่าว ตลอดจนรับผิดในทางแพ่งและทางอาญาหรือตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ผู้ใดแจ้งเรื่องร้องเรียนโดยไม่มีมูลความจริง หรือมีเจตนากลั่นแกล้งให้ร้ายผู้อื่น รวมถึงผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงสนับสนุนพฤติกรรมดังกล่าว ให้ถือว่าผู้นั้นกระทำผิดวินัยเช่นเดียวกัน บริษัทจะดำเนินการลงโทษตามระเบียบวินัยของบริษัท และต้องรับผิดชอบชดใช้ความเสียหายแก่บริษัทหรือผู้ที่ได้รับผลกระทบจากการกระทำดังกล่าว ตลอดจนรับผิดในทางแพ่งและทางอาญาหรือตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ หากกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ฝ่าฝืน ละเลย หลีกเลี่ยง หรือจงใจไม่ปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ถือเป็นการกระทำความผิดทางวินัย โดยบริษัทจะดำเนินการพิจารณาโทษตามระเบียบของบริษัท และหากการกระทำนั้นเข้าข่ายเป็นความผิดตามกฎหมาย บริษัทจะพิจารณาดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอีกประการหนึ่งด้วย

มาตรการคุ้มครองสิทธิผู้ร้องเรียน ผู้แจ้งเบาะแส หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริง

1. ผู้ร้องเรียน หรือผู้แจ้งเบาะแส หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริง สามารถเลือกที่จะไม่เปิดเผยตนเองได้ หากเห็นว่าการเปิดเผยนั้นจะทำให้เกิดความไม่ปลอดภัย หรือเกิดความเสียหายใด ๆ ทั้งนี้ หากมีการเปิดเผยตัวตนจะทำให้บริษัทสามารถสื่อสารเพื่อรายงานความคืบหน้า ชี้แจงข้อเท็จจริง และบรรเทาความเสียหายได้สะดวกและรวดเร็วยิ่งขึ้น
2. บริษัทจะเก็บรักษาข้อมูลที่สามารถระบุตัวตนของผู้ร้องเรียน หรือผู้แจ้งเบาะแส หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงไว้เป็นความลับ โดยจะไม่เปิดเผยชื่อ-สกุล ที่อยู่ เบอร์ติดต่อ รูปภาพ หรือข้อมูลอื่นใดที่สามารถเชื่อมโยงตัวบุคคลได้ เว้นแต่จะมีหน้าที่ตามกฎหมายหรือได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษร
3. ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปิดเผยข้อมูลเพื่อประโยชน์ในการสอบสวน บริษัทจะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลอย่างจำกัดและเท่าที่จำเป็น โดยคำนึงถึงความปลอดภัยและความเสียหายของผู้ร้องเรียน หรือผู้แจ้งเบาะแส หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริง
4. กรณีที่ผู้ร้องเรียน หรือผู้แจ้งเบาะแส หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริง เห็นว่าตนอาจได้รับความไม่ปลอดภัย หรืออาจเกิดความเดือดร้อนเสียหายจากการมีส่วนร่วมในการแจ้งข้อมูล สามารถร้องขอให้บริษัทจัดให้มีมาตรการคุ้มครองที่เหมาะสมได้ หรือบริษัทอาจกำหนดมาตรการคุ้มครองโดยไม่ต้องมีการร้องขอก็ได้ หากเห็นว่าเป็นเรื่องที่มีแนวโน้มที่จะเกิดความเดือดร้อนเสียหายหรือความไม่ปลอดภัยต่อบุคคลนั้น ๆ
5. ผู้ที่ได้รับความเสียหาย จะได้รับการบรรเทาความเสียหายด้วยกระบวนการที่เหมาะสมและเป็นธรรม
6. บริษัทจะไม่ทำกระทำการใด ๆ อันเป็นการเลือกปฏิบัติ กลั่นแกล้ง หรือปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรมต่อผู้ร้องเรียน หรือผู้แจ้งเบาะแส หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริง ไม่ว่าจะเป็นการเปลี่ยนแปลงตำแหน่งงาน ลักษณะงาน สถานที่ทำงาน สั่งพักงาน การข่มขู่ คุกคาม รบกวนการปฏิบัติงาน เลิกจ้าง หรือกระทำการอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรม

สำหรับในปี 2568 บริษัทได้ดำเนินการติดตามและตรวจสอบการปฏิบัติตามนโยบายการแจ้งเบาะแสการกระทำผิดอย่างต่อเนื่อง และกำหนดให้มีการทบทวนนโยบายเป็นประจำทุกปี โดยในปี 2568 ได้มีการทบทวนนโยบายและอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2568 รวมทั้งได้สื่อสารและเผยแพร่นโยบายผ่านอีเมลและเว็บไซต์ของบริษัท อีกทั้ง กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่านได้ลงนามรับทราบและยืนยันจะปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวครบถ้วนร้อยละ 100 ตลอดจนในปี 2568 บริษัทไม่ได้รับข้อร้องเรียน และไม่พบการกระทำใด ๆ ของกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานที่ฝ่าฝืนนโยบายระเบียบ หรือจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทแต่อย่างใด รวมทั้งรายงานผลการดำเนินการดังกล่าวต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทรับทราบแล้ว

นอกจากนี้ บริษัทได้ดำเนินมาตรการป้องกันเพื่อไม่ให้เกิดข้อร้องเรียนหรือพฤติกรรมที่อาจเข้าข่ายการฝ่าฝืนนโยบายระเบียบหรือจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท ได้แก่ การสื่อสารนโยบายและจรรยาบรรณธุรกิจให้พนักงานรับทราบอย่างสม่ำเสมอ การกำชับให้ผู้บังคับบัญชาทุกระดับติดตามการปฏิบัติงานของพนักงานในสังกัด รวมถึงการใช้มาตรการควบคุมภายในในกระบวนการที่มีความเสี่ยง เพื่อช่วยลดโอกาสการเกิดเหตุการณ์ที่ไม่เหมาะสม ตลอดจนส่งเสริมให้พนักงานสามารถสอบถามหรือแจ้งข้อกังวลได้อย่างเปิดเผยในบรรยากาศที่ปลอดภัยและไม่เลือกปฏิบัติ

8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

การเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบรายบุคคล

ประกอบด้วยกรรมการอิสระทั้งสิ้นจำนวน 3 ท่าน โดยในปี 2568 บริษัทจัดให้มีการประชุมทั้งสิ้นจำนวน 4 ครั้ง และจำนวนครั้งของกรรมการแต่ละท่านที่เข้าร่วมประชุม มีดังนี้

รายชื่อกรรมการ		จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม			
		ประชุมด้วยตนเอง	ประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์	รวม	คิดเป็นร้อยละ
1. นายสมศักดิ์	ประถมศรีเมฆ	4/4	-	4/4	100
2. นายพงษ์ภาณุ	เศวตรุนทร์	4/4	-	4/4	100
3. นายวิเชียร	ชวลิต	4/4	-	4/4	100

สำหรับรายละเอียดผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ ในปี 2568 ปรากฏในหัวข้อ “เอกสารแนบ 6 รายงานของคณะกรรมการชุดย่อย”

8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน

ประกอบด้วยกรรมการทั้งสิ้นจำนวน 6 ท่าน โดยในปี 2568 บริษัทจัดให้มีการประชุมทั้งสิ้นจำนวน 4 ครั้ง และจำนวนครั้งของกรรมการแต่ละท่านที่เข้าร่วมประชุม มีดังนี้

รายชื่อกรรมการ		จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม			
		ประชุมด้วยตนเอง	ประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์	รวม	คิดเป็นร้อยละ
1. นายวิเชียร	ชวลิต	4/4	-	4/4	100
2. นางอารีย์	อุดมศิริธำรง	4/4	-	4/4	100
3. นายปรีดิกร	บูรณุปกรณ์	3/3	1/1	4/4	100
4. นายอรรคเดช	อุดมศิริธำรง	4/4	-	4/4	100
5. นายภารวิช	จรูญโรจน์ ณ อยุธยา	4/4	-	4/4	100
6. นายธนวัฒน์	อัจฉริยวุธ[1/]	3/3	-	3/3	100

หมายเหตุ: [1/] ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 มีมติอนุมัติแต่งตั้งนายธนวัฒน์ อัจฉริยวุธ ให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน แทนนายจำลอง วงศ์ศิริอำนวย กรรมการที่ลาออกตามวาระที่เหลืออยู่ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 เป็นต้นไป

สำหรับรายละเอียดผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน ในปี 2568 ปรากฏในหัวข้อ “เอกสารแนบ 6 รายงานของคณะกรรมการชุดย่อย”

คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล

ประกอบด้วยกรรมการทั้งสิ้นจำนวน 3 ท่าน โดยในปี 2568 บริษัทจัดให้มีการประชุมทั้งสิ้นจำนวน 3 ครั้ง และจำนวนครั้งของกรรมการแต่ละท่านที่เข้าร่วมประชุม มีดังนี้

รายชื่อกรรมการ		จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม			
		ประชุมด้วยตนเอง	ประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์	รวม	คิดเป็นร้อยละ
1. นายวิเชียร	ชวลิต	3/3	-	3/3	100
2. นางอารีย์	อุดมศิริธำรง	3/3	-	3/3	100
3. นายภารวิช	จรูญโรจน์ ณ อยุธยา	3/3	-	3/3	100

สำหรับรายละเอียดผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล ในปี 2568 ปรากฏในหัวข้อ “เอกสารแนบ 6 รายงานของคณะกรรมการชุดย่อย”

คณะกรรมการบริหาร

ประกอบด้วยกรรมการทั้งสิ้นจำนวน 7 ท่าน โดยในปี 2568 บริษัทจัดให้มีการประชุมทั้งสิ้นจำนวน 12 ครั้ง และจำนวนครั้งของกรรมการแต่ละท่านที่เข้าร่วมประชุม มีดังนี้

รายชื่อกรรมการ		จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม			
		ประชุมด้วยตนเอง	ประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์	รวม	คิดเป็นร้อยละ
1. นายบุญเลิศ	บูรณุปกรณ์	12/12	-	12/12	100
2. นายปรีดิกร	บูรณุปกรณ์	12/12	-	12/12	100
3. นายอรรคเดช	อุดมศิริธำรง	12/12	-	12/12	100
4. นางอารีย์	อุดมศิริธำรง	12/12	-	12/12	100
5. นางสาววิไล	บูรณุปกรณ์	5/12	7/12	12/12	100
6. นายภารวิช	จรูญโรจน์ ณ อยุธยา	12/12	-	12/12	100
7. นายธนวัฒน์	อัจฉริยวุธ[1/]	11/11	-	11/11	100

หมายเหตุ: [1/] ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 มีมติอนุมัติแต่งตั้งนายธนวัฒน์ อัจฉริยวุธ ให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริหาร แทนนายจำลอง วงศ์ศิริอำนวย กรรมการที่ลาออกตามวาระที่เหลืออยู่ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 เป็นต้น

สำหรับรายละเอียดผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร ในปี 2568 ปรากฏในหัวข้อ “เอกสารแนบ 6 รายงานของคณะกรรมการชุดย่อย”



9 การควบคุมภายใน และรายการระหว่างกัน

9.1 การควบคุมภายใน

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญกับการมีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ จึงได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและเพียงพอ รวมทั้งสนับสนุนให้ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัททำหน้าที่ในการให้คำปรึกษาและเสนอแนะเกี่ยวกับกระบวนการที่มีการตรวจสอบ ตลอดจนประเมินประสิทธิผลของระบบการควบคุมภายใน และส่งเสริมให้การกำกับดูแลกิจการเป็นไปอย่างเหมาะสม โดยคณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้ผู้ตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระ สามารถปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบและรายงานผลได้อย่างเต็มที่ พร้อมทั้งรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบโดยตรงอย่างสม่ำเสมอ

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2569 ได้พิจารณาอนุมัติแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัท ประจำปี 2568 ตามแนวคิดของ The Committee of Sponsoring Organizations of Treadway Commission (“COSO”) ซึ่งมีองค์ประกอบการควบคุมภายในครอบคลุม 5 ส่วน สรุปได้ดังนี้

1. สภาพแวดล้อมการควบคุม (Control Environment)

บริษัทให้ความสำคัญกับการสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นในหลักความซื่อสัตย์ คุณธรรม และจริยธรรม โดยได้กำหนดจรรยาบรรณธุรกิจ (Code of Conduct) เป็นลายลักษณ์อักษร ครอบคลุมแนวปฏิบัติที่ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับต้องยึดถือ พร้อมกำหนดบทลงโทษที่เหมาะสมกรณีฝ่าฝืน และจัดให้มีกระบวนการติดตาม ทบทวน และประเมินผลการปฏิบัติตามจรรยาบรรณอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้เกิดการปฏิบัติอย่างเป็นรูปธรรมทั่วทั้งองค์กร

ในด้านโครงสร้างการกำกับดูแล บริษัทได้กำหนดบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ ผู้บริหาร และหน่วยงานต่าง ๆ อย่างชัดเจน โดยคณะกรรมการมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหารและปฏิบัติหน้าที่กำกับดูแลการดำเนินงานของฝ่ายบริหารอย่างต่อเนื่อง ในส่วนของฝ่ายบริหารได้จัดให้มีโครงสร้างสายการรายงาน การกำหนดอำนาจอนุมัติ และการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบที่เหมาะสม (Segregation of Duties) เพื่อสนับสนุนให้การดำเนินงานเป็นไปตามวัตถุประสงค์ขององค์กรภายใต้กรอบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิผล

นอกจากนี้ บริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาและรักษาบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ ผ่านกระบวนการสรรหา การฝึกอบรม และการประเมินผลการปฏิบัติงานอย่างเป็นระบบ รวมถึงการจัดทำแผนสืบทอดตำแหน่งสำหรับผู้บริหารในตำแหน่งสำคัญ (Succession Plan) เพื่อรองรับความต่อเนื่องทางธุรกิจ โดยกำหนดให้บุคลากรทุกระดับมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายใน เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กรอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน

2. การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

บริษัทกำหนดวัตถุประสงค์ขององค์กรอย่างชัดเจนทั้งในระดับองค์กรและระดับหน่วยงาน เพื่อใช้เป็นกรอบในการระบุ วิเคราะห์ และประเมินความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว โดยครอบคลุมความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ด้านการปฏิบัติการ ด้านการเงิน และด้านการปฏิบัติตามกฎหมาย ทั้งนี้ บริษัทได้จัดทำนโยบายและกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และมีการทบทวนอย่างสม่ำเสมอให้สอดคล้องกับบริบททางธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป

อีกทั้ง บริษัทได้ดำเนินการประเมินความเสี่ยงในระดับองค์กร โดยพิจารณาปัจจัยเสี่ยงทั้งภายในและภายนอกที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงด้านเศรษฐกิจ กฎหมาย เทคโนโลยี การแข่งขัน และปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมและสังคม รวมทั้งได้มีการประเมินโอกาสในการเกิดความเสี่ยง (Likelihood) และระดับผลกระทบ (Impact) หากเหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้นเพื่อจัดลำดับความสำคัญของความเสี่ยงอย่างเป็นระบบ ซึ่งผลการประเมินดังกล่าวถูกนำไปใช้ในการกำหนดมาตรการควบคุมและแนวทางบริหารจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม พร้อมทั้งมีการติดตาม ทบทวน และรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่าระบบการควบคุมภายในสามารถรองรับความเปลี่ยนแปลงและสนับสนุนการบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กรได้อย่างมีประสิทธิภาพ

3. กิจกรรมการควบคุม (Control Activities)

บริษัทกำหนดกิจกรรมการควบคุมที่เหมาะสมเพื่อบริหารจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ และสนับสนุนให้การดำเนินงานบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร โดยมีการจัดทำนโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการควบคุมภายในที่ชัดเจนครอบคลุมกระบวนการสำคัญขององค์กร รวมทั้งกำหนดการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างเหมาะสม เพื่อลดความเสี่ยงจากความผิดพลาดหรือการทุจริต เช่น จัดให้มีตารางอำนาจอนุมัติที่กำหนดขอบเขตอำนาจและระดับการอนุมัติอย่างชัดเจน จัดให้มีมาตรการควบคุมการทำธุรกรรมทางการเงิน การบันทึกบัญชี และการเก็บรักษาทรัพย์สินของบริษัท และมีการกำหนดบทลงโทษทางวินัยในกรณีพบการฝ่าฝืนนโยบายหรือระเบียบปฏิบัติ เพื่อเสริมสร้างวินัยและความรับผิดชอบในองค์กร

สำหรับการทำธุรกรรมที่เกี่ยวโยงกัน บริษัทได้กำหนดนโยบายและขั้นตอนการพิจารณาอนุมัติรายการระหว่างกันและรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดให้การทำธุรกรรมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ต้องเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัท หลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงต้องผ่านกระบวนการพิจารณาและอนุมัติที่โปร่งใส เพื่อป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตนหรือการใช้ทรัพย์สินของบริษัทโดยไม่เหมาะสม

4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication)

บริษัทจัดให้มีระบบสารสนเทศที่สนับสนุนการดำเนินงานและการจัดทำรายงานทางการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลา โดยกำหนดกระบวนการรวบรวม บันทึก ประมวลผล และรายงานข้อมูลอย่างเป็นระบบ เพื่อให้ผู้บริหารและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสามารถนำข้อมูลไปใช้ประกอบการตัดสินใจได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

บริษัทให้ความสำคัญกับการสื่อสารข้อมูลภายในองค์กรอย่างทั่วถึงและโปร่งใสผ่านช่องทางที่หลากหลาย เช่น บอร์ดประชาสัมพันธ์ อีเมล การประชุม เป็นต้น เพื่อให้พนักงานทุกระดับรับทราบนโยบาย แนวปฏิบัติ และข้อมูลที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงาน รวมถึงบทบาทหน้าที่ด้านการควบคุมภายในของตนเองอย่างชัดเจน ในส่วนของการสื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสียภายนอก บริษัทเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญผ่านช่องทางที่เหมาะสม เช่น เว็บไซต์ของบริษัท ระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และรายงานประจำปี โดยจัดให้มีหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) ทำหน้าที่สื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหุ้น นักลงทุน และนักวิเคราะห์อย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ บริษัทได้จัดให้มีช่องทางรับข้อร้องเรียนหรือเบาะแส (Whistleblowing Channel) เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถแจ้งข้อมูลหรือข้อกังวลเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทได้อย่างเป็นอิสระและได้รับการคุ้มครองตามนโยบายที่กำหนด ทั้งนี้เพื่อสนับสนุนให้ระบบการควบคุมภายในมีความโปร่งใสและมีประสิทธิผลอย่างต่อเนื่อง

5. การติดตามและประเมินผล (Monitoring Activities)

บริษัทจัดให้มีกระบวนการติดตามและประเมินผลระบบการควบคุมภายในอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าการควบคุมที่กำหนดไว้สามารถปฏิบัติได้จริงและมีประสิทธิผล โดยครอบคลุมทั้งการติดตามผลอย่างต่อเนื่องในกระบวนการปฏิบัติงาน และการประเมินผลเป็นระยะ ทั้งนี้ บริษัทได้แต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายในเพื่อประเมินความเพียงพอและประสิทธิผลของระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงตามแผนการตรวจสอบที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ พร้อมรายงานผลการตรวจสอบ ข้อสังเกต และข้อเสนอแนะต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกไตรมาส

นอกจากนี้ ผู้สอบบัญชีอิสระได้สอบทานระบบการควบคุมที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำรายงานทางการเงินตามมาตรฐานวิชาชีพ และรายงานผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกไตรมาส โดยบริษัทมีการติดตามความคืบหน้าในการแก้ไขข้อบกพร่องตามข้อเสนอแนะของผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีอิสระอย่างต่อเนื่อง พร้อมกำหนดผู้รับผิดชอบและกรอบระยะเวลาอย่างชัดเจน เพื่อให้มั่นใจว่าประเด็นที่ตรวจพบได้รับการแก้ไขอย่างเหมาะสมและทันเวลา อันเป็นการเสริมสร้างประสิทธิผลของระบบการควบคุมภายในโดยรวม

โดยคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทมีความเพียงพอและเหมาะสมต่อการดำเนินธุรกิจ ซึ่งมีบุคลากรและมาตรการควบคุมที่ช่วยป้องกันความเสี่ยงด้านทรัพย์สิน รวมถึงการทำธุรกรรมที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ ระบบควบคุมภายในด้านอื่น ๆ ถือว่าอยู่ในระดับที่เหมาะสมกับลักษณะและขนาดของบริษัทแล้วเช่นกัน พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมเพื่อพัฒนาระบบควบคุมภายในให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

ทั้งนี้ บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบบัญชีของบริษัท ได้ตรวจสอบงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2568 ไม่พบข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน ซึ่งสอดคล้องกับความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 ได้แต่งตั้งบริษัท เอ แอนด์ เอ คอนซัลติ้ง จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยนายสมชาติ กาลสุข ซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท เอ แอนด์ เอ คอนซัลติ้ง จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการตรวจสอบภายในของบริษัทและรายงานผลการตรวจสอบดังกล่าวต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกไตรมาส เพื่อให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสม มีประสิทธิภาพ โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ โดยการตรวจสอบครอบคลุมระบบงานและกระบวนการที่สำคัญของบริษัททุกด้าน ประกอบด้วย

1. กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2. กระบวนการด้านการตลาดและการขาย
3. กระบวนการลงทุนและการบริหารจัดการ
4. การบริหารทรัพยากรบุคคลและการจ่ายค่าจ้าง
5. การบริหารการเงินและการบัญชี
6. แบบสอบถามการควบคุมภายในสำหรับ ก.ล.ต. (COSO)

โดยคณะกรรมการตรวจสอบ ได้พิจารณาคุณสมบัติของบริษัท เอ แอนด์ เอ คอนซัลติ้ง จำกัด และนายสมชาติ กาลสุข เห็นว่ามีความเหมาะสมเพียงพอต่อการปฏิบัติงานตรวจสอบระบบการควบคุมภายในของบริษัท เพื่อสนับสนุนการกำกับดูแลให้การดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากมีประสบการณ์ในงานตรวจสอบภายในมาอย่างยาวนาน และได้รับการพัฒนาองค์ความรู้ผ่านหลักสูตรที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ การพิจารณาและอนุมัติแต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้ายตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทจะต้องผ่านการเห็นชอบหรืออนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยประวัติของหัวหน้างานตรวจสอบภายใน ปรากฏตามหัวข้อ “เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท”

9.2 รายการระหว่างกัน

9.2.1 รายละเอียดบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งที่มีรายการกับบริษัทหรือบริษัทย่อย

บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน	ลักษณะธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์
หจก.โอดี้กลาส	รับเหมางานประตูและหน้าต่างวัสดุกระจกและอลูมิเนียม	คุณเอมอร กันธะรักษา (มารดาคุณปรีดิกร บูรณุปกรณ์) เป็นกรรมการ และถือหุ้นที่ 75%
บจก.เชียงใหม่สุดาลักษณ์	ผลิตเฟอร์นิเจอร์ไม้เพื่อส่งออกและขายในประเทศ	• คุณปรีดิกร บูรณุปกรณ์ ถือหุ้นที่ 84.99% • คุณอารีย์ อุดมศิริธำรง เป็นกรรมการ
หจก.ชัยจิตรา เรียลเอสเตท	ถือและให้เช่าที่ดินเปล่า	คุณพรทัศน์ บูรณุปกรณ์ (พี่ชายคุณอารีย์ อุดมศิริธำรง) ถือหุ้นที่ 30%
บจก. วิบุญปกรณ์	ถือที่ดินเปล่าและอาคารพาณิชย์ให้เช่า	คุณปรีดิกร บูรณุปกรณ์ เป็นกรรมการ และถือหุ้นที่ 95%

บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน	ลักษณะธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์
บจก.กรณ์ลัดดา	ถือและให้เช่าที่ดินเปล่า	คุณพรทัศน์ บูรณุปกรณ์ (พี่ชายคุณอารีย์ อุดมศิริธำรง) ถือหุ้นที่ 30%
บจก.ริเวอร์ไซด์ สปา รีสอร์ท	โรงแรมรติล้านนา	• บจก.ชัยจริตรา (1993) (ถือหุ้นโดยคุณปรีดิกร บูรณุปกรณ์ และคุณอรสิริน บูรณุปกรณ์ ที่ 100%) ถือหุ้นที่ 80% • คุณปรีดิกร บูรณุปกรณ์ เป็นกรรมการบริษัท และถือหุ้นที่ 20%
บจก.ช้างคลานเวย์	โรงแรมดิเอ็มเพลส	คุณวิชิต บูรณุปกรณ์ (น้องชายคุณอารีย์ อุดมศิริธำรง) ถือหุ้นที่ 43%
บจก.เลิศปรีดี	ซื้อขายที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	คุณปรีดิกร บูรณุปกรณ์ เป็นกรรมการ และถือหุ้นที่ 98%
บจก.เงินซิ่งได้ ฟอร์ ควิก แคช	ประกอบกิจการให้กู้ยืมเงินให้สินเชื่อรายย่อย	• คุณอรรคเดช อุดมศิริธำรง เป็นกรรมการ และถือหุ้นที่ 17.5 • คุณปรีดิกร บูรณุปกรณ์ ถือหุ้น 55% • คุณอรอนงค์ อุดมศิริธำรง ถือหุ้น 17.5 • คุณวิไล บูรณุปกรณ์ ถือหุ้น 10%
หจก.อรสิรินโฮม	ซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น	• คุณปรีดิกร บูรณุปกรณ์ เป็นกรรมการ และถือหุ้นที่ 50% • คุณอารีย์ อุดมศิริธำรง เป็นกรรมการ และถือหุ้นที่ 10% • คุณอรรคเดช อุดมศิริธำรง ถือหุ้นที่ 24.95% • คุณอรอนงค์ อุดมศิริธำรง ถือหุ้นที่ 24.95%
คุณปรีดิกร บูรณุปกรณ์		กรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
คุณอารีย์ อุดมศิริธำรง		กรรมการบริษัท

9.2.2 รายการระหว่างกันของบริษัทและบริษัทย่อยกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ประจำปี 2568 สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน	มูลค่ารายการ	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
ประเภทรายการธุรกิจปกติ		
1. หจก.โอดี้กลาส	ค่าจ้างเหมา 2.73 ล้านบาท ค่าซ่อม 0.03 ล้านบาท เจ้าหนี้ 0.05 ล้านบาท	บริษัทย่อยจ้างเหมาสินค้าพร้อมติดตั้งงานประตู-หน้าต่าง และงานซ่อมแซมบำรุงรักษาบ้านก่อโอนและบ้านหลังโอน กับหจก.โอดี้กลาส และบจก.เชียงใหม่สุดาลักษณ์ ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ: บริษัทซื้อสินค้าในราคาที่สมเหตุสมผล โดยบริษัทมีการเสนองานให้แก่ ร้านค้างานประตู-หน้าต่างทุกรายที่ใช้ประจำและมีการเปรียบเทียบก่อนการซื้อสินค้า/จ้างงาน โดยมีเงื่อนไขการค้าทั่วไป
2. บจก.เชียงใหม่ สุดาลักษณ์	ค่าจ้างเหมา 0.01 ล้านบาท	
ประเภทรายการสินทรัพย์หรือบริการ		
1. บจก.ริเวอร์ไซด์ สปา รีสอร์ท	ค่ารับรอง 0.80 ล้านบาท ยานพาหนะ 0.44 ล้านบาท	บริษัทย่อยได้ใช้บริการห้องพัก ห้องประชุม บริการจัดงานเปิดโครงการอะไรซ์ ฮิลล์ และค่าบริการห้องพักเพื่อเป็นของแถมลูกค้าตามโปรโมชั่นของโครงการอะไรซ์ เจริญเมือง ทั้งนี้ ในไตรมาส 3/2568 บจก.อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ ได้ซื้อรถยนต์เพื่อใช้งานภายในบริษัท ส่วนบจก.นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ ได้ซื้อรถยนต์
2. บจก.ช้างคลานเวย์	ค่าบริการ 0.09 ล้านบาท	

บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน	มูลค่ารายการ	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		ให้กับทางนิติบุคคลของโครงการอะไรซ์ เจริญเมืองเพื่อรับรองลูกค้าจากบจก. ริเวอร์ไซด์ สปา รีสอร์ท และบจก.ช้างคลานเวย์ ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ: รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล เนื่องจากค่าบริการห้องพักและห้องประชุมมีราคาและเงื่อนไขการค้าทั่วไป
3. บจก.เงินซิ่งได้ ฟอร์ ควิก แคช	รายได้เช่าที่ดิน 0.13 ล้านบาท ค่าเบี้ยประกัน 0.01 ล้านบาท ยานพาหนะ 0.13 ล้านบาท	บริษัทย่อยใช้บริการเบี้ยประกันรถยนต์, บจก.อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ ได้ซื้อรถยนต์เพื่อใช้ภายในบริษัท และบจก.นอร์ทโฮม ทำสัญญาให้เช่าที่ดินของโครงการดิ เอสเคปกับ บจก.เงินซิ่งได้ ฟอร์ ควิก แคช ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ: บริษัทย่อยมีความจำเป็นต้องทำประกันรถยนต์เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอุบัติเหตุหรือความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับรถยนต์ที่ใช้ในธุรกิจ โดยธุรกรรมดังกล่าวมีราคาสมเหตุสมผล
ประเภทรายการเช่า		
1. หจก.ชัยจิตรา เรียลเอสเตท	ค่าเช่าพื้นที่ติดตั้งป้าย 0.16 ล้านบาท	บริษัทย่อยมีการเช่าพื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณาโครงการและเช่าพื้นที่ทำสำนักงานขายจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ: บริษัทย่อยมีความจำเป็นต้องเช่าพื้นที่เพื่อติดตั้งป้ายโฆษณาโครงการต่าง ๆ และพื้นที่ทำสำนักงานขาย ธุรกรรมดังกล่าวมีอัตราค่าเช่าที่เป็นไปตามราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระและมีเงื่อนไขทั่วไป
2. บจก.วิบุญปกรณ์	ค่าเช่าพื้นที่ติดตั้งป้าย 0.03 ล้านบาท	
3. บจก.กรณ์ลัดดา	ค่าเช่าพื้นที่ติดตั้งป้าย 0.05 ล้านบาท	
4. บจก.เลิศปรีดี	ค่าเช่าพื้นที่ 0.37 ล้านบาท	
5. หจก.อรสิรินโฮม	ค่าเช่าพื้นที่ติดตั้งป้าย 0.04 ล้านบาท	
ประเภทรายการเงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
1. บจก.ริเวอร์ไซด์ สปา รีสอร์ท	เงินกู้ยืม 120 ล้านบาท ดอกเบี้ยจ่าย 2.11 ล้านบาท ดอกเบี้ยค้างจ่าย 0.68 ล้านบาท	บริษัทใหญ่และบริษัทย่อยมีการกู้ยืมเงินจากบริษัทที่เกี่ยวโยงกันในไตรมาส 4/2568 ซึ่งคิดตามอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงที่กำหนดกับบริษัทดังกล่าวไว้ อัตราดอกเบี้ยปัจจุบันเท่ากับร้อยละ 6.60 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการหมุนเวียนของบริษัทใหญ่และบริษัทย่อย ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ: การเข้าทำรายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทในการเสริมสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจและสนับสนุนโครงการขยายกิจการของกลุ่มบริษัท
2. บจก.เชียงใหม่ สุดาลักษณ์	เงินกู้ยืม 30 ล้านบาท ดอกเบี้ยจ่าย 4.31 ล้านบาท ดอกเบี้ยค้างจ่าย 0.17 ล้านบาท	
ประเภทรายการรับความช่วยเหลือ		
1. นายปรีดิกร บูรณุปกรณ์	วงเงินค้ำประกัน 1,010.02 ล้านบาท ภาระหนี้คงเหลือ 241.09 ล้านบาท	บริษัทย่อยมีให้บุคคลที่เกี่ยวโยงกันค้ำประกันหนี้กับสถาบันการเงินของบริษัทย่อย ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ: รายการค้ำประกันดังกล่าวมีความจำเป็น เนื่องจากเป็นเงื่อนไขที่สถาบันการเงินกำหนด และรายการดังกล่าวไม่มีการคิดค่าตอบแทน ซึ่งเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท โดยบริษัทจะดำเนินการปลดการค้ำประกันภายหลังจากการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
2. นางอารีย์ อุดมศิริธำรง	วงเงินค้ำประกัน 1,009.90 ล้านบาท ภาระหนี้คงเหลือ 241.09 ล้านบาท	

มาตรการและขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

กรณีที่มีรายการระหว่างกันของบริษัทและบริษัทย่อยกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัท บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคตซึ่งเป็นข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง และมีเงื่อนไขการค้าปกติหรือราคาตลาดหรือราคายุติธรรม ภายใต้เงื่อนไขที่สมเหตุสมผล สามารถตรวจสอบได้ และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์ ฝ่ายบริหารของบริษัทสามารถดำเนินการได้ตามปกติภายใต้หลักการที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติ และจัดทำรายงานสรุปเพื่อรายงานให้กับทางคณะกรรมการตรวจสอบทราบทุกไตรมาส

สำหรับในกรณีที่มีรายการระหว่างกันไม่เป็นรายการทางการค้าปกติ บริษัทจะจัดให้มีความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการนั้นๆ ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทจะพิจารณาให้ผู้ประเมินราคาอิสระ ผู้เชี่ยวชาญอิสระเฉพาะด้านหรือผู้สอบบัญชี เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าวต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบใช้ในการประกอบการตัดสินใจและให้ความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี เพื่ออนุมัติรายการดังกล่าวก่อนการเข้าทำรายการ ทั้งนี้ บริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท และหากหุ้นสามัญของบริษัทได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) แล้ว บริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ตามหลักเกณฑ์และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ การพิจารณาอนุมัติการทำรายการระหว่างกันดังกล่าว ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งผู้ที่อาจมีความขัดแย้งหรือมีส่วนได้เสียในการทำรายการระหว่างกันจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติในการทำรายการระหว่างกันนั้น ๆ

มาตรการการทำรายการระหว่างกันดังกล่าวครอบคลุมไปถึงการทำรายการระหว่างกันของบริษัทหรือบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักหรือบริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจหลัก กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทหรือบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักหรือบริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจหลักด้วย (ตามแต่กรณี)

นโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

ในอนาคตหากบริษัทและบริษัทย่อยมีความจำเป็นต้องทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท บริษัทจะกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินการค้าปกติและเป็นราคาตลาดซึ่งสามารถอ้างอิงเปรียบเทียบได้กับเงื่อนไขหรือราคาที่เกิดขึ้นกับธุรกิจประเภทเดียวกันที่บริษัทกระทำกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทจะให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับราคา อัตราค่าตอบแทน รวมทั้งความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการระหว่างกันดังกล่าว ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทจะพิจารณาให้ผู้ประเมินราคาอิสระ ผู้เชี่ยวชาญอิสระเฉพาะด้านหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบใช้ในการประกอบการตัดสินใจและให้ความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี ทั้งนี้ บริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี และหากหุ้นสามัญของบริษัทได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) แล้ว บริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ตามหลักเกณฑ์และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

รายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตนั้น กรรมการจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยสำนักงาน ก.ล.ต.และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกรรมการจะต้องไม่อนุมัติรายการใด ๆ ที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดกับบริษัท และจะต้องเปิดเผยรายการดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา ซึ่งบริษัทจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน และตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีโดยเคร่งครัด นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทจะไม่ทำรายการระหว่างกันกับบริษัทที่เกี่ยวข้องที่ไม่ใช่การดำเนินธุรกิจตามปกติของกลุ่มบริษัท

ทั้งนี้ รายการระหว่างกันที่มีแนวโน้มเกิดขึ้นต่อไปในอนาคต สรุปได้ดังนี้

1. รายการว่าจ้างผู้รับเหมางานประตูและหน้าต่าง หรือรับบริการติดตั้ง ได้แก่ หจก.โอดี้กลาส และบจก.เชียงใหม่สุดาลักษณ์ ซึ่งบริษัทมีการว่าจ้างในราคาที่สมเหตุสมผล โดยบริษัทมีการติดต่อว่างจ้างร้านค้างานประตู -หน้าต่างที่อยู่ใน Vendor List และมีการเปรียบเทียบราคาก่อนการซื้อและว่าจ้าง โดยจะต้องเป็นราคาตลาดและเงื่อนไขการค้าทั่วไป

2. รายการเช่าพื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณากับ 1) หจก.ชัยจิตรา เรียลเอสเตท 2) บจก.วิบุญปกรณ์ 3) บจก.กรณ์ลัดดา 4) บจก.เลิศปรีดี และ 5) หจก.อรสิรินโฮม โดยบริษัทย่อยอาจมีความจำเป็นที่ต้องเช่าพื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณาสำหรับโครงการต่าง ๆ บนอัตราค่าเช่าตามราคายุติธรรมอ้างอิงราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระโดยจะต้องมีเงื่อนไขการค้าทั่วไป

3. สำหรับรายการขายสินค้า บริษัทหรือบริษัทย่อยอาจมีการทำรายการดังกล่าวเกิดขึ้น โดยจะทำรายการตามราคาตลาดและจะต้องมีเงื่อนไขการค้าที่เป็นปกติทั่วไปเช่นเดียวกับการทำกับคู่ค้ารายอื่น

มาตรการคุ้มครองผู้ลงทุน

เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ลงทุน ในอนาคตถ้ามีรายการระหว่างกันของบริษัทเกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทจะจัดให้มีการนำเสนอรายการดังกล่าวผ่านที่ประชุมคณะกรรมการที่มีกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุม ยกเว้นการทำธุรกรรมรายการระหว่างกันประเภทรายการธุรกิจปกติหรือรายการสนับสนุนธุรกิจปกติที่เป็นไปตามราคาตลาด และมีข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับวิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกันด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งคณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติในหลักการให้ฝ่ายจัดการสามารถดำเนินการได้ โดยบริษัทจะจัดทำรายงานสรุปการทำธุรกรรมดังกล่าวเพื่อรายงานในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส ทั้งนี้ เพื่อดูแลให้รายการระหว่างกันเป็นไปอย่างยุติธรรมและ มีนโยบายการกำหนดราคาที่เหมาะสม คณะกรรมการบริษัทจะต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน





ส่วนที่ 3 งบการเงิน

รายงานความรับผิดชอบ ต่อรายงานทางการเงิน

เรียน ผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดทำงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย รวมถึงงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท โดยงบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบและพิจารณาอย่างเหมาะสมในการจัดทำงบการเงินและเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างโปร่งใสเพื่อให้เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนทั่วไป

คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้องครบถ้วน และเพื่อป้องกันการทุจริตหรือการกระทำผิดกฎหมายที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่ในการตรวจสอบการรายงานทางการเงิน ระบบการควบคุมภายใน และการจัดการความเสี่ยง โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะให้ความคิดเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการที่จำเป็น

งบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย รวมถึงงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีจาก บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งดำเนินการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่ยอมรับทั่วไป โดยคณะกรรมการบริษัทได้ให้ข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องแก่ผู้สอบบัญชีเพื่อสนับสนุนการตรวจสอบและให้ความเห็นตามมาตรฐานการสอบบัญชี

คณะกรรมการบริษัทเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทมีความเพียงพอและเหมาะสม ซึ่งสามารถสร้างความเชื่อมั่นในการรายงานทางการเงินและการดำเนินการตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินได้อย่างถูกต้องและครบถ้วน

งบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย รวมถึงงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องและได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีตามที่ระบุในรายงานการสอบบัญชีประจำปีแล้ว

นายพงษ์ภาณุ เศวตรุนทร์
ประธานกรรมการบริษัท



รายงานของ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เรียน ผู้ถือหุ้น

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("กลุ่มบริษัท") และของเฉพาะบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ คือ เรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญมากที่สุดในงบกาไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ กลุ่มบริษัทมีจำนวนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมากและมีความหลากหลาย เช่น รายการส่งเสริมการขาย ส่วนลดต่าง ๆ รวมทั้งการให้ส่วนลดพิเศษเพื่อกระตุ้นยอดขาย ด้วยเหตุนี้ ข้าพเจ้าจึงให้ความสนใจเป็นพิเศษต่อการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทว่าสอดคล้องกับมาตรฐานรายงานทางการเงิน

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดย

- ประเมินและทดสอบระบบสารสนเทศและระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการขายตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทาผ่านใบสำคัญทั่วไป
- สุ่มตัวอย่างสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาขายของกลุ่มบริษัท และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- สุ่มทดสอบการกระตุ้นยอดขาย เช่น การให้ส่วนลดหรือแนวทางและวิธีการกระตุ้นยอดขายอื่นว่ามีการบันทึกบัญชีสอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปหรือไม่
- สุ่มตรวจสอบรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรว่าบริษัทได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาครบถ้วนหรือไม่

การแสดงมูลค่าของสินค้าคงเหลือ (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 4.5 และข้อ 9 บริษัทย่อยมีสินค้าคงเหลือเป็นจำนวน 4,012.17 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน โดยแสดงด้วยมูลค่าตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ส่งผลให้การแสดงมูลค่าสินค้าคงเหลือตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่าของกลุ่มบริษัท ซึ่งมีสินค้าคงเหลือหลายประเภทและระยะเวลาคงค้างของแต่ละโครงการแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและประมาณการที่สำคัญของฝ่ายบริหารในการกำหนดราคาขายตามสถานะแต่ละโครงการ ซึ่งดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหาร ประกอบด้วย การกำหนดราคาขาย การประมาณการในการให้ส่วนลดหรือวิธีการส่งเสริมการขายที่จะเกิดขึ้นเพื่อผลักดันให้สินค้าขายได้ในอนาคต ดังนั้นจึงพิจารณาเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่นเกี่ยวกับการแสดงมูลค่าของสินค้าคงเหลือ โดย

- ทำความเข้าใจในระบบเกี่ยวกับนโยบายการกำหนดราคาขายของฝ่ายบริหาร และนโยบายที่จะส่งเสริมการขายให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ฝ่ายบริหารได้คาดการณ์ไว้
- ประเมินดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับการกำหนดราคาขาย และในกรณีที่เป็นสินค้าคงเหลือค้างนาน ใช้ผลงานการประเมินราคาของผู้ประเมินอิสระประกอบการพิจารณาของการกำหนดราคาขาย
- เปรียบเทียบราคาขายของกลุ่มบริษัทกับราคาขายของคู่แข่งที่อยู่ในพื้นที่เดียวกันหรือใกล้เคียงกัน ซึ่งเชื่อได้ว่าพื้นที่ใกล้เคียงดังกล่าวมีผลต่อการตัดสินใจของผู้ซื้อ
- ตรวจสอบราคาขายจริงที่เกิดขึ้นในระยะเวลาอันใกล้กับวันที่ในรายงานทางการเงิน และนำมาเปรียบเทียบกับราคาขายในปัจจุบัน
- ตรวจสอบราคาขายของยูนิตที่เกิดการขายจริงภายหลังวันที่ในงบการเงิน รวมถึงการส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น โดยข้อมูลอื่น ประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบ เพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่องตามความเหมาะสม และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล คือ ความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกต

ถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้า และมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

(นางสุวิมล กฤตยาเกียรณ์)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 2982

วันที่ 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569

บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	229,076,372	164,738,726	16,560,049	11,198,012
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6	10,787,975	6,669,068	35,918,489	28,043,996
เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา	7	345,182,143	179,503,238	2,899,303	3,481,230
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	8	-	-	1,285,370,000	1,165,786,745
สินค้าคงเหลือ	9	4,012,168,652	3,584,483,249	-	-
เงินมัดจำที่ดิน		16,000,000	160,000,000	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		4,613,215,142	4,095,394,281	1,340,747,841	1,208,509,983
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันและข้อจำกัดในการเบิกใช้	10	2,720,142	1,896,875	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	-	2,149,099,997	1,981,600,197
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12	310,519,920	68,911,392	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	13	542,599,916	357,394,466	949,209	1,607,944
สินทรัพย์สิทธิการใช้	14	11,246,923	8,514,997	5,666,082	8,499,123
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	15	11,125,049	11,067,897	3,950,385	4,691,268
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	17	14,630,847	8,387,541	2,117,085	1,860,702
ที่ดินรอการพัฒนา	16	401,364,228	244,113,456	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		25,058,175	22,728,489	2,596,311	3,512,453
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		1,319,265,200	723,015,113	2,164,379,069	2,001,771,687
รวมสินทรัพย์		5,932,480,342	4,818,409,394	3,505,126,910	3,210,281,670

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม 2568	**31 ธันวาคม 2567**	**31 ธันวาคม 2568**	**31 ธันวาคม 2567**
หนี้สินและส่วนของเจ้าของ					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากสถาบันการเงิน	18	146,972,837	140,040,847	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	19	647,404,180	475,695,445	21,083,407	7,154,794
หนี้สินที่เกิดขึ้นจากสัญญา-หมุนเวียน	36	826,163,347	396,348,508	-	-
รายได้รอการรับรู้ที่ถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี		23,735,067	-	-	-
เงินประกันค่าเล่าเรียนที่ต้องชำระคืนภายในหนึ่งปี		300,000	-	-	-
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	20	150,000,000	188,000,000	519,510,000	261,000,000
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21				
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน		458,796,805	640,258,805	-	-
- หุ้นกู้		297,865,547	-	297,865,547	-
- หนี้สินตามสัญญาเช่า		5,188,033	4,192,128	3,074,379	2,926,974
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		29,782,677	3,256,623	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		2,586,208,493	1,847,792,356	841,533,333	271,081,768
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	22	610,423,142	174,024,488	-	-
หุ้นกู้	23	-	295,831,402	-	295,831,402
รายได้รอการรับรู้		7,091,347	-	-	-
เงินประกันค่าเล่าเรียน		4,400,000	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	24	6,366,646	4,565,866	3,233,154	6,307,533
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ					
ผลประโยชน์พนักงาน	25	17,391,741	13,235,530	9,943,974	8,568,125
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	17	36,980,245	26,917,183	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		11,763,136	-	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		694,416,257	514,574,469	13,177,128	310,707,060
รวมหนี้สิน		3,280,624,750	2,362,366,825	854,710,461	581,788,828

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม 2568	**31 ธันวาคม 2567**	**31 ธันวาคม 2568**	**31 ธันวาคม 2567**
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)					
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 1,500,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		1,500,000,000	1,500,000,000	1,500,000,000	1,500,000,000
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว					
หุ้นสามัญ 1,500,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		1,500,000,000	1,500,000,000	1,500,000,000	1,500,000,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น		189,196,883	189,196,883	189,196,883	189,196,883
การรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน					
ส่วนเกินทุนจากการรวมกิจการ	2.2.1	791,100,397	791,100,397	791,100,397	791,100,397
ส่วนต่างจากการรวมกิจการ	2.2.2	(155,869,036)	(155,869,036)	-	-
ส่วนต่างจากการเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนในบริษัทย่อย		6,269,595	5,174,171	-	-
กำไรสะสม					
จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	26	67,654,980	65,058,780	67,654,980	65,058,780
ยังไม่ได้จัดสรร		251,322,859	58,188,521	102,464,189	83,136,782
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่		2,649,675,678	2,452,849,716	2,650,416,449	2,628,492,842
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		2,179,914	3,192,853	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		2,651,855,592	2,456,042,569	2,650,416,449	2,628,492,842
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		5,932,480,342	4,818,409,394	3,505,126,910	3,210,281,670

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	**31 ธันวาคม 2568**	**31 ธันวาคม 2567**	**31 ธันวาคม 2568**	**31 ธันวาคม 2567**
รายได้	30	2,108,249,836	1,362,646,409	158,909,867	96,726,188
ต้นทุน	30	(1,239,707,864)	(815,581,898)	(73,640,585)	(62,629,937)
กำไรขั้นต้น		868,541,972	547,064,511	85,269,282	34,096,251
รายได้อื่น	31	8,694,870	2,203,591	161,471	1,900
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย		877,236,842	549,268,102	85,430,753	34,098,151
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		(362,330,751)	(205,928,474)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(221,310,850)	(166,208,756)	(23,675,636)	(25,410,481)
รวมค่าใช้จ่าย		(583,641,601)	(372,137,230)	(23,675,636)	(25,410,481)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน		293,595,241	177,130,872	61,755,117	8,687,670
รายได้ทางการเงิน		619,127	1,169,968	20,823,491	27,191,106
ต้นทุนทางการเงิน		(1,205,975)	(1,604,626)	(30,106,510)	(17,381,938)
กำไรก่อนภาษีเงินได้		293,008,393	176,696,214	52,472,098	18,496,838
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	17	(66,625,224)	(36,137,031)	(548,491)	(3,036,360)
กำไรสำหรับปี		226,383,169	140,559,183	51,923,607	15,460,478

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	**31 ธันวาคม 2568**	**31 ธันวาคม 2567**	**31 ธันวาคม 2568**	**31 ธันวาคม 2567**
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น:					
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง :					
ผลต่างจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้		(550,846)	(2,791,109)	-	(2,089,530)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี -สุทธิจากภาษี		(550,846)	(2,791,109)	-	(2,089,530)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		225,832,323	137,768,074	51,923,607	13,370,948
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		226,281,384	140,556,516	51,923,607	15,460,478
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		101,785	2,667	-	-
		226,383,169	140,559,183	51,923,607	15,460,478
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		225,730,648	137,765,441	51,923,607	13,370,948
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		101,675	2,633	-	-
		225,832,323	137,768,074	51,923,607	13,370,948
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น - ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	26	0.1509	0.0937	0.0346	0.0103

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

		งบการเงินรวม									
		ส่วนของเจ้าของของบริษัทใหญ่									
					กำไรสะสม						
	หมายเหตุ	ทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินทุนจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน	จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนในบริษัทย่อย	ผลต่างจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน	รวมส่วนของผู้เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	รวมส่วนของเจ้าของ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567		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
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-	-	-	-	-	200	200
เงินปันผลจ่าย	26.1	-	-	-	-	(75,000,000)	-	-	(75,000,000)	-	(75,000,000)
จ่ายปันผล - ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	26.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
สำรองตามกฎหมาย	26.3	-	-	-	773,100	(773,100)	-	-	-	-	-
กำไรสำหรับปี		-	-	-	-	140,556,516	-	-	140,556,516	2,667	140,559,183
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	(2,791,109)	-	-	(2,791,109)	-	(2,791,109)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		1,500,000,000	189,196,883	791,100,397	65,058,780	58,188,521	5,174,171	(155,869,036)	2,452,849,716	3,192,853	2,456,042,569
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568		1,500,000,000	189,196,883	791,100,397	65,058,780	58,188,521	5,174,171	(155,869,036)	2,452,849,716	3,192,853	2,456,042,569
ผลต่างจากการควบรวมในบริษัทย่อย		-	-	-	-	-	1,095,424	-	1,095,424	(1,095,424)	-
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-	-	-	-	-	200	200
เงินปันผลจ่าย	26.1	-	-	-	-	(30,000,000)	-	-	(30,000,000)	-	(30,000,000)
จ่ายปันผล - ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	26.2	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,500)	(19,500)
สำรองตามกฎหมาย	26.3	-	-	-	2,596,200	(2,596,200)	-	-	-		-
กำไรสำหรับปี		-	-	-	-	226,281,384	-	-	226,281,384	101,785	226,383,169
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	(550,846)	-	-	(550,846)	-	(550,846)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		1,500,000,000	189,196,883	791,100,397	67,654,980	251,322,859	6,269,595	(155,869,036)	2,649,675,678	2,179,914	2,651,855,592

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
					กำไรสะสม		
		ทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินทุนจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน	จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	รวมส่วนของเจ้าของ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567		1,500,000,000	189,196,883	791,100,397	64,285,680	145,538,934	2,690,121,894
เงินปันผลจ่าย	26.1	-	-	-	-	(75,000,000)	(75,000,000)
สำรองตามกฎหมาย	26.3	-	-	-	773,100	(773,100)	-
กำไรสำหรับปี		-	-	-	-	15,460,478	15,460,478
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-	(2,089,530)	(2,089,530)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		1,500,000,000	189,196,883	791,100,397	65,058,780	83,136,782	2,628,492,842
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568		1,500,000,000	189,196,883	791,100,397	65,058,780	83,136,782	2,628,492,842
เงินปันผลจ่าย	26.1	-	-	-	-	(30,000,000)	(30,000,000)
สำรองตามกฎหมาย	26.3	-	-	-	2,596,200	(2,596,200)	-
กำไรสำหรับปี		-	-	-	-	51,923,607	51,923,607
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		1,500,000,000	189,196,883	791,100,397	67,654,980	102,464,189	2,650,416,449

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
กำไรสำหรับปี		226,383,169	140,559,183	51,923,607	15,460,478
รายการปรับที่กระทบกำไร(ขาดทุน)เป็นเงินสดรับ(จ่าย)					
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	17	66,625,224	36,137,031	548,491	3,036,360
รายได้ทางการเงิน		(619,127)	(1,169,968)	(20,823,491)	(27,191,106)
ต้นทุนทางการเงิน		1,205,975	1,604,626	30,106,510	17,381,938
(กำไร)ขาดทุนจากการขายและตัดจำหน่ายทรัพย์สิน		64,046	392,237	157	1,680
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	12, 13, 14, 15	23,747,858	13,328,589	4,807,378	4,375,231
ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินติดภาระจำยอม		-	2,898,662	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สิน		-	(2,866,800)	-	-
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย		-	-	(50,019,500)	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	25	3,924,943	(1,674,155)	1,549,749	(2,789,715)
เงินสดจ่ายผลประโยชน์พนักงาน	25	(457,290)	(976,570)	(173,900)	(976,570)
การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน					
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง		(4,118,907)	(307,947)	54,657	508,935
เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา(เพิ่มขึ้น)ลดลง		(165,678,905)	(131,023,845)	581,927	(1,227,967)
สินค้าคงเหลือ(เพิ่มขึ้น)ลดลง		(23,939,455)	(251,704,525)	-	-
ที่ดินรอการพัฒนา(เพิ่มขึ้น)ลดลง		(34,407,969)	(106,715,868)	-	-
จ่ายเงินมัดจำค่าที่ดิน(เพิ่มขึ้น)ลดลง		(284,700,195)	(80,000,000)	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง		36,548,324	9,897,270	3,512,453	1,279,659
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)		177,892,386	133,910,705	14,167,368	1,707,884
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียนเพิ่มขึ้น(ลดลง)		429,814,839	297,383,931	-	-
รายได้รอการรับรู้เพิ่มขึ้น(ลดลง)		30,826,414	-	-	-
เงินประกันค่าเล่าเรียนเพิ่มขึ้น(ลดลง)		4,700,000	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น(ลดลง)		11,763,136	-	-	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		499,574,466	59,672,556	36,235,406	11,566,807
จ่ายต้นทุนทางการเงิน		(92,076,323)	(641,040)	(28,311,120)	(15,701,225)
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล		(75,019,710)	(61,133,641)	(3,401,185)	(3,024,464)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		332,478,433	(2,102,125)	4,523,101	(7,158,882)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
เงินสดรับเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	890,216,745	678,020,000
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	(1,009,800,000)	(1,110,850,000)
เงินสดรับ(จ่าย)สุทธิจากเงินฝากประจำที่มีภาระผูกพัน		(823,267)	333,318	-	-
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น		-	-	-	-
เงินสดรับเงินปันผลรับจากบริษัทย่อย		-	-	50,019,500	30,011,700
เงินสดจ่ายซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		(225,756,158)	(10,866,868)	-	-
เงินสดรับจากการขายทรัพย์สิน		147,770	2,532,885	-	-
เงินสดรับจากรายได้ทางการเงิน		619,127	1,169,968	12,894,341	12,267,872
เงินสดจ่ายซื้ออาคารอุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน		(230,621,867)	(205,361,242)	(456,876)	(739,824)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		(880,531)	(5,470,503)	(118,000)	-
เงินสดจ่ายจากเงินลงทุนบริษัทย่อย		-	-	(167,499,800)	(99,999,800)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน		(457,314,926)	(217,662,442)	(224,744,090)	(491,290,052)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินสดรับ(จ่าย)สุทธิสำหรับเงินเบิกเกินบัญชีและ					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		6,931,991	(314,563,194)	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		170,000,000	560,050,000	888,300,000	710,900,000
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		(208,000,000)	(372,050,000)	(629,790,000)	(512,620,000)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า		(4,675,205)	(4,489,731)	(2,926,974)	(2,695,677)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้		-	295,831,402	-	295,831,402
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว		1,022,261,322	730,893,737	-	-
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว		(767,324,669)	(641,653,424)	-	-
เงินสดจ่ายเงินปันผล		(30,000,000)	(75,000,000)	(30,000,000)	(75,000,000)
เงินปันผลส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(19,500)	-	-	-
เงินสดรับจากการลงทุนหุ้นสามัญในบริษัทย่อย					
ของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		200	200	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน		189,174,139	179,018,990	225,583,026	416,415,725
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ		64,337,646	(40,745,577)	5,362,037	(82,033,209)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี		164,738,726	205,484,303	11,198,012	93,231,221
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี		229,076,372	164,738,726	16,560,049	11,198,012

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	**31 ธันวาคม 2568**	**31 ธันวาคม 2567**	**31 ธันวาคม 2568**	**31 ธันวาคม 2567**
ข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับงบกระแสเงินสดรายการที่ไม่ใช่เงินสด					
บันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนของสินค้าคงเหลือ		90,919,902	89,994,016	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปสินค้าคงเหลือ		-	1,079,515	-	-
โอนที่ดินรอการพัฒนาไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		-	73,909,279	-	-
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		916,110	-	-	-
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นสินค้าคงเหลือ		479,210,452	280,363,070	-	-
โอนสินค้าคงเหลือเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		16,872,594	2,723,704	-	-
โอนสินค้าคงเหลือเป็นที่ดินรอการพัฒนา		137,669,346	-	-	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นที่ดินรอการพัฒนา		36,653,545	-	-	-
โอนเงินมัดจำที่ดินเป็นที่ดินรอพัฒนา		428,700,195	-	-	-
โอนสินค้าคงเหลือเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		11,842,467	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) "บริษัท" เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย นิติบุคคลเลขที่ 0107566000119 ตั้งอยู่เลขที่ 79 หมู่ที่ 8 ตำบลสันปูเลย อำเภอดอยสะเก็ด จังหวัดเชียงใหม่ 50220 บริษัท ได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด กับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2566 (เดิมจดทะเบียนชื่อ “บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด” ทะเบียนเลขที่ 0505558007805 เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2558)

1.2 บริษัท ประกอบธุรกิจหลักเกี่ยวกับการลงทุนและบริการจัดการ

กลุ่มบริษัท ประกอบธุรกิจหลักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพียงส่วนงานเดียว

1.3 บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยกลุ่มบริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินและนำเสนองบการเงิน

2.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

งบการเงินของบริษัทจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของรายการในงบการเงิน ยกเว้นรายการที่เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) ในการจัดทำงบการเงินรวมถือหลักเกณฑ์การรวมเฉพาะบริษัท ซึ่งบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) มีอำนาจควบคุมในบริษัทเหล่านั้น หลังจากได้ตัดยอดคงเหลือและรายการระหว่างกันแล้ว โดยบริษัทได้นำบริษัทย่อยเข้ามาจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่มีอำนาจควบคุม

ข) การตัดบัญชีรายการระหว่างบริษัทในบัญชีเงินลงทุนในบริษัทย่อย กับส่วนของผู้ถือหุ้นโดยถือหลักการตัดบัญชีเป็นเงินลงทุนร้อยละ 100 ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นรายอื่น แสดงเป็นส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ค) งบการเงินรวมนี้จัดทำขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานรวมของกลุ่มบริษัท เท่านั้น การใช้ข้อมูลตามงบการเงินเพื่อวัตถุประสงค์อื่น อาจมีข้อจำกัดด้านลักษณะธุรกิจที่ค่อนข้างแตกต่างกันในบรรดาบริษัทต่าง ๆ ที่นำงบการเงินมาประกอบเป็นงบการเงินรวม

ง) งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่และงบการเงินบริษัทย่อยซึ่งบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เข้าถือหุ้นหรือมีอำนาจควบคุมอย่างเป็นสาระสำคัญในบริษัทย่อยดังนี้

ชื่อบริษัท	อัตราร้อยละของการถือหุ้น		ประเภทธุรกิจ	ความสัมพันธ์
	2568	2567		
	ร้อยละ	ร้อยละ		
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด	99.96	99.96	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด	99.97	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด	99.00	96.92	ตัวแทนและนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์	บริษัทย่อย
บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด	100.00	100.00	ผู้รับใบอนุญาตให้จัดตั้งโรงเรียน	บริษัทย่อย
บริษัทย่อยทางอ้อม				
บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด)	99.96	99.96	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท ทิชาพร จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด)	-	97.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ถือหุ้นโดย บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด)	99.96	99.96	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
โรงเรียนนานาชาติมิลล์ฮิลล์ประเทศไทย (ถือหุ้นโดย บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด)	100.00	-	โรงเรียนนานาชาติ	บริษัทย่อย

บริษัทย่อย

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัทฯ การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อบริษัท เปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้น ทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวม นับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

การสูญเสียการควบคุม

เมื่อบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย บริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยนั้นออก รวมถึงส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของเจ้าของที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม

กำไรจากการเปลี่ยนสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทรับรู้ผลกำไรขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อย ซึ่งแสดงในบัญชีผลต่างจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน ซึ่งเกิดจากส่วนต่างในส่วนได้เสียในบริษัทย่อยจะแสดงเป็นส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่ โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวบริษัทใหญ่ไม่มีการเสียอำนาจการควบคุมในบริษัทย่อย

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาถือปฏิบัติ การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีผลบังคับใช้ในอนาคต

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 โดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทประเมินว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้ไม่ส่งผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. ข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้

รายได้จากการขายสินค้า (อาคารชุดและบ้านพร้อมที่ดิน) รับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญา และโอนอำนาจการควบคุมของสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว รายได้จากการขายแสดงมูลค่าตามสัญญาหลังหักส่วนลดและค่าส่งเสริมการขายต่าง ๆ และต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้น เนื่องมาจากรายการนั้นและสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ

ในกรณีที่มีการขายสินค้าพร้อมการให้บริการ องค์ประกอบของรายได้จะปันส่วนตามสัดส่วนให้กับสินค้าที่ส่งมอบและภาระที่ต้องปฏิบัติในการให้บริการที่รวมอยู่ในสัญญาโดยให้มีความสัมพันธ์กับราคาขายแบบเอกเทศของสินค้าหรือบริการที่แตกต่างกันตามข้อผูกพันตามสัญญา

จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับ หรือมีสิทธิได้รับจากลูกค้าแต่มีภาระที่ต้องปฏิบัติให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น "หนี้สินที่เกิดจากสัญญา-หมุนเวียน" ในงบฐานะการเงิน ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ ปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาเสร็จสิ้น

ทั้งนี้ สำหรับการขายอาคารชุดส่วนที่เกินจากอัตราที่กฎหมายอนุญาตและบ้านพร้อมที่ดินให้กับกลุ่มผู้ซื้อชาวต่างประเทศของกลุ่มบริษัท เนื่องจากข้อจำกัดทางด้านการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน กลุ่มบริษัทจึงทำสัญญาเพื่อให้มีผลบังคับทางกฎหมายเป็นทรัพย์อิงสิทธิ ตามพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. 2562 มีสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ระยะยาว โดยมีระยะเวลาคราวละ 30 ปี และสามารถต่อสัญญาได้อีกเป็นระยะเวลา 30 ปี หรือระยะเวลาสูงสุดตามที่กฎหมายกำหนด ตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า กลุ่มบริษัท มีภาระที่ต้องปฏิบัติในสัญญาในการส่งมอบการควบคุมและประโยชน์ในสินค้าตลอดระยะเวลาสัญญา รวมถึงระยะเวลาการต่อสัญญา โดยกลุ่มบริษัทไม่เกี่ยวข้องในการบริหารหรือควบคุมอาคารชุดและบ้านพร้อมที่ดินที่ขายไปแล้วทั้งทางตรงและทางอ้อม จึงบันทึกรายได้จากรายการดังกล่าวเป็นรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดง รายการและเหตุการณ์ทางบัญชีตามเนื้อหาและความเป็นจริงเชิงเศรษฐกิจมิใช่ตามรูปแบบของกฎหมายเพียงอย่างเดียวโดยยึดหลักเนื้อหาสำคัญกว่ารูปแบบ (Substance over form)

รายได้ค่าธรรมเนียมทางการศึกษา

รายได้ค่าธรรมเนียมรับรู้เป็นรายได้ตลอดช่วงเวลาที่ให้บริการตามระยะเวลาของหลักสูตร

จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับหรือมีสิทธิได้รับจากลูกค้าแต่ยังมีภาระที่ต้องให้บริการกับลูกค้าแสดงไว้เป็น “รายได้รอการรับรู้” ในงบฐานะการเงิน ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาเสร็จสิ้น

รายได้ค่าธรรมเนียมแรกเข้า

รายได้ค่าธรรมเนียมแรกเข้ารับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาที่ให้บริการตามประมาณการระยะเวลาเรียนของนักเรียน

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสด เงินฝากธนาคารและเงินฝากสถาบันการเงิน ซึ่งกำหนดรับคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน (ไม่รวมเงินฝากธนาคารและสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกัน)

4.3 สินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัท รับรู้สินทรัพย์ทางการเงินในวันซื้อขายด้วยมูลค่ายุติธรรม บวกด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทางการเงิน ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ซึ่งกลุ่มบริษัท จะรับรู้ต้นทุนการทำรายการในกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

กลุ่มบริษัท จัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน โดยแบ่งเป็นแต่ละประเภทดังนี้

- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVTPL)
- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย (Amortised cost)

การจัดประเภทจะขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกลุ่มบริษัทในการจัดการสินทรัพย์ และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

การด้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัท เลือกใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ในการรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญาโดยผลขาดทุน ด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ ประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรอง (Provision matrix) ซึ่งวิธีดังกล่าวอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตที่เกิดขึ้นในอดีตถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก รวมถึงการปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้นั้น ๆ และการประเมินทั้งข้อมูลสภาวการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบัน และข้อมูลคาดการณ์สภาวการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต 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

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.4 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นลูกหนี้วัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้าหนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

4.5 สินค้าคงเหลือ

กลุ่มบริษัทตีราคาสินค้าคงเหลือ - อสังหาริมทรัพย์รอการขาย ตามราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจงหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนของสินค้าคงเหลือ - อสังหาริมทรัพย์รอการขายของแต่ละโครงการประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการและดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของที่ดินและการก่อสร้างจะบันทึกเป็นต้นทุนสินค้า เมื่อเริ่มมีการพัฒนาโครงการและจะหยุดบันทึกเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จหรือหยุดพัฒนาโครงการ โดยจะตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายตามสัดส่วนของที่ดินที่โอนขาย

4.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงบริษัทที่บริษัทใหญ่มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อบริษัทใหญ่เปิดรับหรือมีสิทธิได้รับในผลตอบแทนของบริษัทย่อย และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินของผลตอบแทนนั้น

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการโดยใช้วิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

4.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งหมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง ซึ่งแสดงไว้ในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ราคาทุนได้รวมต้นทุนประมาณการเบื้องต้นสำหรับการรื้อถอน การขนย้ายและการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการ และกิจการจะทบทวนอายุการให้ประโยชน์มูลค่าคงเหลือ และวิธีการคิดค่าเสื่อมราคาอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบบัญชี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 40 - 50 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

4.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ บันทึกราคาสินทรัพย์ในราคาทุน 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 รวมถึงต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องที่เกิดในระหว่างการพัฒนาที่ดินเฉพาะในขณะที่มีการพัฒนาที่ดินนั้น บริษัทจะหยุดรวมต้นทุนกู้ยืมในระหว่างที่กิจกรรมในการพัฒนาที่ดินหยุดลงหรือเมื่อการพัฒนาเสร็จสิ้น

4.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์จะเกิดการด้อยค่า โดยจะพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์หากมีราคาต่ำกว่าราคาตามบัญชี ถือว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า ซึ่งจะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และบริษัทจะบันทึกกลับรายการจากการด้อยค่า ต่อเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าการด้อยค่านั้นไม่มีอยู่อีกต่อไปหรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลง

ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน สำหรับค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอนหรือยังไม่พร้อมใช้งาน จะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทุกปีในช่วงเวลาเดียวกัน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ หมายถึง ราคาขายสุทธิหรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่าและจะประมาณจากสินทรัพย์แต่ละรายการ หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแล้วแต่กรณี

4.12 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นสัญญา กลุ่มบริษัท จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

บริษัท ใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) บริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิง และหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

ผู้เช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้รับรู้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล โดยแสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (ถ้ามี) ราคาทุนดังกล่าวประกอบด้วย จำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใดๆที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลหักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ ต้นทุนทางตรงที่เกิดขึ้นของผู้เช่า และประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรื้อและขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่าหรืออายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แต่ละประเภท แล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นก่อน ดังต่อไปนี้

อาคารสำนักงานเช่า	รวมอายุของสัญญาที่มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิ เลือกในการขยายอายุสัญญา
พื้นที่เช่า	รวมอายุของสัญญาที่มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิ เลือกในการขยายอายุสัญญา

หนี้สินตามสัญญาเช่า

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

กลุ่มบริษัทคำนวณมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่สัญญาเช่ามีผล หากอัตราดอกเบี้ยตามนัยของหนี้สินสัญญาเช่านั้นไม่สามารถกำหนดได้ ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมเงินที่มีระยะเวลาใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามระยะเวลาของสัญญาเช่านั้น หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลกลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า และลดลงเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระ การเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า หรือการประเมินสิทธิการเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

กลุ่มบริษัทเลือกใช้ข้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น (สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับจากวันที่สัญญาเช่ามีผล และไม่มีสิทธิการเลือกซื้อ) และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทสัญญาเช่าแต่ละสัญญาเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หรือสัญญาเช่าดำเนินงาน

ในการจัดประเภทสัญญาเช่า กลุ่มบริษัท จะทำการประเมินว่าสัญญาเช่านั้นโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับหรือไม่ โดยสัญญาเช่าจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หากสัญญานั้นโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับ และจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน หากสัญญาเช่านั้นไม่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท ยังคำนึงถึงข้อบ่งชี้อื่น เช่น อายุสัญญาเช่าครอบคลุมอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจส่วนใหญ่ของสินทรัพย์อ้างอิง เป็นต้น

กลุ่มบริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สัญญาเช่าช่วง

ในฐานะผู้ให้เช่าช่วง กลุ่มบริษัทจะพิจารณาสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงแยกออกจากกันโดยสัญญาเช่าช่วงจะถูกจัดประเภทโดยอ้างอิงถึงสินทรัพย์สิทธิการใช้อันเกิดจากสัญญาเช่าหลักแทนที่จะอ้างอิงถึงสินทรัพย์อ้างอิง หากสัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นที่กลุ่มบริษัทเลือกใช้ข้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาเช่าช่วงต้องจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าช่วงแต่ละประเภทดังนี้

- สำหรับสัญญาเช่าช่วงที่จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทจะยังคงรับรู้รายการหนี้สินตามสัญญาเช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้งานอันเกิดจากสัญญาเช่าหลักต่อไป หรือ
- สำหรับสัญญาเช่าช่วงที่จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน กลุ่มบริษัทจะตัดรายการสินทรัพย์สิทธิการใช้อันเกิดจากสัญญาเช่าหลัก ณ วันที่สัญญาเช่าช่วงเริ่มมีผล แต่จะยังคงรับรู้รายการหนี้สินตามสัญญาเช่าหลักต่อไป

4.13 หนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

กลุ่มบริษัท วัดมูลค่าเริ่มแรกของหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม หักด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกหนี้สินทางการเงิน โดยจัดประเภทและวัดมูลค่าภายหลังหนี้สินทางการเงินทั้งหมดด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย (Amortised cost) ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจะรับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

หนี้สินทางการเงินจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนได้ก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัท ถือไว้เพื่อค้า หรือเป็นอนุพันธ์ หรือเลือกวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยวิธีดังกล่าว

การตัดรายการของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัท ตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

4.14 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สิน เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ของการเกิดภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือจากการอนุมานอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้สูญเสียทรัพยากรที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ เพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมาณการได้อย่างน่าเชื่อถือหากบริษัทคาดว่าจะได้รับคืนรายจ่ายที่จ่ายชำระไปตามประมาณการหนี้สินทั้งหมดหรือบางส่วนอย่างแน่นอน กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายจ่ายที่ได้รับคืนเป็นสินทรัพย์แยกต่างหากแต่ต้องไม่เกินจำนวนประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่อาจมีความเสี่ยงต่อการปรับปรุงบัญชีในปีถัดไปต่อมูลค่าสินทรัพย์ยกไป ณ วันที่ในงบฐานะการเงิน ได้แก่ หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน เป็นมูลค่าที่ประมาณการโดยผู้เชี่ยวชาญตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย และผู้บริหารให้การรับรองการประมาณการในเรื่องนี้ค่อนข้างมีความไม่แน่นอนอันเนื่องมาจากลักษณะของโครงการที่มีระยะเวลายาว ตามหมายเหตุ 4.15.2 การประมาณการในเรื่องอื่น ๆ ได้ถูกเปิดเผยในแต่ละส่วนที่เกี่ยวข้องของหมายเหตุประกอบงบการเงินนี้

4.15 ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

4.15.1 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน

บริษัทจัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งเป็นลักษณะของแผนการจ่ายสมทบตามที่ได้กำหนดการจ่ายสมทบไว้แล้ว สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ได้แยกออกไปจากสินทรัพย์ของบริษัท และได้รับการบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอก กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินสะสมเข้ากองทุนจากพนักงานและเงินสมทบจากบริษัท เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองกองทุนภายนอกเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการนั้น

4.15.2 ผลประโยชน์ของพนักงาน

บริษัทจัดให้มีผลประโยชน์ของพนักงาน หลังจากเลิกจ้างเพื่อจ่ายให้แก่พนักงานเป็นไปตามกฎหมายแรงงานไทยมูลค่าปัจจุบันของหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน ได้ถูกรับรู้รายการในงบฐานะการเงินโดยการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) ภายใต้สมมติฐานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตที่บริษัทกำหนดขึ้นอย่างเหมาะสม สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงานสุทธิประจำปี ได้รวมถึงอัตราส่วนลด อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนพนักงาน และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงานการเปลี่ยนแปลงในอัตราเหล่านี้ มีผลต่อประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของพนักงานสุทธิในทุกปี บริษัทได้มีการทบทวนอัตราส่วนลดที่เหมาะสม ซึ่งสะท้อนถึงอัตราดอกเบี้ยที่ควรนำมาใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคตที่คาดว่าจะต้องจ่ายให้กับพนักงาน ในการประเมินอัตราส่วนลดที่เหมาะสม บริษัทจะพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งจ่ายในสกุลเงินที่ได้รับประโยชน์

4.16 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของที่ดินและการก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมารวมเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะ การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์สิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

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

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีรวม ทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวหากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่า กลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์ กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.18 กำไรต่อหุ้น

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไร(ขาดทุน)สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้วในระหว่างปี

4.19 รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่มบริษัทจะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล

4.20 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มบริษัทต้องอาศัยดุลยพินิจของผู้บริหารในการกำหนดนโยบายการบัญชี การประมาณการและการตั้งข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการแสดงจำนวนสินทรัพย์ หนี้สินและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รวมทั้งการแสดงรายได้และค่าใช้จ่ายของปีบัญชี ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหาร ได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น

การประมาณต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วยต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจ โดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

การด้อยค่าของสินทรัพย์

สินทรัพย์คงเหลือตามบัญชีของกลุ่มบริษัทจะมีการทบทวน ณ ทุกวันที่ในงบฐานะการเงินว่ามีข้อบ่งชี้ เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์

สัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าโดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า ดังนั้นฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

การจัดประเภทของสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจใน การประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและบันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานเป็นเงินจำนวนหนึ่งซึ่งฝ่ายบริหารพิจารณาแล้วว่าเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากที่ได้มีการประมาณการไว้

4.21 การวัดมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มบริษัทกำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงกลุ่มผู้ประเมินมูลค่า ซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และรายงานโดยตรงต่อผู้บริหารสูงสุดทางด้านการเงิน

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	
	2568	2567	2568	2567
เงินสด	311,396	246,795	44,816	46,438
เงินฝากธนาคาร	228,764,976	160,560,725	16,515,233	11,151,574
เช็คฝากระหว่างทาง	-	3,931,206	-	-
รวม	229,076,372	164,738,726	16,560,049	11,198,012

6. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย:บาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่นบริษัทที่เกี่ยวข้อง					
ดอกเบี้ยค้างรับ - บริษัทที่เกี่ยวข้อง	33.1.1	-	-	33,683,473	25,754,323
ลูกหนี้อื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้อง	33.1.1	-	-	2,153,727	2,139,072
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่นบริษัทที่เกี่ยวข้อง - สุทธิ		-	-	35,837,200	27,893,395
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่นบริษัททั่วไป					
- เงินทดรองจ่าย		1,745,726	1,172,799	-	-
- ลูกหนี้อื่น ๆ		9,042,249	5,496,269	81,289	150,601
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่นบริษัททั่วไป - สุทธิ		10,787,975	6,669,068	81,289	150,601
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ		10,787,975	6,669,068	35,918,489	28,043,996

7. เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา

เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย:บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินมัดจำค่าสินค้า	23,163,995	36,248,079	3,885	11,608
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	76,766,290	40,179,781	-	-
ค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้า	236,102,816	96,720,809	-	-
ค่าเบี้ยประกันภัยจ่ายล่วงหน้า	1,273,273	625,065	367,798	308,263
ค่าใช้จ่ายโปรแกรมจ่ายล่วงหน้า	2,600,946	2,263,341	1,731,798	2,188,826
ค่าเช่าพื้นที่ติดป้ายโฆษณาจ่ายล่วงหน้า	1,722,081	2,239,623	-	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าอื่น	3,552,742	1,226,540	795,822	972,533
รวมเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา – สุทธิ	345,182,143	179,503,238	2,899,303	3,481,230

8. เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย:บาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2568	2567	2568	2567
บริษัทย่อย	33.1.3	-	-	1,285,370,000	1,165,786,745
รวม		-	-	1,285,370,000	1,165,786,745

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทฯ มีเงินให้เงินกู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 4 แห่ง เป็นตั๋วสัญญาใช้เงินครบกำหนดเมื่อทวงถาม คิดดอกเบี้ยตามอัตราเงินกู้ยืมธนาคารพาณิชย์ MLR และอัตราเงินฝากประจำของธนาคารแห่งหนึ่ง ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

9. สินค้าคงเหลือ

หน่วย:บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
สินค้าสำเร็จรูป				
อาคารชุด	684,021,544	604,114,031	-	-
บ้านเพื่อขาย	684,806,155	727,874,162	-	-
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	1,318,994,004	1,112,296,174	-	-
งานระหว่างก่อสร้าง	1,149,984,759	1,020,384,259	-	-
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนสินค้า	174,362,190	119,814,623	-	-
หัก: ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ	-	-	-	-
รวม	4,012,168,652	3,584,483,249	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่ละโครงการและที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัทได้นำไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน วงเงินตั๋วสัญญาใช้เงินและเงินกู้ยืมระยะยาว วงเงินในการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน ตามหมายเหตุ 18, 22, 29.1 และ 29.5 โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

หน่วย:ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ติดภาระค้ำประกัน	3,364.26	3,254.25	-	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินรอการพัฒนาที่ติดภาระค้ำประกัน	345.44	167.11	-	-
รวม	3,709.70	3,421.36	-	-

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นราคาทุนของต้นทุนพัฒนาโครงการโดยคำนวณจากอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นราคาทุนของต้นทุนพัฒนาโครงการ (บาท)	90,919,902	89,994,016	-	-
อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	1.11 – 6.06	0.54 – 7.35	-	-

10. เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีเงินฝากออมทรัพย์และกระแสรายวัน จำนวน 2.72 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : จำนวน 1.90 ล้านบาท) เป็นเงินฝากจากการเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางลูกค้า ซึ่งบริษัทย่อย มีภาระผูกพันที่ต้องโอนส่งมอบเงินดังกล่าว เมื่อได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านโครงการเรียบร้อยแล้ว

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย:บาท

		งบการเงินเฉพาะกิจการ							
		ทุนที่ชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน(ร้อยละ)		31 ธันวาคม 2568		31 ธันวาคม 2567	
บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	2568	2567	2568	2567	วิธีราคาทุน	เงินปันผลรับ	วิธีราคาทุน	เงินปันผลรับ
บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	500,390,000	500,390,000	99.96	99.96	684,719,428	50,019,500	684,719,428	-
บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	569,000,000	559,000,000	99.97	99.97	1,166,254,982	-	1,166,254,982	-
บริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด	ตัวแทนและนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์	100,000,000	32,500,000	99.00	96.92	98,125,987	-	30,625,987	-
บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด	ผู้รับใบอนุญาตให้จัดตั้งโรงเรียน	200,000,000	100,000,000	100.00	100.00	199,999,600	-	99,999,800	-
รวม						2,149,099,997	50,019,500	1,981,600,197	-
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า						-	-	-	-
ราคาตามบัญชีปลายปี– สุทธิ						2,149,099,997	50,019,500	1,981,600,197	-

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทย่อย คณะกรรมการบริษัทย่อยมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผล ซึ่งบริษัทได้รับเงินปันผลจากบริษัทย่อย จำนวน 50.02 ล้านบาท ตามหมายเหตุ 26.2

บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ถือเงินลงทุนในบริษัทย่อยทางอ้อม รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย:บาท

		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		ทุนที่ชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		วิธีราคาทุน	
บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	2568	2567	2568	2567	2568	2567
บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	201,000,000	201,000,000	99.96	99.96	243,581,975	243,581,975
รวม						243,581,975	243,581,975

บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ถือเงินลงทุนในบริษัทย่อยทางอ้อม รายละเอียดของเงินลงทุน ในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย:บาท

		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		ทุนที่ชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		วิธีราคาทุน	
บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	2568	2567	2568	2567	2568	2567
บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	559,400,000	559,400,000	99.96	99.96	518,858,660	518,858,660
บริษัท ทิชาพร จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	-	10,000,000	-	97.97	-	191,500,000
รวม						518,858,660	710,358,660

บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ถือเงินลงทุนในบริษัทย่อยทางอ้อม รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย:บาท

		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		ทุนที่ชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		วิธีราคาทุน	
บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	2568	2567	2568	2567	2568	2567
โรงเรียนนานาชาติมิลล์ ฮิลล์ ประเทศไทย	โรงเรียนนานาชาติ	337,500,000	-	100.00	-	337,500,000	-
รวม						337,500,000	-

12. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีและการกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย:บาท

	งบการเงินรวม						
	ที่ดิน	อาคาร	ส่วนปรับปรุงอาคาร	เครื่องมือและเครื่องใช้	เครื่องตกแต่งสำนักงาน	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567							
ราคาทุน	17,240,662	54,131,143	6,529,702	143,280	67,500	1,906,072	80,018,359
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(6,331,920)	(4,763,859)	(7,131)	(4,057)	-	(11,106,967)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	17,240,662	47,799,223	1,765,843	136,149	63,443	1,906,072	68,911,392
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567							
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	17,183,676	38,121,453	2,378,654	-	-	276,508	57,960,291
เพิ่มขึ้น	81,882	2,573,242	(135,504)	143,280	67,500	8,136,468	10,866,868
โอนเข้า (ออก)	-	9,095,104	135,504	-	-	(6,506,904)	2,723,704
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(24,896)	(1,000,741)	(53,878)	-	-	-	(1,079,515)
ค่าเสื่อมราคา	-	(989,835)	(558,933)	(7,131)	(4,057)	-	(1,559,956)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	17,240,662	47,799,223	1,765,843	136,149	63,443	1,906,072	68,911,392

หน่วย:บาท

	งบการเงินรวม						
	ที่ดิน	อาคาร	ส่วนปรับปรุงอาคาร	เครื่องมือและเครื่องใช้	เครื่องตกแต่งสำนักงาน	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568							
ราคาทุน	167,793,667	72,924,383	6,529,702	228,439	67,500	76,019,530	323,563,221
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(8,018,083)	(4,971,128)	(36,533)	(17,557)	-	(13,043,301)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	167,793,667	64,906,300	1,558,574	191,906	49,943	76,019,530	310,519,920
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568							
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	17,240,662	47,799,223	1,765,843	136,149	63,443	1,906,072	68,911,392
เพิ่มขึ้น	145,103,087	-	-	32,000	-	80,621,071	225,756,158
โอนเข้า (ออก)	5,449,918	18,793,241	-	53,159	-	(6,507,613)	17,788,705
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคา	-	(1,686,164)	(207,269)	(29,402)	(13,500)	-	(1,936,335)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	167,793,667	64,906,300	1,558,574	191,906	49,943	76,019,530	310,519,920

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่ายุติธรรมจำนวน 589.86 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : จำนวน 234.66 ล้านบาท) โดยใช้ราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ด้วยมูลค่ายุติธรรมลำดับที่ 2

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 220.07 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : จำนวน 50.31 ล้านบาท) ได้นำไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ตามหมายเหตุ 18, 22, 29.2 และ 29.5

13. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)								
	ที่ดิน	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	คอมพิวเตอร์	เครื่องมือและเครื่องใช้สำนักงาน	เครื่องตกแต่งสำนักงาน	อุปกรณ์รักษาความปลอดภัย	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	10,175,396	80,330,319	9,446,146	2,069,146	18,628,580	1,074,395	7,908,514	-	129,632,496
เพิ่มขึ้น	14,913,326	24,239,325	1,203,597	691,857	6,300,323	163,140	730,340	157,187,805	205,429,713
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(35,680)	(2,866,800)	(69,502)	(44,593)	(459,218)	(104,650)	-	-	(3,580,443)
โอนเข้า/ออก	73,909,279	516,124	102,955	-	21,280	-	-	(640,359)	73,909,279
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 1 มกราคม 2568	98,962,321	102,218,968	10,683,196	2,716,410	24,490,965	1,132,885	8,638,854	156,547,446	405,391,045
เพิ่มขึ้น	6,902,588	2,900,860	2,763,559	2,323,828	12,087,189	193,505	2,331,700	201,118,638	230,621,867
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(242,928)	(64,537)	(2,114,091)	(14,860)	(628,500)	-	(3,064,916)
โอนเข้า/ออก	(36,599,825)	234,062,634	3,092,771	-	11,317,452	568,329	-	(241,748,627)	(29,307,266)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	69,265,084	339,182,462	16,296,598	4,975,701	45,781,515	1,879,859	10,342,054	115,917,457	603,640,730

	งบการเงินรวม (บาท)								
	ที่ดิน	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	คอมพิวเตอร์	เครื่องมือและเครื่องใช้สำนักงาน	เครื่องตกแต่งสำนักงาน	อุปกรณ์รักษาความปลอดภัย	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
ค่าเสื่อมราคาสะสม									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	-	12,950,689	7,329,464	1,551,929	12,371,789	564,640	7,275,547	-	42,044,058
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	2,720,277	1,300,533	244,186	1,840,072	129,442	263,820	-	6,498,330
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(67,820)	(44,061)	(329,279)	(104,649)	-	-	(545,809)
โอนเข้า/ออก	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 1 มกราคม 2568	-	15,670,966	8,562,177	1,752,054	13,882,582	589,433	7,539,367	-	47,996,579
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	6,818,643	2,482,370	501,599	5,336,734	248,622	500,786	-	15,888,754
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(242,766)	(62,390)	(1,896,011)	(14,858)	(628,494)	-	(2,844,519)
โอนเข้า/ออก	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	22,489,609	10,801,781	2,191,263	17,323,305	823,197	7,411,659	-	61,040,814

	งบการเงินรวม (บาท)								
	ที่ดิน	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	คอมพิวเตอร์	เครื่องมือและเครื่องใช้สำนักงาน	เครื่องตกแต่งสำนักงาน	อุปกรณ์รักษาความปลอดภัย	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
ค่าเผื่อการด้อยค่า									
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 1 มกราคม 2568	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ลดลง	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	-	-	-	-	-	-	-	-
มูลค่าสุทธิทางบัญชี									
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	98,962,321	86,548,002	2,121,019	964,356	10,608,383	543,452	1,099,487	156,547,446	357,394,466
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	69,265,084	316,692,853	5,494,817	2,784,438	28,458,210	1,056,662	2,930,395	115,917,457	542,599,916

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ถาวรที่คิดค่าเสื่อมราคาเต็มราคามูลค่าแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ คิดเป็นมูลค่าต้นทุนจำนวน 27.60 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : จำนวน 26.51 ล้านบาท)

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 15.89 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : จำนวน 6.50 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 98.88 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : จำนวน 72.27 ล้านบาท) ได้นำไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ตามหมายเหตุ 18, 22, 29.2 และ 29.5

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)					
	เครื่องตกแต่งสำนักงาน	คอมพิวเตอร์	เครื่องใช้สำนักงาน	อุปกรณ์รักษาความปลอดภัย	เครื่องมือเครื่องใช้	รวม
ราคาทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	161,130	5,379,821	138,196	30,010	19,736	5,728,893
เพิ่มขึ้น	50,617	629,654	56,759	-	2,794	739,824
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(37,612)	-	-	-	(37,612)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 1 มกราคม 2568	211,747	5,971,863	194,955	30,010	22,530	6,431,105
เพิ่มขึ้น	115,421	280,178	47,057	14,220	-	456,876
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(59,396)	-	(14,860)	-	(74,256)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	327,168	6,192,645	242,012	29,370	22,530	6,813,725

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)					
	เครื่องตกแต่งสำนักงาน	คอมพิวเตอร์	เครื่องใช้สำนักงาน	อุปกรณ์รักษาความปลอดภัย	เครื่องมือเครื่องใช้	รวม
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	42,233	3,682,244	23,349	30,007	6,620	3,784,453
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	28,352	1,012,512	30,744	-	3,032	1,074,640
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(35,932)	-	-	-	(35,932)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 1 มกราคม 2568	70,585	4,658,824	54,093	30,007	9,652	4,823,161
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	56,239	1,011,466	42,208	2,283	3,258	1,115,454
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(59,240)	-	(14,859)	-	(74,099)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	126,824	5,611,050	96,301	17,431	12,910	5,864,516
มูลค่าสุทธิทางบัญชี						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	141,162	1,313,039	140,862	3	12,878	1,607,944
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	200,344	581,595	145,711	11,939	9,620	949,209

14. สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

หน่วย:บาท

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	อาคารสำนักงานเช่า	พื้นที่เช่า	รวม	อาคารสำนักงานเช่า	พื้นที่เช่า	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567						
ราคาทุน	116,658	12,528,707	12,645,365	14,126,629	2,369,560	16,496,189
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(116,658)	(4,013,710)	(4,130,368)	(6,812,285)	(1,184,781)	(7,997,066)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	-	8,514,997	8,514,997	7,314,344	1,184,779	8,499,123
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567						
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	58,409	5,956,650	6,015,059	9,752,458	1,579,706	11,332,164
เพิ่มขึ้น	-	8,082,003	8,082,003	-	-	-
ยกเลิกสัญญา	-	(945,940)	(945,940)	-	-	-
ค่าเสื่อมราคา	(58,409)	(4,577,716)	(4,636,125)	(2,438,114)	(394,927)	(2,833,041)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	-	8,514,997	8,514,997	7,314,344	1,184,779	8,499,123
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568						
ราคาทุน	-	18,901,803	18,901,803	14,126,629	2,369,560	16,496,189
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(7,654,880)	(7,654,880)	(9,250,399)	(1,579,708)	(10,830,107)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	-	11,246,923	11,246,923	4,876,230	789,852	5,666,082
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568						
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	-	8,514,997	8,514,997	7,314,344	1,184,779	8,499,123
เพิ่มขึ้น	-	8,420,114	8,420,114	-	-	-
ยกเลิกสัญญา	-	(927,697)	(927,697)	-	-	-
ค่าเสื่อมราคา	-	(4,760,491)	(4,760,491)	(2,438,114)	(394,927)	(2,833,041)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	-	11,246,923	11,246,923	4,876,230	789,852	5,666,082

15. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

มูลค่าตามบัญชีและการกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย:บาท

	งบการเงินรวม						งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	เครื่องหมายการค้า	ค่าลิขสิทธิ์	โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	เครื่องหมายการค้าระหว่างติดตั้ง	รวม	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567									
ราคาทุน	7,662,613	134,160	4,794,737	3,549,324	468,846	16,596,180	6,156,752	3,549,324	9,706,076
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(5,514,469)	(13,814)	-	-	-	(5,528,283)	(5,014,808)	-	(5,014,808)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	2,134,644	120,346	4,794,737	3,549,324	468,846	11,067,897	1,141,944	3,549,324	4,691,268
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567									
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	2,589,483	92,767	-	3,549,324	-	6,231,574	1,609,494	3,549,324	5,158,818
ซื้อสินทรัพย์	166,920	40,000	4,794,737	-	468,846	5,470,503	-	-	-
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(621,759)	(12,421)	-	-	-	(634,180)	(467,550)	-	(467,550)
โอนเข้า/ออก	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	2,134,644	120,346	4,794,737	3,549,324	468,846	11,067,897	1,141,944	3,549,324	4,691,268

หน่วย:บาท

	งบการเงินรวม						งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	เครื่องหมายการค้า	ค่าลิขสิทธิ์	โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	เครื่องหมายการค้าระหว่างติดตั้ง	รวม	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568									
ราคาทุน	12,359,918	651,156	4,794,737	-	-	17,805,811	9,814,276	-	9,814,276
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(6,602,555)	(45,513)	(32,694)	-	-	(6,680,762)	(5,863,891)	-	(5,863,891)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	5,757,363	605,643	4,762,043	-	-	11,125,049	3,950,385	-	3,950,385
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568									
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	2,134,644	120,346	4,794,737	3,549,324	468,846	11,067,897	1,141,944	3,549,324	4,691,268
ซื้อสินทรัพย์	431,950	96,300	-	400,431	(48,150)	880,531	28,000	90,000	118,000
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(1,097,886)	(31,699)	(32,694)	-	-	(1,162,279)	(858,883)	-	(858,883)
โอนเข้า/ออก	4,288,655	420,696	-	(3,949,755)	(420,696)	338,900	3,639,324	(3,639,324)	-
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	5,757,363	605,643	4,762,043	-	-	11,125,049	3,950,385	-	3,950,385

16. ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย:บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	401,364,228	244,113,456	-	-
รวม	401,364,228	244,113,456	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ที่ดินรอการพัฒนาบางส่วน ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 9 ได้นำไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตามหมายเหตุ 18, 22, 29.1 และ 29.5

17. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ / ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีภายหลังจากการนำมาหักกลบกันตามความเหมาะสม ได้แสดงรวมไว้ในงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย:บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ผลต่างสิทธิการใช้	189,841	195,912	128,290	147,077
ประมาณการหนี้สินสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน	3,060,945	2,647,106	1,988,795	1,713,625
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	274,970	274,970	-	-
ค่าเผื่อการลดมูลค่าสินค้าคงเหลือ	-	(33,926)	-	-
ผลขาดทุนสะสม	11,105,091	5,303,479	-	-
	14,630,847	8,387,541	2,117,085	1,860,702
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ผลแตกต่างระยะเวลาค่าเสื่อมสินทรัพย์	336,884	84,435	-	-
ผลแตกต่างรายได้ตามสัญญาเช่าทาง				
การเงินวิธีเส้นตรง	52,403	9,155	-	-
ผลแตกต่างทรัพย์อิงสิทธิ	36,590,958	26,823,593	-	-
	36,980,245	26,917,183	-	-

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

หน่วย:บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน :				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	62,667,756	39,810,928	804,874	2,310,576
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี จากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและ การกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	3,957,468	(3,673,897)	(256,383)	725,784
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไร ขาดทุนเบ็ดเสร็จ	66,625,224	36,137,031	548,491	3,036,360

ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

หน่วย:บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับ				
กำไรจากการวัดมูลค่าใหม่จากประมาณการ หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	137,712	697,777	-	522,382
ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	137,712	697,777	-	522,382

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สามารถแสดงได้ดังนี้

หน่วย:บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	293,008,393	176,696,214	52,472,098	18,496,838
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20%	20%	20%	20%
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	58,601,679	35,339,243	10,494,420	3,699,368
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ :				
รายได้ที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี	(18,179,962)	(77,082,160)	(10,003,900)	-
รายจ่ายอื่นที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี	690,287	79,769,146	-	-
รายจ่ายที่ไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษี	(160,586)	(1,899,347)	314,354	(502,669)
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	25,673,806	10,149	(256,383)	(160,399)
รวม	8,023,545	797,788	(9,945,929)	(663,008)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	66,625,224	36,137,031	548,491	3,036,360
อัตราภาษีเงินได้ที่แท้จริง	22.74%	20.45%	1.05%	16.42%

18. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชี จำนวน 108.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : จำนวน 95.00 ล้านบาท) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MOR ถึง MOR-1 ต่อปี ค้ำประกันโดยสินค้าคงเหลือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และที่ดินรอการพัฒนา ตามหมายเหตุ 9, 12, 13 และ 16

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีวงเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 140.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : จำนวน 140.00 ล้านบาท) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR-1.00 ถึง -3.00 ต่อปี ค้ำประกันโดยสินค้าคงเหลืออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และที่ดินรอการพัฒนา ตามหมายเหตุ 9, 12, 13 และ 16

19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย:บาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2568	2567	2568	2567
เจ้าหนี้การค้า					
- บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	33.1.5	52,965	53,360	-	-
- บุคคลหรือกิจการอื่น		48,626,539	78,611,626	1,431,475	683,155
รวมเจ้าหนี้การค้า		48,679,504	78,664,986	1,431,475	683,155
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น					
- เงินประกันผลงานผู้รับเหมา		83,829,210	63,261,512	-	-
- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		116,021,905	41,362,085	13,437,664	571,787
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย		2,204,116	1,772,864	715,068	715,068
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	33.1.5	853,767	1,235,465	1,559,248	1,374,419
- เจ้าหนี้ค่างานก่อสร้างรอเรียกเก็บ		318,009,005	240,116,697	-	-
- เจ้าหนี้อื่น		77,806,673	49,281,836	1,928,413	2,029,096
- เจ้าหนี้อื่น กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	33.1.5	-	-	2,011,539	1,781,269
รวมเจ้าหนี้อื่น		598,724,676	397,030,459	19,651,932	6,471,639
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		647,404,180	475,695,445	21,083,407	7,154,794

20. เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย:บาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2568	2567	2568	2567
บริษัทย่อย		-	-	369,510,000	128,000,000
บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท		150,000,000	188,000,000	150,000,000	133,000,000
รวม	33.1.6	150,000,000	188,000,000	519,510,000	261,000,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 4 แห่ง จำนวน 519.51 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : จำนวน 261.00 ล้านบาท) ตามลำดับ เป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน ครบกำหนดเมื่อทวงถาม คิดดอกเบี้ยตามอัตราเงินกู้ยืมธนาคารพาณิชย์ MLR และอัตราเงินฝากประจำของธนาคารพาณิชย์ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

21. ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี

ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย:บาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2568	2567	2568	2567
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	22	458,796,805	640,258,805	-	-
หุ้นกู้	23	297,865,547	-	297,865,547	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	24	5,188,033	4,192,128	3,074,379	2,926,974
		761,850,385	644,450,933	300,939,926	2,926,974

22. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย:บาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2568	2567	2568	2567
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน		1,069,219,947	814,283,293	-	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	(458,796,805)	(640,258,805)	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ		610,423,142	174,024,488	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน รวมจำนวน 5,157.16 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : จำนวน 4,766.28 ล้านบาท) อัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละอ้างอิง MLR -1.50 ถึง -3.00 โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระเงินต้นตามการปลดจำนองอสังหาริมทรัพย์รอการขาย ในสัดส่วนร้อยละ 35 - 80 ของราคาขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้คงเหลือ จำนวน 2,928.16 ล้านบาท เบิกและชำระคืนเงินกู้แล้ว จำนวน 1,423.71 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : ยังไม่ได้เบิกใช้คงเหลือ จำนวน 3,123.00 ล้านบาท เบิกและชำระคืนเงินกู้แล้ว จำนวน 689.00 ล้านบาท)

โดยวงเงินสินเชื่อข้างต้นค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการแต่ละโครงการ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัท ตามหมายเหตุ 9, 12, 13 และ 16

23. หุ้นกู้

บริษัทได้ออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

วันที่ออกหุ้นกู้	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย	อายุหุ้นกู้	ครบกำหนดไถ่ถอน	การชำระดอกเบี้ย
20 มิ.ย. 67	300.00	คงที่ 7.25%	2 ปี 6 เดือน	20 ธ.ค. 69	ทุก 3 เดือน
รวม	300.00				

ค้ำประกันโดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัท ตามหมายเหตุ 12 และ 16

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้ ณ 31 ธันวาคม แสดงดังนี้

หน่วย:บาท

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
	2568
ราคาตามบัญชีต้นงวด - สุทธิ	295,831,402
ออกหุ้นกู้ระหว่างงวด	-
รวม	295,831,402
บวก: ส่วนเปลี่ยนแปลงค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	2,034,145
ราคาตามบัญชีปลายงวด - สุทธิ	297,865,547
หัก: หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(297,865,547)
หุ้นกู้ - สุทธิ	-

24. หนี้สินตามสัญญาเช่า

หน่วย:บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ณ วันที่ 1 มกราคม	8,757,994	6,152,704	9,234,507	11,930,185
เพิ่มขึ้น	8,420,114	8,082,003	-	-
จ่ายชำระ	(4,675,205)	(4,489,731)	(2,926,974)	(2,695,678)
ยกเลิกสัญญา	(948,224)	(986,982)	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	11,554,679	8,757,994	6,307,533	9,234,507
ราคาทุน				
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	(5,188,033)	(4,192,128)	(3,074,379)	(2,926,974)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึง				
กำหนดชำระในหนึ่งปี	6,366,646	4,565,866	3,233,154	6,307,533

รายละเอียดเกี่ยวกับหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย:บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภายใน 1 ปี	5,597,552	4,550,512	3,323,785	3,323,785
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	6,208,986	4,280,762	3,323,785	6,647,571
เกิน 5 ปี	712,632	595,307	-	-
รวม	12,519,170	9,426,581	6,647,570	9,971,356
หัก ดอกเบี้ยจ่ายในอนาคตของสัญญาเช่า	(964,491)	(668,587)	(340,037)	(736,849)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	11,554,679	8,757,994	6,307,533	9,234,507

หนี้สินตามสัญญาเช่าไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายในอนาคต มีดังนี้

หน่วย:บาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2568	2567	2568	2567
หนี้สินตามสัญญาเช่า		11,554,679	8,757,994	6,307,533	9,234,507
หัก หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี	21	(5,188,033)	(4,192,128)	(3,074,379)	(2,926,974)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ		6,366,646	4,565,866	3,233,154	6,307,533

25. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

การเปลี่ยนแปลงของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย:บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน				
ณ วันต้นปี	13,235,530	12,397,369	8,568,125	9,722,498
ต้นทุนบริการปัจจุบัน และดอกเบี้ย	4,377,939	2,453,983	1,810,518	2,079,264
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของ				
ผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	688,558	3,488,886	-	2,611,912
โอนกลับประมาณการหนี้สิน				
ผลประโยชน์พนักงาน	(452,996)	(4,128,138)	(45,153)	(3,885,322)
ผลประโยชน์พนักงานที่โอนไป				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(215,616)	(983,657)
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(457,290)	(976,570)	(173,900)	(976,570)
ณ วันปลายปี	17,391,741	13,235,530	9,943,974	8,568,125

ผลขาดทุนจากการประมาณการนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

หน่วย:บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
สมมติฐานทางการเงิน	110,876	972,909	-	817,311
การปรับปรุงจากประสบการณ์	577,682	(1,612,161)	-	(3,074,377)
รวม	688,558	(639,252)	-	(2,257,066)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	2.92	2.92
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (ร้อยละ)	7.00	7.00
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ)	0 - 60	0 - 60

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตรามรณะในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและจากอัตราตารางมรณะไทยปี 2560 ปรับด้วยค่าประมาณการปรับปรุงอัตราการเสียชีวิต ร้อยละ 3.0 ต่อปี

วิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติฐานอื่น ๆ คงที่จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นจำนวนเงินดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(2,609,285)	3,082,573	(1,680,308)	2,075,843
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(2,129,709)	(109,606)	(1,453,730)	1,754,533
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	3,187,345	(2,655,305)	2,081,604	(1,716,266)

26. เงินปันผลจ่ายและสำรองตามกฎหมาย

26.1 เงินปันผลจ่ายบริษัท

ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผล สำหรับปี 2566 อัตราหุ้นละ 0.05 บาท จำนวนเงิน 75.00 ล้านบาท โดยจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2567

26.2 เงินปันผลจ่ายบริษัทย่อย

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ครั้งที่ 8/2568 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2568 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล สำหรับกำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 5,003,900 หุ้น อัตราหุ้นละ 10.00 บาท จำนวนเงิน 50.04 ล้านบาท โดยจ่ายชำระเสร็จสิ้นแล้วเมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2568

26.3 สำรองตามกฎหมาย

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

27. ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินทุนจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ทุนจดทะเบียน		ทุนที่ออกและชำระแล้ว			ส่วนเกินทุนจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน	รวม
	จำนวนหุ้น (หุ้น)	หุ้นสามัญ (บาท)	จำนวนหุ้น (หุ้น)	หุ้นสามัญ (บาท)	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นชำระแล้ว (บาท)	(บาท)	(บาท)
ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	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
เพิ่ม(ลด)ทุนระหว่างงวด	-	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	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

28. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกและชำระแล้วในระหว่างปี

หน่วย:บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2568	2567	2568	2567
กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (บาท)	226,281,384	140,556,516	51,923,607	15,460,478
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่จ่ายชำระแล้วและถือโดยผู้ถือหุ้น (หุ้น)	1,500,000,000	1,500,000,000	1,500,000,000	1,500,000,000
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	0.1509	0.0937	0.0346	0.0103

29. ภาระผูกพันและเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้า

29.1 ภาระผูกพันจากวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงิน

หน่วย:บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
หนังสือค้ำประกัน (ที่เปิดใช้)	749,124,348	676,124,348	-	-

วงเงินสินเชื่อข้างต้นค้ำประกันโดยสินค้าคงเหลือ และที่ดินการรอพัฒนา ตามหมายเหตุ 9 และ 16

29.2 วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีวงเงินเบิกเกินบัญชี 108.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2567: จำนวน 95.00 ล้านบาท) กับธนาคารพาณิชย์ 6 แห่งวงเงินกู้ดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่ดินรอการพัฒนา และค้ำประกันส่วนตัวโดยกรรมการบางท่านของบริษัทฯ ตามหมายเหตุ 9, 12, 13 และ 16

29.3 ภาระผูกพันตามรายจ่ายฝ่ายทุน

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนดังนี้

หน่วย:บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รายจ่ายฝ่ายทุนในการซื้อที่ดิน เพื่อพัฒนาโครงการ	144,000,000	160,000,000	-	-

29.4 ภาระผูกพันอื่น

29.4.1 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายชำระจนครบตามสัญญา

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม	
	2568	2567
สัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง	960.37	357.19
สัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานและระบบสารสนเทศ	0.24	-
สัญญาเช่าป้ายโฆษณาและบริการสื่อโฆษณา	6.82	4.61
สัญญาค่านายหน้าขายอาคารชุด	114.68	17.22

29.4.2 ภาระจากการพัฒนาโครงการที่ดำเนินการอยู่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นปี	31	26	-	-
จำนวนโครงการที่ปิดแล้ว	-	-	-	-
จำนวนโครงการที่เปิดใหม่	5	5	-	-
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นปี	36	31	-	-
มูลค่าโครงการที่เปิดดำเนินการ (ล้านบาท)	26,769.88	23,847.13	-	-
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้น (ล้านบาท)	3,169.50	1,772.67	-	-
คิดเป็นร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	11.84	7.43	-	-

29.5 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

29.5.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าค้ำประกันการขอให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน วงเงินรวม 520.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2567: จำนวน 450.00 ล้านบาท)

29.5.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือ ค้ำประกันสาธารณูปโภคโครงการ วงเงิน 227.12 ล้านบาท (พ.ศ. 2567: จำนวน 226.12 ล้านบาท) ค้ำประกันโดยวงเงินกู้โครงการ เงินฝากธนาคาร ตามหมายเหตุ 10 และกรรมการบริษัทบางท่าน

29.5.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าค้ำประกันวงเงินตั๋วสัญญาใช้เงินและการออกหนังสือค้ำประกันวงเงิน 140.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2567: จำนวน 230.00 ล้านบาท) ค้ำประกันโดยหลักทรัพย์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องและกรรมการของบริษัท

29.5.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าค้ำประกันวงเงินสินเชื่อเพื่อการก่อสร้าง วงเงินรวม 4,162.03 ล้านบาท (พ.ศ. 2567: จำนวน 3,765.15 ล้านบาท) วงเงินดังกล่าวข้างต้นค้ำประกันโดยสินค้าคงเหลือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และที่ดินรอการพัฒนา ตามหมายเหตุ 9, 12, 13 และ 16

29.5.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยถูกลูกค้ารายหนึ่งฟ้องร้อง เป็นจำเลยร่วมกับคู่ค้ารายหนึ่งในฐานความผิด ผิดสัญญาซื้อขายพร้อมทั้งเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 12.06 ล้านบาท ปัจจุบันคดีอยู่ในระหว่างการสืบพยานของศาลชั้นต้น ซึ่งจากการประเมินของฝ่ายบริหารเห็นว่า บริษัทและพนักงานของบริษัท ไม่มีส่วนร่วมในความผิดตามฟ้อง และมีโอกาสค่อยข้างน้อยที่บริษัทจะได้รับความเสียหายจากคดีความในครั้งนี้

30. รายได้และต้นทุน

รายได้ต้นทุนจากอสังหาริมทรัพย์และบริการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

หน่วย:บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,447,252,211	966,143,187	-	-
รายได้จากการขายทรัพย์อิงสิทธิ	650,230,450	396,503,222	-	-
รายได้จากค่าธรรมเนียมทางการศึกษา	10,767,175	-	-	-
รายได้จากการบริการ	-	-	108,890,367	96,726,188
รายได้เงินปันผล	-	-	50,019,500	-
รวมรายได้	2,108,249,836	1,362,646,409	158,909,867	96,726,188
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(897,113,816)	(664,240,086)	-	-
ต้นทุนขายทรัพย์อิงสิทธิ	(321,909,110)	(151,341,812)	-	-
ต้นทุนทางการศึกษา	(20,684,938)	-	-	-
ต้นทุนการบริการ	-	-	(73,640,585)	(62,629,937)
รวมต้นทุนขาย	(1,239,707,864)	(815,581,898)	(73,640,585)	(62,629,937)
กำไรขั้นต้น	868,541,972	547,064,511	85,269,282	34,096,251

31. รายได้อื่น

รายได้อื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

หน่วย:บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รายได้จากการริบเงินจองเงินสัญญา	968,002	864,758	-	-
รายได้อื่น	7,726,868	1,338,833	161,471	1,900
รวม	8,694,870	2,203,591	161,471	1,900

32. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย:บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ซื้อที่ดิน วัสดุก่อสร้าง และค่าแรง ผู้รับเหมาระหว่างงวด	1,824,644,039	1,185,544,177	-	-
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าสำเร็จรูป งานระหว่างทำและที่ดินรอพัฒนา	(584,936,175)	(369,962,279)	-	-
เงินเดือนและค่าแรง และผลประโยชน์อื่น ของพนักงาน	113,251,953	80,336,900	71,484,201	60,773,358
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	47,144,574	47,259,059	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	23,747,858	13,328,591	4,807,378	4,375,231
สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำ	6,845,241	4,753,511	355,530	151,210
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอน	78,014,277	40,332,278	-	-

33. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทหมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุม หรือถูกควบคุม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท (รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทย่อย และบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน) ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อมหรือกระทำการผ่านบริษัทอื่น นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง บุคคลที่เป็นเจ้าของส่วนได้เสียในสิทธิออกเสียงของบริษัท ซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมต่อกิจการ ผู้บริหารสำคัญทั้งที่เป็นกรรมการหรือพนักงานของบริษัทตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท คือ กลุ่มครอบครัวบูรณุปกรณ์ ส่วนที่เหลือถือโดยผู้ถือหุ้นทั่วไป

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบกฎหมาย

ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันเป็นดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ความสัมพันธ์กับบริษัท
บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย (ถือหุ้นโดย บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด ร้อยละ 99.96)
บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย (ถือหุ้นโดย บริษัท อรสิรินกรุ๊ป จำกัด ร้อยละ 99.96)
โรงเรียนนานาชาติมิลล์ฮิลล์ ประเทศไทย	บริษัทย่อย (ถือหุ้นโดย บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด ร้อยละ 100.00)
บริษัท เชียงใหม่สุดาลักษณ์ จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
ห้างหุ้นส่วนจำกัด โอดี้กลาส	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บริษัท ริเวอร์ไซต์ สปา รีสอร์ท จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บริษัท กรณ์ลัดดา จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บริษัท ชัยจิตรา เรียลเอสเตท จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บริษัท ช้างคลานเวย์ จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บริษัท สันทรายเวย์ จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บริษัท ศิลปไทย จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บริษัท วิบุญปกรณ์ จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บริษัท เลิศปรีดี จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บริษัท เงินซิ่งได้ ฟอร์ ควิก แคช จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บุคคลที่เกี่ยวข้องและเกี่ยวโยง	ผู้ถือหุ้นในบริษัทและกรรมการผู้ดำรงตำแหน่ง ผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท เครือญาติของกรรมการบริษัท

นโยบายของบริษัทที่เกี่ยวกับรายการค้ากับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

ลักษณะรายการ	นโยบายราคา
รายได้ค่าบริการและบริหารจัดการ	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
ค่าเช่าสำนักงาน	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
เงินกู้ยืม, ให้กู้ยืม และดอกเบี้ยจ่าย, ดอกเบี้ยรับในรูปตั๋วสัญญาใช้เงิน	ครบกำหนดเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยตามอัตราที่ตกลงกัน ร้อยละ MLR ต่อปี
ค่าธรรมเนียมหนังสือค้ำประกัน (LG)	ไม่คิดค่าตอบแทน
ค้ำประกันวงเงินหนังสือค้ำประกัน	ไม่คิดค่าตอบแทน
ค้ำประกันวงเงิน O/D	ไม่คิดค่าตอบแทน
ค่าตอบแทนสิทธิภาระจำยอม	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
ขายที่ดินเพื่อจดภาระจำยอม	ราคาซื้อขายเป็นไปตามข้อตกลงกัน
ซื้อสินค้าและซื้อทรัพย์สิน	ราคาซื้อขายเป็นไปตามข้อตกลงกัน
งานเหมากระจกและอลูมิเนียมสำหรับสินค้าเพื่อขายและทรัพย์สิน	ราคาตลาด
ค่าบริการห้องพัก, อาหารและเครื่องดื่ม	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
ค่าเช่าพื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณา	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
ซื้อที่ดิน	ราคาซื้อขายเป็นไปตามข้อตกลงกัน
ค่าเบี้ยประกันภัยยานพาหนะ	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน

33.1 รายการและจำนวนเงินด้านงบฐานะการเงินกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เป็นดังนี้

33.1.1 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

หน่วย:บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุด	2568	2567	2568	2567
ดอกเบี้ยค้างรับ - เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
บริษัทย่อย	-	-	33,683,473	25,754,323
รวม	-	-	33,683,473	25,754,323
ลูกหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	2,153,727	2,139,072
รวม	-	-	2,153,727	2,139,072

33.1.2 เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา

หน่วย:บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าเบี้ยประกันภัยจ่ายล่วงหน้า				
บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท	6,828	6,410	-	-
รวม	6,828	6,410	-	-

33.1.3 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

หน่วย:บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
บริษัทย่อย	-	-	1,285,370,000	1,165,786,745
รวม	-	-	1,285,370,000	1,165,786,745

การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย:บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
บริษัทย่อย				
ยอดคงเหลือต้นปี	-	-	1,165,786,745	732,956,745
เงินกู้เพิ่มระหว่างปี	-	-	1,009,800,000	1,110,850,000
เงินกู้จ่ายคืนระหว่างปี	-	-	(890,216,745)	(678,020,000)
รวม	-	-	1,285,370,000	1,165,786,745

33.1.4 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

หน่วย:บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เจ้าหนี้การค้า(ค่าสินค้าและบริการ)				
บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท	52,965	53,360	-	-
รวม	52,965	53,360	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - เงินกู้ยืมระยะสั้น				
บริษัทย่อย	-	-	705,481	478,927
บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท	853,767	1,235,465	853,767	895,492
รวม	853,767	1,235,465	1,559,248	1,374,419
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	2,011,539	1,781,269
รวม	-	-	2,011,539	1,781,269

33.1.5 เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

หน่วย:บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
บริษัทย่อย	-	-	369,510,000	128,000,000
บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท	150,000,000	188,000,000	150,000,000	133,000,000
รวม	150,000,000	188,000,000	519,510,000	261,000,000

การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย:บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
บริษัทย่อย				
ยอดคงเหลือต้นปี	-	-	128,000,000	62,720,000
เงินกู้เพิ่มระหว่างปี	-	-	718,300,000	459,900,000
เงินกู้จ่ายคืนระหว่างปี	-	-	(476,790,000)	(394,620,000)
รวม	-	-	369,510,000	128,000,000
บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท				
ยอดคงเหลือต้นปี	188,000,000	-	133,000,000	-
เงินกู้เพิ่มระหว่างปี	170,000,000	530,050,000	170,000,000	251,000,000
เงินกู้จ่ายคืนระหว่างปี	(208,000,000)	(342,050,000)	(153,000,000)	(118,000,000)
รวม	150,000,000	188,000,000	150,000,000	133,000,000

33.2 รายการและจำนวนเงินด้านงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กับบุคคล และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เป็นดังนี้

หน่วย:บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
33.2.1 รายได้บริการ				
บริษัทย่อย	-	-	108,890,367	96,726,188
รวม	-	-	108,890,367	96,726,188
33.2.2 รายได้จากเงินปันผล				
บริษัทย่อย	-	-	50,019,500	-
รวม	-	-	50,019,500	-
33.2.3 รายได้ทางการเงิน				
บริษัทย่อย	-	-	20,771,955	26,841,772
รวม	-	-	20,771,955	26,841,772
33.2.4 ค่าบริการ				
บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท	652,358	806,031	639,074	777,245
รวม	652,358	806,031	639,074	777,245
33.2.5 ค่าใช้จ่ายอื่น				
บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท	628,438	190,054	-	-
รวม	628,438	190,054	-	-
33.2.6 ต้นทุนทางการเงิน				
บริษัทย่อย	-	-	2,157,711	1,482,922
บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท	3,767,842	3,217,716	3,767,842	2,696,262
รวม	3,767,842	3,217,716	5,925,553	4,179,184

33.3 ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ผู้บริหารสำคัญประกอบด้วยกรรมการ กรรมการผู้จัดการและผู้บริหารสี่รายแรก รองจากกรรมการผู้จัดการลงมา และผู้บริหารในระดับเทียบเท่ารายที่สี่ทุกราย ประกอบด้วย เงินเดือน ค่าที่ปรึกษา โบนัส เบี้ยประชุม บำหน็จ ค่ารถประจำตำแหน่ง ค่าน้ำมัน

ค่าตอบแทนสำหรับผู้บริหารสำคัญมีดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2568	2567	2568	2567
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	25,187,781	19,494,815	25,187,781	19,494,815
ผลประโยชน์อื่นหลังออกจากงาน	542,804	1,099,076	542,804	1,099,076

34. การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

กลุ่มบริษัทได้จัดตั้งโครงการร่วมลงทุนระหว่างนายจ้างและลูกจ้าง(Employee Joint Invesment Program: EJIP) ซึ่งมีระยะเวลาโครงการ เริ่มวันที่ 1 กันยายน 2568 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2571 ประกอบด้วยเงินที่พนักงาน ที่เข้าร่วมโครงการจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้พนักงานที่เข้าร่วมโครงการเป็นรายเดือน กลุ่มบริษัทจะบันทึกเงินสมทบโครงการเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ ในปี 2568 กลุ่มบริษัทสมทบเงินซึ่งบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบการเงินรวม จำนวน 0.48 ล้านบาท และการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 0.45 ล้านบาท การประมาณการโดยฝ่ายบริหาร เรื่องประมาณการอัตราสละสิทธิ์ สำหรับกองทุน EJIP ไม่มีการสละสิทธิ์สำหรับงวด

35. เครื่องมือทางการเงิน

35.1 วัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทได้ติดตามและจัดการความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทผ่านรายงานความเสี่ยงภายในซึ่งจะวิเคราะห์ความเสี่ยงตามระดับและขนาดของความเสี่ยง ความเสี่ยงเหล่านี้รวมถึงความเสี่ยงด้านตลาด ความเสี่ยงด้านเครดิต และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

35.2 ความเสี่ยงด้านตลาด

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากธนาคาร สินทรัพย์ทางการเงินอื่น เงินกู้ยืมระยะยาว และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย โดยสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

หน่วย:บาท

		งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568						
	หมาย	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี		อัตราดอกเบี้ย
รายการ	เหตุ	ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	เกิน 5 ปี	ลอยตัว	อัตราดอกเบี้ย	รวม	(ร้อยละ)
สินทรัพย์ทางการเงิน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	-	-	-	225,165,516	3,910,856	229,076,372	0.25 ถึง 0.30
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6	-	-	-	-	10,128,868	10,128,868	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	10	-	-	-	2,720,142	-	2,720,142	0.25
หนี้สินทางการเงิน								
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	18	-	-	-	146,972,837	-	146,972,837	MOR,MOR-1.00 และ MOR 6.69-1.00,MLR-1.00
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	19	-	-	-	-	411,454,652	411,454,652	-
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	20	150,000,000	-	-	-	-	150,000,000	1.85 ถึง 6.60
เงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงิน	22	-	-	-	1,069,219,947	-	1,069,219,947	MLR-1.00 ถึง MLR-3.50 และ MLR 6.56-1.71
หุ้นกู้	23	297,865,547	-	-	-	-	297,865,547	7.25
หนี้สินตามสัญญาเช่า	24	5,188,032	5,727,785	638,862	-	-	11,554,679	1.97 ถึง 6.16
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		-	-	-	-	-	11,763,136	-

หน่วย:บาท

รายการ	หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568					
		อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)
		ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	-	-	13,914,604	2,645,445	16,560,049	0.25
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6	-	-	-	35,839,166	35,839,166	-
เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	8	1,285,370,000	-	-	-	1,285,370,000	0.50 ถึง 7.13
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	19	-	-	-	21,083,409	21,083,409	-
เงินกู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	20	519,510,000	-	-	-	519,510,000	1.85 ถึง 6.60
หุ้นกู้	23	297,865,547	-	-	-	297,865,547	7.25
หนี้สินตามสัญญาเช่า	24	3,074,379	3,233,154	-	-	6,307,533	2.00 ถึง 13.00

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 แสดงได้ดังนี้

สกุลเงิน	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี
	(ร้อยละ)	(บาท)
บาท	+ 1.00	(511,091)
	- 1.00	509,806

การวิเคราะห์ผลกระทบข้างต้นจัดทำขึ้นโดยใช้สมมติฐานว่าจำนวนเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด และตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ตลอด 1 ปี และยังถือเสมือนว่าอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดของเงินกู้ยืมไม่ได้มีอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้แล้ว ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจึงมีผลกระทบต่อดอกเบี้ยที่ต้องชำระตลอด 12 เดือนเต็ม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นหรือลดลงดังกล่าวข้างต้นบางส่วน จะบันทึกรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและบางส่วนจะบันทึกเป็นราคาทุนของต้นทุนพัฒนาโครงการโดยจะตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายเมื่อโอนขายสินค้า

35.3 ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายกับกลุ่มบริษัทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด ซึ่งปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีนโยบายที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ โดยการไม่โอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่ขายให้กับลูกค้าจนกว่าจะได้รับชำระมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด

กลุ่มบริษัทไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีลูกค้าจำนวนมากราย ซึ่งรายได้ส่วนใหญ่เป็นรายได้ที่รับเป็นเงินสด โดยรายการที่เกี่ยวข้องกับเงินสดหรือเทียบเท่าเงินสด กลุ่มบริษัทได้เลือกที่จะทำรายการกับสถาบันการเงินที่มีคุณภาพและมีความน่าเชื่อถือสูง

35.4 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบคือการมีจำนวนเงินสดอย่างเพียงพอ และการมีแหล่งเงินทุนที่สามารถเบิกใช้ได้จากวงเงินด้านสินเชื่อ ที่เพียงพอต่อการชำระภาระผูกพันเมื่อถึงกำหนด ผู้บริหารได้พิจารณาประมาณการกระแสเงินสดของกลุ่มกิจการอย่างสม่ำเสมอโดยพิจารณาจาก เงินสำรองหมุนเวียน (จากวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้) และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนจะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ

หน่วย:บาท

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	เกิน 5 ปี	รวมมูลค่าตามบัญชี
หนี้สินทางการเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	146,972,837	-	-	146,972,837
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	411,454,652	-	-	411,454,652
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	150,000,000	-	-	150,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงิน	458,796,805	610,423,142	-	1,069,219,947
หุ้นกู้	297,865,547	-	-	297,865,547
หนี้สินตามสัญญาเช่า	5,188,032	5,727,785	638,862	11,554,679
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	11,763,136	-	11,763,136

หน่วย:บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	เกิน 5 ปี	รวมมูลค่าตามบัญชี
หนี้สินทางการเงิน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	21,083,409	-	-	21,083,409
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	519,510,000	-	-	519,510,000
หุ้นกู้	297,865,547	-	-	297,865,547
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3,074,379	3,233,154	-	6,307,533

35.5 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรม โดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)			งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)		
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม						
หุ้นกู้	-	301,182,191	-	-	301,182,191	-

36. รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

	งบการเงินรวม (บาท)	
	2568	2567
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญา	826,163,347	396,348,508
สัญญาที่ทำกับลูกค้า - สุทธิ	3,169,498,956	1,772,673,186

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัท คาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังไม่เสร็จสิ้น (หรือยังไม่เสร็จสิ้นบางส่วน) ของสัญญาที่ทำกับลูกค้าหลังหักส่วนลด จำนวน 3,169.50 ล้านบาท (พ.ศ. 2567: จำนวน 1,772.67 ล้านบาท) ซึ่งบริษัท คาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 3 ปี

37. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสรุปได้ดังนี้

หน่วย:บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	1.24	0.96	0.32	0.22
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน	0.63	0.59	0.31	0.22

38. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2569 ได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล สำหรับกำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 5,940,000 หุ้น ในอัตราหุ้นละ 8.94 บาท จำนวนเงินรวม 50.01 ล้านบาท และตั้งสำรองตามกฎหมายร้อยละ 5 ของทุนจดทะเบียน เป็นเงิน 2.63 ล้านบาท โดยชำระแก่ผู้หุ้นให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันประกาศจ่ายปันผล

39. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2569



ส่วนที่ 4 เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขานุการบริษัท

1.1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขานุการบริษัท



นายพงษ์ภาณุ เศวตรุนทร์

ประธานกรรมการ/กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ

อายุ

66 ปี

วันที่ได้รับตำแหน่งเป็นกรรมการครั้งแรก

27 เมษายน 2565

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์: Honorary Doctoral Degree in Economics, Hiroshima, Japan
- ปริญญาโท: M.A. (Economics) Northwestern University, USA
- ปริญญาตรี: B.Com. (Econ), University of Auckland, New Zealand

ประวัติการฝึกอบรม

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

ประวัติการทำผิดทางกฎหมายในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา

ไม่มี

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ปี 2565-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ/กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ปี 2565-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ/กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ทีวีดี โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
ปี 2561-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการและความยั่งยืน/กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท แอสเสท เวิรด์ คอร์ป จำกัด (มหาชน)
ปี 2554-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ/กรรมการอิสระ/กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน บริษัท ฝาจีบ จำกัด (มหาชน)
ปี 2566-2568	ประธานกรรมการ/กรรมการอิสระ บริษัท ดีวี8 จำกัด (มหาชน)
ปี 2558-2567	ประธานกรรมการ/กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ บริษัท เมกาเคม (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ปี 2568-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ บริษัท ดิอาคิเท็คส์ แอนด์ เทิร์นคีย์ จำกัด
ปี 2567-2567	ประธานกรรมการ องค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน)



นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ

กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ

อายุ

53 ปี

วันที่ได้รับตำแหน่งเป็นกรรมการครั้งแรก

27 เมษายน 2565

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาเอก: บัญชีดุษฎีบัณฑิต (การบัญชี) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท: วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (การบัญชี) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี: ศิลปศาสตรบัณฑิต (การบัญชี) มหาวิทยาลัยบูรพา
- ประกาศนียบัตรการรายงานทางการเงินไทย (Dip-TFR) สภาวิชาชีพบัญชี
- ประกาศนียบัตรนักบัญชีวิชาชีพ (PAC) สภาวิชาชีพบัญชี
- ประกาศนียบัตรนักบัญชีบริหารระดับสูง (TCMA) สภาวิชาชีพบัญชี

ประวัติการฝึกอบรม

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

ประวัติการทำผิดทางกฎหมายในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา

ไม่มี

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ปี 2567-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
ปี 2565-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ปี 2566-ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาการกลั่นกรองตราสารหนี้ บริษัท หลักทรัพย์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน)
ปี 2566-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท แอลทีเอ็มเอช จำกัด (มหาชน)
ปี 2565-2566	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ บริษัท ทาคูนิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
ปี 2555-2564	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ/ กรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ปี 2566-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ปี 2564-ปัจจุบัน	ที่ปรึกษา TFRS สำหรับผู้สอบบัญชี บริษัท พราวด์ อินโปร จำกัด
ปี 2560-ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ บริษัท ซีพีเอ โซลูชั่นส์ จำกัด
ปี 2563-2565	ประธานกรรมการ/กรรมการตรวจสอบ บลจ. เอเซีย เวลท์
ปี 2563-2565	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ บล. เอเซีย เวลท์
ปี 2563-2564	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ บริษัท เอเซีย เวลท์ โฮลดิ้ง จำกัด



นายวิเชียร ชวลิต

กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน/
ประธานกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมภิบาล/กรรมการตรวจสอบ

อายุ

70 ปี

วันที่ได้รับตำแหน่งเป็นกรรมการครั้งแรก

10 พฤษภาคม 2567

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท: รัฐศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี: รัฐศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี: นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประวัติการฝึกอบรม

Directors Certification Program (DCP 197/2014)

ประวัติการทำผิดทางกฎหมายในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา

ไม่มี

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ปี 2567-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน/ประธานกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมภิบาล/กรรมการตรวจสอบ บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ปี 2562-2565	สมาชิกสภาผู้แทนราษฎรแบบบัญชีรายชื่อ



นางอารีย์ อุดมศิริธำรง

รองประธานกรรมการ /กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท/กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน/กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล/กรรมการบริหาร/รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน

อายุ

74 ปี

วันที่ได้รับตำแหน่งเป็นกรรมการครั้งแรก

7 สิงหาคม 2558

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

0.0060%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

เป็นป้านายปรีดิกร บูรณุปกรณ์ (ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร) และเป็นมารดาของนายอรรคเดช อุดมศิริธำรง (รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร)

คุณวุฒิทางการศึกษา

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

ประวัติการฝึกอบรม

Director Accreditation Program (DAP 141/2017)

ประวัติการทำผิดทางกฎหมายในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา

ไม่มี

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ปี 2566-ปัจจุบัน	กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน/กรรมการสรรหาพิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล/กรรมการบริหาร บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ปี 2558-ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ปี 2564-ปัจจุบัน	รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ปี 2567-ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด
ปี 2567-ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท บริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด
ปี 2560-ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ปี 2560-ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ปี 2560-ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท บริษัท จิตอารีย์ 2535 จำกัด
ปี 2560-ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท บริษัท จิตอารีย์ 2533 จำกัด
ปี 2558-ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด
ปี 2556-ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด
ปี 2544-ปัจจุบัน	หุ้นส่วนผู้จัดการ ห้างหุ้นส่วนจำกัด อรสิริน โฮม
ปี 2535-ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท บริษัท เชียงใหม่สุดาลักษณ์ จำกัด
ปี 2531-ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท บริษัท ศิลปไทย จำกัด



นายปรีดิกร บูรณุปกรณ์

กรรมการบริษัท/กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท/กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน/กรรมการบริหาร /ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

อายุ

33 ปี

วันที่ได้รับตำแหน่งเป็นกรรมการครั้งแรก

9 พฤศจิกายน 2559

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

34.68% (โดยถือหุ้นทางตรงคิดเป็น 9.01% และถือหุ้นทางอ้อมผ่านทางบริษัท ชัยจิตรา (1993) จำกัด คิดเป็น 25.67% (คำนวณตามสัดส่วนการถือหุ้น 50% ในบริษัท ชัยจิตรา (1993) จำกัด))

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

เป็นหลานของนางอารีย์ อุดมศิริธำรง (กรรมการบริษัท) และนางสาววิไล บูรณุปกรณ์ (กรรมการบริษัท)

คุณวุฒิทางการศึกษา

ปริญญาตรี : บริหารธุรกิจบัณฑิต (การจัดการโรงแรมและการท่องเที่ยว) มหาวิทยาลัยพายัพ

ประวัติการฝึกอบรม

- Director Accreditation Program (DAP 141/2560)
- Board Reporting Program (BRP 49/2024)
- หลักสูตรกลยุทธ์ด้านความยั่งยืนของธุรกิจ (Corporate Sustainability Strategy), ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- Ethical Leadership Program (ELP 38/2025)
- ISO 22301:2019 Implementation Training Course
- สัมมนาทางธุรกิจ IGNITE Thailand-Korea Business Forum, Bangkok 2025

ประวัติการทำผิดทางกฎหมายในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา

ไม่มี

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ปี 2567-ปัจจุบัน กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน
บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

ปี 2566-ปัจจุบัน กรรมการบริหาร
บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

ปี 2564-ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

ปี 2559-ปัจจุบัน กรรมการบริษัท
บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ปี 2567-ปัจจุบัน กรรมการบริษัท
บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด

ปี 2560-ปัจจุบัน กรรมการบริษัท
บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ปี 2560-ปัจจุบัน กรรมการบริษัท
บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ปี 2559-ปัจจุบัน กรรมการบริษัท
บริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด

ปี 2558-ปัจจุบัน กรรมการบริษัท
บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด

ปี 2558-ปัจจุบัน กรรมการบริษัท
บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด
และบริษัทอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง จำนวน 32 บริษัท ปรากฏตามรายชื่อบริษัทที่แนบท้ายในเอกสารแนบ 1 นี้



นางสาววิไล บูรณุปกรณ์

กรรมการบริษัท/กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท/กรรมการบริหาร

อายุ

70 ปี

วันที่ได้รับตำแหน่งเป็นกรรมการครั้งแรก

12 พฤษภาคม 2564

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

0.0047%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

เป็นน้องสาวของนางอารีย์ อุดมศิริธำรง (กรรมการบริษัท) และเป็นป้าของนายปรีดิกร บูรณุปกรณ์ (ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร)

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท: รัฐศาสตร์มหาบัณฑิต (การเมืองการปกครอง) มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- ปริญญาตรี: ศิลปศาสตร์บัณฑิต (การบัญชี) มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

ประวัติการฝึกอบรม

Director Accreditation Program (DAP 202/2023)

ประวัติการทำผิดทางกฎหมายในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา

ไม่มี

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ปี 2566-ปัจจุบัน กรรมการบริหาร
บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

ปี 2564–ปัจจุบัน กรรมการบริษัท
บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ปี 2565-ปัจจุบัน กรรมการบริษัท
บริษัท ณัฐพสิษฐ์ จำกัด

ปี 2565-ปัจจุบัน กรรมการบริษัท
บริษัท ริเวอร์ไซด์ 1 จำกัด



นายอรรคเดช อุดมศิริธำรง

กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน/กรรมการบริหาร/
รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายขายและการตลาด

อายุ

39 ปี

วันที่ได้รับตำแหน่ง

1 มิถุนายน 2559

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

3.51%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

เป็นบุตรของนางอารีย์ อุดมศิริธำรง (กรรมการบริษัท) และเป็นหลานของนางสาววิไล บูรณุปกรณ์ (กรรมการบริษัท)

คุณวุฒิทางการศึกษา

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

ประวัติการฝึกอบรม

- Director Accreditation Program (DAP 141/2017)
- How to Develop a Risk Management Plan (HAP 17/2017)
- Ethical Leadership Program (ELP 39/2025)

ประวัติการทำผิดทางกฎหมายในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา

ไม่มี

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ปี 2567-ปัจจุบัน	กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ปี 2566-ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร/รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายขายและการตลาด บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ปี 2568-ปัจจุบัน	นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์เชียงใหม่
ปี 2567-ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด
ปี 2564-ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เงินซิ่งได้ ฟอร์ ควิกแคช จำกัด
ปี 2564-2566	ผู้อำนวยการฝ่ายขายและการตลาด บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด
ปี 2564-2564	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด
ปี 2563-2564	รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด
ปี 2560-2564	รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานขายและการตลาด บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด



ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน

นายภารวิช จรูญโรจน์ ณ อยุธยา

กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน/กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และธรรมาภิบาล/กรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน

อายุ

46 ปี

วันที่ได้รับตำแหน่ง

1 กรกฎาคม 2567

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

0.0385%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา

ปริญญาตรี : หลักสูตรบัญชีบัณฑิต คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

ประวัติการฝึกอบรม

- CFO's Orientation course for new IPOs (SET), 2024
- Insight in SET (SET), 2024
- TFRS 9 TFRS16 update (FAP / EY), 2019
- Cost management program (ธรรมนิติ), 2019
- TFRS 9 update for Bank and Non-bank (EY), 2018
- TFRS 9 update (SET), 2018
- TFRS 9 and TFRS 16 (FAP), 2017
- COSOERM - Internal control and Risk Management (FAP), 2017
- ประเด็นภาษีที่สำคัญสำหรับนักบัญชีอากร, 2025
- Fundamental knowledge in ESG finance and Accounting, 2025
- Anti-Corruption: Practical Guide (ACPG), 2025
- ISO 22301:2019 Implementation Training Course
- Director Accreditation Program (DAP 235/2025)

ประวัติการทำผิดทางกฎหมายในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา

ไม่มี

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ปี 2567-ปัจจุบัน	กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน/กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และธรรมาภิบาล/กรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ปี 2560-2564	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน บริษัท เฮงลิสซิ่ง แอนด์ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ปี 2567-ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด
ปี 2564–2567	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน บริษัท เงินซิ่งได้ ฟอร์ ควิก แคช จำกัด



นายธนวัฒน์ อัจฉริยวุธ

กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน/กรรมการบริหาร/
ประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ

อายุ

46 ปี

วันที่ได้รับตำแหน่ง

1 พฤศจิกายน 2567

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท: บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (การเงินและการตลาด) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี: วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต (วิศวกรรมโยธา) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติการฝึกอบรม

- Transformative Leadership Excellence for Business
- Execution Program, Dale Carnegie Thailand (2020)
- Business Continuity Management, PwC Thailand (2020)
- Performance Management, Accomm (2023)
- Good Corporate Governance Retroduction, DTGO (2023)
- Facility Management for Mixed-Use Development, DTGO (2023)
- Director Accreditation Program (DAP 232/2025)
- Financial Statements for Directors (FSD 57/2025)

ประวัติการทำผิดทางกฎหมายในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา

ไม่มี

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ปี 2568-ปัจจุบัน	กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน/กรรมการบริหาร บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ปี 2567-ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ปี 2558-2564	ผู้จัดการทั่วไป บริษัท แอสเสท เวิรด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ปี 2564-2567	ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด



นายรุจ วรรณรัตน์

รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานสนับสนุนองค์กร/หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงาน

อายุ

68 ปี

วันที่ได้รับตำแหน่ง

7 สิงหาคม 2558

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี: นิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- เนติบัณฑิต, เนติบัณฑิตยสภา

ประวัติการทำผิดทางกฎหมายในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา

ไม่มี

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

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

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ไม่มี



นายยุทธชัย ดำรงมณี

ผู้อำนวยการโรงเรียนนานาชาติ มิลล์ ฮิลล์ ประเทศไทย

อายุ

57 ปี

วันที่ได้รับตำแหน่ง

1 สิงหาคม 2567

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- Ph.D. in Educational Policy, Management and Leadership, Chulalongkorn University
- M.A. Educational Administration, Suan Dusit University
- Graduate Diploma (Teaching Profession), Far Eastern University
- M.A. Sociology, Thammasat University
- B.A. Sociology and Anthropology, Payap University

ประวัติการทำผิดทางกฎหมายในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา

ไม่มี

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ไม่มี

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ปี 2567-ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการโรงเรียน บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด
ปี 2562– 2567	ผู้อำนวยการโรงเรียนและผู้จัดการโรงเรียน โรงเรียนนานาชาติเชียงใหม่



นางสาวกันยาณรรค์ รัตนศาสตร์ชาญ

ผู้แทนผู้รับใบอนุญาตโรงเรียน และผู้จัดการโรงเรียนนานาชาติ มิลล์ ฮิลล์ ประเทศไทย

อายุ

40 ปี

วันที่ได้รับตำแหน่ง

1 ธันวาคม 2564

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

0.0222%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

เป็นภรรยานายอรรคเดช อุดมศิริธำรง (รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร)

คุณวุฒิทางการศึกษา

- Master of Science (Environmental Management) Chulalongkorn University
- Bachelor of Engineering (Environmental Engineering) Chiang Mai University

ประวัติการทำผิดทางกฎหมายในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา

ไม่มี

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ปี 2567-2568	รองผู้อำนวยการฝ่ายขายและการตลาด บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ปี 2564-2567	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายขายและการตลาด บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ปี 2555–2566	พนักงานต้อนรับบนเครื่องบิน บริษัท การบินกรุงเทพ จากัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ปี 2567-ปัจจุบัน	ผู้แทนผู้รับใบอนุญาตโรงเรียน และผู้จัดการโรงเรียน โรงเรียนนานาชาติ มิลล์ ฮิลล์ ประเทศไทย



ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

นายฉัตรชัยยงค์ บุญขวาง

ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี

อายุ

45 ปี

วันที่ได้รับตำแหน่ง

25 กรกฎาคม 2567

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา

ปริญญาตรี: หลักสูตรบัญชีบัณฑิต
คณะบัญชีการเงินและการธนาคาร มหาวิทยาลัยพายัพ

ประวัติการฝึกอบรม

- Consolidated Financial Statements Workshop
- TAS19 Employee benefit
- การบัญชีทางนิติวิทยาศาสตร์ (Forensic accounting)
- TFRS 15 รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า
- TFRS 16 สัญญาเช่า
- Update TFRS ทุกฉบับ ปี 2565
- Deferred tax
- Focus-ประเด็นสำคัญในการตรวจสอบงบการเงิน
- Transfer Pricing

ประวัติการทำผิดทางกฎหมายในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา

ไม่มี

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ปี 2567-ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ปี 2559–2567	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ไม่มี



นางศศิ สิงห์พรหม

เลขานุการบริษัท

อายุ

34 ปี

วันที่ได้รับตำแหน่ง

13 พฤษภาคม 2565

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

0.0081%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา

ปริญญาตรี: นิติศาสตร์บัณฑิต สาขานิติศาสตร์
มหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง

ประวัติการฝึกอบรม

- Corruption Risk and Control Workshop (CRC25/2025)
- Company Secretary Program (CSP 129/2022)
- Company Reporting Program (CRP 38/2024)
- ถอดรหัสหลักการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายใน สำหรับ SMEs, สภาวิชาชีพบัญชี
- ผู้ช่วยบริหาร/เลขานุการรุ่นใหม่ 2022 (Digital 5.0)

ประวัติการทำผิดทางกฎหมายในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา

ไม่มี

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ปี 2565-ปัจจุบัน	เลขานุการบริษัท บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ปี 2564-2565	ผู้ช่วยเลขานุการบริษัท บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ปี 2562–2564	Senior Account Executive บริษัท บิ๊ก ครีเอทีฟ จำกัด

1.2 หน้าที่ความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัทและตัวแทนติดต่อประสานงาน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2566 (หลังแปรสภาพ) ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2566 มีมติอนุมัติการแต่งตั้ง นางศศิ สิงห์พรหม เป็นเลขานุการบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในมาตรา 89/15 และมาตรา 89/16 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) โดยเลขานุการบริษัทมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

หน้าที่และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

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

1. จัดทำและเก็บรักาเอกสาร ดังต่อไปนี้

   ก. ทะเบียนกรรมการ

   ข. หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการ และรายงานประจำปีของบริษัท

   ค. หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผุ้ถือหุ้น

2. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสีย ที่รายงานโดยกรรมการ หรือผู้บริหาร และนำส่งรายงานดังกล่าวให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายในเจ็ด (7) วันทำการนับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น

3. จัดทำระบบการเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวกับการแสดงข้อมูลดังต่อไปนี้ รวมทั้งดูแลให้มีการเก็บรักษาเอกสารหรือหลักฐานดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้า (5) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

   การเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการเก็บรักษาด้วยระบบคอมพิวเตอร์หรือระบบอื่นใดที่สามารถเรียกดูได้โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงข้อความ

   ก. การให้ข้อมูลประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

   ข. งบการเงินละรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท หรือรายงานอื่นใดที่ต้องเปิดเผยตามมาตรา 56 มาตรา 57 มาตรา 58 หรือมาตรา 199 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

   ค. ความเห็นของบริษัทเมื่อมีผู้ทำคำเสนอซื้อหุ้นของบริษัทจากผู้ถือหุ้นเป็นการทั่วไป

   ง. การให้ข้อมูลหรือรายงานอื่นใด เกี่ยวกับกิจการที่บริษัทจัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นหรือประชาชนทั่วไป ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด

4. ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

5. ให้คำแนะนำเบื้องต้นแก่กรรมการในข้อกฎหมาย ระเบียบต่างๆ ของบริษัทที่คณะกรรมการบริษัทต้องการทราบและติดตามให้มีการปฏิบัติตามอย่างถูกต้องสม่ำเสมอ รวมถึงการรายงานการเปลี่ยนแปลงในข้อกำหนด กฎหมายที่มีนัยสำคัญแก่คณะกรรมการบริษัท

6. จัดประชุมผู้ถือหุ้นและประชุมคณะกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัท และข้อพึงปฏิบัติต่างๆ

7. บันทึกรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น และการประชุมของคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งติดตามให้มีการปฏิบัติตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

8. ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศในส่วนที่รับผิดชอบต่อหน่วยงานที่กำกับบริษัทตามระเบียบและข้อกำหนดของหน่วยงานทางการ

9. ดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการบริษัท และดำเนินการเรื่องอื่น ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด หรือตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

10. ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติคณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และไม่กระทำการการใดอันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

11. ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบและความระมัดระวังเยี่ยงวิญญูชนผู้ประกอบธุรกิจเช่นนั้นจะพึงกระทำภายใต้สถานการณ์เดียวกัน โดย

ก. การตัดสินใจได้กระทำไปด้วยความเชื่อโดยสุจริตและสมเหตุสมผลว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ

ข. การตัดสินใจได้กระทำบนพื้นฐานข้อมูลที่เชื่อโดยสุจริตว่าเพียงพอ และ

ค. การตัดสินใจกระทำไปโดยตนไม่มีส่วนได้เสีย ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมในเรื่องที่ตัดสินใจนั้น

ทั้งนี้ ในกรณีที่เลขานุการบริษัทพ้นจากตำแหน่ง หรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งเลขานุการบริษัทคนใหม่ภายในเก้าสิบ (90) วันนับตั้งแต่วันที่เลขานุการบริษัทคนเดิมพ้นจากตำแหน่งหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ โดยในระหว่างนั้นคณะกรรมการบริษัทจะต้องมอบหมายให้กรรมการบริษัทคนใดคนหนึ่งทำหน้าที่เลขานุการบริษัทแทนจนกว่าจะแต่งตั้งเลขานุการบริษัทคนใหม่ได้

1.3 บริษัทที่ประกอบธุรกิจหลักโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น

บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“ORN”) มีการส่งตัวแทนเพื่อเป็นกรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทย่อย โดยรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ทั้งนี้ บริษัทย่อยไม่มีผู้บริหารเป็นของตนเอง โดยเป็นลักษณะของสัญญาบริษัทย่อยว่าจ้าง ORN เพื่อบริหารจัดการ โดย ORN จะมีการใช้ทรัพยากรต่าง ๆ รวมถึงผู้บริหารของ ORN ที่ลงมาบริหารจัดการกลุ่มบริษัทย่อยทั้งหมด ยกเว้นบริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด (ORE) ซึ่งมีผู้บริหารต่างจาก ORN และกลุ่มบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก โดยรายชื่อผู้บริหารปรากฏในหัวข้อ 1.1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขานุการบริษัท



ข้อมูลการดำรงตำแหน่งของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท		ตำแหน่งในบริษัท	บริษัทย่อย						บริษัทที่เกี่ยวข้อง													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1. นายพงษ์ภาณุ	เศวตรุนทร์	C, AC, ID	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. นายสมศักดิ์	ประถมศรีเมฆ	CAC, ID	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. นายวิเชียร	ชวลิต	AC, ID	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. นายปรีดิกร	บูรณุปกรณ์	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	อุดมศิริธำรง	D, EB	D	D	D	D	D	D	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-	-
6. นางสาววิไล	บูรณุปกรณ์	D, EB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7. นายอรรคเดช	อุดมศิริธำรง	EB, M	M	M	M	M	M	M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8. นายธนวัฒน์	อัจฉริยวุธ	M	M	M	M	M	M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9. นายภารวิช	จรูญโรจน์ ณ อยุธยา	EB, M	M	M	M	M	M	M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10. นายรุจ	วรรณรัตน์	M	M	M	M	M	M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11. นายยุทธชัย	ดำรงมณี	M	-	-	-	-	-	M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12. นางสาวกันยาณรรค์	รัตนศาสตร์ชาญ	M	-	-	-	-	-	M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุ: 1) C = ประธานกรรมการ, D = กรรมการ, ID = กรรมการอิสระ, CAC = ประธานกรรมการตรวจสอบ, AC = กรรมการตรวจสอบ, EB = กรรมการบริหาร, M = ผู้บริหาร

2) บริษัทย่อยตามหลักเกณฑ์ภายใต้อำนาจการควบคุมเดียวกันในงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยที่ตรวจสอบ / สอบทานโดยผู้สอบบัญชี

ข้อมูลการดำรงตำแหน่งของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท		ตำแหน่งในบริษัท	บริษัทที่เกี่ยวข้อง																		
			21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
1. นายพงษ์ภาณุ	เศวตรุนทร์	C, AC, ID	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. นายสมศักดิ์	ประถมศรีเมฆ	CAC, ID	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. นายวิเชียร	ชวลิต	AC, ID	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. นายปรีดิกร	บูรณุปกรณ์	D, EB, M	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	-	D	D	-
5. นางอารีย์	อุดมศิริธำรง	D, EB	-	-	-	-	D	-	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-	-	-	D	D
6. นางสาววิไล	บูรณุปกรณ์	D, EB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	D	D	-	-	-
7. นายอรรคเดช	อุดมศิริธำรง	EB, M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8. นายธนวัฒน์	อัจฉริยวุธ	M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9. นายภารวิช	จรูญโรจน์ ณ อยุธยา	EB, M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10. นายรุจ	วรรณรัตน์	M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11. นายยุทธชัย	ดำรงมณี	M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12. นางสาวกันยาณรรค์	รัตนศาสตร์ชาญ	M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุ: 1) C = ประธานกรรมการ, D = กรรมการ, ID = กรรมการอิสระ, CAC = ประธานกรรมการตรวจสอบ, AC = กรรมการตรวจสอบ, EB = กรรมการบริหาร, M = ผู้บริหาร

2) บริษัทย่อยตามหลักเกณฑ์ภายใต้อำนาจการควบคุมเดียวกันในงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยที่ตรวจสอบ / สอบทานโดยผู้สอบบัญชี

ข้อมูลการดำรงตำแหน่งของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท		ตำแหน่งในบริษัท	บริษัทที่เกี่ยวข้อง								
			41	42	43	44	45	46	47	48	49
1. นายพงษ์ภาณุ	เศวตรุนทร์	C, AC, ID	C, ID	ID	C, ID, CAC	ID, AC	-	-	-	-	-
2. นายสมศักดิ์	ประถมศรีเมฆ	CAC, ID	-	-	-	-	ID, AC	ID, CAC	ID	D	-
3. นายวิเชียร	ชวลิต	AC, ID	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. นายปรีดิกร	บูรณุปกรณ์	D, EB, M	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. นางอารีย์	อุดมศิริธำรง	D, EB	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. นางสาววิไล	บูรณุปกรณ์	D, EB	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7. นายอรรคเดช	อุดมศิริธำรง	EB, M	-	-	-	-	-	-	-	-	D
8. นายธนวัฒน์	อัจฉริยวุธ	M	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9. นายภารวิช	จรูญโรจน์ ณ อยุธยา	EB, M	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10. นายรุจ	วรรณรัตน์	M	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11. นายยุทธชัย	ดำรงมณี	M	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12. นางสาวกันยาณรรค์	รัตนศาสตร์ชาญ	M	-	-	-	-	-	-	-	-	-

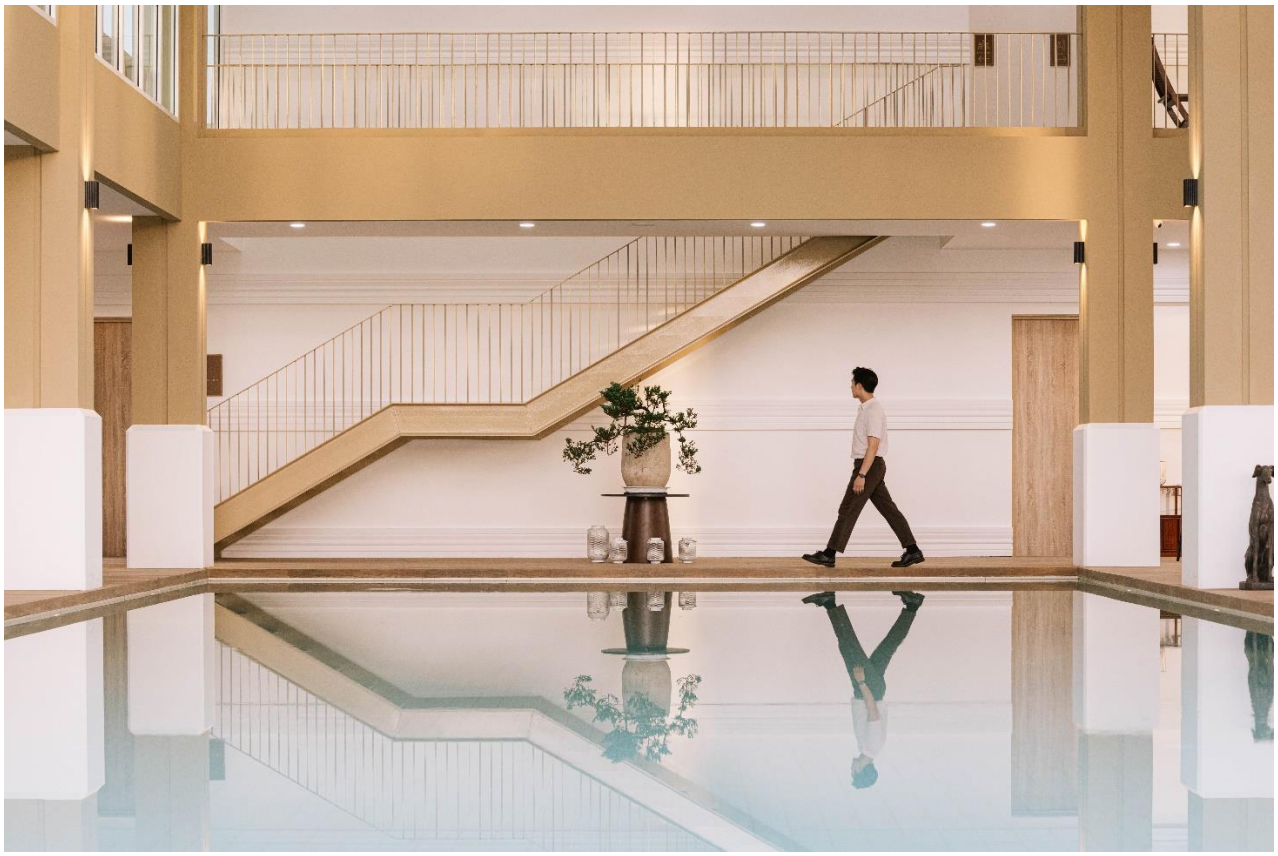
หมายเหตุ: 1) C = ประธานกรรมการ, D = กรรมการ, ID = กรรมการอิสระ, CAC = ประธานกรรมการตรวจสอบ, AC = กรรมการตรวจสอบ, EB = กรรมการบริหาร, M = ผู้บริหาร

2) บริษัทย่อยตามหลักเกณฑ์ภายใต้อำนาจการควบคุมเดียวกันในงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยที่ตรวจสอบ / สอบทานโดยผู้สอบบัญชี

รายชื่อบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายชื่อบริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
บริษัทย่อย	
1. บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2. บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
3. บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
4. บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
5. บริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
6. บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด	โรงเรียนนานาชาติ
บริษัทเกี่ยวข้อง	
7. บริษัท ชัยจิตรา (1993) จำกัด	บริษัทโฮลดิ้งของกลุ่มครอบครัว
8. บริษัท วิบุญปกรณ์ จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
9. ห้างหุ้นส่วนจำกัด ฟ้าฮ่าม โฮม	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
10. บริษัท ชัยปกรณ์ เรียลเอสเตท จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
11. บริษัท สันทราย เวย์ จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
12. ห้างหุ้นส่วนจำกัด บูรณชัย	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
13. ห้างหุ้นส่วนจำกัด อรสิริน โฮม	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
14. บริษัท บี.พี.เวย์ (2000) จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
15. บริษัท เยาวปกรณ์ จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
16. บริษัท เลิศปกรณ์ จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
17. บริษัท เลิศปรีดี จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
18. บริษัท กรณ์ภารี จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
19. บริษัท สิรินอร จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
20. ห้างหุ้นส่วนจำกัด พรบูรณะ	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
21. ห้างหุ้นส่วนจำกัด อรปรีดี	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
22. บริษัท เชียงใหม่ ซันนี่ ฟิลด์ จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
23. บริษัท แม่ริม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
24. บริษัท จิตอารีย์ 2494 จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
25. บริษัท จิตอารีย์ 2533 จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
26. บริษัท เชียงใหม่ทัศนาภรณ์ จำกัด	ธุรกิจการขายส่งเฟอร์นิเจอร์ชนิดใช้ในครัวเรือน
27. บริษัท ริเวอร์ไซด์ สปา รีสอร์ท จำกัด	ธุรกิจโรงแรม
28. ห้างหุ้นส่วนจำกัด สิรินกร	ธุรกิจภัตตาคาร ร้านอาหาร
29. บริษัท ช้างคลาน พร็อบเพอร์ตี้ จำกัด	ถือที่ดินเปล่าให้เช่า (โรงแรมรติล้านนา สปา รีสอร์ท)
30. บริษัท เชียงใหม่สุดาลักษณ์ จำกัด	ธุรกิจด้านการผลิตเฟอร์นิเจอร์และของที่ระลึกจากไม้แกะสลัก
31. ห้างหุ้นส่วนจำกัด ปรีดิอร	ถือครองและลงทุนในที่ดิน
32. ห้างหุ้นส่วนจำกัด เชียงใหม่ บี.พี.เทรดดิ้ง	ธุรกิจขายส่งเสื้อผ้า
33. ห้างหุ้นส่วนจำกัด สาทิสทัศน์	ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง
34. ห้างหุ้นส่วนจำกัด ชัยอนุสรณ์	บ้านพักตากอากาศ ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
35. บริษัท ปรีดิกร จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
36. บริษัท ริเวอร์ไซด์ 1 จำกัด	ถือที่ดินเปล่าให้เช่า (ลานจอดรถ โรงแรมรติล้านนา สปา รีสอร์ท)
37. บริษัท ณัฐพสิษฐ์ จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า

รายชื่อบริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
38. บริษัท ปรีดิสิริน	ธุรกิจให้คำปรึกษาด้านการบริหารจัดการ
39. บริษัท จิตอารีย์ 2535 จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
40. บริษัท ศิลปไทย จำกัด	ธุรกิจจำหน่ายของที่ระลึก
41. บริษัท ฝาจีบ จำกัด (มหาชน)	ธุรกิจผลิตและจำหน่ายฝาจุกจีบ ฝาเกลียวกันปลอม ฝาแม็กซี่ ฝาพลาสติกแผ่นพิมพ์
42. บริษัท แอสเสท เวิรด์ คอร์ป จำกัด (มหาชน)	ถือหุ้นกลุ่มธุรกิจโรงแรมและบริการ กลุ่มการพาณิชย์และกลุ่มอาคารสำนักงาน
43. บริษัท ทีวีดี โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	จำหน่ายสินค้าและบริการผ่านช่องทางการตลาดที่หลากหลายช่องทาง รวมทั้งผลิตรายการโทรทัศน์และรับจ้างโฆษณาทางสถานีโทรทัศน์
44. บริษัท ดิอาคิเท็คส์ แอนด์ เทิร์นคีย์ จำกัด	ธุรกิจงานก่อสร้าง งานออกแบบ งานตกแต่งภายใน
45. บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)	จำหน่ายน้ำเพื่อการอุตสาหกรรมและให้บริการการบริหารจัดการน้ำเสีย
46. บริษัท แอลทีเอ็มเอช จำกัด (มหาชน)	ธุรกิจสื่อและแพลตฟอร์ม
47. บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
48. บริษัท ซีพีเอ โซลูชั่นส์ จำกัด	ธุรกิจอบรมสัมมนา
49. บริษัท เงินซิ่งได้ ฟอร์ ควิกแคช จำกัด	ธุรกิจทางการเงินและการประกันภัย โดยให้บริการด้านการให้สินเชื่ออื่น ๆ



เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ของบริษัทย่อย

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่งในบริษัท	ตำแหน่งกรรมการในบริษัทย่อย					
			บจก.นอร์ทโฮม	บจก.นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้	บจก.อรสิริน กรุ๊ป	บจก.อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้	บจก.โกลบอล เวลท์ พลัส	บจก.อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น
1. นายพงษ์ภาณุ	เศวตรุนทร์	C, AC, ID	-	-	-	-	-	-
2. นายสมศักดิ์	ประถมศรีเมฆ	CAC, ID	-	-	-	-	-	-
3. นายวิเชียร	ชวลิต	AC, ID	-	-	-	-	-	-
4. นายปรีดิกร	บูรณุปกรณ์	D, EB, M	D	D	D	D	D	D
5. นางอารีย์	อุดมศิริธำรง	D, EB	D	D	D	D	D	D
6. นางสาววิไล	บูรณุปกรณ์	D, EB	-	-	-	-	-	-
7. นายอรรคเดช	อุดมศิริธำรง	EB, M	-	-	-	-	-	-
8. นายธนวัฒน์	อัจฉริยวุธ	EB, M	-	-	-	-	-	-
9. นายภารวิช	จรูญโรจน์ ณ อยุธยา	EB, M	-	-	-	-	-	-
10. นายรุจ	วรรณรัตน์	M	-	-	-	-	-	-
11. นายยุทธชัย	ดำรงมณี	-	-	-	-	-	-	-
12. นางสาวกันยาณรรค์	รัตนศาสตร์ชาญ	-	-	-	-	-	-	-
อำนาจลงนามผูกพันบริษัท		นายปรีดิกร บูรณุปกรณ์ นางอารีย์ อุดมศิริธำรง และ นางสาววิไล บูรณุปกรณ์ กรรมการสองในสามคน ลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญของบริษัท	กรรมการคนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญบริษัท				กรรมการหนึ่งคนลงลายมือชื่อ	

หมายเหตุ: C = ประธานกรรมการ, D = กรรมการ, ID = กรรมการอิสระ, CAC = ประธานกรรมการตรวจสอบ, AC = กรรมการตรวจสอบ, EB = กรรมการบริหาร, M = ผู้บริหาร

เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

บริษัทได้แต่งตั้งบริษัท เอ แอนด์ เอ คอนซัลติ้ง จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยนายสมชาติ กาลสุข ซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท เอ แอนด์ เอ คอนซัลติ้ง จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการตรวจสอบภายในของบริษัทและรายงานผลการตรวจสอบดังกล่าวต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกไตรมาส ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคุณสมบัติของบริษัท เอ แอนด์ เอ คอนซัลติ้ง จำกัด และนายสมชาติ กาลสุข แล้ว ลงความเห็นว่ามีความเหมาะสมเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวเนื่องจากมีความเป็นอิสระและมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายใน

ประวัตินายสมชาติ กาลสุข

อายุ

47 ปี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท: การบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี: การบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการฝึกอบรม

- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของ ก.ล.ต. (CPA) 9669
- DCP ESG CAC by IOD
- Fraud by TFAC

ประวัติการทำผิดทางกฎหมายในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา

ไม่มี

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ไม่มี

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ปี 2567-ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท บริษัท เอ แอนด์ เอ คอนซัลติ้ง จำกัด
ปี 2565-ปัจจุบัน	หุ้นส่วนตรวจสอบ บริษัท สำนักงาน เอ แอนด์ เอ จำกัด
ปี 2556-2565	กรรมการผู้บริหาร กลุ่มบริษัท เอ็ม เอ จำกัด
ปี 2546-2556	ผู้สอบบัญชี บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

ประสบการณ์ด้านวิชาการ

อาจารย์พิเศษ	คณะบริหารธุรกิจ สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ
วิทยากร	สภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

บริษัทได้แต่งตั้งนายรุจ วรรณรัตน์ ซึ่งปัจจุบันดำรงตำแหน่งรองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานสนับสนุนองค์กร และเป็นหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance) ควบคู่ด้วย โดยทำหน้าที่ในการกำกับดูแล ให้คำปรึกษาผู้บริหารและพนักงานในบริษัทเพื่อให้ปฏิบัติงานเป็นไปอย่างถูกต้องและเหมาะสมตามกฎเกณฑ์ ข้อบังคับของบริษัท รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ โดยประวัติของนายรุจ วรรณรัตน์ ปรากฏในหัวข้อ “เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน สมุห์บัญชี และเลขานุการบริษัท”

เอกสารแนบ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ และรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

1. ทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สินค้าคงเหลือ ที่ดินรอการพัฒนา สินทรัพย์ไม่มีตัวตน และสินทรัพย์สิทธิการใช้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568 (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	542.60	บริษัทเป็นเจ้าของ	จำนองหลักประกันกับสถาบันการเงิน รายละเอียดข้อ 1.1
2) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	310.52	บริษัทเป็นเจ้าของ	จำนองหลักประกันกับสถาบันการเงิน รายละเอียดข้อ 1.2
3) สินค้าคงเหลือ	4,012.17	บริษัทเป็นเจ้าของ	จำนองหลักประกันกับสถาบันการเงิน รายละเอียดข้อ 1.3
4) ที่ดินรอการพัฒนา	401.36	บริษัทเป็นเจ้าของ	จำนองหลักประกันกับสถาบันการเงิน รายละเอียดข้อ 1.4
5) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	11.13	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
6) สินทรัพย์สิทธิการใช้	11.25	สัญญาเช่า (กลุ่มบริษัทอยู่ในฐานะผู้เช่า)	ไม่มีภาระผูกพัน
รวมมูลค่าสุทธิตามบัญชี	**5,289.03**		

1.1 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

อาคารและอุปกรณ์ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 542.60 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568 (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1) ที่ดิน	69.27	บริษัทเป็นเจ้าของ	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 1,224.40 ล้านบาท
2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	316.69	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
3) คอมพิวเตอร์	5.49	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
4) เครื่องมือและเครื่องใช้สำนักงาน	2.78	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
5) เครื่องตกแต่งสำนักงาน	28.46	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
6) อุปกรณ์รักษาความปลอดภัย	1.06	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
7) ยานพาหนะ	2.93	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
8) งานระหว่างก่อสร้าง	115.92	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
รวมมูลค่าสุทธิตามบัญชี	**542.60**		

1.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 310.52 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568 (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1) ที่ดินให้เช่า	167.79	ORP, NHC, ORG และ GWP	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 997.70 ล้านบาท
2) อาคารให้เช่า	13.79	ORP และ NHC	ค้ำประกันหุ้นกู้ 300 ล้านบาท
3) ห้องพาณิชย์ให้เช่า	52.68	NHP, NHC และ ORG	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 140.00 ล้านบาท
4) เครื่องมือและเครื่องใช้ให้เช่า	0.19	ORP	ไม่มีภาระผูกพัน
5) เครื่องตกแต่งสำนักงานให้เช่า	0.05	ORP	ไม่มีภาระผูกพัน
6) งานระหว่างก่อสร้าง	76.02	ORP และ GWP	ไม่มีภาระผูกพัน
รวมมูลค่าสุทธิตามบัญชี	**310.52**		



1.3 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2568 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 4,012.17 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	จำนวนโฉนดที่ดิน	จำนวนห้องชุด	เนื้อที่รวม (ตร.วา)	เนื้อที่รวม (ตร.ม.)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ประเภทรายการในงบการเงิน	ภาระผูกพัน
โครงการโดยบริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด									
อรสิริน 3 ที่ตั้ง: ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	1 แปลง	-	93.10	-	0.46	1.40/2	26 ธ.ค. 2565	สินค้าคงเหลือ	ไม่มีภาระผูกพัน
อรสิริน 6 ที่ตั้ง: ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	8 แปลง	-	243.30	-	9.57	19.25/2	26 ธ.ค. 2565	สินค้าคงเหลือ	ไม่มีภาระผูกพัน
อรสิริน 14 ที่ตั้ง: ต.ป่าไผ่ อ.สันทราย จ.เชียงใหม่	5 แปลง	-	100.00	-	7.53	12.19/2	26 ธ.ค. 2565	สินค้าคงเหลือ	ไม่มีภาระผูกพัน
อรสิริน วิลล์ ดอนจั่น ที่ตั้ง: ต.ไชยสถาน อ.สารภี จ.เชียงใหม่	1 แปลง	-	59.30	-	3.84	6.50/2	26 ธ.ค. 2565	สินค้าคงเหลือ	ไม่มีภาระผูกพัน
บีลีฟ วงแหวนสันกำแพง ที่ตั้ง: ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	139 แปลง	-	21,722.30	-	194.01	465.30/2/3	26 ธ.ค. 2565	งานระหว่างก่อสร้าง	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 474.70 ลบ.
ฮาบิแทท วงแหวนสันกำแพง ที่ตั้ง: ต.สำราญราษฎร์ อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	255 แปลง	-	30,119.60	-	228.06	411.12/1/3	26 ธ.ค. 2565	งานระหว่างก่อสร้าง	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 200.00 ลบ.
บีลีฟ รวมโชค ที่ตั้ง: ต.สันผีเสื้อ อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	45 แปลง	-	3,858.90	-	160.23	197.42/3	26 ธ.ค. 2565	งานระหว่างก่อสร้าง	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 158.30 ลบ.
ฮาบิแทท ซุปเปอร์ไฮเวย์ และที่ดินนอกโครงการ ที่ตั้ง: ต.ไชยสถาน อ.สารภี จ.เชียงใหม่	143 แปลง	-	10,456.70	-	382.39	487.71/1/3	26 ธ.ค. 2565	งานระหว่างก่อสร้าง	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 482.80 ลบ.
อรสิริน วิลล์ โชตนา ที่ตั้ง: ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	77 แปลง	-	2,539.10	-	201.24	219.92/3/5	17 มิ.ย. 2565	งานระหว่างก่อสร้าง	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 213.00 ลบ.

โครงการ	จำนวนโฉนดที่ดิน	จำนวนห้องชุด	เนื้อที่รวม (ตร.วา)	เนื้อที่รวม (ตร.ม.)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ประเภทรายการในงบการเงิน	ภาระผูกพัน
อรสิริน วิลล์ ท่ารั้ว ที่ตั้ง: ต.สันปูเลย อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	94 แปลง	-	3,810.80	-	74.72	157.07[/7]	30 ธ.ค. 2565	งานระหว่างก่อสร้าง	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 162.00 ลบ.
อรสิริน วิลล์ สันทราย ที่ตั้ง: ต.หนองจ๊อม อ.สันทราย จ.เชียงใหม่	236 แปลง	-	10,446.80	-	231.28	323.99[/8]	13 มิ.ย. 2565	งานระหว่างก่อสร้าง	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 349.60 ลบ.
ฮาบิแทท รวมโชค ที่ตั้ง: ต.สันผีเสื้อ อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	87 แปลง	-	6,217.10	-	427.27	545.49[/9]	21 ม.ค. 2566	งานระหว่างก่อสร้าง	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 342.00 ลบ.
เออร์เบิร์น มิกซ์ บ้านเด่น-ราชเวช ที่ตั้ง: ต.หนองหอย อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	12 แปลง	-	336.00	-	26.81	43.36[/7]	30 ธ.ค. 2565	งานระหว่างก่อสร้าง	ไม่มีภาระผูกพัน
ฮาบิแทท มหิดล ที่ตั้ง: ต.ช้างคลาน อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	4 แปลง	-	1,052.40	-	216.05	222.74	-	งานระหว่างก่อสร้าง	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 261.00 ลบ.
โครงการโดย บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด									
เออร์เบิร์น มิกซ์ หางดง ที่ตั้ง: ต.หางดง อ.หางดง จ.เชียงใหม่	18 แปลง	-	341.10	-	45.40	80.09[/2]	26 ธ.ค. 2565	สินค้าคงเหลือ	ไม่มีภาระผูกพัน
บีลีฟ สันทราย-แม่โจ้ ที่ตั้ง: ต.หนองหาร อ.สันทราย จ.เชียงใหม่	268 แปลง	-	26,386.30	-	148.35	349.57[/2]	26 ธ.ค. 2565	งานระหว่างก่อสร้าง	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 256.00 ลบ.
โครงการโดย บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด									
เดอะเน็กซ์ 1 ที่ตั้ง: ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	-	23 ยูนิต	-	1,214.50	37.14	61.29[/2]	26 ธ.ค. 2565	สินค้าคงเหลือ	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 503.20 ลบ.
เดอะเน็กซ์ 2 ที่ตั้ง: ต.ท่าศาลา อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	-	3 ยูนิต	-	332.74	3.20	15.12[/2]	26 ธ.ค. 2565	สินค้าคงเหลือ	ไม่มีภาระผูกพัน

โครงการ	จำนวนโฉนดที่ดิน	จำนวนห้องชุด	เนื้อที่รวม (ตร.วา)	เนื้อที่รวม (ตร.ม.)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ประเภทรายการในงบการเงิน	ภาระผูกพัน
เดอะเน็กซ์ 3 ที่ตั้ง: ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	-	13 ยูนิต	-	919.94	28.31	44.10[/2]	26 ธ.ค. 2565	สินค้าคงเหลือ	ไม่มีภาระผูกพัน
OBC 1 ที่ตั้ง: ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	2 แปลง	-	45.60	-	6.25	12.00[/2]	26 ธ.ค. 2565	สินค้าคงเหลือ	ไม่มีภาระผูกพัน
อะไรซ์ เจริญเมือง ที่ตั้ง: ต.ท่าศาลา อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	-	208 ยูนิต	-	6,954.35	336.65	413.60[/2]	26 ธ.ค. 2565	งานระหว่างก่อสร้าง	ไม่มีภาระผูกพัน
โครงการโดย บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด									
ดิ แอสตร้า ที่ตั้ง: ต.ช้างคลาน อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	-	22 ยูนิต	-	1,151.90	59.45	97.84[/2]	26 ธ.ค. 2565	สินค้าคงเหลือ	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้140 ลบ.
อะไรซ์ มหิดล ที่ตั้ง: ต.ป่าแดด อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	-	81 ยูนิต	-	2,712.73	119.79	193.47[/2]	26 ธ.ค. 2565	สินค้าคงเหลือ	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 503.20 ลบ.
ดิ แอสตร้า สกายริเวอร์ ที่ตั้ง: ต.ช้างคลาน อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	-	16 ยูนิต	-	1,588.00	51.46	133.16[/2]	26 ธ.ค. 2565	สินค้าคงเหลือ	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 140 ลบ.
เดอะเน็กซ์ เจ็ดยอด ที่ตั้ง: ต.ช้างเผือก อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	-	10 ยูนิต	-	366.57	12.61	20.36[/2]	26 ธ.ค. 2565	สินค้าคงเหลือ	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 503.20 ลบ.
ดิ เอสเคป ที่ตั้ง: ต.ป่าแดด อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	3 แปลง	-	145.50	-	48.54	49.12[/2]	26 ธ.ค. 2565	สินค้าคงเหลือ	ไม่มีภาระผูกพัน
เดอะเน็กซ์ รวมโชค ซิตี้ฮอลล์ 1 ที่ตั้ง: ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	-	20 ยูนิต	-	581.71	29.26	32.62[/6]	6 ต.ค. 2565	สินค้าคงเหลือ	ไม่มีภาระผูกพัน
เดอะเน็กซ์ รวมโชค ซิตี้ฮอลล์ 2 ที่ตั้ง: ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	1 แปลง	-	557.00	-	23.08	28.91[/6]	6 ต.ค. 2565	สินค้าคงเหลือ	ไม่มีภาระผูกพัน
เดอะเน็กซ์ เจ็ดยอด 2 ที่ตั้ง: ต.ช้างเผือก อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	-	4 ยูนิต	-	136.80	7.16	10.24[/2]	9 ธ.ค. 2565	สินค้าคงเหลือ	ไม่มีภาระผูกพัน

โครงการ	จำนวนโฉนดที่ดิน	จำนวนห้องชุด	เนื้อที่รวม (ตร.วา)	เนื้อที่รวม (ตร.ม.)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ประเภทรายการในงบการเงิน	ภาระผูกพัน
เดอะเน็กซ์ เจ็ดยอด 3 ที่ตั้ง: ต.ช้างเผือก อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	-	62 ยูนิต	-	380.13	81.08	82.57/2	9 ธ.ค. 2565	งานระหว่างก่อสร้าง	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 52.46 ลบ
อะไรซ์ ฮิลล์ ที่ตั้ง: ต.สันทรายน้อย อ.สันทราย จ.เชียงใหม่	2 แปลง	-	1,599.60	-	227.83	237.11/2	22/1/2567	งานระหว่างก่อสร้าง	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 383.47 ลบ
อะไรซ์ ไวบ์ ภูเก็ต 1 ที่ตั้ง: ต.ศรีสุนทร อ.ถลาง จ.ภูเก็ต	1 แปลง	-	2,236.90	-	292.06	289.59/2	1/9/2566	งานระหว่างก่อสร้าง	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 503.20 ลบ
อะไรซ์ บิสซิเนส พาร์ค ที่ตั้ง: ต.หนองป่าครั่ง อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	1 แปลง	-	1,101.40	-	37.80	46.88/7	13/3/2568	งานระหว่างก่อสร้าง	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 300 ลบ
ดิ แอสตร้า อินฟินิท ที่ตั้ง: ต.ช้างคลาน อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	5 แปลง	-	2,080.00	-	253.29	284.65/5	7/3/2568	งานระหว่างก่อสร้าง	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 148 ลบ
				รวม	**4,012.17**	**5,595.75**			

หมายเหตุ: /1 มูลค่าประเมินปรับปรุงใหม่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 โดยพิจารณาปรับเพิ่มลดตามมูลค่าส่วนเพิ่มและโอนออกจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2566

/2 ประเมินโดย บจก.แอดวานซ์ แอพไพรซัล โดยนายวิเศษ นุ้ยตุ้ม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.180 ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

/3 ด้วยวิธีวิเคราะห์มูลค่าต้นทุน และการตั้งสมมติฐานการพัฒนา (Cost Approach & Residual Method) โดยประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

/4 ประเมินโดย บจก.กราฟฟิค เอ แอพไพรซอล โดยนายรณกร มังกรสงษ์ ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.947 ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

/5 ประเมินโดย บจก.โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ โดยนายปกรณ์สัก บงกชเดชากร ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.461 ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด-วัตถุประสงค์สาธารณะ

/6 ประเมินโดย บจก.โกร เอสทิเมชั่น โดยนายปานเทพ จารุปราณ ผูประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.176 ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด-วัตถุประสงค์สาธารณะ

/7 ประเมินโดย บจก.ทีเอพี แวลูแอชั่น โดยนายวสันต์ อุประกุล ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.284 ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด-วัตถุประสงค์สาธารณะ

/8 ประเมินโดย บจก.ลีดดิ้ง แอพไพรซัล แอนด์ เซอร์วิส โดยนายแมนสรวง มูลขุนทด ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.212 ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด-วัตถุประสงค์สาธารณะ

/9 ประเมินโดย บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส โดยนายสุรพงษ์ ตรีสุกล ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.034 ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด-วัตถุประสงค์สาธารณะ

1.4 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินพัฒนารอการพัฒนาของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2568 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 401.36 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

สถานที่ตั้ง	พื้นที่ (ไร่)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดินติดกับ อรสิริน 9 พื้นที่รอจัดสรรที่ดินในอนาคต สำหรับโครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม ที่ตั้ง: ต.สำราญราษฎร์ อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	6-2-87	5.81	6.72/1	30 ธ.ค. 2565	ORP	ค้ำประกันหุ้นกู้ 300 ลบ.
ที่ดินติดกับ อรสิริน 10 พื้นที่รอจัดสรรที่ดินในอนาคต สำหรับโครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม ที่ตั้ง: ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	56-1-60	10.64	70.55/2	29 มี.ค. 2566	ORP	ค้ำประกันหุ้นกู้ 300 ลบ.
ที่ดินติดกับ อรสิริน 10 พื้นที่รอจัดสรรที่ดินในอนาคต สำหรับโครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม ที่ตั้ง: ต.สำราญราษฎร์ อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	10-2-12	9.48	12.64/2	29 มี.ค. 2566	ORP	ค้ำประกันหุ้นกู้ 300 ลบ.
ที่ดินติดกับ อรสิริน 15 รอพัฒนาเพื่อขายในอนาคต หรือทำโครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม ที่ตั้ง: ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	3-2-18	0.71	7.09/2	29 มี.ค. 2566	ORP	ค้ำประกันหุ้นกู้ 300 ลบ.
ที่ดินรอพัฒนาเพื่อขายในอนาคต หรือพัฒนาเป็นคอนโด หรือ ทาวน์โฮม ที่ตั้ง: ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	2-1-37	0.05	23.43/1	30 ธ.ค. 2565	ORP	ค้ำประกันหุ้นกู้ 300 ลบ.
ที่ดินรอพัฒนาเพื่อขายในอนาคต หรือพัฒนาเป็นทาวน์โฮม หรืออาคารพาณิชย์ ที่ตั้ง: ติดถนนวงแหวนรอบนอกเมืองเชียงใหม่ ต.สันกลาง อ.สันกำแพง จ.เชียงใหม่	2-2-74	0.41	7.26/1/2	30 ธ.ค. 2565	ORP	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 10 ลบ.
ที่ดินรอพัฒนาโครงการ (อยู่ระหว่างเจรจาซื้อที่ดินข้างเคียง) หรือขายที่ดินเปล่าในอนาคต (ที่ดินเศษรังวัด) ที่ตั้ง: หมู่ 7 ต.ไชยสถาน อ.สารภี จ.เชียงใหม่	0-0-79	-	0.96/1	30 ธ.ค. 2565	ORP	ไม่มีภาระผูกพัน

สถานที่ตั้ง	พื้นที่ (ไร่)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดินใช้ปลูกต้นไม้บริเวณถนนสาธารณะประโยชน์ เพื่อภูมิทัศน์ (ในอนาคตจะมีการเจรจายกให้นิติบุคคลรวมกับโครงการ Habitat วงแหวน-สันกำแพง) ที่ตั้ง: ต.สำราญราษฎร์ อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	0-3-30	0.06	3.30/2	30 ธ.ค. 2565	ORP	ไม่มีภาระผูกพัน
ที่ดินรอพัฒนาทำป้ายโฆษณาของบริษัท หรือทำคอนโดในอนาคต ที่ตั้ง: หมู่ 8 ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	1-2-80	0.27	23.82/2	29 มี.ค. 2566	ORP	ค้ำประกันหุ้นกู้ 300 ลบ.
ที่ดินติดทะเลสาบ (ในอนาคตจะนำไปพัฒนารวมเป็นส่วนหนึ่งของโครงการริมทะเลสาบ) ที่ตั้ง: หมู่ 8 ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	31-2-20	0.61	57.72/1	30 ธ.ค. 2565	ORP	ไม่มีภาระผูกพัน
ที่ดินปลูกต้นไม้บริเวณถนนสาธารณะประโยชน์ที่เข้าโครงการ อรสิริน 15 (ในอนาคตจะนำไปรวมเป็นต้นทุนโครงการ อรสิริน 15) ที่ตั้ง: หมู่ 8 ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	1-0-8	0.14	2.04/2	29 มี.ค. 2566	ORP	ค้ำประกันหุ้นกู้ 300 ลบ.
ที่ดินรอพัฒนาโครงการในอนาคต (จัดสรรขนาดเล็ก-ประเภทบ้านเดี่ยว) ที่ตั้ง: ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	24-2-10	4.52	48.05/2	29 มี.ค. 2566	ORP	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 453 ลบ.
ที่ดินรอพัฒนาเพื่อขายในอนาคต หรือพัฒนาเป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม ที่ตั้ง: หมู่ 8 ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	27-1-68	14.38	80.12/1	30 ธ.ค. 2565	ORP	ค้ำประกันหุ้นกู้ 300 ลบ.
ที่ดินรอพัฒนาโครงการอรสิริน 9 - โครงการจัดสรรบ้านเดี่ยว ที่ตั้ง: หมู่ 8 ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	69-0-73	32.62	82.21/1	30 ธ.ค. 2565	ORP	ไม่มีภาระผูกพัน
ที่ดินรอพัฒนาโครงการอรสิริน 10 - โครงการจัดสรรบ้านเดี่ยว ที่ตั้ง: หมู่ 8 ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	80-0-2	37.63	96.01/2	29 มี.ค. 2566	ORP	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 1,065 ลบ.
ที่ดินรอพัฒนาโครงการอรสิริน 15 - โครงการจัดสรรบ้านเดี่ยว ที่ตั้ง: หมู่10, หมู่ 14 ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	62-0-83	5.60	124.42/2	29 มี.ค. 2566	ORP	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 1,065 ลบ.

สถานที่ตั้ง	พื้นที่ (ไร่)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดินทางเข้า อรสิรินพาร์ค รอพัฒนาโครงการ Community Mall Ornsirin park (ทำอาคาร) หรือจัดให้เป็นพื้นที่ดินเปล่าให้เช่าในอนาคต ที่ตั้ง: ต.ท่าศาลา อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	18-0-70	0.21	201.82[/2]	29 มี.ค. 2566	ORP	ค้ำประกันหุ้นกู้ 300 ลบ.
ที่ดินตั้งป้ายชื่ออรสิรินพาร์ค รอพัฒนาโครงการ Community Mall Ornsirin park (ทำอาคาร) หรือจัดให้เป็นพื้นที่ดินเปล่าให้เช่าในอนาคต ที่ตั้ง: ต.ท่าศาลา อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	0-0-72	0.03	2.04[/2]	29 มี.ค. 2566	ORP	ค้ำประกันหุ้นกู้ 300 ลบ.
ที่ดินด้านหลังป้ายใหญ่รอพัฒนาโครงการ Community Mall Ornsirin park (ทำอาคาร) หรือจัดให้เป็นพื้นที่ดินเปล่าให้เช่าในอนาคต ที่ตั้ง: ต.ท่าศาลา อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	0-2-00	0.15	5.60[/2]	29 มี.ค. 2566	ORP	ค้ำประกันหุ้นกู้ 300 ลบ.
ที่ดินรอพัฒนาโครงการ Community Mall Ornsirin park (ทำอาคาร) หรือจัดให้เป็นพื้นที่ดินเปล่าให้เช่าในอนาคต ที่ตั้ง: ต.ท่าศาลา อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	3-1-90	1	36.65[/2]	29 มี.ค. 2566	ORP	ไม่มีภาระผูกพัน
ที่ดินรอพัฒนาเออร์เบิร์น มิกซ์ รวมโชค ที่ตั้ง: ต.สันผีเสื้อ อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	0-3-43	7.86	10.29[/7]	20 ธ.ค. 2565	ORP	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 150 ลบ.
ที่ดินนอกโครงการจัดสรร ฮาบิแทท ซุปเปอร์ไฮเวย์ แปลงที่ 1 และ 2 ที่ตั้ง: ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	2-1-70	14.21	36.32[/2]	26 ธ.ค. 2565	ORP	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 482.80 ลบ.
ที่ดินนอกโครงการจัดสรร อรสิริน วิลล์ โชตนา ที่ตั้ง: ต.ช้างเผือก อ.เมือง จ.เชียงใหม่	1-0-40	9.65	16.20[/8]	17 พ.ค. 2565	ORP	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 213.00 ลบ.
พื้นรอพัฒนาทำป้ายโฆษณาให้เช่า ที่ตั้ง: ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	0-0-73	0.03	2.92[/2]	30 ธ.ค. 2565	ORP	ค้ำประกันหุ้นกู้ 300 ลบ.
ที่ดินรอพัฒนาโครงการในอนาคต (จัดสรรขนาดเล็ก-ประเภทบ้านเดี่ยว) ที่ตั้ง: ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	1-1-92	0.03	2.96[/1]	30 ธ.ค. 2565	ORP	ค้ำประกันหุ้นกู้ 300 ลบ.

สถานที่ตั้ง	พื้นที่ (ไร่)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดินรอการพัฒนามหิดล 1 (สำนักงานขาย) ที่ตั้ง: ต.ป่าแดด อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	1-0-52	10.50	18.11/2	25 ก.พ. 2566	ORP	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 246.50 ลบ.
ที่ดินรอการพัฒนามหิดล 3 (คอนโด) ที่ตั้ง: ต.ป่าแดด อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	4-2-30	46.77	73.17/2	25 ก.พ. 2566	ORP	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 246.50 ลบ.
ที่ดินรอพัฒนาเป็นพื้นที่พาณิชย์ในอนาคต ที่ตั้ง: ต.หนองหาร อ.สันทราย จ.เชียงใหม่	5-2-86	2.35	34.29/2	30 ธ.ค. 2565	ORG	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 246.50 ลบ.
ที่ดินรอพัฒนาโครงการในอนาคต (จัดสรรขนาดเล็ก-ประเภทบ้านเดี่ยว) ที่ตั้ง: ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	34-2-32	16.15	41.50/2	30 ธ.ค. 2565	GWP	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 453.00 ลบ.
ที่ดินแบ่งแปลง โครงการดิ เอสเคป ที่ตั้ง: ต.ป่าแดด อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	3-3-46	52.84	106.67/7/2	26 ธ.ค. 2565	NH	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 30.00 ลบ.
ที่ดิน โครงการอะไรซ์ ไวบ์ ภูเก็ต เฟส 2 ที่ตั้ง: ต.ศรีสุนทร อ.ถลาง จ.ภูเก็ต	5-2-28	80.00	75.76/2	1 ก.ย. 2566	NHC	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 503.20 ลบ.
ที่ดิน โครงการ Community Mall Arise Vibe Phuket บางส่วน ที่ตั้ง: ต.ศรีสุนทร อ.ถลาง จ.ภูเก็ต	2-2-37	36.65	35.28/2	1 ก.ย. 2566	NHC	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 503.20 ลบ.
รวม	**463-1-83**	**401.36**	**1,345.92**			

หมายเหตุ: /1 ประเมินโดย บจก.ทีเอพี แวลูแอชั่น โดยนายวสันต์ อุประกุล ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.284 ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด-วัตถุประสงค์สาธารณะ

/2 ประเมินโดย บจก.แอดวานซ์ แอพไพรซัล โดยนายวิเศษ นุ้ยตูม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.180 ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด หรือ

/3 ด้วยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) โดยประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

/4 ประเมินโดย บจก.ลีดดิ้ง แอพไพรซัล แอนด์ เซอร์วิส โดยนายแมนสรวง มูลขุนทด ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.212 ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด-วัตถุประสงค์สาธารณะ

/5 ประเมินโดย บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส โดยนายสุรพงษ์ ตรีสุกล ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.034 ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด-วัตถุประสงค์สาธารณะ

/6 ประเมินโดย บจก.โกร เอสทิเมชั่น โดยนายปานเทพ จารุปราณ ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.176 ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด-วัตถุประสงค์สาธารณะ

/7 ประเมินโดย บจก.กราฟฟิค เอ แอพไพรซอล โดยนายวัฒนา พัฒนมงคล ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.356 ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด-วัตถุประสงค์สาธารณะ

/8 ประเมินโดย บจก. โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ โดยนายปกรณ์สัก บงกชเดชากร ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.461 ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด-วัตถุประสงค์สาธารณะ

1.5 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีรายการสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ได้แก่ โปรแกรมคอมพิวเตอร์, เครื่องหมายการค้าและลิขสิทธิ์ ซึ่งมีมูลค่าสุทธิเท่ากับ 11.13 ล้านบาท (มูลค่าทุน เท่ากับ 17.81 ล้านบาท และค่าตัดจำหน่ายสะสม เท่ากับ 6.68 ล้านบาท)

1.6 สินทรัพย์สิทธิการใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีสินทรัพย์สิทธิการใช้ ได้แก่ สิทธิการใช้ในสัญญาเช่าที่ดิน และสิทธิการใช้ในสัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งมีมูลค่าสุทธิเท่ากับ 11.25 ล้านบาท (มูลค่าทุน เท่ากับ 18.90 ล้านบาท และค่าตัดจำหน่ายสะสมเท่ากับ 7.65 ล้านบาท)

2. สรุปสาระสำคัญสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง

บริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ โดยมีรายละเอียดของสัญญาที่สำคัญ ดังนี้

2.1 สัญญาเช่าพื้นที่ป้ายโฆษณา

บริษัทได้เช่าพื้นที่ติดตั้งป้าย จำนวน 35 แห่ง โดยเป็นการเช่าจากบริษัทที่เกี่ยวโยงกันจำนวน 3 แห่ง และจากบุคคลหรือนิติบุคคลภายนอกจำนวน 32 แห่ง เพื่อใช้ในการติดประกาศประชาสัมพันธ์ และกิจกรรมทางการตลาดของบริษัท โดยบริษัทมีการเช่าป้ายโฆษณาที่มีไฟส่องสว่าง บนพื้นที่ที่มีการสัญจรผ่านสูง และสามารถนำพาลูกค้ามายังโครงการได้ มีรายละเอียดดังนี้

โครงการ/บริษัท	บริเวณที่ติดป้ายโฆษณา (จ.เชียงใหม่)	ระยะเวลาการเช่า
อะไรซ์ เจริญเมือง	ถนนมหิดล (ขาเข้าเมือง)	1 ก.ย. 68 – 30 พ.ย. 68
อะไรซ์ เจริญเมือง	ถนนห้วยแก้ว (แยกฟ้าธานี)	1 มี.ค. 68 – 28 ก.พ. 69
อะไรซ์ เจริญเมือง	ถนนเจริญเมือง (สถานีรถไฟ)	1 ก.ค. 67 – 30 มิ.ย. 68
อะไรซ์ เจริญเมือง	แยกหนองประทีป -ขาเข้าเมือง	1 ก.ย. 68 – 31 ส.ค. 68
ดิ แอสตร้า สกายริเวอร์ และดิ เอสเคป	สามแยกโรงพยาบาลประสาท	1 ต.ค. 68 – 30 ก.ย. 69
ดิ แอสตร้า สกายริเวอร์	ถนนช้างคลาน (ทางเข้า-ออกหมู่บ้านเชียงใหม่แลนด์)	1 มี.ค. 68 – 28 ก.พ. 69
ดิ แอสตร้า สกายริเวอร์ และดิ แอสตร้า อินฟินิท	ถนนมหิดล (ขาออกเมือง)	1 ก.ย. 68 – 31 ส.ค. 69
เดอะเน็กซ์ เจ็ดยอด และเดอะเน็กซ์ เจ็ดยอด 2	สี่แยกหัวลำโพง	1 ก.พ. 67 – 31 ม.ค. 68
เดอะเน็กซ์ เจ็ดยอด	โซนเจ็ดยอด	1 ก.ค. 67 – 30 มิ.ย. 68
อะไรซ์ ฮิลล์ สันทราย	สี่แยกแม่คาว	1 ม.ค. 68 – 31 ธ.ค. 69
อะไรซ์ ไวบ์ ภูเก็ต	แยก สภ.เชิงทะเล (จ.ภูเก็ต)	1 พ.ย. 67 – 31 ต.ค. 68
ดิ แอสตร้า อินฟินิท	สามแยกโรงพยาบาลประสาท	1 ต.ค. 68 – 30 ก.ย. 69
อะไรซ์ ฮิลล์ สันทราย	ริมถนนสมโภช 700ปี (แยกแม่คาว)	1 ธ.ค. 68 – 30 พ.ย. 69
อะไรซ์ ไวบ์ ภูเก็ต	วงเวียนอนุสาวรีย์ (จ.ภูเก็ต)	1 ก.พ. 68 – 31 ม.ค. 69
อะไรซ์ ไวบ์ ภูเก็ต	สามแยกไฟแดง บางคู (จ.ภูเก็ต)	1 ธ.ค. 68 – 30 พ.ย. 69
บีลีฟ สันทรายแม่โจ้	ถนนเชียงใหม่-พร้าว (ข้างโรงเรียนศรีสังวาลย์)	1 ต.ค. 67 – 30 ก.ย. 70
บีลีฟ สันทรายแม่โจ้	ถนนสันทราย-พร้าว (หลิ่งมื่น)	1 ม.ค. 66 - 31 ธ.ค. 68
บีลีฟ สันทรายแม่โจ้	สี่แยกไฟแดงสหกรณ์นิคมแม่โจ้	20 ธ.ค. 68 – 19 ธ.ค. 69
บีลีฟ สันทรายแม่โจ้	ถนนแม่โจ้-พร้าว	1 เม.ย. 68 – 31 มี.ค. 69
อรสิริน วิลล์ สันทราย	บริเวณแยกแม่ริม-สันทราย (ฝั่งออกเมือง,ทางไปแม่ริม)	1 มี.ค. 68 – 28 ก.พ. 69

โครงการ/บริษัท	บริเวณที่ติดป้ายโฆษณา (จ.เชียงใหม่)	ระยะเวลาการเช่า
บีลีฟ สันทรายแม่โจ้	สี่แยกรวมโชคมีชัย	1 ก.พ. 68 – 31 ม.ค. 69
บีลีฟ รวมโชค	ถนนสมโภช 700 ปี (ข้างโรงแรม B2)	1 ม.ค.68 – 31 ธ.ค. 68
ฮาบิแทท วงแหวนสันกำแพง	สี่แยกบวกครกศิวิไล	1 ม.ค. 67 – 31 ธ.ค. 69
บีลีฟ วงแหวนสันกำแพง	แยกศรีบัวเงิน	1 ก.พ. 68 – 31 ม.ค. 69
บีลีฟ รวมโชค	สี่แยกข่วงสิงห์	1 ก.พ. 68 – 31 ม.ค. 69
ฮาบิแทท ซุปเปอร์ไฮเวย์	ถนนมหิดล (ป้ายมหิดล หน้า รร.มงฟอร์ตใหญ่)	1 พ.ย. 67 - 31 ต.ค. 68
ฮาบิแทท ซุปเปอร์ไฮเวย์	ถนนสมโภช 700 ปี (สารภี)	1 พ.ย. 68 - 31 ต.ค. 69
อรสิริน วิลล์ โชตนา	ถนนโชตนา (ข้างร้าน OK SHABU)	1 พ.ย. 68 - 31 ต.ค. 69
อรสิริน วิลล์ โชตนา	แยกศูนย์ราชการ (หน้าศาลากลาง)	1 ก.ค. 68 – 30 มิ.ย. 69
อรสิริน วิลล์ สันทราย	ถนนเชียงใหม่-พร้าว (หน้าตลาดรถ)	15 ก.ค. 68 – 14 ก.ค. 69
อรสิริน วิลล์ สันทราย	ถนนเชียงใหม่-พร้าว (ทางเข้าโครงการ)	1 ส.ค. 67 – 31 ก.ค. 70
เออร์เบิร์น มิกซ์ บ้านเด่น-ราชเวช	ถนนเชียงใหม่-ลำพูน	1 ส.ค. 68 – 31 ก.ค. 69
ฮาบิแทท ซุปเปอร์ไฮเวย์	หน้าโครงการ อรสิริน 5	1 พ.ค. 68 – 30 เม.ย. 71
ฮาบิแทท ซุปเปอร์ไฮเวย์	ถนนมหิดล (ป้ายมหิดล หน้า รร.มงฟอร์ตใหญ่)	1 พ.ย. 67 - 31 ต.ค. 68
ฮาบิแทท ซุปเปอร์ไฮเวย์	ถนนสมโภช 700 ปี (สารภี)	1 พ.ย. 68 - 31 ต.ค. 69

2.2 กรมธรรม์ประกันภัย

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (โครงการเดอะแบ็คยาร์ด มหิดล)
ระยะเวลาประกันภัย	365 วัน ตั้งแต่วันที่ 13 มิถุนายน 2568 ถึง 13 มิถุนายน 2569
ผู้เอาประกัน	บริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	ถนนมหิดล ตำบลป่าแดด อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ 50100
ทุนประกันภัย	33,000,000 บาท
รายละเอียดการประกันภัย	ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอกไม่เกิน 3,000,000 บาท ต่อครั้ง
รายละเอียดความคุ้มครอง	ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการทำงานตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งมีสาเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติต่าง ๆ เช่น การเกิดไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง และการกระทำโดยเจตนาร้ายและความประมาทเลินเล่อของคนงานตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก ความรับผิดสำหรับการเสียชีวิตหรือบาดเจ็บ และ/หรือความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินบุคคลภายนอก โดยจำกัดความรับผิดไม่เกิน 3,000,000 บาทต่อครั้ง

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (โครงการอะไรซ์ ไวบ์ ภูเก็ต)
ระยะเวลาประกันภัย	670 วัน ตั้งแต่วันที่ 11 เมษายน 2568 ถึง 10 กุมภาพันธ์ 2570
ผู้เอาประกัน	บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	ม.5 ตำบลศรีสุนทร อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต 83110
ทุนประกันภัย	765,971,975 บาท
รายละเอียดการประกันภัย	ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอกไม่เกิน 10,000,000 บาท

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	
รายละเอียดความคุ้มครอง	ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการทำงานตามสัญญาว่าจ้างซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติต่าง ๆ เช่น การเกิดไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรมการถูกกลั่นแกล้งและการกระทำโดยเจตนาร้ายและความประมาทเลินเล่อของคนงานตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก ความรับผิดสำหรับการเสียชีวิตหรือบาดเจ็บ และ/หรือความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินบุคคลภายนอก โดยจำกัดความรับผิดไม่เกิน 10,000,000 บาทต่อครั้ง

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (โครงการอะไรซ์ ฮิลล์)
ระยะเวลาประกันภัย	570 วัน ตั้งแต่วันที่ 19 พฤษภาคม 2568 ถึง 10 ธันวาคม 2569
ผู้เอาประกัน	บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	ถนนเชียงใหม่-ดอยสะเก็ด ตำบลสันทรายน้อย อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่
ทุนประกันภัย	527,975,961 บาท
รายละเอียดการประกันภัย	ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอกไม่เกิน 10,000,000 บาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการทำงานตามสัญญาว่าจ้างซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติต่าง ๆ เช่น การเกิดไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรมการถูกกลั่นแกล้งและการกระทำโดยเจตนาร้ายและความประมาทเลินเล่อของคนงานตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก ความรับผิดสำหรับการเสียชีวิตหรือบาดเจ็บ และ/หรือความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินบุคคลภายนอก โดยจำกัดความรับผิดไม่เกิน 10,000,000 บาทต่อครั้ง

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (โครงการเดอะเน็กซ์ เจ็ดยอด 3)
ระยะเวลาประกันภัย	365 วัน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึง 1 กรกฎาคม 2569
ผู้เอาประกัน	บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	ม.2 ตำบลช้างเผือก อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่
ทุนประกันภัย	69,300,000 บาท
รายละเอียดการประกันภัย	ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอกไม่เกิน 5,000,000 บาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการทำงานตามสัญญาว่าจ้างซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติต่าง ๆ เช่น การเกิดไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรมการถูกกลั่นแกล้งและการกระทำโดยเจตนาร้ายและความประมาทเลินเล่อของคนงานตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก ความรับผิดสำหรับการเสียชีวิตหรือบาดเจ็บ และ/หรือความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินบุคคลภายนอก โดยจำกัดความรับผิดไม่เกิน 5,000,000 บาทต่อครั้ง

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (โครงการเดอะเน็กซ์ รวมโชคชิตี้ฮอลล์ 2)
ระยะเวลาประกันภัย	486 วัน ตั้งแต่วันที่ 12 กันยายน 2568 ถึง 11 มกราคม 2570
ผู้เอาประกัน	บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	ตำบลฟ้าฮ่าม อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่
ทุนประกันภัย	74,745,361.64 บาท
รายละเอียดการประกันภัย	ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอกไม่เกิน 2,000,000 บาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการทำงานตามสัญญาว่าจ้างซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติต่าง ๆ เช่น การเกิดไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรมการถูกกลั่นแกล้งและการกระทำโดยเจตนาร้ายและความประมาทเลินเล่อของคนงานตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก ความรับผิดสำหรับการเสียชีวิตหรือบาดเจ็บ และ/หรือความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินบุคคลภายนอก โดยจำกัดความรับผิดไม่เกิน 2,000,000 บาทต่อครั้ง

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (โครงการอรสิริน วิลล์ สันทราย)
ระยะเวลาประกันภัย	365 วัน ตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2568 ถึง 15 มกราคม 2569
ผู้เอาประกัน	บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	ม.5 ต.หนองหาร อ.สันทราย จ.เชียงใหม่ 50290
ทุนประกันภัย	11,200,000 บาท (จำนวน 8 แปลง)
รายละเอียดการประกันภัย	ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอกไม่เกิน 1,000,000 บาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการทำงานตามสัญญาว่าจ้างซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติต่าง ๆ เช่น การเกิดไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรมการถูกกลั่นแกล้งและการกระทำโดยเจตนาร้ายและความประมาทเลินเล่อของคนงานตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก ความรับผิดสำหรับการเสียชีวิตหรือบาดเจ็บ และ/หรือความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินบุคคลภายนอก โดยจำกัดความรับผิดไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อครั้ง

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (โครงการบีลีฟ วงแหวนสันกำแพง)
ระยะเวลาประกันภัย	365 วัน ตั้งแต่วันที่ 25 มกราคม 2568 ถึง 25 มกราคม 2569
ผู้เอาประกัน	บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	ม.8 ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่ 50220
ทุนประกันภัย	18,100,000 บาท (จำนวน 11 แปลง)
รายละเอียดการประกันภัย	ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอกไม่เกิน 1,000,000 บาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการทำงานตามสัญญาว่าจ้างซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติต่าง ๆ เช่น การเกิดไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด ภัย

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	
	ลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรมการถูกกลั่นแกล้งและการกระทำโดยเจตนาร้ายและความประมาทเลินเล่อของคนงานตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก ความรับผิดสำหรับการเสียชีวิตหรือบาดเจ็บ และ/หรือความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินบุคคลภายนอก โดยจำกัดความรับผิดไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อครั้ง

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (โครงการฮาบิแทท วงแหวนสันกำแพง)
ระยะเวลาประกันภัย	365 วัน ตั้งแต่วันที่ 25 เมษายน 2568 ถึง 25 เมษายน 2569
ผู้เอาประกัน	บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	ม.8 ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่ 50220
ทุนประกันภัย	8,800,000 บาท (จำนวน 4 แปลง)
รายละเอียดการประกันภัย	ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอกไม่เกิน 1,000,000 บาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการทำงานตามสัญญาว่าจ้างซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติต่าง ๆ เช่น การเกิดไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรมการถูกกลั่นแกล้งและการกระทำโดยเจตนาร้ายและความประมาทเลินเล่อของคนงานตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก ความรับผิดสำหรับการเสียชีวิตหรือบาดเจ็บ และ/หรือความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินบุคคลภายนอก โดยจำกัดความรับผิดไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อครั้ง

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (โครงการ อรสิริน วิลล์ สันทราย)
ระยะเวลาประกันภัย	365 วัน ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2568 ถึง 1 พฤษภาคม 2569
ผู้เอาประกัน	บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	ม.5 ต.หนองหาร อ.สันทราย จ.เชียงใหม่ 50290
ทุนประกันภัย	10,400,000 บาท (จำนวน 8 แปลง)
รายละเอียดการประกันภัย	ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอกไม่เกิน 1,000,000 บาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการทำงานตามสัญญาว่าจ้างซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติต่าง ๆ เช่น การเกิดไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรมการถูกกลั่นแกล้งและการกระทำโดยเจตนาร้ายและความประมาทเลินเล่อของคนงานตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก ความรับผิดสำหรับการเสียชีวิตหรือบาดเจ็บ และ/หรือความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินบุคคลภายนอก โดยจำกัดความรับผิดไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อครั้ง

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (โครงการ ฮาบิแทท มหิดล)
ระยะเวลาประกันภัย	365 วัน ตั้งแต่วันที่ 10 พฤษภาคม 2568 ถึง 10 พฤษภาคม 2569
ผู้เอาประกัน	บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	ต.ช้างคลาน อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่
ทุนประกันภัย	19,000,000 บาท (จำนวน 4 แปลง)
รายละเอียดการประกันภัย	ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอกไม่เกิน 1,000,000 บาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการทำงานตามสัญญาว่าจ้างซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติต่าง ๆ เช่น การเกิดไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรมการถูกกลั่นแกล้งและการกระทำโดยเจตนาร้ายและความประมาทเลินเล่อของคนงานตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก ความรับผิดสำหรับการเสียชีวิตหรือบาดเจ็บ และ/หรือความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินบุคคลภายนอก โดยจำกัดความรับผิดไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อครั้ง

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (โครงการฮาบิแทท มหิดล)
ระยะเวลาประกันภัย	380 วัน ตั้งแต่วันที่ 30 มิถุนายน 2568 ถึง 15 กรกฎาคม 2569
ผู้เอาประกัน	บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	ต.ช้างคลาน อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่
ทุนประกันภัย	28,600,000 บาท (จำนวน 6 แปลง)
รายละเอียดการประกันภัย	ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอกไม่เกิน 1,000,000 บาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการทำงานตามสัญญาว่าจ้างซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติต่าง ๆ เช่น การเกิดไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรมการถูกกลั่นแกล้งและการกระทำโดยเจตนาร้ายและความประมาทเลินเล่อของคนงานตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก ความรับผิดสำหรับการเสียชีวิตหรือบาดเจ็บ และ/หรือความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินบุคคลภายนอก โดยจำกัดความรับผิดไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อครั้ง

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (โครงการบีลีฟ วงแหวนสันกำแพง)
ระยะเวลาประกันภัย	388 วัน ตั้งแต่วันที่ 2 มิถุนายน 2568 ถึง 25 มิถุนายน 2569
ผู้เอาประกัน	บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	ม.8 ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่ 50220
ทุนประกันภัย	30,100,000 บาท (จำนวน 20 แปลง)
รายละเอียดการประกันภัย	ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอกไม่เกิน 1,000,000 บาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการทำงานตามสัญญาว่าจ้างซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติต่าง ๆ เช่น การเกิดไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด ภัย

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	
	ลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรมการถูกกลั่นแกล้งและการกระทำโดยเจตนาร้ายและความประมาทเลินเล่อของคนงานตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก ความรับผิดสำหรับการเสียชีวิตหรือบาดเจ็บ และ/หรือความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินบุคคลภายนอก โดยจำกัดความรับผิดไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อครั้ง

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (โครงการฮาบิแทท วงแหวนสันกำแพง)
ระยะเวลาประกันภัย	365 วัน ตั้งแต่วันที่ 2 มิถุนายน 2568 ถึง 2 มิถุนายน 2569
ผู้เอาประกัน	บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	ม.8 ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่ 50220
ทุนประกันภัย	19,100,000 บาท (จำนวน 9 แปลง)
รายละเอียดการประกันภัย	ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอกไม่เกิน 1,000,000 บาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการทำงานตามสัญญาว่าจ้างซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติต่าง ๆ เช่น การเกิดไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรมการถูกกลั่นแกล้งและการกระทำโดยเจตนาร้ายและความประมาทเลินเล่อของคนงานตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก ความรับผิดสำหรับการเสียชีวิตหรือบาดเจ็บ และ/หรือความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินบุคคลภายนอก โดยจำกัดความรับผิดไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อครั้ง

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (โครงการฮาบิแทท วงแหวนสันกำแพง)
ระยะเวลาประกันภัย	365 วัน ตั้งแต่วันที่ 17 กรกฎาคม 2568 ถึง 17 กรกฎาคม 2569
ผู้เอาประกัน	บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	ม.8 ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่ 50220
ทุนประกันภัย	18,800,000 บาท (จำนวน 8 แปลง)
รายละเอียดการประกันภัย	ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอกไม่เกิน 1,000,000 บาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการทำงานตามสัญญาว่าจ้างซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติต่าง ๆ เช่น การเกิดไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรมการถูกกลั่นแกล้งและการกระทำโดยเจตนาร้ายและความประมาทเลินเล่อของคนงานตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก ความรับผิดสำหรับการเสียชีวิตหรือบาดเจ็บ และ/หรือความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินบุคคลภายนอก โดยจำกัดความรับผิดไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อครั้ง

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (โครงการฮาบิแทท วงแหวนสันกำแพง)
ระยะเวลาประกันภัย	365 วัน ตั้งแต่วันที่ 29 สิงหาคม 2568 ถึง 29 สิงหาคม 2569
ผู้เอาประกัน	บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	ม.8 ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่ 50220
ทุนประกันภัย	18,900,000 บาท (จำนวน 9 แปลง)
รายละเอียดการประกันภัย	ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอกไม่เกิน 1,000,000 บาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการทำงานตามสัญญาว่าจ้างซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติต่าง ๆ เช่น การเกิดไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรมการถูกกลั่นแกล้งและการกระทำโดยเจตนาร้ายและความประมาทเลินเล่อของคนงานตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก ความรับผิดสำหรับการเสียชีวิตหรือบาดเจ็บ และ/หรือความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินบุคคลภายนอก โดยจำกัดความรับผิดไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อครั้ง

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (โครงการฮาบิแทท รวมโชค)
ระยะเวลาประกันภัย	365 วัน ตั้งแต่วันที่ 5 กันยายน 2568 ถึง 5 กันยายน 2569
ผู้เอาประกัน	บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	ม.6 ต.สันผีเสื้อ อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ 50300
ทุนประกันภัย	13,500,000 บาท (จำนวน 3 แปลง)
รายละเอียดการประกันภัย	ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอกไม่เกิน 1,000,000 บาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการทำงานตามสัญญาว่าจ้างซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติต่าง ๆ เช่น การเกิดไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรมการถูกกลั่นแกล้งและการกระทำโดยเจตนาร้ายและความประมาทเลินเล่อของคนงานตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก ความรับผิดสำหรับการเสียชีวิตหรือบาดเจ็บ และ/หรือความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินบุคคลภายนอก โดยจำกัดความรับผิดไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อครั้ง

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (โครงการอรสิริน วิลล์ สันทราย)
ระยะเวลาประกันภัย	365 วัน ตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2568 ถึง 20 ตุลาคม 2569
ผู้เอาประกัน	บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	ม.5 ต.หนองหาร อ.สันทราย จ.เชียงใหม่ 50290
ทุนประกันภัย	11,200,000 บาท (จำนวน 8 แปลง)
รายละเอียดการประกันภัย	ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอกไม่เกิน 1,000,000 บาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการทำงานตามสัญญาว่าจ้างซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติต่าง ๆ เช่น การเกิดไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด ภัยลม

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	
	พายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรมการถูกกลั่นแกล้งและการกระทำโดยเจตนาร้ายและความประมาทเลินเล่อของคนงานตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก ความรับผิดสำหรับการเสียชีวิตหรือบาดเจ็บ และ/หรือความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินบุคคลภายนอก โดยจำกัดความรับผิดไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อครั้ง

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (โครงการฮาบิแทท มหิดล)
ระยะเวลาประกันภัย	365 วัน ตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2568 ถึง 20 ตุลาคม 2569
ผู้เอาประกัน	บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	ต.ช้างคลาน อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่
ทุนประกันภัย	13,100,000 บาท (จำนวน 3 แปลง)
รายละเอียดการประกันภัย	ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอกไม่เกิน 1,000,000 บาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการทำงานตามสัญญาว่าจ้างซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติต่าง ๆ เช่น การเกิดไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด ภัยลม พายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรมการถูกกลั่นแกล้งและการกระทำโดยเจตนาร้ายและความประมาทเลินเล่อของคนงานตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก ความรับผิดสำหรับการเสียชีวิตหรือบาดเจ็บ และ/หรือความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินบุคคลภายนอก โดยจำกัดความรับผิดไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อครั้ง

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (โครงการฮาบิแทท วงแหวนสันกำแพง)
ระยะเวลาประกันภัย	365 วัน ตั้งแต่วันที่ 15 พฤศจิกายน 2568 ถึง 15 สิงหาคม 2569
ผู้เอาประกัน	บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	ม.8 ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่ 50220
ทุนประกันภัย	31,400,000 บาท (จำนวน 19 แปลง)
รายละเอียดการประกันภัย	ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอกไม่เกิน 1,000,000 บาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการทำงานตามสัญญาว่าจ้างซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติต่าง ๆ เช่น การเกิดไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด ภัยลม พายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรมการถูกกลั่นแกล้งและการกระทำโดยเจตนาร้ายและความประมาทเลินเล่อของคนงานตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก ความรับผิดสำหรับการเสียชีวิตหรือบาดเจ็บ และ/หรือความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินบุคคลภายนอก โดยจำกัดความรับผิดไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อครั้ง

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (โครงการบีลีฟ วงแหวนสันกำแพง)
ระยะเวลาประกันภัย	388 วัน ตั้งแต่วันที่ 15 พฤศจิกายน 2568 ถึง 15 พฤศจิกายน 2569
ผู้เอาประกัน	บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	ม.8 ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่ 50220
ทุนประกันภัย	34,400,000 บาท (จำนวน 20 แปลง)
รายละเอียดการประกันภัย	ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอกไม่เกิน 1,000,000 บาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการทำงานตามสัญญาว่าจ้างซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติต่าง ๆ เช่น การเกิดไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรมการถูกกลั่นแกล้งและการกระทำโดยเจตนาร้ายและความประมาทเลินเล่อของคนงานตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก ความรับผิดสำหรับการเสียชีวิตหรือบาดเจ็บ และ/หรือความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินบุคคลภายนอก โดยจำกัดความรับผิดไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อครั้ง

2.4 สรุปสาระสำคัญจ้างเหมาก่อสร้าง

2.4.1 สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างโครงการแนวราบ

บริษัทย่อยได้มีการทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาในการก่อสร้างอาคารบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์สำหรับโครงการจัดสรรแนวราบ โดยในการก่อสร้างจะว่าจ้างผู้รับเหมาหลาย ๆ ราย เพื่อทยอยก่อสร้างแบ่งออกเป็นระยะโครงการตามแผนการขาย จึงทำให้มีสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างหลายฉบับในแต่ละโครงการ โดยมีลักษณะของสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างที่สำคัญดังนี้

สัญญา	สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างโครงการแนวราบ
คู่สัญญา	ผู้ถูกว่าจ้าง: ผู้รับจ้างเหมาก่อสร้างของโครงการ ผู้ว่าจ้าง: บริษัทย่อย
ระยะเวลาตามสัญญา	ระยะเวลาประมาณ 6-8 เดือน แล้วแต่สัญญา และประเภทของโครงการ
การชำระค่าจ้าง	ผู้รับจ้างเบิกเงินค่างวดงานในแต่งวด จะต้องทำงานครบถ้วนตามเนื้อหางานที่ระบุไว้ในแต่ละงวดงาน พร้อมทั้งแก้ไขงานให้ถูกต้องเรียบร้อยแล้วเท่านั้น โดยต้องประสานงานกับผ ผู้ควบคุมงานล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 4 วันทำการ เพื่อตรวจสอบงานและรับรองผลงานก่อนการยื่นเอกสารขอเบิกเงินงวดนั้น ๆ
การรับประกันผลงาน	- ผู้ว่าจ้างจะหักเงินประกันผลงาน จำนวนร้อยละ 4 ของจำนวนเงินก่อนภาษีมูลค่าเพิ่ม ตามที่เรียกเก็บในแต่ละงวดงาน โดยมีรายละเอียดตามแนบท้ายสัญญางาน - ผู้รับจ้าง จะรับผิดในความเสียหายใด ๆ โดยรับประกันผลงานกำหนดระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่มีการเข้าตรวจรับงานและรับเงินเบิกงวดสุดท้ายเป็นที่เรียบร้อย โดยหากครบกำหนดระยะเวลาประกันผลงาน ผู้ว่าจ้างจะคืนเงินให้กับ ผู้รับจ้างโดยไม่มีดอกเบี้ย หากเมีความเสียหายเกิดขึ้นผู้รับจ้างจะรีบดำเนินการแก้ไขความเสียหายดังกล่าว ภายใน 7 วัน
เงื่อนไขสำคัญอื่น	การส่งมอบล่าช้า เกินกว่าเวลาที่กำหนด หากผู้ว่าจ้างยังไม่ยกเลิกสัญญา ผู้รับจ้างยินยอมให้ผู้จ้างปรับเป็นรายวันในอัตราร้อยละ 0.1 ต่อแปลง/คูหา ของมูลค่าจ้างงานคงค้างทั้งหมดไปจนกว่างานที่จ้างจะแล้วเสร็จ หรือผู้รับจ้างได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาจ้าง หรือผู้ว่าจ้างได้ใช้สิทธิเลิกสัญญาและสัญญามีผลเป็นอันยกเลิก

2.4.2 สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียม

บริษัทย่อยได้มีการทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาในการก่อสร้างอาคารคอนโดมิเนียม ซึ่งในการก่อสร้างอาคารแบ่งงานออกเป็นระบบต่างๆ 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 โดยงวดงานที่เบิกในแต่ละเดือนต้องผ่านการอนุมัติจากผู้ว่าจ้างหรือตัวแทนของผู้ว่าจ้าง ตามแผนการเบิกเงินผลงาน ภายใน 30 วันจับตั้งแต่วันที่ผู้ว่าจ้างได้รับหนังสือรับรองผลงานจากบริษัทที่ปรึกษาบริหารโครงการและควบคุมงานก่อสร้าง และผู้รับจ้างสามารถเบิกเงินงวดงานที่แล้วเสร็จข้ามงวดได้ โดยไม่จำเป็นต้องเบิกเงินงวดงานเรียงตามงวดที่ระบุไว้
การรับประกันผลงาน	- ผู้ว่าจ้างจะหักเงินประกันผลงาน จำนวนร้อยละ 5 ของจำนวนเงินก่อนภาษีมูลค่าเพิ่ม ตามที่เรียกเก็บในแต่ละงวดงาน โดยมีรายละเอียดตามแนบท้ายสัญญางาน - ผู้รับจ้าง จะรับประกันงานในส่วนที่เป็น “โครงสร้างอาคาร” เช่นงาน ฐานราก เสาคาน พื้นโครงหลังคา และผนังที่รับน้ำหนัก และระบบสาธารณูปโภคซึ่งติดตั้งเป็นส่วนหนึ่งกับโครงสร้างอาคาร เป็นต้น มีกำหนดระยะเวลา 5 ปี และในส่วนงานสถาปัตยกรรม รวมถึงส่วนควบอุปกรณ์ ซึ่งเป็นส่วนประกอบสำคัญของอาคารนอกจากโครงสร้างอาคารดังกล่าวแล้ว กำหนดระยะเวลาประกันเป็นเวลา 1 ถึง 2 ปี แล้วแต่สัญญาและประเภทงาน โดยนับแต่ได้รับหนังสือรับรองการก่อสร้างแล้วเสร็จ
เงื่อนไขสำคัญอื่น	หากผู้รับจ้างส่งมอบงานที่จ้าง พ้นระยะเวลาที่ตกลงไว้ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้รับจ้างยินยอมให้ผู้จ้างปรับเป็นรายวันในอัตราร้อยละ 0.01 ของมูลค่างานที่จ้างตามสัญญา ซึ่งรวมค่าปรับไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่างานที่จ้าง และผู้รับจ้างตกลงจะจ่ายเงินค่าที่ปรึกษางานก่อสร้าง อีกส่วนหนึ่งต่างหากเป็นรายวันตามสัญญานับแต่วันที่พ้นไปจนกว่าผู้รับจ้างจะส่งมอบงานแล้วเสร็จให้กับผู้ว่าจ้างหรือไปจนกว่าผู้ว่าจ้างจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาและหากมีการว่าจ้างผู้รับจ้างรายใหม่ มีราคาสูงกว่าที่ตกลงไว้กับผู้รับจ้างเป็นจำนวนเท่าใด ผู้รับจ้างยังต้องรับผิดชอบในราคาส่วนที่เกินจากที่ตกลงไว้

2.5 สัญญาว่าจ้างบริหารงานบริษัทย่อย

บริษัทได้จัดทำสัญญาว่าจ้างบริการบริหารงานแก่บริษัทย่อย ทั้ง 6 บริษัท[1/] โดยมีสรุปรายละเอียดของสัญญา ดังนี้

สัญญา	สัญญาว่าจ้างบริการบริหารงาน
คู่สัญญา	ผู้ถูกว่าจ้าง: บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) หรือ “บริษัท” หรือ “ORN” ผู้ว่าจ้าง: บริษัทย่อย (ORG ORP NHC NHP GWP ORE[2/])
ระยะเวลาตามสัญญา	1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568 โดยต่ออายุสัญญาปีต่อปี (ระยะเวลา 12 เดือน)
ขอบเขตงาน	งานให้บริการระดับกลุ่ม 1. งานบริการด้านเงินทุน ในการดูแลบัญชีธนาคาร การบริการจัดการ รวมทั้งคำแนะนำในเรื่องเงินทุนหมุนเวียน การจัดหาแหล่งเงินทุน เป็นต้น 2. งานบริหารความเสี่ยง เช่น การประกันโครงการต่างๆ การวางแผนและนโยบายบริหารความเสี่ยง ป้องกันการทุจริต รวมทั้งการวิเคราะห์ผลกระทบทางธุรกิจ

	3. งานสารสนเทศ เช่น การพัฒนาโครงสร้างระบบสารสนเทศ ระบบเครือข่าย ระบบสื่อสารการบริหาร ประสานงานจัดซื้อระบบสารสนเทศ รวมทั้งระบบโทรศัพท์ เว็บไซต์ และอื่นๆ งานให้บริการในระดับส่วนธุรกิจงาน 1. งานการบริหารจัดการ ซึ่งเป็นงานบริหารและพัฒนาธุรกิจของกลุ่มบริษัท การวางแผนการวิเคราะห์การเงินของกลุ่มบริษัท การงานแผนประสานงานทั้งในประเทศและต่างประเทศ รวมทั้งการวางแผนการลงทุนของกลุ่มบริษัท การจัดทำรายงานทางการเงิน วิเคราะห์ผลการดำเนินงานฐานะทางการเงิน เพื่อใช้ในการบริหารธุรกิจของกลุ่มบริษัท 2. งานบริหารการขาย เป็นงานพัฒนาเครื่องหมายการค้าและการจัดการการปันส่วนค่าใช้จ่าย กำหนดแผนการขาย การกำหนดนโยบายการขาย วิเคราะห์การขาย จัดทำรายงานเชิงวิเคราะห์สำหรับบริหารงานในกลุ่มบริษัท 3. งานบริหารด้านพัฒนาธุรกิจและพัฒนาผลิตภัณฑ์ ของกลุ่มบริษัทจัดทำแผนการตลาด เพื่อส่งเสริมการขายให้กลุ่มบริษัท การดำเนินการในส่วนใบอนุญาตต่าง ๆ เรื่องอื่น ๆ จัดทำรายงานเชิงวิเคราะห์ทางการตลาด
การชำระค่าบริหารงาน	ผู้รับจ้างหรือบริษัทแม่ เรียกเก็บค่าบริการบริหารงานจากกลุ่มบริษัท (บริษัทย่อย) จำนวน 5 บริษัทในอัตราร้อยละ 4 ของมูลค่าโครงการที่เหลืออยู่ในแต่ละโครงการของกลุ่มบริษัท โดยจัดเก็บค่าบริการบริหารงานเป็นรายเดือนด้วยวิธีเส้นตรง สำหรับบริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด เรียกเก็บค่าบริหารงานเป็นรายเดือน ในอัตราเดือนละ 10,700.00 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

หมายเหตุ: [1/] ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2568 มีมติอนุมัติให้ควบรวมกิจการของบริษัท ทิชาพร จำกัด และบริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด โดยบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนควบรวมกิจการแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2568 ซึ่งภายหลังการควบรวม บริษัท ทิชาพร จำกัด สิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคลตั้งแต่วันดังกล่าวเป็นต้นไป

[2/] ORE ดำเนินธุรกิจด้านการศึกษา ซึ่งมีลักษณะการดำเนินงานแตกต่างจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท โดยมุ่งเน้นการบริหารและพัฒนางานด้านการศึกษาเป็นหลัก

2.6 สัญญาไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกันและให้สิทธิ์การซื้อที่ดินก่อนบุคคลอื่น

บริษัทได้จัดทำสัญญาไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกันและให้สิทธิ์การซื้อที่ดินก่อนบุคคลอื่น จำนวน 1 ฉบับ โดยมีสรุปรายละเอียดของสัญญา ดังนี้

คู่สัญญากับบริษัท	ผู้ให้สัญญาที่ 1 : นายปรีดิกร บูรณุปกรณ์ ผู้ให้สัญญาที่ 2 : นางสาวอรสิริน บูรณุปกรณ์ ผู้ให้สัญญาที่ 3 : นางอารีย์ อุดมศิริธำรง ผู้ให้สัญญาที่ 4 : นางสาววิไล บูรณุปกรณ์ ผู้ให้สัญญาที่ 5 : นายบุญเลิศ บูรณุปกรณ์ ผู้ให้สัญญาที่ 6 : นายอรรคเดช อุดมศิริธำรง ผู้รับสัญญา : บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
วันที่ของสัญญา	3 เมษายน 2566
วัตถุประสงค์ของสัญญา	ผู้ให้สัญญาทำสัญญาว่าจะไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกับบริษัทและการให้สิทธิในการซื้อที่ดินก่อนบุคคลอื่น รวมถึงให้สิทธิในการพิจารณาซื้อที่ดินที่ได้รับการเสนอขายกับผู้ให้สัญญาก่อนด้วย (First right of Refusal)

เงื่อนไขที่สำคัญ	- ในกรณีที่ ผู้ให้สัญญา รายใดถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่มีศักยภาพในการที่จะนำมาพัฒนาทำโครงการได้ หาก ผู้ให้สัญญา รายนั้นมีความประสงค์จะขายที่ดินที่มีลักษณะตามที่กล่าวให้แก่บุคคลใด ผู้ให้สัญญา รายนั้นจะต้องให้สิทธิ์แก่ ผู้รับสัญญา ก่อน - ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาได้รับการเสนอขายที่ดินที่มีศักยภาพในการที่จะนำมาพัฒนาทำโครงการจากบุคคลใดก็ตาม ผู้ให้สัญญาจะต้องนำเสนอหรือประสานงานกับเจ้าของที่ดินหรือนายหน้าเพื่อให้ผู้รับสัญญา พิจารณาว่าจะซื้อที่ดินแปลงนั้น ๆ หรือไม่ก่อน ในกรณีที่ผู้รับสัญญาไม่ซื้อที่ดินแปลงนั้น ๆ ก็ให้ผู้ให้สัญญารายนั้นมีสิทธิ์ซื้อที่ดินแปลงนั้นได้ภายใต้ราคาและเงื่อนไข และข้อกำหนดที่ไม่ได้ดีไปกว่าที่ผู้รับสัญญาได้รับ อย่างไรก็ตาม ผู้ให้สัญญาก็จะไม่นำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาโครงการไม่ว่าจะเป็นโครงการแนวราบหรือโครงการคอนโดมิเนียมก็ตาม - บันทึกข้อตกลงฉบับนี้มีผลผูกพันผู้ให้สัญญาแต่ละรายจนกว่าบุคคลดังกล่าวจะไม่เป็นกรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือนติดต่อกัน เว้นแต่คณะกรรมการของผู้รับสัญญาจะมีมติอนุมัติให้แก้ไขโดยมีคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของกรรมการที่ร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง หรือมีการดำเนินการเพื่อขอยกเว้นผูกพันบางกรณีโดยให้ดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนด[1/]

หมายเหตุ: นโยบายป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์กำหนดให้ผู้ให้สัญญาตามสัญญาไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันจะต้องรายงานการถือครองที่ดินต่อเลขานุการบริษัท เพื่อรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัททุกปี

[1/] การแก้ไขหรือยกเว้นจะต้องไม่ขัดหรือแย้งต่อเจตนารมณ์ของสัญญาไม่ประกอบธุรกิจแข่งขัน ไม่ขัดหรือแย้งต่อกฎหมาย และไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น การประกอบธุรกิจแข่งขัน การซื้อที่ดินตัดหน้าเพื่อแสวงหาส่วนต่างของราคา (front run) เป็นต้น ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทซึ่งจะประกอบด้วยกรรมการอิสระและกรรมการส่วนที่เหลือซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย จะต้องพิจารณาการแก้ไขหรือยกเว้นที่กล่าวและมีมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของกรรมการที่ร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี



2.7 สัญญาเงินกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีสัญญากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน รวมเป็นวงเงินกู้ยืมทั้งสิ้น 5,157.16 ล้านบาท โดยมีภาระหนี้คงเหลือทั้งสิ้น 1,209.22 ล้านบาท

ประเภทวงเงิน	วงเงินรวม (ล้านบาท)	วันที่ทำสัญญา	ระยะเวลาสิ้นสุด	ภาระหนี้สิน ณ 31 ธ.ค. 68	หลักประกัน	เงื่อนไขที่สำคัญอื่น
สถาบันทางการเงินแห่งที่ 1						
1. หนังสือค้ำประกัน (LG) ค้ำประกันงานสาธารณูปโภค	450.00	15 ส.ค. 2565	ไม่มีกำหนดระยะเวลา	-	- ที่ดิน ฉ.81564, 81565, 81566, 81567 กรรมสิทธิ์ของบริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด ฉ.1686, 1777, 1781, 58967-58971, 66524, 66526 และ 81613 กรรมสิทธิ์ของบริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด - บริษัทค้ำประกัน 1) บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) 2) บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด 3) บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 4) บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด 5) บริษัท นอร์โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 6) บริษัท โกลบอลเวลท์ พลัส จำกัด	จ่ายค่าธรรมเนียมต่ออายุต่อปี
2. วงเงินเบิกเกินบัญชี (OD) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ	3.00	25 มี.ค. 2556	ไม่มีกำหนดระยะเวลา	-	- ที่ดิน ฉ.81564, 81565, 81566, 81567 กรรมสิทธิ์ของบริษัท โกลบอลเวลท์ พลัส จำกัด ฉ.1686, 1777, 1781, 58967-58971, 66524, 66526 และ 81613 กรรมสิทธิ์ของบริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด - บริษัทค้ำประกัน 1) บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) 2) บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด 3) บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 4) บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด 5) บริษัท นอร์โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 6) บริษัท โกลบอลเวลท์ พลัส จำกัด	-

ประเภทวงเงิน	วงเงินรวม (ล้านบาท)	วันที่ทำสัญญา	ระยะเวลาสิ้นสุด	ภาระหนี้สิน ณ 31 ธ.ค. 68	หลักประกัน	เงื่อนไขที่สำคัญอื่น
3. วงเงินกู้ระยะยาว (Term Loan) ค่าที่ดิน ค่าพัฒนาและค่าก่อสร้าง โครงการ Habitat มหิดล	256.00	8 ส.ค. 2567	5 ปี	164.48	- โฉนดโครงการ Habitat มหิดล ฉ.2784, ฉ.142317-142323 - บริษัทค้ำประกัน	-
4. วงเงินเบิกเกินบัญชี (OD) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในโครงการ Habitat มหิดล	5.00	8 ส.ค. 2567	ไม่มีกำหนดระยะเวลา	-	1) บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 2) บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) 3) บริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด	-
5. วงเงินเบิกเกินบัญชี (OD) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนใน บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	5.00	26 ธ.ค. 2567	ไม่มีกำหนดระยะเวลา	-	- โฉนดที่ดินบริเวณโครงการ The Escape ฉ.135801, ฉ.44999, ฉ.136347, ฉ.136349, ฉ.135802, ฉ.55990, ฉ.136351, ฉ.57043, ฉ.136350, ฉ.135800, ฉ.136348 กรรมสิทธิ์ของบริษัท นอร์ทโฮม จำกัด - บริษัทค้ำประกัน 1) บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 2) บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 3) บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด 4) บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	-
6. วงเงินเบิกเกินบัญชี (OD) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนใน บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	10.00	26 ธ.ค. 2567	ไม่มีกำหนดระยะเวลา	-	- โฉนดที่ดินบริเวณโครงการ The Escape ฉ.135801, ฉ.44999, ฉ.136347, ฉ.136349, ฉ.135802, ฉ.55990, ฉ.136351, ฉ.57043, ฉ.136350, ฉ.135800, ฉ.136348 กรรมสิทธิ์ของบริษัท นอร์ทโฮม จำกัด - บริษัทค้ำประกัน: บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	-
7. วงเงินเบิกเกินบัญชี (OD) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนใน บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด	5.00	26 ธ.ค. 2567	ไม่มีกำหนดระยะเวลา	-	- โฉนดที่ดินบริเวณโครงการ The Escape ฉ.135801, ฉ.44999, ฉ.136347, ฉ.136349, ฉ.135802, ฉ.55990, ฉ.136351, ฉ.57043, ฉ.136350, ฉ.135800, ฉ.136348 กรรมสิทธิ์ของบริษัท นอร์ทโฮม จำกัด - บริษัทค้ำประกัน: บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	-

ประเภทวงเงิน	วงเงินรวม (ล้านบาท)	วันที่ทำสัญญา	ระยะเวลาสิ้นสุด	ภาระหนี้สิน ณ 31 ธ.ค. 68	หลักประกัน	เงื่อนไขที่สำคัญอื่น
8. วงเงินเบิกเกินบัญชี (OD) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนใน บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	10.00	26 ธ.ค. 2567	ไม่มีกำหนดระยะเวลา	-	- โฉนดที่ดินบริเวณโครงการ The Escape ฉ.135801, ฉ.44999, ฉ.136347, ฉ.136349, ฉ.135802, ฉ.55990, ฉ.136351, ฉ.57043, ฉ.136350, ฉ.135800, ฉ.136348 กรรมสิทธิ์ของบริษัท นอร์ทโฮม จำกัด - บริษัทค้ำประกัน: บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	-
9. วงเงินกู้ระยะยาว (Term loan) เพื่อค่าที่ดิน ค่าพัฒนาและค่าก่อสร้างโครงการ The Backyard มหิดล	140.00	30 ก.ย. 2568	8 ปี	114.99	- ที่ดิน ฉ.142298,142299,142300, 142301 กรรมสิทธิ์ของบริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด - บริษัทค้ำประกัน	-
10.หนังสือค้ำประกัน (LG) โครงการ The Backyard มหิดล	70.00	30 ก.ย. 2568	1 ปี นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา	-	1) บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) 2) บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-
11.วงเงินเบิกเกินบัญชี (OD) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในโครงการ The Backyard มหิดล	5.00	30 ก.ย. 2568	ไม่มีกำหนดระยะเวลา	-		-
สถาบันการเงินแห่งที่ 2						
1. หนังสือค้ำประกัน (LG) โครงการ Urban Myx	0.12	31 พ.ค. 2561	1 ปี นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา	-	- บุคคลค้ำประกัน: นายปรีดิกร บูรณุปกรณ์	จ่ายค่าธรรมเนียมต่ออายุปีต่อปี
2. วงเงินเบิกเกินบัญชี (OD) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ	10.00	9 พ.ย. 2555	ไม่มีกำหนดระยะเวลา	-	- ที่ดิน ฉ.55301, 55411,55412 ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่ กรรมสิทธิ์ของบริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-

ประเภทวงเงิน	วงเงินรวม (ล้านบาท)	วันที่ทำสัญญา	ระยะเวลาสิ้นสุด	ภาระหนี้สิน ณ 31 ธ.ค. 68	หลักประกัน	เงื่อนไขที่สำคัญอื่น
สถาบันการเงินแห่งที่ 3						
1. วงเงินกู้ยืมระยะยาว (Term Loan) เพื่อใช้พัฒนาที่ดิน และก่อสร้างโครงการ Belive วงแหวน-สันกำแพง	474.70	8 ก.ค. 2562	10 ปี	-	- โฉนดโครงการ Belive วงแหวน-สันกำแพง (142แปลง) - บริษัทค้ำประกัน 1) บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) 2) บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 3) บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด	- ให้ดำรงยอดหนี้ทุกขณะไม่เกินสัดส่วนที่กำหนดเท่าของมูลค่าหลักประกันที่จำนอง - ให้ดำรงสัดส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ของโครงการ ไม่เกินสัดส่วนที่กำหนด
2. วงเงินกู้ยืมระยะยาว (Term Loan) เพื่อใช้พัฒนาที่ดิน และก่อสร้างโครงการ Belive สันทราย-แม่โจ้	241.50	9 ส.ค. 2567	4 ปี	-	- โฉนดโครงการ Belive สันทราย-แม่โจ้ (270 แปลง) - บริษัทค้ำประกัน 1) บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	-
3. วงเงินเบิกเกินบัญชี (OD) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในโครงการ Belive สันทราย-แม่โจ้	5.00	9 ส.ค. 2567	ไม่มีกำหนดระยะเวลา	-	2) บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด 3) บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-
4. วงเงินกู้ยืมระยะยาว (Term loan) เพื่อใช้สำหรับค่าก่อสร้างโรงเรียนนานาชาติมิลล์ฮิลล์ ประเทศไทย	300.00	10 ก.พ. 2568	9 ปี	114.36	- ที่ดิน ฉ.81604,81568, อาคารสิ่งปลูกสร้าง, สิทธิการเช่าทั้ง 2 โฉนด - บริษัทค้ำประกัน	-
5. วงเงินเบิกเกินบัญชี (OD) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในโรงเรียนนานาชาติมิลล์ฮิลล์ ประเทศไทย	10.00	10 ก.พ. 2568	ไม่มีกำหนดระยะเวลา	-	1) บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) 2) บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด 3) บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-
6. หนังสือค้ำประกัน (LG) โรงเรียนนานาชาติมิลล์ฮิลล์ ประเทศไทย	2.00	10 ก.พ. 2568	1 ปี นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา	-	4) โรงเรียนนานาชาติมิลล์ฮิลล์ ประเทศไทย	-

ประเภทวงเงิน	วงเงินรวม (ล้านบาท)	วันที่ทำสัญญา	ระยะเวลาสิ้นสุด	ภาระหนี้สิน ณ 31 ธ.ค. 68	หลักประกัน	เงื่อนไขที่สำคัญอื่น
สถาบันการเงินแห่งที่ 4						
1. ตั๋วสัญญาใช้เงิน (PN)	140.00	19 ส.ค. 2564	90 วัน	140.00	- โฉนดโครงการ Astra Sky River (18 ห้องชุด) - ที่ดินโครงการ อรสิริน 10 (ฉ.1730, ฉ.1734, ฉ.1735, ฉ.1869, ฉ.22758, ฉ.43910) - ที่ดินโครงการ อรสิริน 15 ฉ.1437, ฉ.1707, ฉ.1711, ฉ.1712, ฉ.25962 - The Astra อาคาร เอ และบี (25 ห้องชุด) - บุคคลค้ำประกัน 1) นางอารีย์ อุดมศิริธำรง 2) นายปรีดิกร บูรณุปกรณ์ - บริษัทค้ำประกัน 1) บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 2) บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด 3) บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด	ผู้ออกตั๋วตกลงชำระคือ เงินต้นไม่ต่ำกว่าร้อยละที่กำหนดของราคาขายเพื่อปลอดจำนองอาคารโครงการ และเมื่อลดวงเงินแล้ว ผู้ออกตั๋วไม่สามารถกลับมาใช้วงเงินได้อีกจนกระทั่งเสร็จสิ้นทั้งจำนวน
2. วงเงินกู้ยืมระยะยาว (Term Loan) ค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน และก่อสร้างโครงการ Habitat รวมโชค	342.00	31 พ.ค. 2567	4 ปี	158.11	- โฉนดโครงการ Habitat รวมโชค ฉ.89160, ฉ.89170, ฉ.90295, ฉ.94028, ฉ.94029, ฉ.95302, ฉ.139059, ฉ.139753 (87 แปลง) - บริษัทค้ำประกัน 1) บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-
สถาบันการเงินแห่งที่ 5						
1. วงเงินกู้ยืมระยะยาว (Term Loan) ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าสาธารณูปโภคโครงการ Habitat วงแหวน-สันกำแพง (ORN8)	195.00	4 ต.ค. 2564	ต.ค.2569	19.43	- โฉนดโครงการ Habitat วงแหวน-สันกำแพง (ORN8) - บุคคลค้ำประกัน 1) นางอารีย์ อุดมศิริธำรง 2) นายปรีดิกร บูรณุปกรณ์	ผู้ขอสินเชื่อจะนำเงินไม่น้อยกว่าร้อยละที่กำหนดของราคาขายบ้านแต่ละยูนิตมาชำระคืนต้นเงินกู้ เพื่อ

ประเภทวงเงิน	วงเงินรวม (ล้านบาท)	วันที่ทำสัญญา	ระยะเวลาสิ้นสุด	ภาระหนี้สิน ณ 31 ธ.ค. 68	หลักประกัน	เงื่อนไขที่สำคัญอื่น
1. วงเงินเบิกเกินบัญชี (OD) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนใน โครงการ Habitat วงแหวน-สันกำแพง (ORN8)	5.00	4 ต.ค. 2564	ไม่มีกำหนดระยะเวลา	-	- บริษัทค้ำประกัน: บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ดำเนินการปลอดจำนองที่ดินพร้อมบ้านแต่ละยูนิต
2. วงเงินกู้ยืมระยะยาว (Term Loan) ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าสาธารณูปโภค โครงการ Belive รวมโชค	135.30	30 มิ.ย. 2565	มี.ค.2569	1.75	- โฉนดโครงการ บีลีฟ รวมโชค และแปลงนอกโครงการ จัดสรร ฉ.127185, ฉ.127613, ฉ.137960 - บุคคลค้ำประกัน 1) นางอารีย์ อุดมศิริธำรง 2) นายปรีดิกร บูรณุปกรณ์ - บริษัทค้ำประกัน: บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ผู้ขอสินเชื่อจะนำเงินไม่น้อยกว่าร้อยละที่กำหนดของราคาขายบ้านแต่ละยูนิตมาชำระคืนต้นเงินกู้ เพื่อดำเนินการปลอดจำนองที่ดินพร้อมบ้านแต่ละยูนิต จ่ายค่าธรรมเนียมต่ออายุปีต่อปี
3. วงเงินเบิกเกินบัญชี (OD) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โครงการ Belive รวมโชค	5.00	30 มิ.ย. 2565	ไม่มีกำหนดระยะเวลา	-		
4. หนังสือค้ำประกัน (LG) โครงการ Belive รวมโชค	18.00	30 มิ.ย. 2565	1 ปี นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา	-		
5. วงเงินกู้ยืมระยะยาว (Term Loan) ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้าง โครงการ Ornsirin Ville สันทราย	294.60	22 ม.ค. 2567	3 ปี	41.70	- โฉนดโครงการ Ornsirin Ville สันทราย ฉ.23107, ฉ.25829, ฉ.25830, ฉ.25836, ฉ.25915 - บุคคลค้ำประกัน 1) นางอารีย์ อุดมศิริธำรง 2) นายปรีดิกร บูรณุปกรณ์ - บริษัทค้ำประกัน	-
6. วงเงินเบิกเกินบัญชี (OD) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในโครงการ Ornsirin Ville สันทราย	5.00	22 ม.ค. 2567	ไม่มีกำหนดระยะเวลา	-		-
7. หนังสือค้ำประกัน (LG) โครงการ Ornsirin Ville สันทราย	50.00	22 ม.ค. 2567	1 ปี นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา	-	1) บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ 2) บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด	จ่ายค่าธรรมเนียมต่ออายุปีต่อปี
8. วงเงินกู้ยืมระยะยาว (Term Loan) ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้าง โครงการ Ornsirin Ville ท่ารั้ว	129.00	22 ม.ค. 2567	3 ปี	38.21	- โฉนดโครงการ Ornsirin Ville ท่ารั้ว - บุคคลค้ำประกัน 1) นางอารีย์ อุดมศิริธำรง	-

ประเภทวงเงิน	วงเงินรวม (ล้านบาท)	วันที่ทำสัญญา	ระยะเวลาสิ้นสุด	ภาระหนี้สิน ณ 31 ธ.ค. 68	หลักประกัน	เงื่อนไขที่สำคัญอื่น
9. วงเงินเบิกเกินบัญชี (OD) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในโครงการ Ornsirin Ville ท่ารั้ว	3.00	22 ม.ค. 2567	ไม่มีกำหนดระยะเวลา	-	2) นายปรีดิกร บูรณุปกรณ์ - บริษัทค้ำประกัน 1) บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้	-
10.หนังสือค้ำประกัน (LG) โครงการ Ornsirin Ville ท่ารั้ว	30.00	22 ม.ค. 2567	1 ปีนับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา	-	2) บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด	จ่ายค่าธรรมเนียมต่ออายุปีต่อปี
11.วงเงินกู้ยืมระยะสั้น (Bridging loan) ค่าที่ดินโครงการ The Astra Infinite	148.00	1 ต.ค. 2568	1.5 ปี	148.00	- ที่ดิน ฉ.2712,8280,8281,9168,33995 - บริษัทค้ำประกัน 1) บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด 2) บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	-
สถาบันการเงินแห่งที่ 6						
1. วงเงินกู้ยืมระยะยาว (Term Loan) ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าสาธารณูปโภค โครงการ Habitat Superhighway	390.80	22 เม.ย. 2565	5 ปี	90.84	- โฉนดโครงการ Habitat Super และแปลงนอกโครงการจัดสรร ฉ.9331 - บริษัทค้ำประกัน 1) บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	จะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนทุน (D/E Ratio) ไว้ในอัตราไม่เกินสัดส่วนที่กำหนด
2. วงเงินเบิกเกินบัญชี (OD) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการโครงการ Habitat Superhighway	5.00	22 เม.ย. 2565	ไม่มีกำหนดระยะเวลา	-	2) บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	-
3. หนังสือค้ำประกัน (LG) โครงการ Habitat Superhighway	87.00	22 เม.ย. 2565	1 ปี นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา	-		จ่ายค่าธรรมเนียมต่ออายุปีต่อปี
4. วงเงินกู้ยืมระยะยาว (Term Loan) ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้าง โครงการ The Next Jedyod 3	50.46	28 ก.ย. 2566	3 ปี	13.43	- โฉนดโครงการ The Next Jedyod3 (ฉ.139757) - บริษัทค้ำประกัน	-

ประเภทวงเงิน	วงเงินรวม (ล้านบาท)	วันที่ทำสัญญา	ระยะเวลาสิ้นสุด	ภาระหนี้สิน ณ 31 ธ.ค. 68	หลักประกัน	เงื่อนไขที่สำคัญอื่น
5. วงเงินเบิกเกินบัญชี (OD) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนใน โครงการ The Next Jedyod 3	2.00	28 ก.ย. 2566	ไม่มีกำหนดระยะเวลา	-	1) บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด 2) บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	-
6. วงเงินกู้ยืมระยะยาว (Term Loan) ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้างและสาธารณูปโภค โครงการ Arise Vibe Phuket	488.20	13 มิ.ย. 2567	3.5 ปี	75.03	- โฉนดโครงการ Arise Vibe Phuket (ฉ.58674,74765,74766) - ห้องชุด The Next Jedyod1 จำนวน 8 ห้องชุด - ห้องชุด Arise มหิดล จำนวน 67 ห้องชุด - ห้องชุด The Next1 จำนวน 9 ห้องชุด - บริษัทค้ำประกัน	-
7. วงเงินเบิกเกินบัญชี (OD) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในโครงการ Arise Vibe Phuket	5.00	13 มิ.ย. 2567	ไม่มีกำหนดระยะเวลา	-		-
8. หนังสือค้ำประกัน (LG) โครงการ Arise Vibe Phuket	10.00	13 มิ.ย. 2567	1 ปี นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา	-	1) บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด 2) บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	จ่ายค่าธรรมเนียมต่ออายุปีต่อปี
สถาบันการเงินแห่งที่ 7						
1. วงเงินกู้ยืมระยะยาว (Term Loan) ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าสาธารณูปโภค โครงการ Ornsirin Ville โชตนา	173.00	18 ก.ค. 2565	4 ปี	32.70	- โฉนดโครงการ Ornsirin Ville โชตนา (ฉ.88812, ฉ.88998, ฉ.79920 และ ฉ.36352) - บริษัทค้ำประกัน 1) บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 2) บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	ผู้ขอสินเชื่อจะนำเงินไม่น้อยกว่าร้อยละที่กำหนดของราคาขายบ้านแต่ละยูนิตมาชำระคืนต้นเงินกู้ เพื่อดำเนินการปลอดจำนองที่ดินพร้อมบ้านแต่ละยูนิต
2. วงเงินเบิกเกินบัญชี (OD) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โครงการ Ornsirin Ville โชตนา	10.00	18 ก.ค. 2565	ไม่มีกำหนดระยะเวลา	-		-

ประเภทวงเงิน	วงเงินรวม (ล้านบาท)	วันที่ทำสัญญา	ระยะเวลาสิ้นสุด	ภาระหนี้สิน ณ 31 ธ.ค. 68	หลักประกัน	เงื่อนไขที่สำคัญอื่น
3. หนังสือค้ำประกัน (LG) โครงการ Ornsirin Ville โชตนา	30.00	18 ก.ค. 2565	1 ปี นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา	-		จ่ายค่าธรรมเนียมต่ออายุปีต่อปี
4. วงเงินกู้ระยะยาว (Term loan) ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้าง โครงการ Arise Hill	376.47	3 ต.ค. 2568	3 ปี	36.19	- โฉนดโครงการ Arise Hill ฉ.34784, ฉ.34785, ฉ.122853 - บริษัทค้ำประกัน	-
5. วงเงินเบิกเกินบัญชี (OD) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนใน โครงการ Arise Hill	5.00	3 ต.ค. 2568	ไม่มีกำหนดระยะเวลา	-	1) บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด 2) บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	-
6. หนังสือค้ำประกัน (LG) โครงการ Arise Hill	2.00	3 ต.ค. 2568	1 ปี นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา	-		จ่ายค่าธรรมเนียมต่ออายุปีต่อปี
สถาบันการเงินแห่งที่ 8						
7. วงเงินกู้ระยะสั้น (Bridging loan) โครงการ Arise Business Park	20.00	28 ส.ค. 2568	2 ปี	20.00	- ที่ดิน ฉ.141511 - บริษัท ค้ำประกัน 1) บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด 2) บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	-
รวม	**5,157.16**	**-**	**-**	**1,209.22**	-	-

3. เครื่องหมายการค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีเครื่องหมายการค้า ที่ขึ้นทะเบียนแล้ว 6 รายการ และอยู่ระหว่างการขอขึ้นทะเบียนจำนวน 3 รายการ โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

เครื่องหมายการค้าที่ได้ขึ้นทะเบียนแล้ว

รูปแบบเครื่องหมาย / ลิขสิทธิ์	ประเภทสินค้า/บริการ	ชื่อเจ้าของ	เลขทะเบียน / ประเทศที่จดทะเบียน	ระยะเวลาคุ้มครอง
ORNSIRIN	จัดการเกี่ยวกับที่ดินและบ้านจัดสรร	บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	221110909	ระยะเวลา 10 ปี (สิ้นสุด ณ วันที่ 6 มิถุนายน 2574)
THE SCAPE	บ้านเดี่ยว	บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด	220128683	ระยะเวลา 10 ปี (สิ้นสุด ณ วันที่ 24 สิงหาคม 2575)
ARISE	คอนโดมิเนียม (High rise)	บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด	220128684	ระยะเวลา 10 ปี (สิ้นสุด ณ วันที่ 24 สิงหาคม 2575)
THE ASTRA	คอนโดมิเนียม (High rise)	บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด	220128685	ระยะเวลา 10 ปี (สิ้นสุด ณ วันที่ 24 สิงหาคม 2575)
The Next CONDOMINIUM	คอนโดมิเนียม (Low rise)	บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด	220128686	ระยะเวลา 10 ปี (สิ้นสุด ณ วันที่ 24 สิงหาคม 2575)
URBAN MYX	อาคารพาณิชย์	บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด	220128678	ระยะเวลา 10 ปี (สิ้นสุด ณ วันที่ 24 สิงหาคม 2575)

เครื่องหมายการค้าที่อยู่ระหว่างการขึ้นทะเบียน

ชื่อเครื่องหมายการค้า	ประเภทโครงการ	ชื่อเจ้าของ	เลขที่คำขอ	วันที่ขอขึ้นทะเบียน
ORNSIRIN VILLE	บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, ทาวน์โฮม	บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	220128679	อยู่ระหว่างการโอนเครื่องหมาย
BELIVE	บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด	บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	220128680	อยู่ระหว่างการอุทธรณ์คำสั่ง
HABITAT	บ้านเดี่ยว	บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	220128681	อยู่ระหว่างการอุทธรณ์คำสั่ง

เอกสารแนบ 5 นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

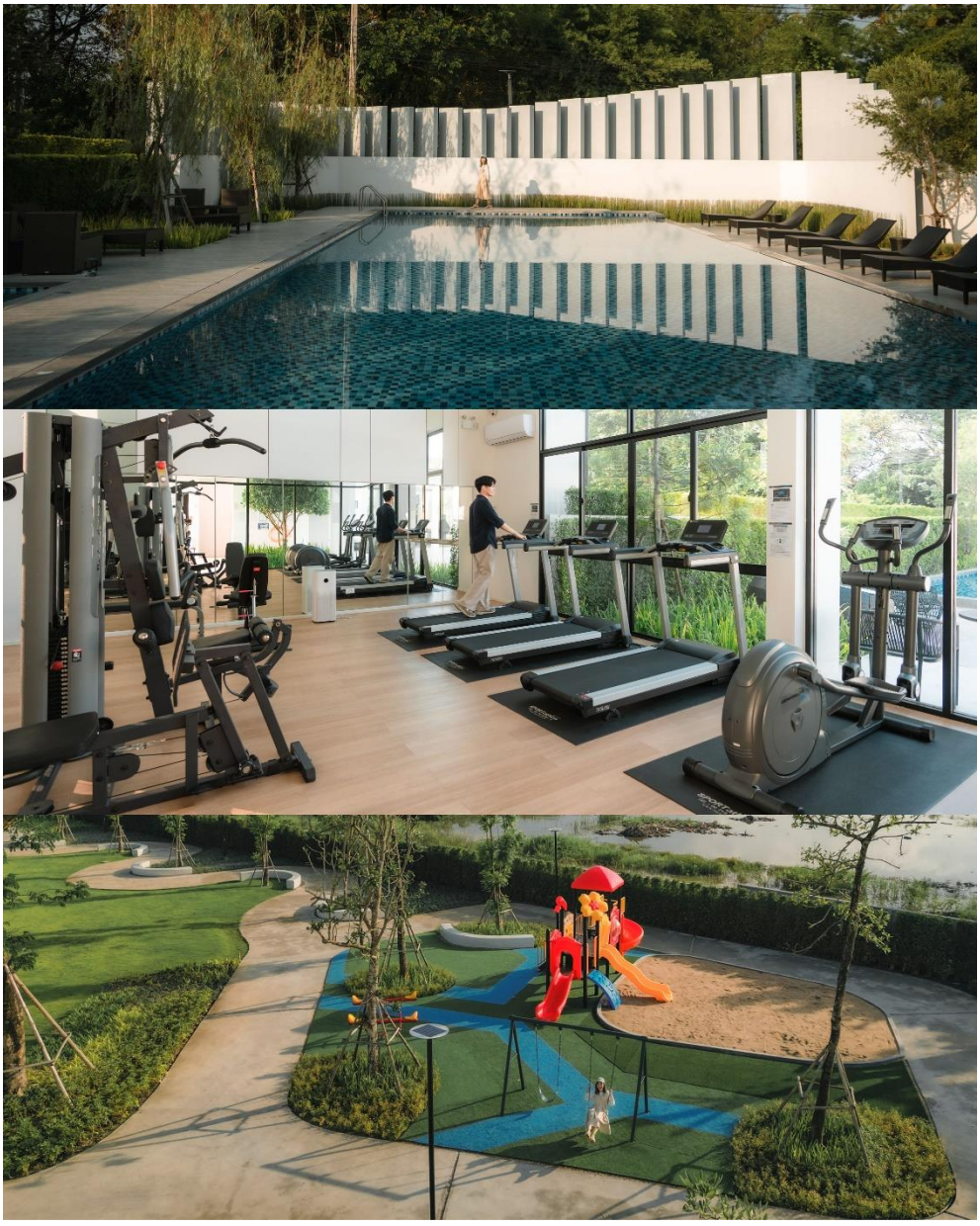
https://ornsirin.co.th/company-policy/

จรรยาบรรณธุรกิจ

https://ornsirin.co.th/company-policy/

แนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

รายละเอียดภาพรวมของนโยบายแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ ในปี 2568 ปรากฏในส่วนที่ 2 หัวข้อที่ 6.1 ภาพรวมของนโยบายแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ



เอกสารแนบ 6 รายงาน คณะกรรมการชุดย่อย

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน ซึ่งเป็นผู้ทรงคุณวุฒิ มีความเป็นอิสระ มีความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ ซึ่งจะสนับสนุนให้คณะกรรมการตรวจสอบมีการปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทและตามกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบกำหนดไว้ ซึ่งสอดคล้องตามแนวทางปฏิบัติที่ดีของคณะกรรมการตรวจสอบ ในปี 2568 คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมทั้งสิ้นจำนวน 4 ครั้ง โดยกรรมการทุกท่านได้เข้าร่วมประชุมตามรายละเอียดดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม	คิดเป็นร้อยละ
1. นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ	ประธานกรรมการตรวจสอบ	4/4	100
2. นายพงษ์ภาณุ เศวตรุนทร์	กรรมการตรวจสอบ	4/4	100
3. นายวิเชียร ชวลิต	กรรมการตรวจสอบ	4/4	100

โดยในปี 2568 คณะกรรมการตรวจสอบมีการปฏิบัติหน้าที่ที่สำคัญ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. การสอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานและตรวจสอบรายงานทางการเงินรายไตรมาส และรายงานทางการเงินประจำปี 2568 ของบริษัทและบริษัทย่อย ร่วมกับฝ่ายจัดการและผู้สอบบัญชี โดยได้สอบทานความถูกต้อง ครบถ้วนของงบการเงิน การปรับปรุงรายการบัญชีที่สำคัญ การเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ ขอบเขตการตรวจสอบและความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี เพื่อให้มั่นใจว่าการจัดทำรายงานทางการเงินเป็นไปตามข้อกำหนดของมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายงานทางการเงินดังกล่าวได้แสดงรายการอย่างถูกต้อง ครบถ้วนตามมาตรฐานการรายงานการเงิน จึงให้ความเห็นชอบรายงานทางการเงินดังกล่าวซึ่งเป็นรายงานความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข

นอกจากนี้ ได้มีการประชุมหารือร่วมกับผู้สอบบัญชีจำนวน 1 ครั้ง เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 โดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมเพื่อหารือกันอย่างอิสระเกี่ยวกับความเห็นของผู้สอบบัญชี การได้รับข้อมูลทางการเงินอย่างเพียงพอและเหมาะสม ความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ รวมถึงเรื่องสำคัญจากการตรวจสอบ โดยผู้สอบบัญชีไม่พบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญแต่อย่างใด

2. การสอบทานรายการระหว่างกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายการระหว่างกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นประจำทุกไตรมาส เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และเพื่อให้มั่นใจว่ารายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นรายการที่ดำเนินการตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ ไม่มีการถ่ายเทผลประโยชน์อื่นใด และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท รวมทั้งได้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอตามระเบียบ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงาน ก.ล.ต. โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า ลักษณะรายการดังกล่าวเป็นรายการธุรกรรมทางการค้าปกติที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไป และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ ไม่มีรายการที่เข้าข่ายเป็นลักษณะรายการระหว่างกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์แต่อย่างใด

3. การสอบทานระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานการตรวจสอบระบบควบคุมภายใน ร่วมกับฝ่ายจัดการและผู้ตรวจสอบภายในที่ว่าจ้างจากภายนอก และติดตามผลการแก้ไขจากประเด็นคงค้างในการตรวจสอบครั้งก่อนเป็นประจำทุกไตรมาส รวมถึงการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในตามแบบประเมินของสำนักงาน ก.ล.ต. โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม ไม่พบข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบยังให้ข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทเพื่อให้มีการปฏิบัติงานเป็นไปตามกฎระเบียบ ข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติที่ดีที่สุด (Best practice) เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีระบบควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมต่อการดำเนินธุรกิจ

4. การพิจารณาเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาคัดเลือก และเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี รวมทั้งกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2568 โดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงานในปีที่ผ่านมา คุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ และความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี อีกทั้ง การไม่มีความสัมพันธ์ และ/หรือ ส่วนได้เสียกับบริษัท บริษัทย่อย ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวแต่อย่างใด ซึ่งค่าตอบแทนดังกล่าวเหมาะสมกับจำนวนเนื้องานที่ต้องรับผิดชอบแล้ว ดังนั้น คณะกรรมการตรวจสอบจึงได้เสนอแต่งตั้งนางสุวิมล กฤตยาเกียรณ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 2982 นายวิโรจน์ สัจจธรรมนุกูล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5128 และนางสาวสมจินตนา พลหิรัญรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5599 ในนามของบริษัท สอบบัญชี ดีไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย ประจำปี 2568 ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติต่อไป

5. การพิจารณาแต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายในและค่าตอบแทนผู้ตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายในและกำหนดค่าตอบแทนผู้ตรวจสอบภายใน ประจำปี 2568 โดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงานในปีที่ผ่านมา คุณสมบัติ ความรู้ ความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ของผู้ตรวจสอบภายใน ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคุณสมบัติของบริษัท เอ แอนด์ เอ คอนซัลติ้ง จำกัด และนายสมชาติ กาลสุข ตำแหน่งกรรมการของบริษัท เอ แอนด์ เอ คอนซัลติ้ง จำกัด แล้ว มีความเห็นว่า มีความเหมาะสมกับการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว เนื่องจากมีความเป็นอิสระและมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายใน

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาอนุมัติแผนงานตรวจสอบภายในประจำปี 2568 โดยครอบคลุมกิจกรรมทางธุรกิจและกระบวนการงานที่สำคัญของบริษัท พร้อมทั้งมีการติดตามผลการปฏิบัติงานของผู้ตรวจสอบภายในให้ข้อเสนอแนะในการแก้ไขเพื่อจะนำไปสู่การปรับปรุงการควบคุมภายในที่ดี เพื่อให้มั่นใจว่าการควบคุมภายในเป็นไปตามนโยบายของบริษัทและมีการควบคุมภายในที่เพียงพอและมีความเหมาะสม

6. การสอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ ซึ่งไม่ได้รับรายงานจากฝ่ายจัดการ ผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน และการร้องเรียนจากบุคคลภายนอก จึงทำให้มั่นใจได้ว่าบริษัทดำเนินธุรกิจภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

7. การสอบทานและกำกับดูแลตามนโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการกำกับดูแลการปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยจัดให้มีช่องทางการร้องเรียนแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียนการกระทำเกี่ยวกับทุจริตคอร์รัปชัน การกระทำผิดจรรยาบรรณธุรกิจผ่านทางอีเมลและเว็บไซต์ของบริษัท รวมทั้งจัดให้มีการอบรมให้ความรู้พนักงานเกี่ยวกับการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน ทั้งนี้ จากผลการตรวจสอบไม่พบข้อบกพร่องและข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชันแต่อย่างใด ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทมีการกำกับดูแลการปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันอย่างเพียงพอเหมาะสม

โดยสรุป คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทตามขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบด้วยความเป็นอิสระ ระมัดระวัง และให้ความเห็น ข้อเสนอแนะต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ของบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน

นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ
ประธานกรรมการตรวจสอบ

รายงานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน เพื่อสนับสนุนการกำกับดูแลด้านการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืนของบริษัทให้เป็นไปอย่างเหมาะสม สอดคล้องกับหลักกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน ตลอดจนกฎระเบียบและหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืนประกอบด้วยกรรมการจำนวน 6 ท่าน และในปี 2568 ได้มีการประชุมทั้งสิ้นจำนวน 4 ครั้ง โดยกรรมการทุกท่านได้เข้าร่วมประชุมตามรายละเอียดดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม	คิดเป็นร้อยละ
1. นายวิเชียร	ชวลิต	ประธานกรรมการ	4/4	100
2. นางอารีย์	อุดมศิริธำรง	กรรมการ	4/4	100
3. นายปรีดิกร	บูรณุปกรณ์	กรรมการ	4/4	100
4. นายอรรคเดช	อุดมศิริธำรง	กรรมการ	4/4	100
5. นายภารวิช	จรูญโรจน์ ณ อยุธยา	กรรมการ	4/4	100
6. นายธนวัฒน์	อัจฉริยวุธ[1/]	กรรมการ	3/3	100

หมายเหตุ: [1/] ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 มีมติอนุมัติแต่งตั้งนายธนวัฒน์ อัจฉริยวุธ ให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน แทนนายจำลอง วงศ์ศิริอำนวย กรรมการที่ลาออกตามวาระที่เหลืออยู่ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 เป็นต้นไป

ในปี 2568 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืนได้พิจารณาเรื่องสำคัญต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารความเสี่ยงและการขับเคลื่อนการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนของบริษัทอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งรายงานผลการประชุม ความเห็น และข้อเสนอแนะต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อใช้ประกอบการกำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงาน โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. พิจารณารายงานการประเมินความเสี่ยงของบริษัทเป็นประจำทุกไตรมาส และให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับแนวทางการจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม
2. พิจารณาทบทวนกรอบการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืนของบริษัท เพื่อให้มีความครอบคลุมและสอดคล้องกับทิศทางกลยุทธ์และการดำเนินธุรกิจของบริษัท
3. พิจารณาและให้ความเห็นต่อความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risks) ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท พร้อมเสนอแนะแนวทางการจัดการความเสี่ยงอย่างเหมาะสม
4. รายงานผลการดำเนินงานด้านการบริหารความเสี่ยงต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกไตรมาส
5. พิจารณาและให้ความเห็นต่อประเด็นที่เป็นสาระสำคัญด้านความยั่งยืนของบริษัท
6. พิจารณารายงานผลการมีส่วนร่วมของบริษัทกับผู้มีส่วนได้เสีย ประจำปี 2568
7. พิจารณาทบทวนนโยบายด้านความยั่งยืนของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ ครอบคลุมด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน ได้ปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตร โดยใช้ความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ ตลอดจนให้ความเห็นและข้อเสนอแนะด้านต่าง ๆ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท รวมทั้งมุ่งมั่นพัฒนาการดำเนินการด้านกำกับดูแลและการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับหลักกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน

บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน

นายวิเชียร ชวลิต
ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน

รายงานคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล เพื่อส่งเสริมหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมีหน้าที่ในการกำหนดหลักเกณฑ์ การสรรหา คัดเลือก และเสนอบุคคลที่เหมาะสมให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อยและผู้บริหารระดับสูง และพิจารณาค่าตอบแทนสำหรับกรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อยและผู้บริหารระดับสูง พร้อมทั้งสนับสนุนการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทในการกำหนดนโยบายด้านการกำกับดูแลกิจการและกำหนดแนวปฏิบัติในด้านต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้บริษัทสามารถเติบโตอย่างยั่งยืนด้วยการบริหารกิจการอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส ตรวจสอบได้ โดยคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาลประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน และในปี 2568 ได้มีการประชุมทั้งสิ้นจำนวน 3 ครั้ง โดยกรรมการทุกท่านได้เข้าร่วมประชุมตามรายละเอียดดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม	คิดเป็นร้อยละ
1. นายวิเชียร ชวลิต	ประธานกรรมการ	3/3	100
2. นางอารีย์ อุดมศิริธำรง	กรรมการ	3/3	100
3. นายภารวิช จรูญโรจน์ ณ อยุธยา	กรรมการ	3/3	100

โดยในปี 2568 คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาลได้พิจารณาในเรื่องสำคัญต่าง ๆ รวมทั้งรายงานผลการประชุมพร้อมความเห็นและข้อเสนอแนะต่อคณะกรรมการบริษัท โดยสรุปประเด็นสาระสำคัญได้ดังนี้

1. พิจารณาสรรหาบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ และคุณสมบัติเหมาะสมตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตร และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อย
2. พิจารณาแผนการสืบทอดตำแหน่งของผู้บริหารระดับสูง (Succession Plan) เพื่อเสริมสร้างความต่อเนื่องในการบริหารจัดการองค์กร รวมถึงแนวทางการพัฒนาศักยภาพผู้บริหารให้สอดคล้องกับบทบาทหน้าที่และทิศทางการเติบโตขององค์กร
3. พิจารณาเสนอค่าตอบแทนกรรมการและกรรมการชุดย่อย รวมถึงโบนัสประจำปี 2568 โดยคำนึงถึงความเหมาะสมกับความรับผิดชอบ และเปรียบเทียบกับบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่มีขนาดใกล้เคียงกัน
4. ประเมินผลการปฏิบัติงานและพิจารณาค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
5. พิจารณาการสรรหาประธานเจ้าหน้าที่สายงานการตลาด (Chief Marketing Officer: CMO) เพื่อรองรับทิศทางการขยายธุรกิจของบริษัท
6. พิจารณาโครงการลงทุนร่วมระหว่างนายจ้างและลูกจ้างเพื่อสะสมหุ้น (Employee Joint Investment Program: EJIP) ประจำปี 2568 สำหรับบริษัทและบริษัทย่อย เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
7. พิจารณารายงานผลการติดตามการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ ประจำปี 2568 และทบทวนจรรยาบรรณธุรกิจ (Code of Conduct) เพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน
8. พิจารณาทบทวนความเชี่ยวชาญของคณะกรรมการบริษัท (Board Skills Matrix) ประจำปี 2568 เพื่อให้สอดคล้องกับโครงสร้างและทิศทางการดำเนินธุรกิจของบริษัท

ทั้งนี้ คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาลได้ปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตร โดยอาศัยความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในการให้ความเห็นและข้อเสนอแนะ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทและสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน

บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน

นายวิเชียร ชวลิต
ประธานกรรมการสรรหา
พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล

รายงานคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร เพื่อทำหน้าที่กำกับติดตามและพิจารณาการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงาน และกลยุทธ์ที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด รวมถึงให้ความเห็นและข้อเสนอแนะต่อฝ่ายบริหารในประเด็นที่มีสาระสำคัญ เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทให้มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับทิศทางที่กำหนดไว้ โดยคณะกรรมการบริหาร ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 7 ท่าน และในปี 2568 ได้มีการประชุมทั้งสิ้นจำนวน 12 ครั้ง โดยกรรมการทุกท่านได้เข้าร่วมประชุมตามรายละเอียดดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม	คิดเป็นร้อยละ
1. นายบุญเลิศ	บูรณุปกรณ์	ประธานกรรมการบริหาร	12/12	100
2. นายปรีดิกร	บูรณุปกรณ์	กรรมการบริหาร	12/12	100
3. นายอรรคเดช	อุดมศิริธำรง	กรรมการบริหาร	12/12	100
4. นางอารีย์	อุดมศิริธำรง	กรรมการบริหาร	12/12	100
5. นางสาววิไล	บูรณุปกรณ์	กรรมการบริหาร	12/12	100
6. นายภารวิช	จรูญโรจน์ ณ อยุธยา	กรรมการบริหาร	12/12	100
7. นายธนวัฒน์	อัจฉริยวุธ[1/]	กรรมการบริหาร	11/11	100

หมายเหตุ: [1/] ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 มีมติอนุมัติแต่งตั้งนายธนวัฒน์ อัจฉริยวุธ ให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริหาร แทนนายจำลอง วงศ์ศิริอำนวย กรรมการที่ลาออกตามวาระที่เหลืออยู่ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 เป็นต้นไป

โดยในปี 2568 คณะกรรมการบริหารได้พิจารณาเรื่องสำคัญต่าง ๆ โดยสรุปประเด็นสาระสำคัญได้ดังนี้

1. พิจารณารายงานความคืบหน้าของโครงการ
2. พิจารณารายงานยอดขายและยอดโอนประจำเดือน
3. พิจารณารายงานผลการดำเนินงานทางการเงินประจำเดือนของกลุ่มบริษัท
4. พิจารณาแนวทางการขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัท
5. พิจารณาการอนุมัติซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคต พร้อมให้ข้อเสนอแนะและแนวทางที่เหมาะสมในการนำมาพัฒนาโครงการ
6. พิจารณาอนุมัติการเปิดโครงการใหม่ พร้อมให้ข้อเสนอแนะและแนวทางที่เหมาะสม
7. พิจารณางบประมาณประจำปี 2569
8. พิจารณาอนุมัติการจ่ายโบนัสประจำปี 2568
9. พิจารณาอนุมัติเฉพาะกรณีหรือการดำเนินการใด ๆ อันเป็นปกติธุรกิจของบริษัท ภายใต้วงเงินหรืองบประมาณประจำปีตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและมีอำนาจดำเนินการตามที่กำหนดไว้

บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน

นายบุญเลิศ บูรณุปกรณ์
ประธานกรรมการบริหาร

ORNSIRIN

บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
79 หมู่ 8 ตำบลสันปูเลย อำเภอดอยสะเก็ด
จังหวัดเชียงใหม่ 50220
โทร : 053 333 666

www.ornsirin.co.th