



**แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2568**  
**แบบ 56-1 One Report**  
**ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ (e-One Report)**

**บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรيل เอสเตท จำกัด (มหาชน)**

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

# สารบัญ

หน้า

## ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

### 1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	1
1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ	6
1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท	17
1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว	22
1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น	23
1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล	24

### 2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง	25
2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท	27

### 3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน	39
3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ	41
3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม	46
3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม	54

### 4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

4.1 วิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงินการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ	61
4.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ	67
4.3 ข้อมูลจากงบการเงิน และอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	68

### 5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

5.1 ข้อมูลทั่วไป	77
5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น	78
5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย	79
5.4 ตลาดรอง	80
5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่oprประจำ (กรณีออกตราสารหนี้)	81

# สารบัญ (ต่อ)

หน้า

## ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

### 6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ	82
6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ (ถ้ามี)	96
6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบายและระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา	102

### 7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการคณะกรรมการชด้อย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่น ๆ

7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ	103
7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ	104
7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชด้อย่อย	122
7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร	131
7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน	135
7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ	139

### 8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา	142
8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา	167
8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชด้อย่อยอื่น ๆ	169

### 9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

9.1 การควบคุมภายใน	172
9.2 รายการระหว่างกัน	175

## ส่วนที่ 3 งบการเงิน

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน	184
รายงานของผู้สอบบัญชีอนุญาต	188
งบการเงิน	196
หมายเหตุประกอบงบการเงิน	206

### เอกสารแนบ

เอกสารแนบ	253
-----------	-----

## ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

# 1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

## 1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

### 1.1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงาน

สารจากประธานกรรมการ

#### เรียนท่านผู้ถือหุ้น

ปี 2568 ที่ผ่านมา ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงเผชิญกับสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่มีความไม่แน่นอน และแรงกดดันจากกำลังซื้อที่ชะลอตัวลงทั้งในและต่างประเทศ สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจโลกที่ยังเต็มไปด้วยความไม่แน่นอนจากประเด็นความขัดแย้งทางการค้า ขณะเดียวกันผู้บริโภคบางกลุ่มเผชิญปัญหาหนี้ครัวเรือนสูง จึงมีความระมัดระวังในการใช้จ่ายมากขึ้น อีกทั้งคุณภาพเครดิตของผู้ซื้อสินเชื่อมีแนวโน้มอ่อนตัวลง เมื่อประกอบกับความกังวลต่อรายได้ในอนาคต จึงทำให้ผู้บริโภคจำนวนหนึ่งชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อรอความชัดเจนของสถานการณ์

ท่ามกลางสถานการณ์ดังกล่าว บริษัทได้ดำเนินธุรกิจด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยมุ่งเน้นการบริหารจัดการโครงการและสภาพคล่องทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ ประกอบกับบริษัทได้เดินหน้าพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยทั้งในรูปแบบอาคารชุดและโครงการแนวราบในทำเลที่มีศักยภาพ ทั้งในกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด โดยให้ความสำคัญกับการออกแบบอย่างทันสมัย และมีพื้นที่ใช้สอยที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตของผู้อยู่อาศัยอย่างแท้จริง ผ่านการนำแนวคิดการออกแบบที่เป็นสากล (Universal Design) มาประยุกต์ใช้ เพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยทุกช่วงวัย และเพิ่มคุณค่าให้กับโครงการในระยะยาว นอกจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแล้วบริษัทยังคงให้ความสำคัญกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพิ่มขึ้น เนื่องจากแนวโน้มของตลาดเช่าได้รับความนิยมมากขึ้น และสามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าระดับกลางได้ดี โดยในปี 2568 บริษัทมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่ได้พัฒนาและก่อสร้างแล้วเสร็จตามแผน รวมถึงการบริหารยอดขายและการโอนอย่างใกล้ชิด ส่งผลให้ผลการดำเนินงานของบริษัทยังคงอยู่ในระดับที่น่าพอใจเมื่อเปรียบเทียบกับสถานะตลาดโดยรวม

นอกจากนี้ บริษัทยังคงเดินหน้าซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการ เพื่อให้มีรายได้อย่างต่อเนื่อง โดยให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งของที่ดิน โดยเน้นทำเลใจกลางเมือง สามารถเดินทางได้สะดวก ซึ่งการจัดซื้อที่ดินดังกล่าวคาดว่าจะสามารถทยอยก่อสร้างและโอนกรรมสิทธิ์ได้ในช่วงปี 2572 เป็นต้นไป

บริษัทให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง เช่น การใช้พลังงานทดแทนในพื้นที่โครงการเพื่อลดการใช้พลังงานที่เป็นแหล่งกำเนิดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก การจัดการมลพิษทางอากาศจากการก่อสร้างโดยกำหนดแนวปฏิบัติและตรวจวัดมลพิษทางอากาศเป็นประจำทุกปี เป็นต้น

ในด้านการพัฒนาทรัพยากรบุคคล บริษัทให้ความสำคัญกับการเสริมสร้างศักยภาพของพนักงานในทุกระดับ โดยมุ่งเน้นการพัฒนาทักษะความรู้ และความสามารถให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจและอุตสาหกรรม ผ่านการฝึกอบรมและการพัฒนาศักยภาพอย่างต่อเนื่อง เพื่อรองรับการขยายตัวและความท้าทายของธุรกิจในอนาคต

ท้ายที่สุดนี้ ในนามของคณะกรรมการบริษัท ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า ตลอดจนผู้บริหารและพนักงานทุกท่าน ที่ให้การสนับสนุนและความไว้วางใจแก่บริษัทด้วยดีเสมอมา บริษัทจะยังคงมุ่งมั่นดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบ โปร่งใส และยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อสร้างคุณค่าและการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนต่อไป

(นายวิรัช ไพรัชพิบูลย์)

ประธานกรรมการ

วันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2569

#### วิสัยทัศน์

บริษัทจะเป็นผู้ริเริ่มสร้างสรรค์รูปแบบการใช้ชีวิตอย่างเป็นเอกลักษณ์ ละเอียดย้อนกับทุกความต้องการของลูกค้า และสร้างสังคมแวดล้อมให้น่าอยู่ไปพร้อมกัน

#### พันธกิจ

1. ตอบโจทย์ความต้องการที่เกินความคาดหวังของลูกค้า
2. ใส่ใจลูกค้าและยึดถือเป็นค่านิยมองค์กร
3. พัฒนาบุคลากร กระบวนการ และ ระบบงานให้มีศักยภาพเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

4. ใส่ใจพัฒนาสภาพแวดล้อมของชุมชนในพื้นที่ที่โครงการตั้งอยู่
5. ดำเนินธุรกิจภายใต้หลักธรรมาภิบาลที่คำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งหมด

#### ค่านิยมองค์กร

- ความเป็นทีมร่วมแรงร่วมใจ
- การบริการด้วยใจและใส่ใจในรายละเอียด
- ความไว้วางใจและความโปร่งใส
- การปรับตัวและความสร้างสรรค์
- การมุ่งมั่นผลสำเร็จ

#### วัตถุประสงค์

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพื่อให้เช่า และธุรกิจสนามกอล์ฟ

#### เป้าหมาย

ขยายฐานธุรกิจหลักด้วยการนำเสนอผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายบนทำเลที่มีศักยภาพ รวมทั้งการพัฒนาในรูปแบบธุรกิจใหม่เพื่อเสริมกำลังกันระหว่างธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายหรือเช่า รวมถึงธุรกิจของบริษัทย่อยอย่างสนามกอล์ฟและธุรกิจอื่นๆ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพทางธุรกิจสูงสุด

#### กลยุทธ์ในการดำเนินงาน

มุ่งเน้นพัฒนาคุณภาพสินค้าและบริการอย่างต่อเนื่อง โดยการนำเสนอนวัตกรรมใหม่ในการใช้ชีวิตที่อบอุ่น ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าในหลากหลายมิติ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและความพึงพอใจสูงสุดและสร้างแบรนด์อีสเทอร์นสตาร์ให้เป็นที่รู้จักและไว้วางใจในวงกว้าง รวมทั้ง สร้างรากฐานความเข้มแข็งภายในองค์กรทั้งในแง่กระบวนการ ระบบงาน รวมถึง การสรรหาและพัฒนาบุคลากร เพื่อการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

#### การวัดผลความสำเร็จตามกลยุทธ์

เพื่อให้การดำเนินงานได้ผลสัมฤทธิ์ตามเป้าหมายและกลยุทธ์ บริษัทจึงได้มีการกำหนดตัวชี้วัด ผลการดำเนินงานที่สำคัญในระดับองค์กร และถ่ายทอดสู่ระดับหน่วยงานย่อยที่รับผิดชอบ โดยมีประเภทตัวชี้วัดหลักๆ อาทิ

- ตัวชี้วัดด้านการเงิน เป็นการวัดผลในด้านยอดขาย รายได้และกำไร
- ตัวชี้วัดด้านการให้บริการตั้งแต่การให้บริการขณะเยี่ยมชมโครงการ การให้ข้อมูลโครงการ การบริการในช่วงตรวจรับมอบบ้าน/ห้องชุด ตลอดจนความพึงพอใจต่อคุณภาพของผลิตภัณฑ์การบริการในช่วงโอนกรรมสิทธิ์ การให้บริการซ่อมบ้าน/ห้องชุด หลังจากโอนกรรมสิทธิ์ และความพึงพอใจหลังจากที่ลูกค้าเข้าอยู่
- ตัวชี้วัดด้านกระบวนการ โดยวัดที่ประสิทธิภาพของการดำเนินการ โดยวัดจากความสำเร็จตามแผนงานในการพัฒนาโครงการเทียบกับแผนที่กำหนด ระยะเวลาที่ลูกค้าใช้ในการตรวจรับมอบบ้านรวมถึง ในแต่ละปีภายในองค์กรจะมีการพัฒนาระบบงานต่างๆ ภายในบริษัท ซึ่งจะมีตัวชี้วัดความสำเร็จของการดำเนินงานแต่ละโครงการเช่นกัน
- ตัวชี้วัดด้านการบุคลากร โดยวัดจากระยะเวลาและคุณภาพในการสรรหาบุคลากร การฝึกอบรมได้ตามแผนงาน การดำเนินกิจกรรม ในการสร้างความสัมพันธ์ของพนักงาน รวมถึงอัตราการลาออกของพนักงาน

ทั้งนี้ ในการให้น้ำหนักกับแต่ละตัวชี้วัด จะขึ้นอยู่กับความสำคัญของตัวชี้วัดในแต่ละระดับขององค์กร ซึ่งในช่วงปีที่ผ่านมาภาคอสังหาริมทรัพย์ต้องเผชิญกับสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่มีความไม่แน่นอน ทำให้บริษัทเน้นให้ความสำคัญกับตัวชี้วัดในด้านการเงินโดยเฉพาะ ยอดขาย รายได้ รวมถึง กำไรเพื่อให้มั่นใจ ถึงสภาพคล่องของธุรกิจ อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินงานของหน่วยงาน แต่ละฝ่าย ยังคงให้ความสำคัญกับตัวชี้วัดด้านปฏิบัติการอื่นๆ และมีการวัดผลอย่างต่อเนื่อง ซึ่งหากได้ผลต่ำกว่าเป้าหมายที่กำหนดจะมีการนำข้อมูลมาวิเคราะห์หาสาเหตุและกำหนดแนวทางพัฒนาปรับปรุง โดยหน่วยงานที่รับผิดชอบ โดยมีการทบทวนแผนงานทุกไตรมาส

#### 1.1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

## รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญ

ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญ
2568	เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2568 บริษัทได้จัดตั้ง บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เพื่อเตรียมดำเนินกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกับกิจการค้าขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน
2567	<p>เมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2567 บริษัทได้จัดตั้ง บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นต์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจให้บริการหลังการขายในกิจการอสังหาริมทรัพย์ หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกับกิจการค้าขายอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งบริการรับเป็นที่ปรึกษาและให้คำแนะนำเกี่ยวกับการให้บริการหลังการขายดังกล่าว ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน</p> <p>ต่อมา บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นต์ จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เดอะ เอสส์ แมเนจเม้นต์ จำกัด เมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2568 เพื่อสะท้อนภาพลักษณ์ที่ทันสมัยยิ่งขึ้น และให้สอดคล้องกับทิศทาง กลยุทธ์ และรูปแบบการดำเนินธุรกิจของบริษัท</p>
2560	วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทได้รับโอนกิจการทั้งหมด (โดยการรับโอนทรัพย์สินและหนี้สินทั้งหมด) จาก บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่บริษัทถือหุ้นอยู่ประมาณร้อยละ 99.13 ของทุนจดทะเบียน

### 1.1.3 การใช้เงินระดมทุนตามวัตถุประสงค์ที่แจ้งในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์

มีการเสนอขายตราสารทุน หรือตราสารหนี้หรือไม่ : ไม่มี

### 1.1.4 ข้อมูลที่บริษัทให้คำมั่นไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล รวมทั้งการปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อมูลหรือเงื่อนไขดังกล่าวในปีต่อ ๆ มา

มีการออกตราสารที่มีข้อมูลหรือเงื่อนไขหรือไม่ : ไม่มี

### 1.1.5 ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท : บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ชื่อย่อหลักทรัพย์ : ESTAR

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้น 5, 898 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน

จังหวัด : กรุงเทพฯ

รหัสไปรษณีย์ : 10330

ประเภทธุรกิจ : ดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายหรือให้เช่า และธุรกิจสนามกอล์ฟ ในกรุงเทพมหานครและจังหวัดระยอง

เลขทะเบียนบริษัท : 0107536000307

โทรศัพท์ : 0-2263-1010-5

โทรสาร : 0-2263-1009

เว็บไซต์บริษัท : www.estarpcl.com

อีเมล : info@estarpcl.com

จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (หุ้น)

หุ้นสามัญ : 5,022,246,185

หุ้นบุริมสิทธิ : 0





## 1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### 1.2.1 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของสายผลิตภัณฑ์หรือกลุ่มธุรกิจ

	2566	2567	2568
<b>รายได้จากการดำเนินงานรวม (พันบาท)</b>	1,316,414.95	1,917,546.30	2,054,123.17
รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (พันบาท)	1,177,351.54	1,764,126.47	1,892,205.88
รายได้จากธุรกิจให้เช่า (พันบาท)	35,230.45	37,573.99	42,797.47
รายได้จากธุรกิจสนามกอล์ฟ (พันบาท)	70,370.64	80,815.06	87,003.22
รายได้อื่น ๆ (พันบาท)	33,462.32	35,030.78	32,116.60
อื่น ๆ (พันบาท)	0.00	0.00	0.00
<b>รายได้จากการดำเนินงานรวม (%)</b>	100.00%	100.00%	100.00%
รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (%)	89.44%	92.00%	92.12%
รายได้จากธุรกิจให้เช่า (%)	2.68%	1.96%	2.08%
รายได้จากธุรกิจสนามกอล์ฟ (%)	5.35%	4.21%	4.24%
รายได้อื่น ๆ (%)	2.54%	1.83%	1.56%
อื่น ๆ (%)	0.00%	0.00%	0.00%

โครงสร้างรายได้จากในประเทศและจากต่างประเทศ

	2566	2567	2568
<b>รายได้จากการดำเนินงานรวม (พันบาท)</b>	1,316,414.95	1,917,546.30	2,054,123.17
<b>รายได้จากในประเทศ (พันบาท)</b>	1,316,414.95	1,917,546.30	2,054,123.17
<b>รายได้จากต่างประเทศ (พันบาท)</b>	0.00	0.00	0.00
<b>รายได้จากการดำเนินงานรวม (%)</b>	100.00%	100.00%	100.00%
<b>รายได้จากในประเทศ (%)</b>	100.00%	100.00%	100.00%
<b>รายได้จากต่างประเทศ (%)</b>	0.00%	0.00%	0.00%

รายได้อื่น ตามที่ระบุในงบการเงิน

	2566	2567	2568
รายได้อื่นรวม (พันบาท)	33,462.32	35,030.78	32,116.60
รายได้อื่นจากการดำเนินงาน (พันบาท)	33,462.32	35,030.78	32,116.60
รายได้อื่นนอกเหนือจากการดำเนินงาน (พันบาท)	0.00	0.00	0.00

## 1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เช่า และธุรกิจสนามกอล์ฟ โดยสัดส่วนรายได้หลักจะมาจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในช่วงก่อนปี 2547 บริษัทเน้นการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เพื่อบริการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก เนื่องจากเล็งเห็นว่าเขตอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เป็นทำเลที่มีศักยภาพเพราะอยู่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดไปทางทิศตะวันตกเพียง 10 กิโลเมตร และอยู่ห่างจากสนามบินอู่ตะเภาไปทางทิศตะวันออกเพียง 5 กิโลเมตร ในปี 2547 เป็นต้นมา บริษัทได้เห็นโอกาสในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล จึงได้ขยายการพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลอีกทางหนึ่งด้วย ในขณะเดียวกันบริษัทยังคงพัฒนาโครงการในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง อย่างต่อเนื่องควบคู่กันไปด้วย สามารถแบ่งลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย ออกได้เป็น 3 ประเภท ดังนี้

### 1.2.2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ และการพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

#### การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

โครงสร้างธุรกิจหลักของบริษัท แบ่งการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายตามพื้นที่ในการพัฒนา คือ โครงการในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และโครงการในจังหวัดระยอง โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### โครงการในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ในการขยายการพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในระยะเริ่มต้น บริษัทได้พัฒนาโครงการภายใต้ชื่อ เดอะ สตาร์ เอสเตท สำหรับลูกค้าระดับบนโดยมีทั้งคอนโดมิเนียมแบบอาคารสูง ได้แก่ โครงการเดอะ สตาร์ เอสเตท แอท นราธิวาส และโครงการเดอะ สตาร์ เอสเตท แอท พระราม 3 และบ้านเดี่ยวโครงการเดอะ สตาร์ เอสเตท แอท พัฒนาการ 69 ในช่วงราคาตั้งแต่ 10-40 ล้านบาท ต่อมา บริษัทได้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในทำเลศักยภาพต่างๆ โดยยังคงเน้นการพัฒนาคอนโดมิเนียมแบบอาคารสูง เช่น โครงการเดอะบรีช โครงการแวนเทจ โครงการสตาร์วิว โครงการนารา 9 และโครงการแอมเบอร์ ซึ่งในทุกโครงการจะมีจุดเด่นในด้านการออกแบบของตัวอาคาร พื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุด และพื้นที่ส่วนกลางที่ให้อำนวยความสะดวกในระดับที่มากกว่าคู่แข่งในตลาดที่เทียบเคียงกัน

ตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นมา บริษัทได้มีการขยายสินค้าที่หลากหลายขึ้นโดยการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมขนาดความสูง 8 ชั้น ภายใต้ชื่อ ควินทารา และยังคงเน้นกลุ่มลูกค้าระดับกลางบนซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัท โดยได้เปิดตัวโครงการ ควินทารา ทรี เฮาส์ สุขุมวิท 42 ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมขนาดความสูง 8 ชั้น โครงการแรกของบริษัทในทำเลศักยภาพย่านสุขุมวิท ซึ่งได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดีมาก

ในปี 2562 บริษัทยังคงนโยบายการขยายโครงการไปยังพื้นที่ใหม่ๆ มากขึ้น โดยในช่วงไตรมาสที่ 1 บริษัทได้เปิดตัวโครงการ เอสทารา เฮเวน พัฒนาการ 20 โดยเป็นโครงการแนวราบ ประกอบด้วยบ้านแฝด และทาวน์โฮม ในช่วงระดับราคาตั้งแต่ 8-14 ล้านบาท และต่อเนื่องมาในไตรมาสที่ 2 บริษัทได้เปิดตัว โครงการ ควินทารา อาเท่ สุขุมวิท 52 คอนโดมิเนียม Low Rise จำนวน 154 ยูนิต ซึ่งทั้ง 2 โครงการ ยังคงเอกลักษณ์ในด้านการออกแบบอาคารที่โดดเด่น อีกทั้ง ให้ความสำคัญกับการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลางเพื่อตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้า ทำให้ได้รับความสนใจจากลูกค้า และมียอดขายเข้ามาอย่างต่อเนื่อง

ในปี 2563 บริษัทได้มีการเปิดตัวโครงการภายใต้แบรนด์ ควินทารา ถึง 2 โครงการ ได้แก่ ควินทารา คีเนท รัชดา 12 และ ควินทารา ภูม สุขุมวิท 39 ในช่วงต้นปี ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียม Low Rise ทั้งสองโครงการ โดยการออกแบบของอาคารนั้น ยังมีความโดดเด่นเป็นเอกลักษณ์ รวมถึงให้ความสำคัญกับการออกแบบฟังก์ชันการอยู่อาศัยและพื้นที่ส่วนกลางให้ตรงตาม Lifestyle ของลูกค้า คำนึงถึงการใช้ชีวิตแบบ New Normal ในยุคของโควิด 19 ที่มีการนำเอาฟังก์ชัน Touchless มาใช้กับโครงการ ตัวอย่างเช่น การใช้งาน Face Scan สำหรับการเข้าตึกมาใช้ เพื่อลดการสัมผัส อีกทั้ง ลูกค้ายังสามารถปรับพื้นที่สำหรับ Work From Home ที่ตอบโจทย์การทำงานจากที่บ้านได้ ซึ่งที่ผ่านมาโครงการได้รับผลตอบรับและความสนใจกับลูกค้าเป็นอย่างมากท่ามกลางกระแสของการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19

ท่ามกลางวิกฤตการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจและการเปิดตัวโครงการใหม่ๆ อย่างมาก โดยโครงการ ควินทารา ภูม สุขุมวิท 39 ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียม Low Rise จำนวน 323 ยูนิต ได้ผลตอบรับที่ค่อนข้างดีมียอดการขายเข้ามาต่อเนื่อง ในขณะที่โครงการ ควินทารา คีเนท รัชดา 12 ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียม Low Rise จำนวน 310 ยูนิต มีผลการตอบรับค่อนข้างช้า ซึ่งเป็นไปตามสภาพตลาดของพื้นที่ชะลอตัว ทำให้บริษัทต้องทำการทบทวนรูปแบบและขนาดของห้องชุดโครงการ เพื่อให้มีความเหมาะสมกับตลาดมากขึ้น และรอเวลาการเปิดตัวใหม่

ในปี 2566 บริษัทได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียม ภายใต้ซีรีส์ใหม่ใช้ชื่อว่า “มาย” ทั้ง 3 ทำเล แบ่งเป็นคอนโดมิเนียม Low Rise 2 โครงการ ได้แก่ โครงการควินทารา มาย’เจน รัชดา-ห้วยขวาง และ โครงการ ควินทารา มาย’เซน พร้อมพงษ์ คอนโดมิเนียม High Rise 1 โครงการ ได้แก่ โครงการควินทารา มาย’เดน โพธิ์นิมิตร์ นอกจากนี้ ประมาณไตรมาสที่ 3 ของปี 2566 ทางบริษัทได้มีการซื้อที่ดินเพื่อบริการพัฒนาโครงการแนวราบ โดยมีแผนจะเปิด Pre-Sale ใน ไตรมาสที่ 3 ของปี 2567

ในปี 2567 บริษัทสามารถปิดขายโครงการเอสทรา เฮเวน พัฒนาการ 20 และ โครงการควินทรา อาเท่ สุขุมวิท 52 พร้อมได้ดำเนินการก่อสร้างโครงการแนวราบใหม่ ภายใต้ชื่อใหม่ว่า “เอสตัน” ได้แก่ โครงการเอสตัน ลาดกระบัง-สุวรรณภูมิ เป็นบ้านทาวน์โฮม 2-3 ชั้น จำนวน 160 หลัง ซึ่งเปิดตัวในไตรมาสที่ 3 ของปี 2567 เพื่อขยายกลุ่มลูกค้าที่อยู่อาศัย ในโซนพื้นที่ลาดกระบัง กลุ่มพนักงานที่ทำงานสนามบินสุวรรณภูมิ กลุ่มพนักงานที่ทำงานสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ซึ่งลูกค้าให้การตอบรับเป็นอย่างดี ส่วนโครงการคอนโดมิเนียมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และดำเนินการส่งมอบห้องชุดเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสที่ 3 และ 4 ได้แก่ โครงการควินทรา มาย’เจน ริชดา-ห้วยขวาง และ โครงการควินทรา มาย’เซน พร้อมพงษ์ ตามลำดับ ในไตรมาสที่ 3 บริษัทยังได้ซื้อที่ดินแปลงใหม่ในกรุงเทพมหานคร อีก 1 แปลง บริเวณถนนบางแวก เพื่อพัฒนาโครงการแนวราบรองรับการรับรู้อย่างได้ในปี 2568 โดยเป็นโครงการเน้นกลุ่มลูกค้าระดับกลาง-บน ในระดับราคา Luxury Living

ในปี 2568 บริษัทได้เริ่มก่อสร้างโครงการ แกรนด์ เวลานา คราวน์ กาญจนนา-สาย 1 และเปิด Pre-sale ในไตรมาสที่ 3 ซึ่งเป็นโครงการระดับราคา Luxury Living ในโซนฝั่งธนบุรี ลูกค้าให้ความสนใจโครงการมาเยี่ยมชมพร้อมจองบ้านกับทางโครงการเป็นอย่างดี และสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ในไตรมาสที่ 4 รวมถึงโครงการควินทรา มาย’เดน โพธิ์นิมิตร ซึ่งได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ และสามารถส่งมอบห้องชุด เพื่อโอนกรรมสิทธิ์ได้ในไตรมาสที่ 4 ทำให้อยู่ได้รับรู้อย่างดีของโครงการนี้เป็นไปตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ ส่วนที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต ทางบริษัทจะพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมสูงประมาณ 35 ชั้น บนที่ดินเดิมของบริษัทในจังหวัดนนทบุรี ซึ่งมีแผนจะเปิด Pre-sale ภายในปี 2569 ต่อไป ซึ่งโครงการได้ผ่านความเห็นชอบ Environmental Impact Assessment (EIA) แล้ว

### โครงการในจังหวัดระยอง

บริษัทได้เริ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ตั้งแต่ปี 2532 เพื่อรองรับการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกหรือ Eastern Seaboard เดิม และปัจจุบันในพื้นที่ดังกล่าวราชการได้ประกาศเป็นโครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) ที่เป็นการลงทุนขนาดใหญ่ เพื่อยกระดับการพัฒนาประเทศไปสู่ยุคไทยแลนด์ 4.0 ซึ่งมีโครงสร้างพื้นฐานหลัก ซึ่งเป็นโครงการร่วมลงทุน รัฐ-เอกชน (PPP) ที่สำคัญได้แก่

- โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน เพื่อทำให้การเดินทางและขนส่งระหว่างจังหวัดในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก รวมถึง จังหวัดหรือภูมิภาคอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง มีความสะดวกและรวดเร็วยิ่งขึ้น
- โครงการพัฒนาสนามบินอู่ตะเภาและเมืองการบินภาคตะวันออก เพื่อยกระดับสนามบินอู่ตะเภาเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมท่องเที่ยว และ Logistics & Aviation รวมถึง การเป็นศูนย์กลางของ “มหานครการบินภาคตะวันออก”ที่จะครอบคลุมการพัฒนาพื้นที่เมือง ประมาณ 30 กม. โดยรอบสนามบิน (พญาสิงห์ระยอง) และผลักดันให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางทางการบินและประตูเศรษฐกิจสู่เอเชีย
- โครงการท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุดเพื่อเพิ่มขีดความสามารถและความจุในการขนถ่ายก๊าซธรรมชาติและสินค้าเหลวสำหรับกลุ่มอุตสาหกรรมปิโตรเคมี เพื่อรักษาความมั่นคงด้านพลังงานของประเทศ
- โครงการท่าเรือแหลมฉบัง เพื่อพัฒนาเป็นศูนย์กลางการขนส่งสินค้าของภูมิภาคอินโดจีน (Hub Port) และประตูการค้าที่สำคัญของภูมิภาคกลุ่มแม่น้ำโขง (Gateway Port) พร้อมก้าวขึ้นเป็นท่าเรือระดับโลก (World-Class Port)

จากการพัฒนาดังกล่าวข้างต้น จะส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ที่มีการสร้างงานที่มากขึ้น ส่งผลให้ประชาชนในพื้นที่ที่มีความสะดวกสบาย มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ที่ตั้งของสนามบินอู่ตะเภา จะส่งผลให้บริษัทได้เปรียบเรื่องพื้นที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1.อีสเทิร์น สตาร์ พาร์คอยู่ติดกับเขตสนามบินอู่ตะเภาและเป็นที่ตั้งของสนามบินกอล์ฟ อีสเทิร์น สตาร์ คันทรี่คลับ แอนด์ รีสอร์ทซึ่งบริษัทยังมีที่ดินสะสมพัฒนาโครงการเพิ่มได้อย่างต่อเนื่อง

2.อีสเทิร์น สตาร์ ฟอเรสต์ บนทำเลติดถนนบูรพาพัฒนา ใกล้นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด มีการแบ่งการพัฒนาโครงการเป็นเฟสๆหลายโครงการ ตอบสนองผู้บริโภคระดับรายได้

อีกทั้ง ศักยภาพของโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ทำให้บริษัทมองเห็นไปถึงโอกาสที่จะขยายการพัฒนาโครงการไปยังพื้นที่ดินโซนอื่นในจังหวัดระยองหรือจังหวัดใกล้เคียงในอนาคต

ปัจจุบัน บริษัทยังคงพัฒนาโครงการเพิ่มต่อเนื่องให้ครอบคลุมกลุ่มเป้าหมายทุกระดับรายได้ โดยคำนึงถึงความต้องการของลูกค้าเป็นหลักไม่ว่าจะเป็น ที่ตั้งโครงการ การออกแบบให้อิงกับบริบทของที่ตั้ง และ Lifestyle ของผู้อยู่อาศัย ผสานนวัตกรรมการอยู่อาศัยที่ทันสมัยโดยโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา มีดังนี้

ในปี 2563 บริษัทได้มีการพัฒนาโครงการแกรนด์เวลานา อู่ตะเภา-บ้านฉาง ตั้งอยู่ในพื้นที่ อีสเทิร์น สตาร์ พาร์ค แวดล้อมด้วยความร่มรื่นด้วยบรรยากาศสนามกอล์ฟ บนสังคมคุณภาพ โดยกลุ่มเป้าหมายเป็นลูกค้าระดับบน ประกอบด้วยโครงการบ้านเดี่ยว 81 หลัง บนพื้นที่ 28 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 639 ล้านบาท ปัจจุบันได้ขายและส่งมอบบ้านให้แก่ลูกค้าทุกหลังแล้ว

ในปี 2564 บริษัทได้มีการพัฒนาโครงการ เวลานา อะไมด์ อู่ตะเภา-บ้านฉาง บนพื้นที่ อีสเทิร์น สตาร์ พาร์ค ประกอบด้วยโครงการบ้านเดี่ยวจำนวน 104 หลัง โดยกลุ่มเป้าหมายเป็นลูกค้าระดับกลางบน มูลค่าโครงการรวม 556 ล้านบาท ปัจจุบันสามารถปิดยอดขายกว่าร้อยละ 95 และคาดว่าจะจบโครงการ และส่งมอบบ้านให้กับลูกค้าครบทุกหลังในต้นปี 2568

ในปี 2566 บริษัทได้มีการพัฒนาโครงการใหม่บนทำเลถนนบูรพาพัฒนา-สุขุมวิท ได้แก่ โครงการบริษัท ชาเลต์ บูรพาพัฒนา - สุขุมวิท ในพื้นที่อีสเทอร์น สตรีท ฟอเรสต์ ซึ่งเป็นบ้านแฝด จำนวน 134 หลัง ในระดับราคา 3.5 – 5 ล้านบาท มูลค่ารวมโครงการ 620 ล้านบาท โดยวางกลุ่มเป้าหมายลูกค้าในระดับกลาง ซึ่งถนนบูรพาพัฒนาเป็นถนนสายเชื่อมต่อ 2 เส้นทางหลัก สามารถเข้า-ออก ได้ทั้งถนนสุขุมวิท และถนนบูรพาพัฒนา

ในปี 2567 บริษัทได้มีการพัฒนาโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการเวลาน่า โฮส อู่ตะเภา-บ้านฉาง บนพื้นที่อีสเทอร์น สตรีท พาร์ค ประกอบด้วยบ้านเดี่ยวจำนวน 128 หลัง โดยกลุ่มเป้าหมายเป็นลูกค้าระดับกลาง-บน ในระดับราคา 5 - 9 ล้านบาท มูลค่ารวมโครงการ 800 ล้านบาท โดยเฟส 1 และ เฟส 2 ปัจจุบันมียอดขายแล้วร้อยละ 80

ในปี 2568 บริษัทได้มีการพัฒนาโครงการแกรนด์ เวลาน่า อู่ตะเภา-บ้านฉาง ตั้งอยู่ในพื้นที่อีสเทอร์น สตรีท พาร์ค แวดล้อมด้วยความร่มรื่น บรรยากาศสนามกอล์ฟ บนสิ่งอำนวยความสะดวก โดยกลุ่มเป้าหมายเป็นลูกค้าระดับบน พัฒนาเป็นบ้านเดี่ยวระดับพรีเมียม จำนวน 84 หลัง ในระดับราคา 12-20 ล้านบาท มีมูลค่าโครงการรวม 1,165 ล้านบาท โดยโครงการในเฟส 1 มียอดขายแล้วคิดเป็นร้อยละ 70

### การพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เข้าภายใต้ชื่อโครงการซิสตาร์

บริษัทได้มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายอย่างต่อเนื่องแล้วบริษัทยังได้มีการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เข้าภายใต้โครงการซิสตาร์ แบ่งเป็นบ้าน อพาร์ทเมนต์ให้เช่าและโรงแรม ประกอบด้วยอาคาร 8 อาคาร แบ่งเป็นห้องพักให้เช่าจำนวน 114 ห้อง และบ้านเดี่ยวให้เช่า จำนวน 33 หลัง โครงการซิสตาร์มีจุดเด่นในด้านทำเลที่ตั้ง ซึ่งอยู่ในบริเวณอีสเทอร์น สตรีท พาร์ค ที่เป็นพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ มีความร่มรื่นน่าพักอาศัย พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เพื่อเป็นการเสริมจุดแข็งดังกล่าว ตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นมา บริษัทได้มีการพัฒนาปรับปรุงสภาพแวดล้อมต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นทางเดินรอบสนามกอล์ฟระยะทาง 4.2 กิโลเมตร เป็นลู่วิ่งและเลนจักรยานสำหรับออกกำลังกายเพื่อผู้รักสุขภาพ ตลอดจนพัฒนาระบบดูแลรักษาความปลอดภัยและสภาพภูมิทัศน์โดยรอบ รวมทั้งทางเข้าให้มีความสวยงามและปลอดภัย

ในปี 2568 บริษัทได้มีการปรับปรุงอาคารอพาร์ทเมนต์ของโครงการซิสตาร์ เพื่อให้มีความทันสมัย รองรับกลุ่มลูกค้าใหม่และสวยงาม น่าอยู่ทัดเทียมกับคู่แข่งที่มีมากขึ้นในพื้นที่บ้านฉาง

นอกจากนี้ บริษัทได้จดทะเบียนให้เช่าตัวอาคารและที่จอดรถบริเวณถนนสุขุมวิทแก่ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เพื่อเปิดเป็นห้างสรรพสินค้า เทสโก้ โลตัส สาขาบ้านฉาง เป็นระยะยาว 25 ปี ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2550

และบริษัทได้พัฒนาฟิตเนสและสระว่ายน้ำขึ้นใหม่ ภายใต้ชื่อ เดอะ สเปียร์ ซึ่งถือเป็นสปอร์ตคลับขนาดใหญ่ จำนวน 2 สาขา ได้แก่ เดอะ สเปียร์ แอด อีสเทอร์นสตรีท พาร์ค และ เดอะ สเปียร์ แอด บูรพาพัฒนา ไวรองรับลูกค้าในละแวกบ้านฉาง-มาบตาพุด อย่างครบวงจร รวมถึงลูกค้าโครงการซิสตาร์ และลูกค้าโครงการต่างๆ ของบริษัท

### ธุรกิจสนามกอล์ฟ

นอกจากนี้ บริษัทยังดำเนินงานธุรกิจสนามกอล์ฟ ภายใต้ชื่อสนามกอล์ฟว่า "อีสเทอร์น สตรีท คันทรี่ คลับ แอนด์ รีสอร์ท" ซึ่งดำเนินธุรกิจโดย บริษัท อีสเทอร์น สตรีท รีสอร์ท จำกัด ซึ่งเป็น บริษัทย่อย สนามกอล์ฟตั้งอยู่ในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เป็นสนามกอล์ฟระดับมาตรฐานสากลขนาด 18 หลุม ออกแบบโดย Mr. Robert Trent Jones, Jr. พร้อมด้วยอาคารสโมสรและห้องอาหาร ในปี 2561 ได้มีการปรับปรุงอาคารสโมสรครั้งใหญ่ ให้มีความสวยงาม ทันสมัย และมีความพร้อมสำหรับการเปิดสนามเพื่อการจัดการแข่งขันกอล์ฟ โดยในปีที่ผ่านมาปรากฏว่ามีชาวไทยและต่างชาติเข้ามาใช้บริการมากขึ้น

### นโยบายการวิจัยและพัฒนาในด้านต่าง ๆ และรายละเอียดเกี่ยวกับการพัฒนานวัตกรรมในกระบวนการ สินค้าและ/หรือบริการ หรือโมเดล

#### ธุรกิจ

นโยบายการวิจัยและพัฒนา (R&D) : ไม่มี

#### 1.2.2.2 นโยบายการตลาดของผลิตภัณฑ์หรือบริการที่สำคัญในปีที่ผ่านมา

ในปี 2568 อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยยังคงเผชิญกับสภาพการแข่งขันที่ทวีความรุนแรง ควบคู่กับความไม่แน่นอนจากภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย ต้นทุนการพัฒนาโครงการ และพฤติกรรมผู้บริโภคที่มีความระมัดระวังมากขึ้น กลยุทธ์การตลาด (Marketing Strategy) จึงเป็นกลไกสำคัญในการขับเคลื่อนธุรกิจของบริษัท ให้สามารถรักษาความสามารถในการแข่งขัน บริหารความเสี่ยง และสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

บริษัทได้กำหนดนโยบายและแนวทางการตลาดโดยอาศัยการวิเคราะห์สภาพตลาดเชิงลึก การติดตามแนวโน้มอุตสาหกรรม และการประเมินศักยภาพของแต่ละโครงการอย่างรอบคอบ ควบคู่กับการศึกษาพฤติกรรมและความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป เพื่อให้การดำเนินงานด้านการตลาดมีความเหมาะสม สอดคล้องกับสถานการณ์ และสามารถตอบสนองต่อสภาพตลาดได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทีมการตลาดได้ดำเนินการศึกษาและเปรียบเทียบโครงการของบริษัทกับคู่แข่งหลักในตลาดอย่างต่อเนื่อง ทั้งในด้านรูปแบบโครงการ

ระดับราคา ทำเลที่ตั้ง และกลยุทธ์การขาย เพื่อค้นหาจุดแข็งของผลิตภัณฑ์ (Product Strength) และนำมาปรับตำแหน่งทางการตลาด (Market Positioning) ให้มีความชัดเจนและแตกต่างจากคู่แข่ง โดยให้ความสำคัญกับคุณภาพโครงการ ความคุ้มค่าในการอยู่อาศัย และความเหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมาย

### 1. ด้านผลิตภัณฑ์ (Product)

บริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่ “พร้อมขายและพร้อมอยู่อาศัยจริง” โดยมุ่งเน้นคุณภาพ การออกแบบ และประสบการณ์การอยู่อาศัยที่สอดคล้องกับไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคในปัจจุบัน มีการปรับปรุงแบบบ้านให้ทันสมัย ตอบโจทย์การใช้พื้นที่อย่างคุ้มค่า พื้นที่ใช้สอยสามารถปรับแต่งเพื่อรองรับการไลฟ์สไตล์ที่แตกต่างได้ตามแต่ละช่วงวัยเพิ่มความยืดหยุ่นในการใช้งาน นอกจากนี้ บริษัทได้ยกระดับมาตรฐานการตรวจสอบคุณภาพก่อนส่งมอบ รวมถึงจัดเตรียมเฟอร์นิเจอร์และฟังก์ชันสำคัญในรูปแบบ “Fully / Partly Furnished” เพื่อช่วยลดภาระของลูกค้า และสนับสนุนให้การตัดสินใจซื้อเกิดขึ้นได้รวดเร็วยิ่งขึ้น

### 2. ด้านกลยุทธ์ราคา (Pricing Strategy)

ในปี 2568 ทีมการตลาดของบริษัทได้ดำเนินการสำรวจและวิเคราะห์ราคาของคู่แข่งอย่างใกล้ชิด โดยเฉพาะกลุ่มคู่แข่งทางตรง (Direct Competitor) ในอันดับต้น ๆ ของตลาด เพื่อกำหนดราคาขายที่สามารถแข่งขันได้และเหมาะสมกับกำลังซื้อของกลุ่มเป้าหมาย กลยุทธ์ด้านราคาดึงดูดความยืดหยุ่นและการปรับตัวอย่างรวดเร็วให้สอดคล้องกับสภาพตลาด อัตราดอกเบี้ย และสถานการณ์เศรษฐกิจในแต่ละช่วงเวลา เพื่อสร้างแรงจูงใจในการตัดสินใจซื้อ และรักษาความสามารถในการแข่งขันของโครงการในระยะยาว

### 3. ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย (Place)

บริษัทให้ความสำคัญกับการเข้าถึงลูกค้าโดยตรง (Direct to Customer) ผ่านหลากหลายช่องทาง ทั้งการจัดกิจกรรมร่วมกับฝ่ายทรัพยากรบุคคลขององค์กรขนาดใหญ่ รวมถึงการใช้กลยุทธ์การตลาดแบบแนะนำต่อ (Member Get Member : MGM) เพื่อขยายฐานลูกค้าอย่างมีประสิทธิภาพ

การผสานช่องทางออฟไลน์และออนไลน์เข้าด้วยกัน ช่วยให้บริษัทสามารถเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้อย่างครอบคลุม และสร้างประสบการณ์การซื้อที่สะดวกและต่อเนื่องมากยิ่งขึ้น

### 4. ด้านการส่งเสริมการขาย (Promotion)

กลยุทธ์การส่งเสริมการขายในปี 2568 มุ่งเน้นความยืดหยุ่นและการตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าอย่างรวดเร็ว (Flexible Promotion) โดยมีการออกแบบโปรโมชั่นที่หลากหลาย ทั้งในรูปแบบส่วนลด ของแถม และแพ็คเกจพิเศษที่เหมาะสมกับแต่ละโครงการและช่วงเวลา

นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญกับการติดตามและวิเคราะห์คู่แข่งอย่างต่อเนื่อง เพื่อนำข้อมูลมาพัฒนาแคมเปญส่งเสริมการขายที่สามารถแข่งขันได้ พร้อมทั้งสร้างความร่วมมือกับสถาบันการเงินในการนำเสนอทางเลือกด้านสินเชื่อและเงินกู้ทางการเงินที่เหมาะสมกับลูกค้าแต่ละกลุ่ม

### 5. กลยุทธ์ประชาสัมพันธ์ (Advertising Strategy)

การสื่อสารทางการตลาดถือเป็นหัวใจสำคัญในการสร้างการรับรู้และภาพลักษณ์ของแบรนด์ โดยในปี 2568 บริษัทได้วางกลยุทธ์การประชาสัมพันธ์แบบบูรณาการ (Integrated Marketing Communication) ผ่านการผสมผสานสื่อดั้งเดิม (Offline Media) และสื่อดิจิทัล (Online Media) อย่างมีประสิทธิภาพ

สื่อออฟไลน์ เช่น ป้ายบิลบอร์ดหน้าโครงการ ป้ายโฆษณาตามทำเลสำคัญ และสื่อสิ่งพิมพ์ ยังคงมีบทบาทสำคัญในการสร้างการรับรู้ในวงกว้างและเสริมความน่าเชื่อถือของแบรนด์ โดยมีการเลือกใช้สื่อให้สอดคล้องกับพฤติกรรมของกลุ่มเป้าหมายในแต่ละโซน ขณะเดียวกัน สื่อดิจิทัล เช่น Facebook, Instagram, TikTok และ Google ถือเป็นช่องทางหลักในการเข้าถึงลูกค้าเป้าหมายอย่างแม่นยำ ผ่านการโฆษณาแบบเจาะกลุ่ม (Targeted Advertising) บริษัทได้ปรับสัดส่วนงบประมาณด้านการตลาดเพิ่มขึ้น โดยให้ความสำคัญกับสื่อออนไลน์มากขึ้น เนื่องจากสามารถวัดผล วิเคราะห์ข้อมูล และปรับกลยุทธ์ได้อย่างทันท่วงที

บริษัทมุ่งสร้างประสบการณ์แบรนด์ที่ต่อเนื่องและน่าประทับใจ (Brand Awareness Strategy) ด้วยการเชื่อมโยงสื่อ Offline และ Online เข้าด้วยกัน เช่น การใช้ QR Code การสร้าง Hashtag และการพัฒนาคอนเทนต์ที่สะท้อนตัวตนของแบรนด์อย่างชัดเจน

นอกจากนี้ การใช้อินฟลูเอนเซอร์และครีเอเตอร์ที่มีความน่าเชื่อถือ รวมถึงการผลิตคอนเทนต์ที่ข้อมูลจริงและมีคุณค่า ช่วยสร้างความไว้วางใจและกระตุ้นความสนใจของกลุ่มลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ

### สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรมในปีที่ผ่านมา

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2568 ยังคงอยู่ในช่วงของการปรับตัวเนื่องจากความผันผวนทางเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ กำลังซื้อของผู้บริโภคยังคงมีความระมัดระวัง ขณะที่อัตราดอกเบี้ยเริ่มมีแนวโน้มทรงตัวหรือปรับลดลงเล็กน้อย ส่งผลให้ผู้บริโภคและนักลงทุนต้องวางแผนการตัดสินใจอย่างรอบคอบมากขึ้น แนวโน้มความต้องการของตลาดยังคงให้ความสำคัญกับที่อยู่อาศัยที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตจริง

ทั้งคอนโดมิเนียมในทำเลใกล้ระบบขนส่งมวลชน และบ้านแนวราบในเขตปริมณฑลที่มีพื้นที่ใช้สอยมากขึ้น รองรับไลฟ์สไตล์ครอบครัวยุคใหม่ การออกแบบที่คำนึงถึงพื้นที่สีเขียว สิ่งอำนวยความสะดวก และเทคโนโลยี เช่น EV Charger, Home Security กลายเป็นปัจจัยสำคัญในการสร้างความแตกต่าง

ปัจจัยสนับสนุนจากภาครัฐ ทั้งการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานและมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ ยังคงเป็นแรงผลักดันเชิงบวกให้กับตลาด อย่างไรก็ตาม การแข่งขันที่รุนแรง ต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น และพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ยังคงเป็นประเด็นที่ต้องติดตามอย่างใกล้ชิด

### 1.2.2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

#### ลักษณะการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์

ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการ บริษัทจะเริ่มต้นจากการสรรหาที่ดินที่มีศักยภาพในทำเลและสภาพแวดล้อมที่มีความเหมาะสม เพื่อนำมากำหนดรูปแบบโครงการ ออกแบบโครงการและตัวผลิตภัณฑ์ และถอดแบบกำหนดราคาเพื่อสรรหาผู้รับเหมาและวัสดุที่สอดคล้องกับประเภทและระดับสินค้า ซึ่งหลังจากนั้นจะเป็นกระบวนการควบคุมการก่อสร้างในด้านคุณภาพให้ได้ตามมาตรฐานและแผนงานที่กำหนด โดยมีรายละเอียดในแต่ละขั้นตอนหลักดังนี้

#### 1. จัดซื้อที่ดิน

บริษัทมีนโยบายในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และในพื้นที่จังหวัดระยอง ทั้งด้วยที่ดินของบริษัทที่มีอยู่แล้วและที่หาใหม่ในทำเลที่บริษัทเห็นศักยภาพและเหมาะสมกับการนำมาพัฒนา โดยพิจารณาจากสถานที่ตั้ง การคมนาคม ลักษณะการใช้ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง และเทศบัญญัติ ที่เกี่ยวข้อง ลักษณะทางกายภาพและสิ่งแวดล้อมของที่ดินและบริเวณข้างเคียง และแนวโน้มการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของที่ดินดังกล่าวในอนาคต เป็นต้น เพื่อนำมาประเมินอุปสงค์ อุปทาน ประเภทของโครงการและผลิตภัณฑ์ที่จะพัฒนาบนที่ดินแปลงนั้นๆ ประเมินราคาต้นทุนโครงการอย่างละเอียดและถูกต้อง ก่อนพิจารณาตัดสินใจซื้อเพื่อนำมาพัฒนาโครงการ โดยการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทั้งทางการตลาด อาทิ วิเคราะห์กลุ่มลูกค้า และสถานะการแข่งขัน เพื่อกำหนดรูปแบบของบ้าน และ ห่วงชุดให้ตรงกับความต้องการของตลาด และวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินและการลงทุน ก่อนที่จะดำเนินการจัดซื้อที่ดินต่อไป

#### 2.การสรรหาผู้ออกแบบ

บริษัทจะคัดเลือกผู้ออกแบบที่มีประสบการณ์ชื่อเสียง และมีผลงานเป็นที่ยอมรับในตลาดมาทำงานร่วมกันกับทีมงานภายในบริษัท เพื่อให้ได้รูปแบบโครงการที่มีความโดดเด่นในเรื่องการออกแบบของตัวอาคาร พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ใช้สอยในห้องพักที่มีความแตกต่างและเหนือกว่าคู่แข่งในระดับราคาเดียวกันดังจะเห็นได้จากผลงานในอดีตซึ่งกระบวนการในการคัดสรรผู้ออกแบบ บริษัทได้มีการกำหนดเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือกผู้ออกแบบในหลายมิติ อาทิ ประสบการณ์ที่ผ่านมา ความสามารถของบุคลากรที่มีอยู่ เป็นต้น

#### การสรรหาผู้รับเหมาก่อสร้างและการควบคุมการก่อสร้าง

การพัฒนาโครงการ บริษัทจะจ้างผู้รับเหมาภายนอกให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างให้โดยการทำสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง โดยกรณีผู้รับเหมาโครงการคอนโดมิเนียมจะรับผิดชอบทั้งด้านการวางแผนก่อสร้าง การจัดหาระบบในการก่อสร้าง และแรงงาน ซึ่งราคาว่าจ้างปลูกสร้างรวมราคาวัสดุและค่าแรงซึ่งเป็นวัสดุมาตรฐานสำหรับแต่ละโครงการจะแตกต่างกันตามกลุ่มลูกค้าและราคาของโครงการ ซึ่งกระบวนการนี้จะถูกควบคุมการดำเนินงานผ่านบริษัทบริหารงานก่อสร้างที่มีประสบการณ์ เพื่อมั่นใจว่าจะส่งมอบสินค้าได้ในคุณภาพอีกทั้งอยู่ในกรอบงบประมาณและเวลาที่วางแผนไว้ ในขณะที่ผู้รับเหมาโครงการแนวราบจะรับผิดชอบด้านการก่อสร้าง แรงงาน และวัสดุบางส่วน โดยบริษัทจะทำการจัดซื้อวัสดุหลักบางประเภท และควบคุมการดำเนินการก่อสร้างโดยทีมผู้เชี่ยวชาญภายในบริษัทเอง เพื่อความคล่องตัวในการบริหารจัดการและสอดคล้องกับปริมาณและความซับซ้อนของงานแต่ละประเภท ทั้งนี้ ในปัจจุบันบริษัทมีการขยายจำนวนโครงการเพิ่มขึ้น และเพื่อเป็นการพัฒนากระบวนการจัดจ้างผู้รับเหมาให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น บริษัทจึงได้นำแนวความคิดการสร้างพันธมิตรกับผู้รับเหมาโดยร่วมกันพัฒนาโครงการในรูปแบบที่บริษัทกำหนดให้ได้ภายใต้กรอบราคาที่ตกลงกันไว้ โดยผู้รับเหมาดังกล่าวจะต้องเป็นผู้รับเหมาที่มีศักยภาพสูง มีความน่าเชื่อถือในตลาดมาเป็นเวลานานและมีความพร้อมในการรองรับการขยายโครงการของบริษัทอย่างต่อเนื่องในอนาคต และในส่วนองวิธีการก่อสร้าง บริษัทตระหนักถึงปัญหาการขาดแคลนแรงงานในปัจจุบันซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในอนาคต บริษัทจึงได้มีการศึกษาและนำเทคโนโลยีการก่อสร้างใหม่ๆ เช่น ผนังสำเร็จรูปและวัสดุสำเร็จรูปอื่นๆ มาใช้กับทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง ซึ่งจะช่วยทั้งในเรื่องคุณภาพที่ควบคุมดีขึ้นและร่นระยะเวลาการก่อสร้างให้รวดเร็วตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ทันเวลา

ในการพิจารณาจัดจ้าง บริษัทจะพิจารณาเชิญผู้รับเหมาที่มีชื่อเสียงในการก่อสร้าง มีประสบการณ์ ผลงาน คุณภาพ เทคโนโลยี และบุคลากรที่เชื่อถือได้ เข้ามาทำการเสนอราคาก่อสร้างกับบริษัท ซึ่งบริษัทจะกำหนดให้ผู้รับเหมาเสนอราคาไม่ต่ำกว่า 3 รายต่อโครงการ การประมูลจะเป็นลักษณะ Closed Bid โดยบริษัทจะมีคณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้างเป็นผู้ดำเนินการกำหนดขอบเขตงาน คุณสมบัติของผู้รับเหมาก่อสร้างรับและเปิดซองประมูล รวมทั้งเจรจาต่อรองราคา เพื่อให้ได้ผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีคุณภาพ รวมทั้งได้ราคาและเงื่อนไขที่เหมาะสมที่สุด

#### ผลของฤดูกาลที่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจ



ลักษณะของการดำเนินงานของบริษัทไม่มีฤดูกาล แต่ในช่วงฤดูฝนอาจทำให้การก่อสร้างโครงการมีอุปสรรคในการทำงานบ้าง อย่างไรก็ตามในการวางแผนกำหนดตารางเวลาการดำเนินงานโครงการจนแล้วเสร็จสามารถส่งมอบให้กับลูกค้าได้นั้น บริษัทได้คำนึงถึงปัจจัยนี้แล้ว ดังนั้นฤดูฝนจึงไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานก่อสร้างโครงการของบริษัท

### 3. วัตถุดิบและผู้นำเข้าวัตถุดิบ

ในส่วนของการก่อสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กบริษัทจะใช้วิธีจ้างเหมา ซึ่งผู้รับเหมาหลักจะรับผิดชอบในการจัดหาวัสดุ แรงงานและการก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงานและงบประมาณที่กำหนด แต่ในกรณีโครงการแนวราบบริษัท จะจ้างเหมาในการก่อสร้าง แรงงานและวัสดุเพียงบางชนิด โดยบริษัทจะทำการจัดซื้อวัสดุหลักที่กำหนดไว้ เพื่อจุดประสงค์ในการควบคุม ด้านคุณภาพให้เป็นมาตรฐานเดียวกันในทุกโครงการ รวมถึง ช่วยในด้านการควบคุมต้นทุน เนื่องจากการสั่งซื้อวัสดุรวมกัน ในหลายๆ โครงการทำให้บริษัทมีอำนาจในการต่อรองราคากับผู้ผลิตมากขึ้น

#### ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

สำหรับการพัฒนาโครงการเป็นอาคารชุดคอนกรีตเสริมเหล็กและขออนุญาตจัดสรรที่ดิน บริษัทต้องปฏิบัติตามกฎหมาย และกฎระเบียบขององค์กรที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด และการจัดสรรที่ดิน รวมทั้ง กฎ ข้อบังคับของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้นำถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมของโครงการนั้นๆ ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทยังไม่มีข้อพิพาททางกฎหมาย ในเรื่องสิ่งแวดล้อมแต่อย่างใด โดยโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานครทุกโครงการได้รับการอนุมัติจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ในเรื่องรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการแล้วทั้งสิ้น ทั้งนี้ บริษัทให้ความสำคัญในการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและการแก้ไขสิ่งที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ตามที่ส่วนราชการต่างๆ กำหนดไว้ทุกประการ รวมทั้ง กำกับผู้รับเหมาก่อสร้างที่บริษัทว่าจ้างให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการป้องกันผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด และมีการรายงานผลตามมาตรการที่กำหนดไว้อย่างต่อเนื่อง

#### กำลังการผลิตของบริษัท

	กำลังการผลิต	ใช้ไปทั้งหมด (ร้อยละ)
- (-)	0.00	0.00

-

#### การจัดหาวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิตหรือ การให้บริการ

ในส่วนของการก่อสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กบริษัทจะใช้วิธีจ้างเหมา ซึ่งผู้รับเหมาหลักจะรับผิดชอบในการจัดหาวัสดุ แรงงานและการก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงานและงบประมาณที่กำหนด แต่ในกรณีโครงการแนวราบบริษัท จะจ้างเหมาในการก่อสร้าง แรงงานและวัสดุเพียงบางชนิด โดยบริษัทจะทำการจัดซื้อวัสดุหลักที่กำหนดไว้ เพื่อจุดประสงค์ในการควบคุม ด้านคุณภาพให้เป็นมาตรฐานเดียวกันในทุกโครงการ รวมถึง ช่วยในด้านการควบคุมต้นทุน เนื่องจากการสั่งซื้อวัสดุรวมกัน ในหลายๆ โครงการทำให้บริษัทมีอำนาจในการต่อรองราคากับผู้ผลิตมากขึ้น

#### สัดส่วนการซื้อวัตถุดิบในประเทศและต่างประเทศ

ประเทศ	ชื่อวัตถุดิบ	มูลค่า (บาท)
ไทย	-	0.00

#### 1.2.2.4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

##### ทรัพย์สินถาวรหลัก

**บริษัทและบริษัทย่อย** มีทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ซึ่งประกอบด้วยโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้เช่าและให้บริการ ที่ดินรอการพัฒนา และสนามกอล์ฟ ณ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

##### ราคาประเมินทรัพย์สินถาวรหลัก

ชื่อสินทรัพย์	มูลค่าตามบัญชี / ราคาประเมิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน	รายละเอียดเพิ่มเติม
บ้านจัดสรรโครงการเอสตัน ลาดกระบัง-สุวรรณภูมิ	314,317,889.89	บริษัทเป็นเจ้าของ	สถาบันการเงิน	มูลค่าตามบัญชี

ชื่อสินทรัพย์	มูลค่าตามบัญชี / ราคาประเมิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน	รายละเอียดเพิ่มเติม
บ้านจัดสรรโครงการแกรนด์ เวลาน้ำ คราวน์ กาญจนฯ-สาย 1	666,798,838.46	บริษัทเป็นเจ้าของ	สถาบันการเงิน	มูลค่าตามบัญชี
อาคารชุดโครงการควินทารา ภูมิ สุขุมวิท 39	152,562,217.94	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน	มูลค่าตามบัญชี
อาคารชุดโครงการควินทารา มาย'เจน รัชดา-ห้วยขวาง	184,665,694.43	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน	มูลค่าตามบัญชี
อาคารชุดโครงการควินทารา มาย'เดน โพธิ์นิมิตร	958,884,014.71	บริษัทเป็นเจ้าของ	สถาบันการเงิน	มูลค่าตามบัญชี
อาคารชุดโครงการควินทารา มาย'เซน พร้อมพงษ์	322,482,067.77	บริษัทเป็นเจ้าของ	สถาบันการเงิน	มูลค่าตามบัญชี
อาคารทาวน์เฮาส์ให้เช่า (พัฒนาการ 20)	1,822,961.07	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน	มูลค่าตามบัญชี
โครงการกรุงเทพนนท์	371,748,136.66	บริษัทเป็นเจ้าของ	สถาบันการเงิน	มูลค่าตามบัญชี
ที่ดินเปล่าถนนกรุงเทพฯ – นนทบุรี (อำเภอเมืองนนทบุรี)	288,482,827.88	บริษัทเป็นเจ้าของ	สถาบันการเงิน	มูลค่าตามบัญชี
ที่ดินเปล่าเียนอากาศ (สาทร)	551,460,000.01	บริษัทเป็นเจ้าของ	บริษัทที่เกี่ยวข้อง กัน	มูลค่าตามบัญชี
บ้านจัดสรรโครงการบรีช ชาเลต์ บุรพา พัฒน์-สุขุมวิท	214,901,208.16	บริษัทเป็นเจ้าของ	สถาบันการเงิน	มูลค่าตามบัญชี
บ้านจัดสรรโครงการเธร่า พรีเม้า บุรพา พัฒน์-สุขุมวิท	204,342,700.31	บริษัทเป็นเจ้าของ	สถาบันการเงิน	มูลค่าตามบัญชี
บ้านจัดสรรโครงการเวลาน้ำ ไฮด์ อู๋ ตะเภา-บ้านฉาง	174,860,596.46	บริษัทเป็นเจ้าของ	สถาบันการเงิน	มูลค่าตามบัญชี
บ้านจัดสรรโครงการเวลาน้ำ เมฆอง บุรพาพัฒน์-สุขุมวิท	152,267,085.85	บริษัทเป็นเจ้าของ	สถาบันการเงิน	มูลค่าตามบัญชี
โครงการซีสตาร์	307,342,201.15	บริษัทเป็นเจ้าของ	สถาบันการเงิน (บางส่วน)	มูลค่าตามบัญชี
โครงการเดอะสเฟียร์สปอร์ตคลับ	117,004,578.51	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน	มูลค่าตามบัญชี
โครงการฟอเรสไทม์มอลล์	52,149,181.19	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน	มูลค่าตามบัญชี
ที่ดินศูนย์การค้าให้เช่า (บ้านฉาง)	3,569,062.52	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน	มูลค่าตามบัญชี
ที่ดินให้เช่ามาบข่า (อำเภอเมือง ระยอง, นิคมพัฒนา)	494,960,268.57	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน	มูลค่าตามบัญชี
ที่ดินให้เช่าเนินกระปรอก (บ้านฉาง)	81,565,012.25	บริษัทเป็นเจ้าของ	สถาบันการเงิน	มูลค่าตามบัญชี

ชื่อสินทรัพย์	มูลค่าตามบัญชี / ราคาประเมิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน	รายละเอียดเพิ่มเติม
ที่ดินเปล่าโครงการคันทรี่โฮม	469,415,729.11	บริษัทเป็นเจ้าของ	สถาบันการเงิน (บางส่วน)	มูลค่าตามบัญชี
ที่ดินเปล่าฉางทอง (บ้านฉาง)	181,310,706.03	บริษัทเป็นเจ้าของ	สถาบันการเงิน	มูลค่าตามบัญชี
ที่ดินเปล่าโครงการสตาร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์	71,561,589.22	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน	มูลค่าตามบัญชี
ที่ดินเปล่ามารีน่า (บ้านฉาง)	7,318,228.00	บริษัทเป็นเจ้าของ	สถาบันการเงิน	มูลค่าตามบัญชี
อาคารพาณิชย์ให้เช่า	1,702,080.71	บริษัทเป็นเจ้าของ	สถาบันการเงิน	มูลค่าตามบัญชี
ที่ดินเปล่าถนนสุขุมวิท (บ้านฉาง)	158,473,285.00	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ โลชั่น จำกัด เป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน	มูลค่าตามบัญชี
สนามกอล์ฟ อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี่ คลับ แอนด์ รีสอร์ท อาคารสโมสร และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	253,217,122.62	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด เป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน	มูลค่าตามบัญชี
บ้านจัดสรรโครงการแกรนด์ เวลานา คราวน์ อุตะเภะ-บ้านฉาง	223,565,906.79	บริษัทเป็นเจ้าของ	สถาบันการเงิน	มูลค่าตามบัญชี

### สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย **ซอฟต์แวร์และระบบสารสนเทศ** ซึ่งเป็นเครื่องมือหลักในการสนับสนุนการดำเนินงาน ธุรกิจ การบริหารจัดการ และการควบคุมภายใน โดยบริษัทเป็นผู้มีสิทธิในการใช้งานตามสัญญาและสามารถควบคุมการใช้ประโยชน์จากระบบดังกล่าวเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต

### ราคาประเมินสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่สำคัญ

ชื่อสินทรัพย์	ประเภท	มูลค่าตามบัญชี / ราคาประเมิน	รายละเอียดเพิ่มเติม
ระบบ Pojjaman ERP	ซอฟต์แวร์	202,096.77	มูลค่าตามบัญชี
Icon Rem For Real Estate Management	ซอฟต์แวร์	45,290.86	มูลค่าตามบัญชี
Kwanjai ระบบแจ้งซ่อมหลังโอน	ซอฟต์แวร์	396,886.30	มูลค่าตามบัญชี
ชุดโปรแกรมเงินเดือนสำเร็จรูป	ซอฟต์แวร์	3.00	มูลค่าตามบัญชี
Real Touch Application	ซอฟต์แวร์	213,919.96	มูลค่าตามบัญชี

### นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม : ไม่มี

### 1.2.2.5 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ : ไม่มี

**รายละเอียดงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ**

จำนวนงานทั้งหมด : N/A

มูลค่างานทั้งหมด : N/A

มูลค่ารับรู้แล้ว : N/A

มูลค่างานคงเหลือที่ยังไม่รับรู้ : N/A

รายละเอียดเพิ่มเติม : -

## 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

### 1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

#### นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม

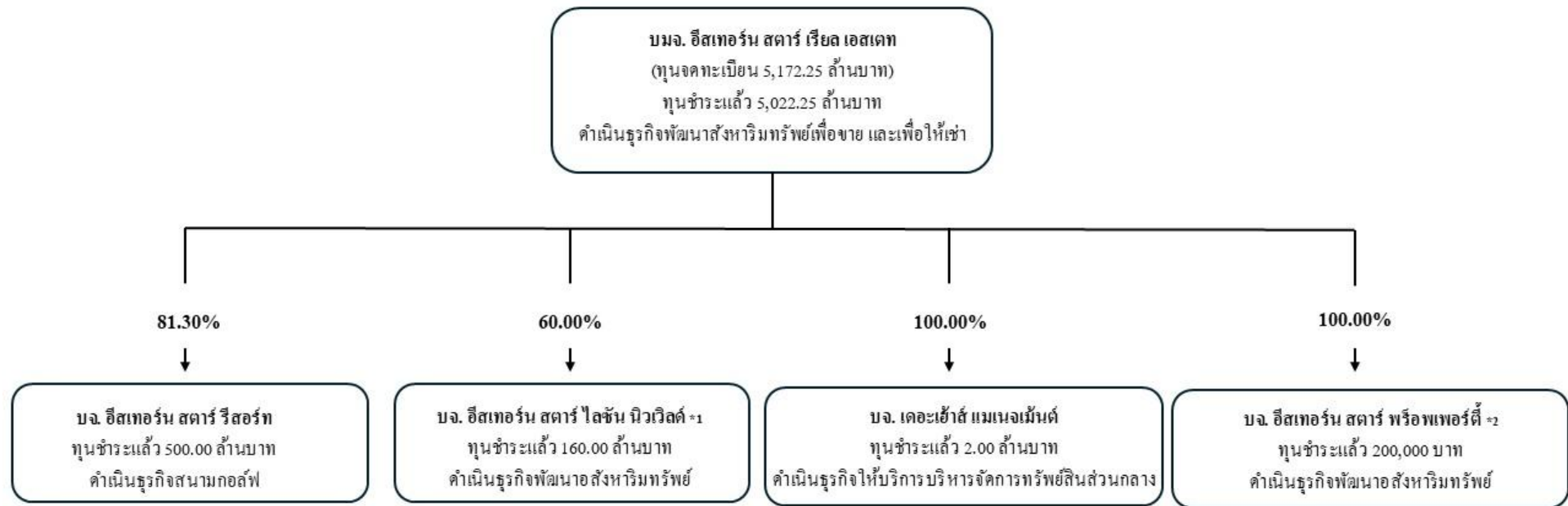
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพื่อให้เช่าและธุรกิจสนามกอล์ฟ โดยแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม ดังนี้

1. บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และเพื่อให้เช่า ในพื้นที่ กรุงเทพมหานครและปริมณฑล และพื้นที่จังหวัดระยอง
2. บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด ดำเนินธุรกิจสนามกอล์ฟในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง
3. บริษัท เดอะเฮ้าส์ แมเนจเม้นต์ จำกัด ดำเนินธุรกิจให้บริการหลังการขายในกิจการอสังหาริมทรัพย์ หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกับกิจการค้าขายอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งบริการรับเป็นที่ปรึกษาและให้คำแนะนำเกี่ยวกับการให้บริการหลังการขายดังกล่าว
4. บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิวเวิลด์ จำกัด และ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ยังไม่ได้ดำเนินธุรกิจเชิงพาณิชย์

#### แผนผังโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัทของท่านมีการถือหุ้นในบริษัทอื่นหรือไม่ : มี

## รูปแบบผังโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท



### หมายเหตุ

\*1 บริษัท ইসเทอร์น स्टาร์ ไลเซนส์ นิวเวิลด์ จำกัด ยังไม่ได้ดำเนินธุรกิจเชิงพาณิชย์

\*2 บริษัท ইসเทอร์น स्टาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ยังไม่ได้ดำเนินธุรกิจเชิงพาณิชย์

บริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	นิติบุคคลที่ถือหุ้นในบริษัทนี้	สัดส่วนการถือหุ้น (%)	สัดส่วนสิทธิออกเสียง (%)
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	81.30%	81.30%
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ โลชั่น นิวเวิลด์ จำกัด	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	60.00%	60.00%
	บริษัท ริช วิชั่น จำกัด	40.00%	40.00%
บริษัท เดอะ เฮาส์ แมเนจเม้นต์ จำกัด	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	100.00%	100.00%
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	100.00%	100.00%

**บริษัทที่ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด**

ชื่อบริษัทและสถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ลักษณะธุรกิจ	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้น	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด 241/5 หมู่ 3 ตำบลพลลา อำเภอ บ้านฉาง จังหวัดระยอง 21130 โทรศัพท์ : 0 3863 0410 โทรสาร : -	ดำเนินธุรกิจสนามกอล์ฟในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง	หุ้นสามัญ	40,649,940	50,000,000
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ โฮเทล นิวเวิลด์ จำกัด 65/14-15 หมู่ 3 ถนนสุขุมวิท ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง 21130 โทรศัพท์ : 0 3860 2500 โทรสาร : -	ยังไม่ได้ดำเนินธุรกิจเชิงพาณิชย์	หุ้นสามัญ	9,599,999	16,000,000
บริษัท เดอะ เฮาส์ แมเนจเม้นต์ จำกัด 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้นที่ 5 ถนนเพลินจิต เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ : 0 2263 1010 โทรสาร : -	ดำเนินธุรกิจให้บริการหลังการขายในกิจการอสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ	199,999	200,000
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้นที่ 5 ถนนเพลินจิต เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ : 0 2263 1010 โทรสาร : -	ยังไม่ได้ดำเนินธุรกิจเชิงพาณิชย์	หุ้นสามัญ	19,999	20,000

**1.3.2 การถือหุ้นของบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทรวมเกินกว่า ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิ**

**ออกเสียงของบริษัท**

บริษัทที่มีการถือหุ้นของบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้น ในบริษัทย่อย : ไม่มี  
หรือบริษัทรวมหรือไม่

**1.3.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่**



บริษัทและบริษัทย่อยโดยสภาพการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทไม่ต้องพึ่งพาและ/หรือแข่งขันกับธุรกิจอื่น ในกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่ อย่างมีนัยสำคัญ

บริษัทมีความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่หรือไม่ : ไม่มี

#### 1.3.4 ผู้ถือหุ้น

##### หุ้นสามัญ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 5,172,246,185.00 บาท เป็นหุ้นสามัญ 5,172,246,185 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 5,022,246,185.00 บาท เป็นหุ้นสามัญ 5,022,246,185 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่<sup>(1)</sup>

กลุ่ม/รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1. บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	2,192,260,984	43.65
2. บริษัท บีบีทีวี เอ็ดควิดี จำกัด	554,009,100	11.03
3. บริษัท ชันไรส์ อีคิวดี จำกัด	279,212,609	5.56
4. นาย กฤตย์ รัตนรักษ์	131,058,500	2.61
5. นาย พศวัต ผานิชชัย	46,400,000	0.92
6. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	45,328,642	0.90
7. บริษัท ไชเบอร์ เวเนเจอร์ จำกัด	42,923,612	0.85
8. นาย สุชาติ หวังสว่างกุล	33,616,800	0.67
9. นาย ทนนท์ กิตติเมธี	33,580,200	0.67
10. บริษัท สตาร์บล็อค กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	32,000,000	0.64

หมายเหตุ : <sup>(1)</sup> \* กลุ่มชันไรส์ ประกอบด้วย

บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด ถือหุ้นจำนวน 2,192,260,984 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 43.65

บริษัท บีบีทีวี เอ็ดควิดี จำกัด ถือหุ้นจำนวน 554,009,100 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 11.03

บริษัท ชันไรส์ อีคิวดี จำกัด ถือหุ้นจำนวน 279,212,609 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 5.56

นาย กฤตย์ รัตนรักษ์ ถือหุ้นจำนวน 131,058,500 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 2.61

##### ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่ (shareholders' agreement)

บริษัทมีข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่หรือไม่ : ไม่มี

## 1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

### 1.4.1 ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

#### ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท) : 5,172,246,185.00

เรียกชำระแล้ว (ล้านบาท) : 5,022,246,185.00

หุ้นสามัญ (จำนวนหุ้น) : 5,022,246,185

มูลค่าหุ้นสามัญ (หุ้นละ) (บาท) : 1.00

#### บริษัทได้เข้าไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อื่นหรือไม่

บริษัทได้เข้าไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อื่นหรือไม่ : ไม่มี

### 1.4.2 ทุนประเภทอื่นที่มีสิทธิหรือเงื่อนไขแตกต่างจากหุ้นสามัญ

ทุนประเภทอื่นที่มีสิทธิหรือเงื่อนไขแตกต่างจากหุ้นสามัญ : ไม่มี

### 1.4.3 การถือหุ้นโดย บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด (NVDR)

มีการถือหุ้นโดย บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด (NVDR) : ไม่มี

## 1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

### 1.5.1 หลักทรัพย์แปลงสภาพ

หลักทรัพย์แปลงสภาพ : ไม่มี

### 1.5.2 หลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้

หลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ : ไม่มี

## 1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

### นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีการจ่ายเงินปันผลหากว่างงบการเงินรวมของบริษัทและงบการเงินของบริษัทย่อยยังมีผลขาดทุนสะสมหรือหากจ่ายเงินปันผลแล้วกำไรสะสมจะเป็นขาดทุนสะสม อย่างไรก็ตามหากบริษัทและบริษัทย่อยจะจ่ายเงินปันผล จะต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่า ร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน

นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายในการจ่ายเงินปันผลไม่ต่ำกว่า ร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการหลังจากหักทุนสำรองตามกฎหมาย โดยในการจ่ายเงินปันผลให้น้ำปัจจัยต่างๆ มาประกอบการพิจารณา เช่น ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท

### ข้อมูลการจ่ายเงินปันผลย้อนหลัง

	2564	2565	2566	2567	2568
อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท : หุ้น) <sup>(1)</sup>	0.0060	0.0100	0.0040	0.0050	0.0230
อัตราเงินปันผลต่อหุ้น (บาท : หุ้น)	0.0000	0.0000	0.0000	0.0100	0.0200
อัตราส่วนหุ้นปันผล (จำนวน หุ้นเดิม : หุ้นปันผล)	0.0000 : 0.0000	0.0000 : 0.0000	0.0000 : 0.0000	0.0000 : 0.0000	0.0000 : 0.0000
มูลค่าหุ้นปันผลต่อหุ้น (บาท : หุ้น)	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
รวมมูลค่าการจ่ายปันผล ( บาท : หุ้น)	0.0000	0.0000	0.0000	0.0100	0.0200
อัตราการจ่ายเงินปันผลเทียบกับกำไรสุทธิ (%)	0.00	0.00	0.00	185.00	88.00

หมายเหตุ : <sup>(1)</sup> การจ่ายเงินปันผลของปี 2568 อยู่ระหว่างรอขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

### 2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

#### นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

บริษัท อีสเทอร์น สตรีท เรล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารความเสี่ยง ซึ่งเป็นส่วนสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) ด้วยระบบการบริหารความเสี่ยงเชิงบูรณาการที่เชื่อมโยงกลยุทธ์ เป้าหมายและวัตถุประสงค์ของบริษัท ซึ่งถือเป็นหนึ่งกลยุทธ์ที่ช่วยให้บริษัทบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจที่กำหนดไว้ทั้งระยะสั้นและระยะยาว โดยการลดโอกาส (Opportunity) และผลกระทบ (Impact) จากความเสี่ยงภายในองค์กรให้อยู่ในเกณฑ์ที่ยอมรับได้ รวมทั้งยังมีแผนการบริหารความเสี่ยงหรือรับมือกับความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในอนาคต เพื่อเป็นแนวทางในการติดตาม ตรวจสอบ ประเมินผลการดำเนินงานของหน่วยงานภายในของบริษัท การบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพจะช่วยเพิ่มความสามารถขององค์กรในการรับมือต่อการเปลี่ยนแปลงทั้งจากปัจจัยภายในและภายนอก ตลอดจนสร้างความเชื่อมั่น และผลตอบแทนที่ยั่งยืนในระยะยาวให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

#### 2.1.1 นโยบายและขั้นตอนการบริหารความเสี่ยง

บริษัทได้นำกรอบการบริหารความเสี่ยงตามแนวคิดของ COSO ERM มาใช้ในการบริหารจัดการ ความเสี่ยง ซึ่งให้ความสำคัญกับความสัมพันธ์ระหว่าง กลยุทธ์ในบริษัทของพันธกิจ วิสัยทัศน์และค่านิยมหลักผ่านการเชื่อมโยงกลยุทธ์และวัตถุประสงค์ทางธุรกิจเข้ากับความเสี่ยง รวมทั้ง ช่วยให้บริษัทสามารถวางแผนการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กรเพื่อบูรณาการสร้างความคุ้มค่าให้แก่องค์กรได้ดียิ่งขึ้น

บริษัทมีกระบวนการบริหารความเสี่ยง เพื่อใช้ในการระบุ วิเคราะห์ ประเมิน และจัดระดับความเสี่ยง ที่มีผลกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ของกระบวนการทำงานของบริษัท รวมทั้ง การกำหนดแนวทางการควบคุม เพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ซึ่งกระบวนการดังกล่าวนี้จะมีการสื่อสารให้คนในบริษัทมีความรู้ความเข้าใจในเรื่องบริหารความเสี่ยงในทิศทางเดียวกัน โดยบริษัทกำหนดให้มีการประเมินความเสี่ยงในด้านต่างๆ ดังนี้

1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)
2. ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน (perational Risk)
3. ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)
4. ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ ข้อบังคับ (Compliance Risk)
5. ความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชัน (Corruption Risk)
6. ความเสี่ยงที่ด้านความยั่งยืน (ESG Risk)

การประเมินโอกาสและผลกระทบของความเสี่ยงเป็นการนำปัจจัยเสี่ยงแต่ละปัจจัยที่ระบุไว้มาประเมินโอกาส (Likelihood) ที่จะเกิดเหตุการณ์ความเสี่ยงต่างๆ และประเมินระดับความรุนแรงหรือมูลค่าความเสียหาย (Impact) จากความเสี่ยง เพื่อให้เห็นถึงระดับของความเสี่ยงที่แตกต่างกัน ทำให้สามารถกำหนดการควบคุมความเสี่ยงได้อย่างเหมาะสมซึ่งจะช่วยให้แต่ละหน่วยงานสามารถวางแผนและจัดสรรทรัพยากรได้อย่างถูกต้องภายใต้งบประมาณ กำลังคน หรือเวลาที่มีจำกัดโดยอาศัยเกณฑ์มาตรฐานที่กำหนดไว้ นอกจากนี้ ได้มีการกำหนดให้บทวนแผนการบริหารความเสี่ยง โดยผ่านการพิจารณาจากที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท เป็นประจำทุกปี

#### 2.1.2 หน้าที่ความรับผิดชอบโครงสร้างการบริหารความเสี่ยง

โครงสร้างการบริหารความเสี่ยง ประกอบไปด้วยการกำกับดูแล การตัดสินใจ การดำเนินการ การจัดทำแผน การติดตามประเมินผล และการสอบทาน ซึ่งในแต่ละองค์ประกอบมีอำนาจหน้าที่ดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัท
  - ส่งเสริมให้มีการดำเนินงานบริหารจัดการความเสี่ยงของบริษัท
  - พิจารณาและอนุมัตินโยบายการบริหารความเสี่ยง
  - รับทราบและให้ข้อเสนอแนะต่อ คู่มือการบริหารความเสี่ยงแผนการบริหารความเสี่ยงประจำปี และผลการดำเนินงานของการบริหารความเสี่ยง อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
2. คณะกรรมการตรวจสอบ
  - กลั่นกรองและให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง
  - รับทราบและให้ข้อเสนอแนะต่อ คู่มือการบริหารความเสี่ยง แผนการบริหารความเสี่ยงประจำปี และผลการดำเนินงานของการบริหารความเสี่ยงอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
3. คณะกรรมการบริหาร

- ส่งเสริมและสนับสนุน รวมทั้งติดตามให้มีการบริหารจัดการความเสี่ยงทั่วทั้งบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพ และเหมาะสม
- รับทราบและให้ข้อเสนอแนะต่อคู่มือการบริหารความเสี่ยง แผนการบริหารความเสี่ยงประจำปี และ ผลการดำเนินงานของการบริหารความเสี่ยง

#### 4. ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- แต่งตั้งคณะทำงานบริหารความเสี่ยง เพื่อยกร่างนโยบายการบริหารความเสี่ยงของบริษัท
- พิจารณานุมัติคู่มือบริหารความเสี่ยงของบริษัท
- ติดตามความเสี่ยงที่สำคัญ และทำให้มั่นใจว่ามีแผนจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม
- ส่งเสริมวัฒนธรรมการบริหารความเสี่ยงในส่วนงานที่รับผิดชอบ
- พิจารณาขั้นตอนการประเมิน การจัดระดับความเสี่ยง การจัดการความเสี่ยง
- พิจารณานุมัติแผนการบริหารความเสี่ยง
- ติดตามผลการบริหารความเสี่ยงทั้งระดับกิจกรรม และระดับองค์กร

#### 5. ฝ่ายตรวจสอบภายใน

- สอบทานกระบวนการบริหารความเสี่ยงทั้งระดับกิจกรรม และระดับองค์กร

#### 6. คณะทำงานบริหารความเสี่ยง

- นำเสนอนโยบายการบริหารความเสี่ยง ให้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ กลั่นกรอง และนำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ
- จัดทำคู่มือการบริหารความเสี่ยง แผนการบริหารความเสี่ยง และนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่ออนุมัติ และนำเสนอเพื่อทราบต่อคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการบริษัท
- รวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้รับจากหน่วยงานต่างๆ เพื่อทบทวน และเสนอมาตรการบริหารจัดการความเสี่ยง
- จัดทำแผนการบริหารความเสี่ยงขององค์กร
- ติดตามผลการบริหารความเสี่ยง
- วิเคราะห์ สรุป ประเมินผลการบริหารความเสี่ยง และจัดทำรายงานผลการบริหารความเสี่ยงเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณา และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท เพื่อทราบ และให้ข้อเสนอแนะ

## 2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

### 2.2.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทหรือกลุ่มบริษัทในปัจจุบัน

#### ความเสี่ยงที่ 1 ความเสี่ยงจากสถานะเศรษฐกิจและการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- พฤติกรรมหรือความต้องการของลูกค้า / ผู้บริโภค
- นโยบายของรัฐ
- การแข่งขัน / การเพิ่มขึ้นของคู่แข่ง / การเข้ามา

ดำเนินธุรกิจได้โดยง่ายของผู้

ค้ารายใหม่

ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบและกฎหมาย

- การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบและกฎหมายเกี่ยวกับ

การประกอบธุรกิจ

#### ลักษณะความเสี่ยง

ในปี 2568 ภาคอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย เผชิญกับความไม่แน่นอนจากปัจจัยด้านภูมิรัฐศาสตร์ ความผันผวนของตลาดการเงิน และกำลังซื้อผู้บริโภคที่ฟื้นตัวไม่เต็มที่

#### ผลกระทบจากความเสี่ยง

ส่งผลให้การตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสินทรัพย์มูลค่าสูงมีแนวโน้มชะลอตัว โดยเฉพาะในกลุ่มลูกค้าระดับกลาง-ล่างที่ยังเผชิญภาระหนี้ครัวเรือนในระดับสูง

#### มาตรการจัดการความเสี่ยง

##### มาตรการจัดการความเสี่ยงที่สำคัญ

ท่ามกลางความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและการแข่งขันที่ทวีความรุนแรงในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทได้กำหนดแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างรอบด้าน โดยมุ่งเน้นการสร้างความยืดหยุ่นทางธุรกิจและการกระจายความเสี่ยงในหลายมิติ เพื่อเสริมสร้างเสถียรภาพในการดำเนินงานและความสามารถในการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

บริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่มีความหลากหลาย ครอบคลุมความต้องการของลูกค้าในหลายระดับรายได้ ทั้งกลุ่มระดับเริ่มต้น ระดับกลาง และระดับบน นอกจากนี้บริษัทยังพัฒนาทั้งโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบและอาคารชุดพักอาศัย เพื่อให้สามารถเข้าถึงฐานลูกค้าได้กว้างขึ้น และลดการพึ่งพิงกลุ่มลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่งมากเกินไป โดยในการพัฒนาโครงการหรือผลิตภัณฑ์ บริษัทได้มีการกำหนดเกณฑ์ในการพิจารณา ก่อนการเริ่มดำเนินโครงการในแต่ละขั้นตอนเพื่อให้มั่นใจได้ว่าเมื่อเริ่มพัฒนาโครงการแล้ว การขายและการโอนกรรมสิทธิ์จะเป็นไปตามเป้าหมายและตามที่ได้สัญญากับลูกค้าไว้ นอกจากนี้ บริษัทยังคงศึกษาหารูปแบบการลงทุนในธุรกิจใหม่ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกัน รวมทั้งธุรกิจที่สร้างรายได้ประจำ เพื่อเสริมรายได้ให้บริษัทอีกทางหนึ่งและลดความเสี่ยงทางด้านการเงิน

นอกจากการพัฒนาโครงการในพื้นที่กรุงเทพมหานครอย่างต่อเนื่อง บริษัทยังคงดำเนินและขยายธุรกิจในพื้นที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เพราะมีศักยภาพจากที่ภาครัฐได้ประกาศให้เป็นพื้นที่ส่งเสริมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และปัจจุบันการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมมีความก้าวหน้าและเห็นผลเป็นรูปธรรมตามลำดับ นอกจากนี้ พื้นที่พัฒนาของบริษัทตั้งอยู่ใกล้กับสนามบินอู่ตะเภาในรัศมีไม่เกิน 10 กิโลเมตร และปัจจุบันภาครัฐมีนโยบาย ที่จะพัฒนาสนามบินอู่ตะเภาให้เป็นมหานครการบินภาคตะวันออก พัฒนาเป็นเมืองใหม่ที่มีสนามบินอู่ตะเภาเป็นศูนย์กลาง จึงเป็นโอกาสต่อการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในพื้นที่อำเภอบ้านฉางในปัจจุบันและในอนาคต ขณะเดียวกัน บริษัทเป็นพันธมิตรกับสถาบันการเงินชั้นนำ เพื่อสนับสนุนการเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้า โดยการประสานงานอย่างใกล้ชิดในการให้ข้อมูลโครงการ การเตรียมความพร้อมด้านเอกสาร และการให้คำแนะนำเบื้องต้นแก่ลูกค้าเกี่ยวกับกระบวนการขอสินเชื่อ ความร่วมมือดังกล่าวช่วยเพิ่มโอกาสในการอนุมัติสินเชื่อ ลดอัตราการปฏิเสธสินเชื่อ และสนับสนุนการโอนกรรมสิทธิ์ได้อย่างราบรื่น อันเป็นปัจจัยสำคัญต่อการบริหารกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของบริษัท

## ความเสี่ยงที่ 2 ความเสี่ยงจากการสรรหาและจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- พฤติกรรมหรือความต้องการของลูกค้า / ผู้บริโภค
- การแข่งขัน / การเพิ่มขึ้นของคู่แข่ง / การเข้ามา

ดำเนินธุรกิจได้โดยง่ายของผู้

ค้ารายใหม่

- ความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจ

ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- การดำเนินโครงการในอนาคตไม่เป็นไปตามแผน
- ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบและกฎหมาย

- การละเมิดกฎระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### ลักษณะความเสี่ยง

การสรรหาและจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการถือเป็นปัจจัยสำคัญของการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในสภาวะปัจจุบันการแข่งขันในการซื้อที่ดินของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพและอยู่ในระยะใกล้กับระบบขนส่งสาธารณะมีจำนวนน้อยลง

### ผลกระทบจากความเสี่ยง

ส่งผลให้ราคาที่ดินทยอยปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

### มาตรการจัดการความเสี่ยง

#### มาตรการจัดการความเสี่ยงที่สำคัญ

บริษัทดำเนินการจัดทำแผนการซื้อที่ดินให้สอดคล้องกับการเติบโตของบริษัทในระยะยาว พร้อมกับดำเนินการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ (Project Feasibility Study) อย่างรอบด้านก่อนตัดสินใจลงทุนในที่ดินแต่ละแปลง โดยพิจารณาปัจจัยสำคัญ อาทิ ศักยภาพทำเล ความต้องการของตลาดในพื้นที่ ระดับราคาที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ต้นทุนการพัฒนา และผลตอบแทนจากการลงทุน เพื่อให้มั่นใจว่าราคาที่ดินสอดคล้องกับศักยภาพในการพัฒนาโครงการ และสามารถรักษาระดับอัตรากำไรให้อยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสม

ในด้านกฎหมาย บริษัทจัดให้มีการตรวจสอบสถานะที่ดินอย่างละเอียดเพื่อยืนยันความถูกต้องของเอกสารสิทธิ ภาระผูกพัน ข้อจำกัดด้านผังเมือง และข้อกำหนดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ก่อนเข้าทำสัญญาซื้อขาย ทั้งนี้เพื่อลดความเสี่ยงจากปัญหาข้อพิพาทหรือข้อจำกัดที่อาจกระทบต่อการพัฒนาโครงการในอนาคต

นอกจากนี้บริษัทให้ความสำคัญกับการประเมินศักยภาพทางกายภาพและสภาพแวดล้อมของที่ดิน โดยมีการสำรวจพื้นที่จริงและวิเคราะห์ความพร้อมด้านสาธารณูปโภค การคมนาคม การระบายน้ำ และปัจจัยแวดล้อมอื่น ๆ ที่อาจส่งผลต่อต้นทุนและระยะเวลาการก่อสร้าง เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากต้นทุนแฝงหรือข้อจำกัดที่อาจเกิดขึ้นภายหลัง

## ความเสี่ยงที่ 3 ความเสี่ยงจากต้นทุนวัสดุก่อสร้างและค่าแรงขึ้นต่ำที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น



หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- นโยบายของรัฐ
- ความเสียหายด้านภาพลักษณ์และชื่อเสียง

ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- การขาดแคลนหรือความผันผวนของราคาวัตถุดิบหรือปัจจัยการผลิต

- ความเสียหายจากการที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง

ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบและกฎหมาย

- การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบและกฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจ

### ลักษณะความเสี่ยง

ราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงถือเป็นต้นทุนที่สำคัญในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยรายงานบทวิเคราะห์ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างของสำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า กระทรวงพาณิชย์ ชี้แจงว่าดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างปี 2568 เฉลี่ยทั้งปีขยายตัวที่ร้อยละ 0.4 เมื่อเทียบกับปี 2567 โดยขยายตัวตามการเร่งเบิกจ่ายงบลงทุนภาครัฐในโครงการก่อสร้างสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ รวมทั้งความต้องการใช้สินค้าวัสดุก่อสร้างในการปรับปรุงซ่อมแซมธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว การปรับปรุงถนน อาคาร และที่อยู่อาศัยหลังเกิดภัยพิบัติแผ่นดินไหวและอุทกภัยในหลายพื้นที่

### ผลกระทบจากความเสี่ยง

ส่งผลให้ราคาค่าก่อสร้างบ้านอยู่ในทิศทางที่ปรับตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง และกระทบต่อการบริหารจัดการต้นทุนค่าก่อสร้างของบริษัท

### มาตรการจัดการความเสี่ยง

มาตรการจัดการความเสี่ยงที่สำคัญ

บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวเป็นอย่างดี ในการว่าจ้างงานก่อสร้าง บริษัทจึงตกลงว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างในราคาค่าจ้างที่รวมค่าวัสดุก่อสร้างและค่าแรงไว้แล้ว โดยในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างได้กำหนดค่าจ้างเหมารวมไว้คงที่ สำหรับการจัดหาวัสดุและอุปกรณ์บางอย่างที่มีการใช้เป็นจำนวนมากในรูปแบบเดียวกัน หรือสามารถนับจำนวนได้แน่นอน บริษัทได้จัดให้มีการวางแผนประมูลเพื่อซื้อสินค้าเป็นล็อตใหญ่ในหลายโครงการร่วมกัน โดยเจรจาต่อรองราคาและทำสัญญากำหนดยี่ห้อราคาวัสดุก่อสร้างหลักล่วงหน้าไว้กับพันธมิตรทางการค้าตลอดระยะเวลาโครงการ ทำให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนโครงการได้ดียิ่งขึ้น

นอกจากนี้ บริษัทยังได้หาผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีศักยภาพเป็นพันธมิตรเข้ามาร่วมงานกับบริษัทตั้งแต่การพัฒนาแบบ ก่อนที่จะรับงานก่อสร้างในราคาที่เหมาะสม เพื่อลดปัญหางานแก้ไขหรือความไม่เหมาะสมของแบบในระหว่างการทำงาน และลดเวลาการก่อสร้างได้ระดับหนึ่ง ส่งผลให้งานก่อสร้างแล้วเสร็จและสามารถส่งมอบให้แก่ลูกค้าตามกำหนดเวลา ลดความเสี่ยงจากค่าปรับอันเนื่องจากการส่งมอบบ้านหรือห้องชุดล่าช้า รวมถึงลดความเสี่ยงด้านชื่อเสียงจากการส่งมอบงานที่ไม่ได้คุณภาพอีกด้วย

### ความเสี่ยงที่ 4 ความเสี่ยงด้านการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- การขาดแคลนหรือพึ่งพิงแรงงานที่มีศักยภาพ
- ความเสียหายจากการที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง
- การดำเนินโครงการในอนาคตไม่เป็นไปตามแผน

## ลักษณะความเสี่ยง

ในการก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทอาจเผชิญความเสี่ยงที่ทำให้ไม่สามารถดำเนินงานก่อสร้างหรือส่งมอบโครงการได้ตามแผนงานที่กำหนดไว้ อันเนื่องมาจากปัจจัยทั้งภายในและภายนอกองค์กร เช่น ปัญหาคุณภาพงานก่อสร้าง ความล่าช้าในการดำเนินงานจากการขาดแคลนแรงงานและวัสดุก่อสร้าง รวมถึงความเสี่ยงจากเหตุการณ์ภายนอกที่ไม่สามารถควบคุมได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อระยะเวลาก่อสร้าง ต้นทุนโครงการ และความเชื่อมั่นของลูกค้า

ในปี 2568 บริษัทเผชิญความเสี่ยงเพิ่มเติมจากเหตุการณ์และสถานการณ์สำคัญ ได้แก่ เหตุแผ่นดินไหวที่เกิดขึ้นในช่วงปลายเดือนมีนาคม 2568 ซึ่งส่งผลให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ความสำคัญกับการตรวจสอบความปลอดภัยและคุณภาพโครงสร้างอาคารมากยิ่งขึ้น ทำให้กระบวนการก่อสร้าง การตรวจรับงาน และการส่งมอบโครงการต้องใช้ระยะเวลาเพิ่มขึ้น รวมถึงเกิดต้นทุนเพิ่มเติมจากการตรวจสอบและแก้ไขงานในบางส่วน

นอกจากนี้ สถานการณ์ความตึงเครียดบริเวณชายแดนไทย-กัมพูชาในช่วงกลางปี 2568 อาจส่งผลกระทบต่อความต้องการของแรงงานก่อสร้างและระบบโลจิสติกส์บางส่วน รวมถึงความผันผวนของต้นทุนวัสดุก่อสร้างและการจัดหาผู้รับเหมาช่วง ขณะเดียวกัน ความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลกและนโยบายการค้าระหว่างประเทศ โดยเฉพาะมาตรการด้านภาษีและการค้าของประเทศเศรษฐกิจหลัก เช่น สหรัฐอเมริกา ในช่วงปลายปี 2568 อาจส่งผลให้ราคาวัสดุก่อสร้างบางประเภท โดยเฉพาะวัสดุที่เกี่ยวข้องกับโลหะและอุปกรณ์นำเข้า ปรับตัวสูงขึ้นหรือเกิดความล่าช้าในการจัดหา ซึ่งล้วนเป็นปัจจัยที่อาจกระทบต่อแผนการก่อสร้างและต้นทุนโครงการของบริษัท

## ผลกระทบจากความเสี่ยง

แผนการก่อสร้าง ต้นทุนโครงการ และความเชื่อมั่นของลูกค้า

## มาตรการจัดการความเสี่ยง

### มาตรการจัดการความเสี่ยงที่สำคัญ

บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการความเสี่ยงด้านการก่อสร้างอย่างเป็นระบบ โดยเริ่มตั้งแต่การคัดเลือกผู้รับเหมา ทีมวิศวกร และที่ปรึกษาการบริหารโครงการที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ พร้อมทั้งวางแผนการก่อสร้างอย่างรัดกุมและติดตามความคืบหน้าของงานอย่างสม่ำเสมอ

ภายหลังเหตุแผ่นดินไหวในช่วงต้นปี บริษัทได้เพิ่มความเข้มงวดในกระบวนการตรวจสอบความปลอดภัยและคุณภาพงานก่อสร้าง โดยดำเนินการตรวจสอบสภาพโครงสร้างและองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องอย่างเป็นระบบ รวมถึงทบทวนมาตรฐานการก่อสร้างและรายละเอียดงานที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัย เพื่อเสริมสร้างความมั่นใจในคุณภาพอาคารก่อนการส่งมอบ

บริษัทมีการติดตามความพร้อมของแรงงานและแผนการจัดหาวัสดุก่อสร้างอย่างใกล้ชิด พร้อมทั้งจัดทำแผนรองรับกรณีเกิดความไม่ต่อเนื่องของแรงงานหรือวัสดุ โดยการกระจายแหล่งจัดหา การเตรียมวัสดุสำรองสำหรับงานที่มีความสำคัญ และการวางแผนใช้ผู้รับเหมาทดแทนในกรณีจำเป็น

ในด้านการบริหารต้นทุน บริษัทติดตามแนวโน้มราคาวัสดุก่อสร้างและความเสี่ยงด้านห่วงโซ่อุปทานอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งบริหารจัดการการจัดซื้อและการทำสัญญากับผู้รับเหมาอย่างรอบคอบ เพื่อจำกัดผลกระทบจากความผันผวนของราคาวัสดุ เมื่อพบปัญหาที่อาจส่งผลกระทบต่อระยะเวลาหรือคุณภาพงานก่อสร้าง บริษัทจะกำหนดแนวทางแก้ไขอย่างเป็นระบบ รวมถึงจัดทำแผนเร่งรัดหรือปรับแผนการก่อสร้างให้เหมาะสมกับสถานการณ์

นอกจากนี้ บริษัทให้ความสำคัญกับกระบวนการตรวจสอบคุณภาพระหว่างการก่อสร้างและการตรวจรับคุณภาพบ้านหรือห้องชุดก่อนส่งมอบ โดยนำข้อมูลจากการตรวจสอบมาวิเคราะห์และวางแผนเชิงรุก เพื่อลดความเสี่ยงด้านคุณภาพที่อาจส่งผลกระทบต่อความล่าช้าและต้นทุนในอนาคต อันเป็นการเสริมสร้างความมั่นคงในการดำเนินโครงการและความเชื่อมั่นให้แก่ลูกค้าและผู้มีส่วนได้เสีย

## ความเสี่ยงที่ 5 ความเสี่ยงจากมาตรการเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- ความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจ

### ความเสี่ยงด้านการเงิน

- การเปลี่ยนแปลงนโยบายด้านการเงินและการลงทุน

ของสถาบันการเงิน (ที่มีผลต่อ

การดำเนินงาน)

## ลักษณะความเสี่ยง

แม้ว่าภาระหนี้ครัวเรือนต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (Gross Domestic Product : GDP) จะยังอยู่ในระดับสูง และการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในปี 2568 มีแนวโน้มขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป แต่ยังไม่ทั่วถึงในทุกภาคส่วน สถาบันการเงินยังคงดำเนินนโยบายการพิจารณาปล่อยสินเชื่ออย่างเข้มงวด โดยให้ความสำคัญกับความสามารถในการชำระหนี้ ภาระหนี้สินเดิม และเสถียรภาพรายได้ของผู้ขอสินเชื่อ

ภาวะเศรษฐกิจที่ยังขยายตัวในอัตราจำกัด ส่งผลให้ผู้บริโภคมีความระมัดระวังในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยมากขึ้น ลูกค้าบางส่วนชะลอการตัดสินใจซื้อ และให้ความสำคัญกับการผ่อนชำระระยะยาว ความมั่นคงของรายได้ และความคุ้มค่าของราคาเมื่อเทียบกับศักยภาพทางการเงิน ปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออัตราการขาย การโอนกรรมสิทธิ์ และกระแสเงินสดของบริษัท

ในขณะเดียวกัน พฤติกรรมผู้บริโภคในปี 2568 มีแนวโน้มเปลี่ยนแปลง โดยกลุ่มลูกค้าซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง (Real Demand) มีสัดส่วนเพิ่มขึ้น ขณะที่กลุ่มนักลงทุนและผู้ซื้อเพื่อเก็งกำไรลดลง ทำให้กระบวนการขายต้องให้ความสำคัญกับคุณภาพลูกค้า ความพร้อมด้านสินเชื่อ และการบริหารจัดการเคสลูกค้าเป็นรายบุคคลมากขึ้น

## ผลกระทบจากความเสี่ยง

ส่งผลให้ความสามารถในการกู้ยืมของลูกค้าบางกลุ่มลดลง และอัตราการปฏิเสธสินเชื่อยังคงอยู่ในระดับสูง โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ไม่สม่ำเสมอ กลุ่มอาชีพอิสระ และกลุ่มที่มีภาระหนี้สินเดิมในสัดส่วนสูง

## มาตรการจัดการความเสี่ยง

### มาตรการจัดการความเสี่ยงที่สำคัญ

บริษัทได้ปรับกลยุทธ์การขายในปี 2568 ให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดและข้อจำกัดด้านสินเชื่อ โดยมุ่งเน้นการเพิ่มประสิทธิภาพการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ควบคู่กับการบริหารความเสี่ยงด้านสินเชื่ออย่างรอบคอบ

บริษัทได้ใช้ความร่วมมือกับตัวแทนขาย (Agency) ทั้งในประเทศและต่างประเทศ เพื่อขยายฐานลูกค้าต่างชาติ โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าจากประเทศจีนและประเทศเมียนมา ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีศักยภาพในการซื้อสิ่งทอหรือสิ่งทอเพื่อการอยู่อาศัยและการลงทุนในประเทศไทย และมีรูปแบบการชำระเงินที่หลากหลาย รวมถึงการซื้อโดยไม่พึ่งพาสินเชื่อจากสถาบันการเงินในประเทศ ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงด้านการปฏิเสธสินเชื่อและสนับสนุนอัตราการขายของโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัท

สำหรับกลุ่มลูกค้าระดับราคา 3-5 ล้านบาท ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีความอ่อนไหวต่อการพิจารณาสินเชื่อ บริษัทได้กำหนดกระบวนการคัดกรองลูกค้าอย่างเข้มงวดมากขึ้น โดยดำเนินการประเมินความสามารถในการขอสินเชื่อเบื้องต้น (Pre-approve) ร่วมกับสถาบันการเงินพันธมิตรก่อนการรับจองหรือทำสัญญา เพื่อช่วยลดความเสี่ยงจากการยื่นสินเชื่อไม่ผ่านในภายหลัง และเพิ่มอัตราความสำเร็จในการโอนกรรมสิทธิ์

นอกจากนี้ บริษัทได้พัฒนากระบวนการบริหารจัดการกรณีสินเชื่อของลูกค้าเป็นรายกรณี (Case-by-case Management) โดยมีการทำงานร่วมกันระหว่างทีมขาย ทีมสินเชื่อ และสถาบันการเงินพันธมิตรอย่างใกล้ชิด เพื่อวิเคราะห์ปัญหาและกำหนดแนวทางแก้ไขที่เหมาะสมกับลูกค้าแต่ละราย อาทิ การปรับโครงสร้างการผ่อนชำระ การปรับเงื่อนไขการวางเงินดาวน์ การเลื่อนระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ในกรณีจำเป็น หรือการให้คำแนะนำด้านการจัดการภาระหนี้ เพื่อเพิ่มโอกาสในการอนุมัติสินเชื่อและลดการยกเลิกสัญญา

บริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาศักยภาพทีมขายอย่างต่อเนื่อง โดยอบรมความรู้ด้านการพิจารณาสินเชื่อ พฤติกรรมผู้บริโภค และแนวทางการให้คำแนะนำทางการเงินแก่ลูกค้า เพื่อให้ทีมขายสามารถคัดกรองลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสนับสนุนกระบวนการขายและการยื่นสินเชื่อให้เป็นไปอย่างราบรื่น อันเป็นการลดความเสี่ยงด้านการขายและสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทในระยะยาว

## ความเสี่ยงที่ 6 ความเสี่ยงทางด้านสภาพคล่องและการจัดหาแหล่งเงินทุน

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านการเงิน

- การไม่เพียงพอของเงินทุน
- การเปลี่ยนแปลงนโยบายด้านการเงินและการลงทุนของสถาบันการเงิน (ที่มีผลต่อการดำเนินงาน)
- ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน / อัตราดอกเบี้ย / อัตราเงินเฟ้อ
- ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจ

### ลักษณะความเสี่ยง

บริษัทมีแผนการลงทุนเปิดโครงการใหม่และซื้อที่ดินที่มีศักยภาพอย่างต่อเนื่อง ซึ่งต้องพึ่งพาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินต่างๆ และเป็นการลงทุนที่สูงในช่วงต้นของการซื้อที่ดินและเริ่มการก่อสร้าง บริษัทจึงให้ความสำคัญในเรื่องการจัดหาแหล่งเงินทุนและอัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสมเพื่อให้ต้นทุนทางการเงินไม่สูงเกินไปและสามารถสร้างความได้เปรียบในการแข่งขัน ดังนั้น การจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมและการบริหารกระแสเงินสดและสภาพคล่องทางการเงิน จึงเป็นเรื่องที่บริษัทให้ความสำคัญเป็นอย่างมาก

### ผลกระทบจากความเสี่ยง

1. ไม่สามารถหาแหล่งเงินกู้ได้ทันเวลา ทำให้บริษัทขาดสภาพคล่อง ซึ่งอาจทำให้เกิดปัญหาในการบริหารเงินทุนหมุนเวียน และการดำเนินงานหยุดชะงัก
2. ต้องใช้แหล่งเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยสูง ทำให้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยสูงขึ้น และกำไรของบริษัทลดลง

### มาตรการจัดการความเสี่ยง

#### มาตรการจัดการความเสี่ยงที่สำคัญ

- บริษัทมีการจัดทำประมาณการกระแสเงินสดอย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินสถานะเงินสดและสภาพคล่องในหลายกรณี (Cash Flow Forecast & Sensitivity Analysis)
- บริษัทกำหนดนโยบายให้มีเงินปลอดภัยขั้นต่ำทุกสิ้นเดือนของบริษัท เพื่อรักษาสภาพคล่องและสำรองไว้ใช้ยามฉุกเฉิน (Liquidity Buffer) และติดตามให้เป็นไปตามนโยบายทุกเดือน
- บริษัทได้มีการทบทวนและปรับกลยุทธ์ในการรักษาสภาพคล่องและการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อพัฒนาโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง ได้แก่ การปรับนโยบายและประเมินสภาพคล่องของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ
- บริษัทมีการบริหารโดยเตรียมวงเงินสินเชื่อระยะสั้น เพื่อรองรับสถานการณ์ฉุกเฉินที่อาจเกิดขึ้น
- บริษัทมีการสร้างกระแสเงินสดจากการบริหารจัดการสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้
- บริษัทได้ทำการทบทวนการปรับแผนก่อสร้างตามแผนการขายอย่างสม่ำเสมอ เพื่อไม่ให้มีสินค้าคงเหลือในมือมากเกินไป สำหรับแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการ
- บริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการที่มีความเสี่ยงในระดับที่ยอมรับได้และมีความเป็นไปได้ของโครงการอยู่ในระดับสูง เพื่อให้แต่ละโครงการได้รับการพิจารณาอนุมัติวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินและเป็นไปตามแผนงานที่วางไว้

บริษัทให้ความสำคัญกับการรักษาอัตราส่วนทางการเงินและเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ (Covenants) ให้อยู่ในกรอบ เพื่อลดความเสี่ยงในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนในอนาคต

### ความเสี่ยงที่ 7 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายและมาตรการของรัฐที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- ความปลอดภัยของข้อมูลหรือระบบคอมพิวเตอร์ และการโจมตีทางไซเบอร์

ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบและกฎหมาย

- การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบและกฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจ
- กฎระเบียบและกฎหมายที่ไม่เอื้อต่อการประกอบธุรกิจ

## ลักษณะความเสี่ยง

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีความเกี่ยวข้องโดยตรงกับนโยบาย กฎหมาย และมาตรการภาครัฐในหลายด้าน ซึ่งการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

## ผลกระทบจากความเสี่ยง

ส่งผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจ ต้นทุน และความต้องการซื้อของผู้บริโภค โดยนโยบายและมาตรการภาครัฐส่งผลกระทบต่อธุรกิจทั้งในด้านบวกและด้านลบ

## มาตรการจัดการความเสี่ยง

### มาตรการจัดการความเสี่ยงที่สำคัญ

บริษัทมีการติดตามความเคลื่อนไหวของนโยบายภาครัฐ กฎหมาย และมาตรการกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด โดยมีการประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อโครงการปัจจุบันและแผนการพัฒนาในอนาคตอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถปรับกลยุทธ์ได้อย่างทันท่วงที อีกทั้งบริษัทยังให้ความสำคัญกับการรักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับหน่วยงานภาครัฐและองค์กรที่เกี่ยวข้องในอุตสาหกรรม เพื่อรับทราบข้อมูลข่าวสารและทิศทางนโยบายล่วงหน้า เพื่อเป็นการเตรียมความพร้อมด้านเอกสารและขั้นตอนต่าง ๆ ให้ถูกต้องครบถ้วน เพื่อลดความเสี่ยงจากความล่าช้าในกระบวนการอนุมัติ

โดยเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2565 พระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 มีผลบังคับใช้เป็นทางการเพื่อกำกับดูแลการใช้ข้อมูลส่วนบุคคลของทั้งพนักงาน ลูกค้า และผู้มีส่วนได้เสีย ส่งผลให้บริษัทต้องปรับเปลี่ยนวิธีการทำงานในส่วนที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลส่วนบุคคลของผู้สนใจโครงการ ผู้ซื้อ ลูกค้า ผู้สมัครงาน คู่ค้า ตลอดจน กรรมการบริษัท และพนักงาน ซึ่งบริษัทให้ความสำคัญเกี่ยวกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลจึงได้มีการว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาเพื่อทบทวนกิจกรรมและกระบวนการทำงานต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับข้อมูลส่วนบุคคล เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีการเตรียมความพร้อมการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 อย่างเหมาะสม โดยได้มีการแต่งตั้งคณะทำงานคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล และกำหนดนโยบาย พร้อมเผยแพร่แนวนโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลขึ้นบนเว็บไซต์ของบริษัท เพื่อให้ผู้ที่มาติดต่อเกิดความไว้วางใจและมั่นใจในการเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคลมิให้รั่วไหล หรือถูกละเมิด คณะทำงานคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล ทำหน้าที่ปรับปรุงระบบการจัดเก็บและกระบวนการประมวลผลข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล และให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 โดยจะมีการตรวจสอบกระบวนการทำงานเป็นประจำทุกปี

นโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของบริษัท ได้กำหนดกระบวนการเก็บรวบรวม การใช้ และการเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของเจ้าของข้อมูลแต่ละกลุ่ม ได้แก่ ผู้สนใจโครงการ ผู้ซื้อ ลูกค้า ผู้สมัครงาน คู่ค้า ตลอดจน กรรมการบริษัท และพนักงาน โดยแต่ละช่องทางจะมีการดำเนินการที่แตกต่างกัน เพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการกำหนดสิทธิของเจ้าของข้อมูลข้างต้นให้มีสิทธิถอนความยินยอม สิทธิขอลบหรือทำลายข้อมูล สิทธิขอแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูล เป็นต้น และยังได้กำหนดแนวทางปฏิบัติกรณีข้อมูลรั่วไหลหรือถูกละเมิด เพื่อให้มั่นใจว่าการจัดการข้อมูลส่วนบุคคลเป็นไปอย่างครอบคลุมและสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้บริษัทยังมีการกำหนดนโยบายการจัดเก็บคุกกี้บนเว็บไซต์ของบริษัทที่ครอบคลุมการปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล รวมทั้ง มีการอบรมสร้างความรู้ และความตระหนักที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลส่วนบุคคลให้กับบุคลากรภายในบริษัท

## ความเสี่ยงที่ 8 ปัจจัยเสี่ยงด้านทุจริตคอร์รัปชัน

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- ระบบงานหรือระบบการควบคุมภายใน
- การทุจริตคอร์รัปชัน

ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบและกฎหมาย

- การละเมิดกฎระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### ลักษณะความเสี่ยง

เนื่องจากบริษัทเป็นผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ การดำเนินธุรกิจจึงมีโอกาสเกิดความเสี่ยงด้านทุจริตคอร์รัปชันในกระบวนการพัฒนาโครงการ ตั้งแต่ขั้นตอนในการจัดหาที่ดินจนถึงขั้นตอนในการส่งมอบโครงการ ตลอดจนความเสี่ยงจากการให้หรือรับผลประโยชน์ที่ไม่เหมาะสมซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ บริษัทจึงได้กำหนดมาตรการควบคุมและแนวปฏิบัติที่เหมาะสม เพื่อป้องกัน และลดโอกาสเกิดทุจริตคอร์รัปชันและส่งเสริมวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นความซื่อสัตย์สุจริต

### ผลกระทบจากความเสี่ยง

ชื่อเสียง และภาพลักษณ์องค์กร

### มาตรการจัดการความเสี่ยง

มาตรการจัดการความเสี่ยงที่สำคัญ

1. กำหนดนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน โดย**ยืนยันเจตนา**รณ “**ไม่ยอมรับการคอร์รัปชันทุกรูปแบบ (Zero Tolerance Policy)**” อย่างชัดเจนซึ่งมีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายโดยผ่านการสอบทานของคณะกรรมการตรวจสอบและอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท ครอบคลุมถึงบริษัทย่อย/กิจการที่มีอำนาจควบคุม รวมถึงคู่ค้า ตัวแทนทางธุรกิจ และผู้เกี่ยวข้อง
2. กำหนดแนวปฏิบัติสำหรับประเด็นเสี่ยงสูง เช่น การให้/รับของขวัญ การเลี้ยงรับรอง และการบริการต้อนรับ การห้ามจ่ายค่าอำนวยความสะดวก การทุจริตคอร์รัปชันเพื่อการกุศลและการให้ ความสนับสนุนการวางตัวเป็นกลางทางการเมือง การบริหารความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การจ้างพนักงานของรัฐ และความสัมพันธ์ทางธุรกิจและการจัดซื้อจัดจ้างกับภาครัฐและภาคเอกชน
3. จัดให้มีช่องทางร้องเรียน/แจ้งเบาะแส (พร้อมกระบวนการตรวจสอบที่เป็นระบบ โปร่งใส และเป็นธรรม มีมาตรการคุ้มครองผู้แจ้ง และ รายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นรายไตรมาส
4. ประเมินและติดตามความเสี่ยงด้านคอร์รัปชันอย่างต่อเนื่อง และมีระบบควบคุม/ตรวจสอบภายในเพื่อป้องกันและลดโอกาสการทุจริต ทั้งนี้ก็ปฏิบัติตามการตรวจสอบภายในกำหนดให้มีการสอบทานและตรวจสอบรายการที่อาจจะเกี่ยวข้องกับการทุจริตและคอร์รัปชันอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่ากระบวนการปฏิบัติงานและการควบคุมภายในมีความเพียงพอ เหมาะสม และมีประสิทธิผล
5. สื่อสารและเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจ ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานอย่างต่อเนื่อง รวมถึงพนักงานใหม่ ผ่านการอบรมด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีและการต่อต้านการคอร์รัปชัน พร้อมการประเมินผลการเรียนรู้

ยกระดับมาตรฐานด้านการต่อต้านคอร์รัปชันในห่วงโซ่อุปทาน โดยสื่อสารนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันให้คู่ค้ารับทราบและลงนาม รวมถึงได้ประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วมเป็นสมาชิกแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (CAC) เพื่อยืนยันความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส

### ความเสี่ยงที่ 9 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม สังคม และ  
บรรษัทภิบาล (ESG)
- การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและการเกิดภัย  
พิบัติ

ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

## ลักษณะความเสี่ยง

การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศในปัจจุบันเป็นความเสี่ยงสำคัญที่ทั่วโลกให้ความสำคัญ ผลกระทบจากเรื่องดังกล่าว เช่น ภัยแล้ง อุทกภัย วาตภัย ฝุ่น PM 2.5 นอกจากนี้พฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป โดยให้ความสำคัญกับการประหยัดพลังงาน การรักษาสิ่งแวดล้อม การสร้างเสริมสุขอนามัยที่ดี การออกแบบที่อยู่อาศัยสำหรับบุคคลทุกเพศทุกวัยและทุกสภาพร่างกาย (Universal Design) สิ่งเหล่านี้ล้วนกลายเป็นสิ่งจำเป็นและเป็นมาตรฐานใหม่ (New Standard) ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เพื่อตอบโจทย์กับความต้องการของผู้บริโภค ส่งผลให้ต้นทุนการดำเนินงานของบริษัทสูงขึ้น

## ผลกระทบจากความเสียง

บริษัทไม่สามารถปรับตัวได้ทันกับการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น ส่งผลให้สูญเสียความสามารถในการแข่งขันระยะยาวได้

## มาตรการจัดการความเสี่ยง

### มาตรการจัดการความเสี่ยงที่สำคัญ

บริษัทได้กำหนดแนวทางการดำเนินธุรกิจและแผนกลยุทธ์ที่ให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental) สังคม (Social) และธรรมาภิบาล (Governance) หรือ ESG ซึ่งมีผลต่อความสามารถในการสร้างผลกำไร การแข่งขัน ภาพลักษณ์ ชื่อเสียง และเป็นพื้นฐานสำคัญในการขับเคลื่อนองค์กรไปสู่ความสำเร็จตามเป้าหมายอย่างยั่งยืน เพื่อเตรียมความพร้อมในการป้องกันและปรับตัวรับความเสี่ยงต่างๆ รวมถึงแสวงหาโอกาสในการดำเนินธุรกิจจากความเสี่ยงเหล่านั้นอย่างมีประสิทธิภาพ และสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้มีส่วนได้เสียที่สำคัญ

## ความเสี่ยงที่ 10 ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ความปลอดภัยข้อมูล และความต่อเนื่องทางธุรกิจ

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- การเปลี่ยนแปลงด้านเทคโนโลยี

### ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- ความปลอดภัยของข้อมูลหรือระบบคอมพิวเตอร์ และการโจมตีทางไซเบอร์
- การขัดข้องของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ

## ลักษณะความเสี่ยง

ในยุคดิจิทัลทรานส์ฟอร์เมชัน (Digital Transformation) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการพึ่งพาระบบสารสนเทศและโครงสร้างพื้นฐานดิจิทัลในการดำเนินธุรกิจหลักอย่างเต็มรูปแบบ ตั้งแต่การออกแบบ การขายออนไลน์ (Online Booking) การโอนกรรมสิทธิ์ ไปจนถึงการบริหารความสัมพันธ์ลูกค้า (CRM) และการรายงานทางการเงิน ส่งผลให้ความเสี่ยงจากการโจมตีทางไซเบอร์ เช่น มัลแวร์เรียกค่าไถ่ (Ransomware) การหลอกลวงออนไลน์ (Phishing) หรือการเจาะระบบเพื่อขโมยข้อมูล มีแนวโน้มทวีความซับซ้อนและรุนแรงขึ้นจากการใช้เทคโนโลยี AI ในการโจมตี

## ผลกระทบจากความเสียง

หากระบบเกิดความขัดข้องหรือข้อมูลรั่วไหล อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อความต่อเนื่องในการดำเนินงาน การสูญเสียรายได้ ความเชื่อมั่นต่อแบรนด์ รวมถึงความเสี่ยงทางกฎหมายตาม พระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 (PDPA) และ พระราชบัญญัติการรักษาความมั่นคงปลอดภัยไซเบอร์ พ.ศ. 2562

## มาตรการจัดการความเสี่ยง

### มาตรการจัดการความเสี่ยงที่สำคัญ

บริษัทได้ยกระดับมาตรการความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศตามมาตรฐานสากลและแนวทาง "Cyber Resilience" เพื่อให้สามารถตอบสนองและฟื้นฟูระบบได้อย่างทันท่วงที โดยมีแนวทางปฏิบัติดังนี้

- **ด้านการป้องกันเชิงรุก:**ติดตั้งระบบป้องกันล่วงหน้า ได้แก่ Firewall, Endpoint Protection และการใช้ระบบตรวจสอบตัวตนแบบหลายขั้น (Multi-factor Authentication: MFA) พร้อมกำหนดระดับสิทธิ์การเข้าถึงข้อมูลตามหลัก Least Privilege และจัดให้มีการทดสอบเจาะระบบ (Penetration Testing) รวมถึงประเมินช่องโหว่เป็นประจำทุกปี
- **ด้านความต่อเนื่องทางธุรกิจ:** (จัดตั้งศูนย์สำรองข้อมูลบนระบบคลาวด์ที่มีมาตรฐานความปลอดภัยสูง และดำเนินการทดสอบแผนกู้คืนระบบสารสนเทศ (IT Disaster Recovery Test) อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง เพื่อเตรียมความพร้อมของทีมงาน
- **ด้านการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล:**ประสานงานร่วมกับเจ้าหน้าที่คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล เพื่อปรับปรุงกระบวนการจัดเก็บและประมวลผลข้อมูลให้สอดคล้องกับกฎหมาย PDPA อย่างสม่ำเสมอ

**ด้านวัฒนธรรมองค์กรและการกำกับดูแล:** จัดอบรมสร้างความตระหนักรู้ด้านไซเบอร์ (Cyber Awareness) ให้แก่พนักงานทุกระดับเพื่อลดข้อผิดพลาดจากบุคคล (Human Error) โดยมีคณะทำงานบริหารความเสี่ยงทำหน้าที่ติดตามประเมินผลความเสี่ยงด้าน IT และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างต่อเนื่อง

## ความเสี่ยงที่ 11 ความเสี่ยงจากการร้องเรียนเรื่องสิ่งแวดล้อมจากชุมชนข้างเคียง (EIA)

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- ความเสียหายด้านภาพลักษณ์และชื่อเสียง
- ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม สังคม และ

บรรษัทภิบาล (ESG)

ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบและกฎหมาย

- การละเมิดกฎระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ความเสี่ยงจากการถูกฟ้องร้อง

### ลักษณะความเสี่ยง

การพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยไม่ว่าจะเป็น อาคาร High Rise หรือ Low Rise ที่ส่งผลกระทบโดยตรงต่อสิ่งแวดล้อมและสังคมรวมถึงชุมชนข้างเคียง ซึ่งหากไม่มีการดูแลและการสื่อสารกับข้างเคียงที่ดีเพียงพอ อาจทำให้มีการร้องเรียนไม่ให้ออกสร้างโครงการ ไปถึงสำนักสิ่งแวดล้อม จนทำให้คณะผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อม (คชก.) มีมติไม่เห็นชอบให้พัฒนาโครงการได้

### ผลกระทบจากความเสี่ยง

ส่งผลกระทบต่อการดำเนินการ การทำธุรกิจของบริษัท รวมถึงภาพลักษณ์ขององค์กร

### มาตรการจัดการความเสี่ยง

มาตรการจัดการความเสี่ยงที่สำคัญ

บริษัทมีการบริหารจัดการความเสี่ยง โดยการหลีกเลี่ยงการซื้อที่ดินที่อาจมีปัญหาในอนาคต และหากมีการซื้อที่ดินมาแล้ว กำหนดให้ทีมงานชุมชนสัมพันธ์ ลงพื้นที่ชุมชนปฏิบัติการเชิงรุก ติดตามผลและรายงานผู้บริหารสม่ำเสมอ รวมถึงบริษัทได้การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของแต่ละโครงการอย่างใกล้ชิดเพื่อหาแนวทางป้องกันหรือลดผลกระทบหากเกิดความเสี่ยงจากการถูกร้องเรียนจากชุมชนข้างเคียงซึ่งอาจส่งต่อการพัฒนาโครงการได้

## ความเสี่ยงที่ 12 ความเสี่ยงจากการพัฒนาศักยภาพของพนักงาน

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- การขาดแคลนหรือพึ่งพิงแรงงานที่มีศักยภาพ

### ลักษณะความเสี่ยง



บริษัทมีแนวทางในการพัฒนาบุคลากรเพื่อเสริมสร้างความรู้ ความสามารถในการปฏิบัติงาน และรักษาบุคลากรที่มีศักยภาพให้อยู่กับองค์กรในระยะยาว พร้อมทั้งสนับสนุนความก้าวหน้าในสายอาชีพ โดยจัดให้มีการอบรมทั้งภายในและภายนอกองค์กรอย่างสม่ำเสมอ โดยได้จัดอบรมพนักงานเพื่อพัฒนาศักยภาพและเตรียมความพร้อมสู่การเป็นผู้นำที่มีประสิทธิภาพ พัฒนาทักษะการคิดเชิงกลยุทธ์ และนำไปประยุกต์ใช้เพื่อสอดคล้องกับเป้าหมายองค์กร สร้างวัฒนธรรมองค์กร ส่งเสริมความร่วมมือ และพัฒนาทีมให้พร้อมกับการเปลี่ยนแปลง นำเทคโนโลยีและAI มาปรับใช้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน

## ผลกระทบจากความเสี่ยง

ขาดแคลนพนักงานที่มีศักยภาพ ทำให้องค์กรไม่เติบโต

## มาตรการจัดการความเสี่ยง

### มาตรการจัดการความเสี่ยงที่สำคัญ

บริษัทได้จัดทำแผนการฝึกอบรมประจำปี โดยสำรวจความต้องการพัฒนาทักษะของบุคลากรทุกระดับในแต่ละหน่วยงาน และพิจารณาจัดอบรมให้เหมาะสมกับลักษณะงานในแต่ละสายงาน ทั้งในรูปแบบการอบรมภายใน และการส่งพนักงานเข้ารับการอบรมจากหน่วยงานภายนอก โดยในการทำงานยุคใหม่ที่เต็มไปด้วยการแข่งขัน ความผันผวน และการเปลี่ยนแปลงในทุกมิติของธุรกิจ พนักงานจำเป็นต้องมีทักษะ ความคิด และจิตใจที่พร้อมปรับตัวไปพร้อมกับองค์กร ไม่ว่าจะเป็นด้านสื่อสาร การทำงานเป็นทีม ภาวะผู้นำ หรือการเข้าใจภาพรวมของธุรกิจ โดยเน้นพนักงานในกลุ่มปฏิบัติการและหัวหน้างาน

โดยในปี 2568 บริษัทได้จัดหลักสูตรอบรมเพื่อเพิ่มพูนทักษะและศักยภาพในการทำงานให้แก่พนักงาน รวมทั้งสิ้น 22 หลักสูตร แบ่งเป็นการอบรมภายใน 4 หลักสูตร และการอบรมภายนอก 18 หลักสูตร โดยมีจำนวนชั่วโมงการอบรมหรือกิจกรรมพัฒนาความรู้เฉลี่ย 11 ชั่วโมงฝึกอบรมของพนักงาน/คน/ต่อปี

## ความเสี่ยงที่ 13 ความเสี่ยงด้านการสร้างสุขภาพที่ดี และความปลอดภัยของพนักงาน

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

## ลักษณะความเสี่ยง

บริษัทให้ความสำคัญต่อสุขภาพอนามัย ความปลอดภัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานของพนักงาน โดยมุ่งมั่นให้พนักงานทุกคนสามารถปฏิบัติงานได้อย่างปลอดภัย มีสุขภาพอนามัยที่ดี และอยู่ภายใต้สภาพแวดล้อมที่เหมาะสม พร้อมส่งเสริมความรู้ จิตสำนึก และการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

## ผลกระทบจากความเสี่ยง

ป้องกันและลดความเสี่ยงจากการเจ็บป่วย การบาดเจ็บ หรือการสูญเสียชีวิตจากการทำงาน ตลอดจนดูแลคุณภาพชีวิตของพนักงานให้เหมาะสม

## มาตรการจัดการความเสี่ยง

### มาตรการจัดการความเสี่ยงที่สำคัญ

บริษัทได้ดำเนินการจัดให้มีสถานที่ทำงานที่ปลอดภัย มีอากาศถ่ายเทและแสงสว่างเพียงพอ ติดตั้งเครื่องกรองอากาศและระบบฆ่าเชื้อภายในอาคาร ติดตั้งระบบควบคุมการเข้า-ออกด้วยการสแกนใบหน้าและลายนิ้วมือ มีเครื่องกระตุกหัวใจไฟฟ้าอัตโนมัติ (AED - Automatic External Defibrillator)กรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน จัดสวัสดิการประกันสุขภาพให้พนักงาน ส่งเสริมการฝึกซ้อมอพยพหนีไฟและดับเพลิงเป็นประจำ ติดตั้งอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัยอย่างเหมาะสม

บริษัทส่งเสริมให้พนักงานทุกระดับมีส่วนร่วมในการป้องกันอุบัติเหตุ รายงานอุบัติเหตุ และสภาพการทำงานที่ไม่ปลอดภัย พร้อมจัดการฝึกอบรมเพื่อพัฒนาจิตสำนึกด้านสุขภาพอนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง รวมถึงมีแผนรองรับเหตุฉุกเฉินและแผนป้องกันโรคติดต่อ เพื่อดูแลความปลอดภัยต่อชีวิต สุขภาพ และทรัพย์สินของพนักงาน

โดยในปี 2568 บริษัทได้พัฒนาและปรับปรุงประสิทธิภาพด้านสุขภาพอนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง เพื่อป้องกันและลดความเสี่ยงจากการเจ็บป่วย การบาดเจ็บ หรือการสูญเสียชีวิตจากการทำงาน ตลอดจนดูแลคุณภาพชีวิตของพนักงานให้เหมาะสม จัดให้มีการตรวจสุขภาพประจำปี ฉีดวัคซีนไข้หวัดใหญ่ บริษัทกำหนดมาตรการรองรับและป้องกันอุบัติเหตุ โดยจัดให้มีสถานที่ทำงานที่ปลอดภัย และหาก

เกิดเหตุการณ์ ฝ่ายทรัพยากรบุคคลและธุรการจะประสานงานกับกองทุนเงินทดแทนและบริษัทประกันภัย เพื่อให้พนักงานได้รับการดูแลอย่าง  
ทันเวลาที่

## 2.2.2 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

มีปัจจัยความเสี่ยงต่อการลงทุนของ : มี

ผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์หรือไม่

ความเสี่ยงที่ 1 ความเสี่ยงที่เกิดจากโครงสร้างผู้ถือหุ้น

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

- การลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

### ลักษณะความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่สุด คือ บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด ซึ่งถือหุ้นในบริษัทจำนวน 2,192,260,984 หุ้น  
หรือคิดเป็นร้อยละ 43.65 ของทุนชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท ซึ่งการลงมติผู้ถือหุ้นในเรื่องต่างๆ ตามที่กฎหมายหรือข้อบังคับได้กำหนดไว้ ต้อง  
ได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงให้ความสำคัญ  
กับผู้ถือหุ้นรายย่อยด้วยเช่นกัน

### ผลกระทบจากความเสียง

การบริหารจัดการให้มีความโปร่งใสและสามารถตรวจสอบได้

### มาตรการจัดการความเสี่ยง

บริษัทได้ประกาศในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัท ในการให้สิทธิผู้ถือหุ้นรายย่อยเสนอวาระการประชุม  
และ/หรือเสนอข้อบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการ สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี และในการประชุมสามัญ  
ประจำปีก็เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้แสดงความคิดเห็นอย่างกว้างขวาง นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดโครงสร้างการจัดการของบริษัทซึ่งประกอบ  
ด้วยคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหาร ที่ได้มีการ  
กำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ไว้อย่างชัดเจน รวมทั้ง มีการกำหนดให้มีคณะกรรมการอิสระเป็นกรรมการในคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการ  
ตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

## 2.2.3 ความเสี่ยงต่อการลงทุนในหลักทรัพย์ต่างประเทศ (กรณีผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์เป็นบริษัทต่างประเทศ)

มีปัจจัยความเสี่ยงต่อการลงทุน ในหลักทรัพย์ต่างประเทศของบริษัท : ไม่มี

หรือไม่

### 3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

#### 3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

##### นโยบายด้านความยั่งยืน

นโยบายด้านความยั่งยืน : มี

กลุ่มบริษัทยังยึดมั่นในการมีส่วนร่วมผลักดันเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนหรือ Sustainable Development Goals (SDGs) ขององค์การสหประชาชาติ ตามแนวทาง ESG (Environment Social และ Governance) ที่ครอบคลุมมิติสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล โดยมีกรอบเชื่อมโยงเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนเข้ากับนโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืนขององค์กรจำนวน 7 เป้าหมายหลัก

1. ส่งเสริมคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีสำหรับทุกคนในทุกวัยผ่านการสร้างสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยที่ปลอดภัยและเอื้อต่อการสร้างสุขภาพที่ดีของผู้พักอาศัย
2. มุ่งมั่นพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อนุรักษ์พลังงานและปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงานทั้งในการดำเนินการของธุรกิจและห่วงโซ่คุณค่าเพื่อสนับสนุนการสร้างหลักประกันการใช้พลังงานที่ยั่งยืน
3. เพิ่มขีดความสามารถในการเข้าถึงโอกาสทางเศรษฐกิจ สังคม และการเมืองได้ โดยไม่คำนึงถึงอายุ เพศ ความบกพร่องทางร่างกาย เชื้อชาติ ชาติพันธุ์ แหล่งกำเนิด ศาสนา หรือสถานะทางเศรษฐกิจหรืออื่น ๆ
4. เสริมสร้างความยั่งยืนให้แก่เมืองและชุมชน โดยพัฒนาโครงการที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ลดผลกระทบทางลบต่อสิ่งแวดล้อม ของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และมีส่วนร่วมในการเพิ่มพื้นที่สาธารณะสีเขียวที่ปลอดภัยครอบคลุมและเข้าถึงได้โดยถ้วนหน้า
5. ผลักดันโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างมีประสิทธิภาพผ่านการประยุกต์ใช้หลักการออกแบบอาคารสีเขียว เลือกใช้นวัตกรรมและวัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และการจัดการห่วงโซ่อุปทานและการจัดซื้อจัดจ้างที่ยั่งยืน
6. สนับสนุนการพัฒนาแบบคาร์บอนต่ำ ซึ่งดำเนินการควบคู่ไปกับการบูรณาการมาตรการด้านการปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและการจัดการทรัพยากรธรรมชาติอย่างยั่งยืน โดยเฉพาะการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทั้งทางตรงและทางอ้อมตลอดทั้งห่วงโซ่คุณค่า
7. มีส่วนร่วมในการปกป้อง ปันฟู และส่งเสริมการใช้ประโยชน์จากระบบนิเวศทางบก โดยการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่คำนึงถึงความหลากหลายทางชีวภาพตลอดห่วงโซ่คุณค่า

##### เป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืนหรือไม่ : ไม่มี

เป้าหมาย SDGs ขององค์การสหประชาชาติ : Goal 3 การมีสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดี (Good Health and Well-being), Goal 7 พลังงานสะอาดและจ่ายได้ (Affordable and Clean Energy), Goal 10 ลดความเหลื่อมล้ำ (Reduce Inequalities), Goal 11 เมืองและชุมชนยั่งยืน (Sustainable Cities and Communities), Goal 12 การผลิตและบริโภคที่รับผิดชอบ (Responsible Consumption and Production), Goal 13 การรับมือกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate Action), Goal 15 ระบบนิเวศบนบก (Life on Land)

##### การทบทวนนโยบายและ/หรือเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืนในรอบปีที่ผ่านมา

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการทบทวนนโยบายและ/หรือ : ไม่มี

เป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการเกี่ยวกับ : ไม่มี  
นโยบายและ/หรือเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

## 3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

### 3.2.1 ห่วงโซ่มูลค่าธุรกิจ

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาอย่างยั่งยืนไม่เพียงแต่การดำเนินธุรกิจภายในองค์กร แต่รวมถึงการพัฒนาตลอดห่วงโซ่มูลค่าธุรกิจ ด้วยเหตุนี้กลุ่มบริษัทจึงได้ผนวกการบริหารจัดการห่วงโซ่มูลค่าธุรกิจเข้ามาในการขับเคลื่อนธุรกิจอย่างยั่งยืน ซึ่งครอบคลุมตั้งแต่การทำความเข้าใจความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียตลอดห่วงโซ่มูลค่าโดยการประเมินและวิเคราะห์ประเด็นที่มีความเสี่ยงสูง การจัดทำแนวทางตอบสนอง และการบูรณาการเข้ากับการดำเนินธุรกิจเพื่อที่จะลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจที่อาจทำให้เกิดผลกระทบทั้งด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล ต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าธุรกิจของกลุ่มบริษัท

#### รูปภาพห่วงโซ่มูลค่าธุรกิจ



### 3.2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

#### รายละเอียดการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าธุรกิจ

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการมีส่วนร่วมและสื่อสาร
<b>ผู้มีส่วนได้เสียภายในองค์กร</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>พนักงาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; โอกาสการเติบโตในสายอาชีพ</li> <li>&gt; สวัสดิการและค่าตอบแทนที่เป็นธรรม</li> <li>&gt; การปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม</li> <li>&gt; สภาพแวดล้อมที่ปลอดภัยและเหมาะสมต่อการทำงาน</li> <li>&gt; การพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่อง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; ส่งเสริมการเพิ่มขีดความสามารถของพนักงาน ทั้งในด้านทักษะทางวิชาชีพและทักษะสนับสนุนอื่นๆ พร้อมทั้งกำหนดตัวชี้วัดที่ชัดเจน</li> <li>&gt; พิจารณาค่าตอบแทนและสวัสดิการต่อพนักงานอย่างเป็นธรรม โดยคำนึงถึงค่าจ้างแรงงานในกลุ่มอุตสาหกรรม</li> <li>&gt; กำหนดแนวปฏิบัติต่อพนักงานอย่างโปร่งใส</li> <li>&gt; กำหนดแนวปฏิบัติการทำงานด้านความปลอดภัยและชีวิตอนามัย รวมทั้งเน้นย้ำให้มีการปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด</li> <li>&gt; กำหนดช่องทางในการเสนอข้อคิดเห็นแก่พนักงาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> <li>• การสื่อสารผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ภายในองค์กร</li> <li>• กิจกรรมผู้บริหารพบพนักงาน</li> <li>• สายด่วน/กล่องรับความคิดเห็น</li> </ul> </li> </ul>

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการมีส่วนร่วมและสื่อสาร
<b>ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>หน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานกำกับดูแล</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; การปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับพื้นฐาน</li> <li>&gt; การให้ความร่วมมือต่อภาครัฐหรือหน่วยงานกำกับตามที่ร้องขอ</li> <li>&gt; การดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายกระทรวงที่ว่าด้วยการบังคับใช้เกณฑ์มาตรฐานด้านพลังงานสำหรับอาคาร (Building Energy Code; BEC)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; ปฏิบัติตามและสนับสนุนนโยบายจากหน่วยงานกำกับดูแลและภาครัฐ</li> <li>&gt; ปฏิบัติตามเกณฑ์มาตรฐานด้านพลังงานสำหรับอาคาร</li> <li>&gt; ติดตามนโยบายจากภาครัฐอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สามารถกำหนดกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจได้อย่างทันท่วงที</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> <li>• การรายงานผลให้แก่หน่วยงานราชการ</li> <li>• การเข้าร่วมเครือข่ายที่เกี่ยวข้องกับภาครัฐ</li> </ul> </li> </ul>
<b>ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• คู่ค้า</li> <li>• คู่ธุรกิจ / พันธมิตรธุรกิจ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; การเติบโตและความมั่นคงทางธุรกิจ</li> <li>&gt; การจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นธรรมและการชำระเงินที่ตรงเวลา</li> <li>&gt; สภาพแวดล้อมที่ปลอดภัยและเหมาะสมกับการทำงาน</li> <li>&gt; ส่งเสริมแนวทางการจัดซื้อจัดจ้างสีเขียวหรือที่เกี่ยวข้องกับ ESG</li> <li>&gt; การแบ่งปันความรู้และเสริมสร้างทักษะแรงงาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; เปิดช่องทางการรับฟังข้อเสนอแนะหรือความคิดเห็น</li> <li>&gt; เปิดเผยข้อมูลการจัดซื้อจัดจ้างที่สำคัญ</li> <li>&gt; ห้ามผู้บริหารและพนักงานรับผลประโยชน์ใดๆ เป็นส่วนตัวจากคู่ค้าไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม</li> <li>&gt; กำหนดแนวปฏิบัติด้านความปลอดภัยและชีวอนามัย รวมทั้งเน้นย้ำให้มีการปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด</li> <li>&gt; กำหนดแนวปฏิบัติการจัดซื้อจัดจ้างร่วมกับคู่ค้าหรือผู้รับเหมาตามแนวทางการจัดซื้อจัดจ้างสีเขียวหรือที่เกี่ยวข้องกับ ESG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> <li>• การประชุมเป็นรายกรณี</li> <li>• จัดประชุมร่วมกับคู่ค้า เพื่อสื่อสารนโยบายของบริษัทและตอบข้อซักถามของคู่ค้าในประเด็นต่างๆ</li> <li>• คู่มือจรรยาบรรณคู่ค้า</li> </ul> </li> </ul>
<b>ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร</b>			

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการมีส่วนร่วมและสื่อสาร
<ul style="list-style-type: none"> <li>อื่น ๆ</li> <li>ลูกค้าธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; จัดทำโครงการ อสังหาริมทรัพย์ที่มีมาตรฐาน ความปลอดภัยและคุณภาพ ตรงกับความต้องการของลูกค้า</li> <li>&gt; ติดต่อสื่อสารกับลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพและรวดเร็ว</li> <li>&gt; รักษาข้อมูลและความลับของลูกค้า</li> <li>&gt; ได้รับบริการหลังการขายที่รวดเร็ว</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; มีการทบทวนผลการปฏิบัติงาน เพื่อปรับปรุงและพัฒนาคุณภาพของโครงการเป็นวาระประจำในการประชุม</li> <li>&gt; เปิดช่องทางการรับฟังข้อเสนอแนะหรือความคิดเห็นของลูกค้าสัมพันธ์และสื่อออนไลน์ทางเลือก</li> <li>&gt; สร้างความมั่นใจในกระบวนการเก็บรักษาข้อมูลลูกค้า</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>อื่น ๆ</li> <li>รายงานประจำปี</li> <li>ศูนย์ลูกค้าสัมพันธ์: 091 949 0000</li> <li>เว็บไซต์: <a href="http://www.estarpcl.com">www.estarpcl.com</a></li> <li>สื่อออนไลน์ทางเลือก: EASTERN STAR (Facebook Twitter Youtube และ Line)</li> </ul>
<b>ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>อื่น ๆ</li> <li>ลูกค้าธุรกิจสนามกอล์ฟ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; จัดสรรสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับกิจกรรม สันทนาการให้ตรงกับความ ต้องการของลูกค้า</li> <li>&gt; สุขอนามัย ความปลอดภัย และความเหมาะสมทาง โภชนาการของอาหารและ เครื่องดื่ม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; ปรับปรุงและพัฒนามาตรฐาน การบริการอย่างสม่ำเสมอ</li> <li>&gt; ดูแลรักษาส่งอำนวยความสะดวกให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ และปลอดภัย</li> <li>&gt; ปฏิบัติตามมาตรฐานสุข อนามัย ความปลอดภัย และ โภชนาการในอาหารและเครื่องดื่ม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>อื่น ๆ</li> <li>รายงานประจำปี</li> <li>ศูนย์ลูกค้าสัมพันธ์: 091 949 0000</li> <li>เว็บไซต์: <a href="http://www.estarpcl.com">www.estarpcl.com</a></li> <li>สื่อออนไลน์ทางเลือก: EASTERN STAR (Facebook Twitter Youtube และ Line)</li> </ul>
<b>ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร</b>			

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการมีส่วนร่วมและสื่อสาร
<ul style="list-style-type: none"> <li>นักลงทุนหรือสถาบันการลงทุน</li> <li>ผู้ถือหุ้น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; การเติบโตของผลประกอบการอย่างต่อเนื่อง</li> <li>&gt; การกำกับดูแลกิจการด้วยความโปร่งใส</li> <li>&gt; ได้รับข้อมูลที่สำคัญของการดำเนินธุรกิจครบถ้วนและทันต่อเหตุการณ์</li> <li>&gt; ดำเนินธุรกิจสอดคล้องกับแนวทาง ESG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; ฝ่ายบริหารทำการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ ทั้งเรื่องงบประมาณและผลตอบแทนจากการลงทุนในแต่ละโครงการ ก่อนการตัดสินใจ</li> <li>&gt; สามารถตรวจสอบการกำกับดูแลได้อย่างโปร่งใส</li> <li>&gt; รับฟังความคิดเห็นเพื่อนำมาพัฒนาการดำเนินการ</li> <li>&gt; เปิดเผยข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจและ ESG เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้มีส่วนได้เสียอย่างทั่วถึง</li> <li>&gt; การดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับ ESG เข้ามาในการจัดทำแผนธุรกิจและแผนกลยุทธ์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี</li> <li>• อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> <li>• รายงานประจำปี</li> <li>• เว็บไซต์: <a href="http://www.estarpcl.com">www.estarpcl.com</a></li> <li>• สื่อออนไลน์ทางเลือก: EASTERN STAR (Facebook Twitter Youtube และ Line)</li> </ul> </li> </ul>
<b>ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• สถาบันการเงิน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; ชำระหนี้ตรงต่อเวลาตามเงื่อนไขที่กำหนด</li> <li>&gt; ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆที่กำหนดอย่างเคร่งครัด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; ชำระหนี้คืนตรงต่อเวลาเพื่อไม่ให้เกิดการผิดนัดชำระหนี้</li> <li>&gt; ปฏิบัติตามสัญญาหรือเงื่อนไขต่างๆที่ตกลงกันไว้อย่างเคร่งครัด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> <li>• การประชุมเป็นรายกรณี</li> </ul> </li> </ul>
<b>ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ชุมชน</li> <li>• สังคม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; ผลกระทบด้านความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจ</li> <li>&gt; มีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชน ทั้งในด้านการให้ความรู้ สร้างอาชีพและรายได้ และการสนับสนุนเงินทุนหรืออุปกรณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อชุมชน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; จัดทำการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมในโครงการที่เข้าข่ายให้จัดทำประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เช่น คอนโดมิเนียมที่มีห้องชุดจำนวน 80 ห้อง ขึ้นไป เป็นต้น</li> <li>&gt; กำหนดแนวปฏิบัติและบริหารจัดการกิจกรรมทางธุรกิจเพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม</li> <li>&gt; ส่งเสริมการจัดตั้งโครงการที่สร้างการมีส่วนร่วมระหว่างบริษัท ชุมชน และสังคม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การจัดกิจกรรมเพื่อสังคม</li> <li>• การรับเรื่องข้อร้องเรียน</li> <li>• อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> <li>• การรับฟังความคิดเห็น</li> </ul> </li> </ul>
<b>ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร</b>			



กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการมีส่วนร่วมและสื่อสาร
<ul style="list-style-type: none"> <li>• สำนักข่าวและสื่อมวลชน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; ความโปร่งใสและการเปิดเผยข้อมูล</li> <li>&gt; การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลและความปลอดภัยของข้อมูล</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; สื่อสารและเปิดเผยข้อมูลที่เป็นข้อเท็จจริงและทันต่อเหตุการณ์</li> <li>&gt; มอบหมายหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้รับผิดชอบในการสร้างความสัมพันธ์กับสื่อมวลชน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> <li>• เว็บไซต์: <a href="http://www.estarpcl.com">www.estarpcl.com</a></li> <li>• สื่อออนไลน์ทางเลือก: EASTERN STAR (Facebook Twitter Youtube และ Line)</li> <li>• การชี้แจงเป็นรายการ</li> </ul> </li> </ul>
<b>ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• คู่แข่งทางการค้า</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; ปฏิบัติตามกรอบการแข่งขันที่เป็นธรรม</li> <li>&gt; ไม่ค้นหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าและรักษามารยาททางธุรกิจ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; ดำเนินธุรกิจอย่างมีจรรยาบรรณ และปฏิบัติตามกฎหมายการแข่งขันทางการค้าอย่างเคร่งครัด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> <li>• การติดต่อโดยตรงเป็นรายการ</li> </ul> </li> </ul>

#### รูปภาพรายละเอียดการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าธุรกิจ

	ภาครัฐและหน่วยงานกำกับดูแล	ลูกค้า	ลูกค้า	พนักงาน	ผู้ถือหุ้นและนักลงทุน	สถาบันทางการเงิน	ชุมชนและสังคม	สื่อมวลชน	คู่แข่งทางการค้า
1	✓	✓		✓	✓	✓			
2	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	
3	✓	✓		✓	✓		✓	✓	
4	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓
5	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓

### 3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

#### 3.3.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

##### นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม : มี

แนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม : การจัดการพลังงานไฟฟ้า,  
การจัดการทรัพยากรน้ำและคุณภาพน้ำ,  
การจัดการขยะและของเสีย,  
การจัดการความหลากหลายทางชีวภาพ,  
การจัดการก๊าซเรือนกระจกและการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ,  
การจัดการคุณภาพอากาศ,

บริษัทตระหนักถึงผลกระทบเชิงลบด้านสิ่งแวดล้อมอันมีโอกาสดังกล่าวจากกิจกรรมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท จึงได้กำหนดนโยบายการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมของกลุ่มบริษัทที่ครอบคลุมประเด็นที่สำคัญ ได้แก่ การจัดการพลังงาน การจัดการน้ำ การบริหารจัดการของเสีย และมลพิษ การจัดการเพื่อลดปัญหาการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และการจัดการด้านระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพ

บริษัทได้ให้การสนับสนุนเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (SDGs) ได้แก่ เป้าหมาย 7: พลังงานสะอาดราคาถูกลง (Affordable and Clean Energy) เป้าหมาย 12: การบริโภคและการผลิตที่ยั่งยืน (Responsible Consumption and Production) เป้าหมาย 13: การรับมือการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate Action) และเป้าหมาย 15 : ชีวิตบนบก (Sustainable Cities and Communities) พร้อมทั้งดำเนินการตามมาตรฐานและข้อกำหนดทั้งในระดับสากลและในระดับประเทศ อาทิ มาตรฐาน ISO 9001 และข้อบังคับของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยได้นำหลักการดังกล่าวมาบูรณาการเข้ากับการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมของกลุ่มบริษัทจนเกิดเป็นแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อมที่สอดคล้องกับนโยบายการขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน โดยมุ่งเน้นการนำเอานวัตกรรมต่าง ๆ มาประยุกต์ใช้เพื่อลดการใช้พลังงาน ก๊าซเรือนกระจก รวมถึงมลภาวะที่อาจเกิดขึ้น ควบคู่ไปกับการส่งเสริมการใช้วัสดุ และอุปกรณ์ที่เป็นมิตร ต่อสิ่งแวดล้อมในการออกแบบสิ่งปลูกสร้างและอาคารเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพเชิงนิเวศ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังให้ความสำคัญแก่การเสริมสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่แข็งแกร่งผ่านจิตสำนึกที่ดีในการอนุรักษ์และฟื้นฟูทรัพยากรทางธรรมชาติของพนักงานในทุกระดับ รวมไปถึงการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียตลอดห่วงโซ่อุปทาน ทั้งนี้ เพื่อรักษาและดำรงไว้ซึ่งระบบนิเวศทางธรรมชาติที่สมดุลให้คงอยู่ต่อไป

บริษัทอยู่ในระหว่างการพิจารณากำหนดเป้าหมายด้านสิ่งแวดล้อมของบริษัท ซึ่งจะเริ่มดำเนินการจากหัวข้อที่กลุ่มบริษัทเห็นว่ามีความสำคัญที่มีผลต่อธุรกิจและผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่อุปทาน โดยจะกำหนดรายละเอียดเป้าหมายในหัวข้อย่อย การจัดการพลังงาน การจัดการน้ำ การจัดการของเสีย และ การจัดการก๊าซเรือนกระจก

##### การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และ/หรือเป้าหมายด้านสิ่งแวดล้อมในรอบปีที่ผ่านมา

การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และ/หรือเป้าหมายด้านสิ่งแวดล้อม : ไม่มี

ในรอบปีที่ผ่านมา

#### 3.3.2 ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

##### ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการพลังงาน

##### แผนการจัดการพลังงาน

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการลดการใช้พลังงานและใช้พลังงานให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดรวมถึงการสร้างความตระหนักรู้กับผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องของการอนุรักษ์พลังงาน ทั้งนี้กลุ่มบริษัทได้กำหนดแนวปฏิบัติที่หลากหลาย เพื่อตอบสนองต่อการจัดการพลังงานที่ยั่งยืนดังต่อไปนี้

แผนการจัดการพลังงานของบริษัท : มี

การปฏิบัติตามเกณฑ์มาตรฐานด้านพลังงานสำหรับอาคาร (Building Energy Code; BEC)

บริษัทให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัดตามที่กรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน (พพ.) ได้มีการออกกฎกระทรวงว่าด้วยการบังคับใช้เกณฑ์มาตรฐานด้านพลังงานสำหรับอาคาร (Building Energy Code ; BEC) และมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2564 โดยกำหนดให้อาคาร 9 ประเภท ได้แก่ สถานพยาบาล สถานศึกษา สำนักงานหรือที่ทำการ อาคารชุด อาคารชุมนุมคน โรงแรม โรงแรม สถานบริการ และ ห้างสรรพสินค้าหรือศูนย์การค้า ที่มีขนาดตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมีการออกแบบอาคารให้เป็นไปตามมาตรฐานตามข้อกำหนด ในกฎกระทรวงฯ ซึ่งครอบคลุมไปถึงการออกแบบระบบเปลือกอาคาร ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ระบบปรับอากาศ อุปกรณ์ผลิต น้ำร้อน พลังงานหมุนเวียน และการใช้พลังงานรวม ทั้งนี้ บริษัทได้ศึกษาทำความเข้าใจและเตรียมผนวกเกณฑ์มาตรฐานดังกล่าวเข้าไปในการออกแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าขายและมีแผนพัฒนาโครงการในอนาคต

#### การประยุกต์ใช้การออกแบบอาคารอนุรักษ์พลังงานเชิงบูรณาการ (Integrated Energy Efficient Design)

บริษัทเล็งเห็นถึงโอกาสในการลดการใช้พลังงานในโครงการอสังหาริมทรัพย์ผ่านการออกแบบอาคารอนุรักษ์พลังงานเชิงบูรณาการ (Integrated Energy Efficient Design) ที่ผสมผสานหลักการออกแบบเชิงสถาปัตยกรรมและวิศวกรรมรวมทั้ง การนำนวัตกรรมทันสมัยมาช่วยให้อาคารที่อยู่อาศัยมีการใช้พลังงานที่ยั่งยืน โดยมีกรอบการออกแบบและแนวทางที่โดดเด่น ดังนี้

1. การออกแบบโดยพิจารณาถึงพื้นที่โครงการ (Site Design): การออกแบบที่สอดคล้องกับภูมิทัศน์และสามารถใช้ประโยชน์จากสภาพแวดล้อมของโครงการ เช่น การจัดวางแผนผังอาคารสอดคล้องกับทิศทางทางไหลของลมตามธรรมชาติเพื่อเอื้อต่อการระบายอากาศ (Natural Ventilation) การจัดทิศของอาคารโดยคำนึงถึงการรับความร้อนจากแสงอาทิตย์ (Orientation for Solar Gain) หรือการประยุกต์ใช้ร่มเงาจากต้นไม้ (Natural Sunlight Shading) เป็นต้น
2. การออกแบบตัวอาคาร (Building Design): การออกแบบคุณลักษณะของอาคารที่ช่วยลดการใช้พลังงานในระบบต่างๆ ของอาคาร เช่น การจัดวางทิศและพื้นที่ของช่องรับแสงจากธรรมชาติที่เหมาะสมเพื่อลดการใช้พลังงานในระบบแสงสว่าง (Natural Lighting) เป็นต้น
3. การออกแบบระบบภายในที่สอดคล้องกับคุณลักษณะของพื้นที่และตัวอาคาร (Passive Systems): การออกแบบระบบต่างๆ ภายในอาคารเพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์จากพลังงานธรรมชาติได้สูงสุด เช่น การจัดวางช่องระบายอากาศตามทิศทางลมธรรมชาติ (Natural Ventilation) เป็นต้น
4. การออกแบบระบบภายในแบบเชิงรุก (Active Systems): การใช้อุปกรณ์ที่มีประสิทธิภาพการใช้พลังงานสูงในระบบต่างๆ ของอาคาร เช่น การใช้หลอดไฟ LED สำหรับระบบไฟฟ้าแสงสว่าง หรือการเลือกใช้ระบบปรับอากาศประสิทธิภาพสูง เป็นต้น

นอกจากนี้บริษัทกำลังอยู่ในระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ในการนำเทคโนโลยีอาคารอัจฉริยะ (Smart Building) มาประยุกต์ใช้ เพื่อให้การใช้พลังงานภายในอาคารมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ตัวอย่างระบบที่โดดเด่นได้แก่ การติดตั้งระบบการปรับแสงสว่างโดยอัตโนมัติที่สามารถปรับเพิ่มหรือหรี่แสงสว่างอย่างสอดคล้องกับแสงธรรมชาติ การปิดไฟโดยอัตโนมัติเมื่อไม่มีพนักงานอยู่ในบริเวณโดยรอบ และการติดตั้งระบบควบคุมอุณหภูมิโดยใช้เซนเซอร์เพื่อตรวจวัดและปรับสภาพอากาศโดยอัตโนมัติ ซึ่งมีส่วนช่วยในการควบคุมอุณหภูมิ ความชื้น และอัตราการไหลของอากาศภายในอาคารให้อยู่ในภาวะที่เหมาะสมและลดการใช้พลังงานที่ไม่จำเป็น

5. การใช้พลังงานทดแทน : การใช้พลังงานทดแทนในอาคารหรือพื้นที่โครงการเพื่อลดการใช้พลังงานที่แหล่งกำเนิดต้นทางมีการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

ทั้งนี้ หลักการข้างต้นได้ถูกนำมาประยุกต์ใช้เป็นกรอบในการออกแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ของบริษัท ทั้งโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ โครงการควินทารา มาย'เดน โพธิ์นิมิตร และโครงการแกรนด์ เวลัน่า คราวน์ กาญจนาสาย 1 เป็นต้น

#### การอนุรักษ์พลังงานในอาคารสำนักงานของบริษัท

กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการลดการใช้พลังงานในองค์กร จึงได้จัดทำโครงการอนุรักษ์พลังงานไฟฟ้าที่ใช้ในระบบแสงสว่างโดยการเปลี่ยนชนิดหลอดไฟจากฟลูออเรสเซนต์เป็น LED ในโครงการ อีสเทอร์น สดาร์ พาร์ค ทั้งหมดรวมถึงกิจกรรมส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงานโดยการกำหนดช่วงเวลาปิดการใช้งานของระบบแสงสว่างในเวลาพักกลางวันของพนักงาน การสร้างจิตสำนึกให้พนักงานปิดไฟในห้องประชุมหลังใช้งานเสร็จ และตรวจสอบการใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าในช่วงเทศกาลวันหยุดโดยการปิดอุปกรณ์และถอดปลั๊กไฟของอุปกรณ์ไฟฟ้าทุกชนิด

นอกจากนี้ บริษัทยังได้มีการวิเคราะห์ข้อมูลการใช้พลังงานภายในองค์กรเพื่อและศึกษาความเป็นไปได้ของมาตรการอนุรักษ์พลังงานต่างๆ ที่จะสามารถผนวกเข้าไปในกิจกรรมทางธุรกิจ เพื่อจัดทำเป้าหมายการลดการใช้พลังงานในอนาคต

#### **การตั้งเป้าหมายการจัดการไฟฟ้าและ/หรือน้ำและเชื้อเพลิง**

บริษัทยังได้มีการวิเคราะห์ข้อมูลการใช้พลังงานภายในองค์กรเพื่อและศึกษาความเป็นไปได้ของมาตรการอนุรักษ์พลังงานต่างๆ ที่จะสามารถผนวกเข้าไปในกิจกรรมทางธุรกิจ เพื่อจัดทำเป้าหมายการลดการใช้พลังงานในอนาคต

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการไฟฟ้า : ไม่มี

และ/หรือน้ำมันและเชื้อเพลิงหรือไม่

#### ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพลังงาน

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพลังงาน : ไม่มี

#### การจัดการพลังงาน : การใช้เชื้อเพลิง

	2566	2567	2568
น้ำมันดีเซล (ลิตร)	17,044.00	21,618.00	50,091.00
ก๊าซหุงต้ม (กิโลกรัม)	2,445.00	2,442.00	2,265.00

#### การจัดการพลังงาน : การใช้ไฟฟ้า

	2566	2567	2568
ปริมาณการใช้ไฟฟ้ารวม (กิโลวัตต์-ชั่วโมง)	2,805,833.00	4,748,785.00	2,712,457.00
ปริมาณการซื้อไฟฟ้ามาใช้ (กิโลวัตต์-ชั่วโมง)	2,805,833.00	4,748,785.00	2,712,457.00

### ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการน้ำ

#### แผนการจัดการน้ำ

แผนการจัดการน้ำของบริษัท : มี

#### การใช้หลักการ 3R (Reduce Reuse and Recycle)

การบริหารจัดการน้ำนับเป็นอีกหนึ่งประเด็นสำคัญต่อธุรกิจของสหประชาชาติ เนื่องจากกิจกรรมการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทจำเป็นต้องพึ่งพาทรัพยากรน้ำ ไม่ว่าจะเป็นเพื่อการก่อสร้างหรือปรับปรุงพื้นที่โครงการ หรือการใช้น้ำเพื่อการสาธารณูปโภคของผู้ใช้บริการโครงการ กลุ่มบริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงด้านน้ำอันเนื่องมาจากการประสบปัญหาภัยแล้งที่อาจเกิดขึ้นในหลากหลายพื้นที่โครงการจึงได้นำหลักการ 3R (Reduce Reuse and Recycle) มาประยุกต์ใช้เพื่อกำหนดมาตรการลดการใช้น้ำในพื้นที่ โดยมีโครงการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้น้ำที่โดดเด่น ได้แก่ การติดตั้งระบบจ่ายน้ำอัตโนมัติในอาคารของโครงการ และการติดตั้งระบบสปริงเกอร์ และการหมุนเวียนน้ำมาใช้ในการรดน้ำต้นไม้ภายในพื้นที่โครงการและในส่วนของสนามกอล์ฟ เพื่อควบคุมปริมาณการใช้น้ำให้เหมาะสม นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังได้สร้างการมีส่วนร่วมของกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียที่มีการพึ่งพาทรัพยากรน้ำอย่างมีนัยสำคัญ เช่น ลูกค้า พนักงานและผู้รับเหมา ผ่านโครงการรณรงค์ลดการใช้น้ำหากไม่จำเป็นอีกด้วย

#### การตั้งเป้าหมายการจัดการน้ำ

บริษัทยังได้มีการวิเคราะห์ข้อมูลการใช้น้ำภายในองค์กรและศึกษาความเป็นไปได้ของมาตรการลดการใช้น้ำต่างๆ ที่จะสามารถผนวกเข้าไปในกิจกรรมทางธุรกิจ เพื่อจัดทำเป้าหมายการลดการใช้น้ำในอนาคต

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการน้ำหรือไม่ : ไม่มี

#### ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการน้ำ

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการน้ำ : ไม่มี

## การจัดการน้ำ : ปริมาณการใช้น้ำของบริษัท จำแนกตามแหล่งน้ำ

	2566	2567	2568
ปริมาณการใช้น้ำรวม (ลูกบาศก์เมตร)	19,327.00	48,387.00	53,814.00

## การจัดการน้ำ : ปริมาณการใช้น้ำของบริษัท

	2566	2567	2568
ปริมาณการใช้น้ำสุทธิ (ลูกบาศก์เมตร)	19,327.00	48,387.00	53,814.00

## ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการขยะและของเสีย

### แผนการจัดการขยะและของเสีย

แผนการจัดการขยะและของเสียของบริษัท : มี

บริษัทพร้อมบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมโดยปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนด และกฎระเบียบขององค์กรที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด การจัดสรรที่ดิน และการดำเนินการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างอย่างเคร่งครัด โดยได้ทำการรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment: EIA) อ้างอิงตามเกณฑ์การตรวจประเมินในรอบของการพัฒนายั่งยืนที่มีความเกี่ยวข้องกับ ด้านสิ่งแวดล้อม พร้อมกำหนดมาตรการการเฝ้าระวัง บรรเทาผลกระทบ และควบคุมดูแลความเสี่ยงจากผลกระทบเชิงลบด้านสิ่งแวดล้อมและ สังคมในพื้นที่ที่อาจเกิดขึ้น ไม่ว่าจะเป็นมลภาวะจากของเสีย ฟุ้ง และเสียง ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่าทุกโครงการของบริษัทได้ผ่านการรับรองว่าด้วย การปฏิบัติตามกฎหมาย และการอนุมัติ โดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ตลอดจนได้รับการยอมรับจาก ชุมชนโดยรอบก่อนเริ่มดำเนินงานก่อสร้าง ซึ่งที่ผ่านมากลุ่มบริษัทยังไม่เคยมีข้อพิพาททางกฎหมายในเรื่องสิ่งแวดล้อมแต่อย่างใด

### การบริหารจัดการของเสีย

บริษัทเชื่อว่าการบริหารจัดการของเสียที่เหมาะสมจะเป็นอีกหนึ่งช่องทางของกลุ่มบริษัทในการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมและ สิ่งแวดล้อม ซึ่งกลุ่มบริษัทได้ยึดมั่นในการพัฒนากระบวนการจัดการของเสียในแต่ละกิจกรรมของกลุ่มบริษัทไม่ว่าจะเป็นขยะอันเกิดจากการ ก่อสร้างโครงการ หรือขยะจำพวกของเสียทั่วไปจากการดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามแนวทางที่เหมาะสมดังที่ระบุไว้ในรายงานการ ประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยกำหนดให้ผู้รับเหมานำวัสดุที่เหลือใช้จากการก่อสร้างหรือถอนส่งไปเข้ากระบวนการแปรรูปเพื่อนำกลับมาใช้ ประโยชน์ (Recycling) หรือกำจัดด้วยวิธีที่เหมาะสม นอกเหนือจากการจัดการของเสีย กลุ่มบริษัทได้รณรงค์และขอความร่วมมือให้ผู้ใช้อาคาร ทั้งขยะอย่างถูกวิธี โดยกลุ่มบริษัทได้จัดเตรียมถังคัดแยกขยะที่จำแนกชนิดของขยะมูลฝอยทั่วไป ขยะมูลฝอยย่อยสลายได้ ขยะมูลฝอยรีไซเคิล และขยะมูลฝอยอันตรายไว้ตามจุดต่าง ๆ ของพื้นที่โครงการและสำนักงาน ทั้งนี้ ขยะประเภทรีไซเคิลจะถูกส่งไปยังโรงงานรีไซเคิลเพื่อแปรรูป หมุนเวียนนำกลับมาใช้ประโยชน์ต่อไป

### การบริหารจัดการมลพิษทางอากาศ

บริษัทตระหนักถึงมลพิษที่อาจเกิดจากกิจกรรมการดำเนินงานของบริษัท อาทิ สารเคมีและฝุ่นละอองขนาดเล็กอันเกิดจากการก่อสร้าง อาคารและสิ่งปลูกสร้าง บริษัทให้ความสำคัญแก่สุขภาพของคนในสังคมโดยรอบ โดยมุ่งมั่นที่จะบริหารจัดการและดำเนินโครงการเพื่อป้องกัน และควบคุมมลพิษทางอากาศทั้งภายในพื้นที่โครงการและชุมชนโดยรอบให้เป็นไปตามข้อกำหนดตามกฎหมายและหลักอาชีวอนามัยและความ ปลอดภัยของสภาพแวดล้อมในการทำงานตามมาตรฐานสากลอย่างเคร่งครัด ด้วยเหตุนี้บริษัทได้กำหนดแนวปฏิบัติในการควบคุมและตรวจวัด มลพิษทางอากาศเป็นประจำทุกปี ตามประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 244 (พ.ศ.2547) เรื่องกำหนดมาตรฐานคุณภาพ อากาศในบรรยากาศโดยทั่วไปและมาตรฐานของ US.EPA CFR 40 Part 50 ที่ครอบคลุมการตรวจวัดคุณภาพอากาศด้วยวิธี Non-Dispersive infrared, UV-Fluorescence, Chemiluminescence และ Flame Ionization Detector เป็นต้น

ในปี 2568 ที่ผ่านมา บริษัทยังคงได้จัดจ้าง บริษัท ทีเอ็นพี เอ็นไวรอนเม้นท์ จำกัด เพื่อทำการสำรวจคุณภาพอากาศ และติดตั้งเครื่องตรวจ วัดอย่างต่อเนื่อง สำหรับโครงการคอนโดเนียมที่กำลังก่อสร้าง ได้แก่ โครงการควินทารา มาย'เดน โพธิ์นิมิตร ซึ่งนับเป็นพื้นที่เสี่ยงของมลพิษ ทางอากาศ ฝุ่นละอองที่มีขนาดไม่เกิน 2.5 ไมครอน (PM 2.5) รวมถึงกำหนดมาตรการป้องกันให้มีการติดตั้งอุปกรณ์เพื่อดักฝุ่นละอองขนาดเล็ก

ในพื้นที่ก่อสร้างของโครงการคอนโดมิเนียม กำกับให้มีการฉีดพรมน้ำโดยรอบพื้นที่ก่อสร้าง เพื่อลดการฟุ้งกระจายของฝุ่นละอองบริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการไปยังพื้นที่ข้างเคียง ส่วนงานก่อสร้างแนวราบ ได้กำชับผู้รับเหมาไม่ให้เผาขยะภายในพื้นที่โครงการ พร้อมบริหารจัดการขยะจากงานก่อสร้างและขยะที่เกิดจากการพักอาศัยในแคมป์คนงาน ให้ถูกสุขอนามัย ตลอดจนตรวจสอบเช็คสภาพยานพาหนะของกลุ่มบริษัทให้อยู่ในสภาพที่ดี พร้อมกันกับการส่งเสริมเรื่องการลดมลพิษทางอากาศด้วยตนเองแก่ผู้มีส่วนได้เสียโดยเฉพาะอย่างยิ่งแก่ พนักงาน คู่ค้าทางธุรกิจ ผู้รับเหมาและลูกค้า โดยสนับสนุนให้มีการรณรงค์ให้ลดการใช้รถยนต์หากไม่จำเป็น การดับเครื่องรถยนต์ขณะจอดรอ และการงดเผาขยะและใบไม้ เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทได้ทำการตรวจวัดมลพิษทางอากาศประจำปี และพบว่าผลการตรวจวัดทั้งหมดอยู่ในค่าควบคุมและผ่านเกณฑ์มาตรฐาน

สำหรับโครงการแนวราบ บริษัทได้กำหนดมาตรการควบคุมมลพิษและการจัดการของเสียอย่างเหมาะสม โดยเฉพาะ โครงการแกรนด์เวลานาคราวัน กาญจนนา - สาย 1 และ โครงการเอสตัน ลาดกระบัง-สุวรรณภูมิ ได้บังคับผู้รับเหมาไม่ให้มีการเผาขยะภายในพื้นที่โครงการ จัดการขยะจากงานก่อสร้างและแคมป์คนงานตามหลักสุขาภิบาล รวมถึงตรวจสอบสภาพยานพาหนะที่ใช้ในโครงการให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและเป็นไปตามข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อม

### การเลือกวัสดุและผลิตภัณฑ์เพื่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทยังให้ความสำคัญต่อการแสดงความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม โดยยึดมั่นในหลักการออกแบบเชิงนิเวศ ตั้งแต่ขั้นตอนการสรรหาวัสดุและผลิตภัณฑ์จนกระทั่งการออกแบบโครงการ โดยได้เลือกวัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อมาใช้ในการก่อสร้างและปรับปรุงโครงการบนพื้นฐานการใช้ประโยชน์สูงสุดจากทรัพยากรตามหลักการพัฒนายั่งยืน (Sustainable Development) และหลักเศรษฐกิจหมุนเวียน โดยเน้นการใส่ใจในรายละเอียดการสรรหาวัสดุและผลิตภัณฑ์ที่มีคุณสมบัติโดดเด่น ไม่ว่าจะเป็นวัสดุตกแต่งที่มีส่วนประกอบของวัสดุรีไซเคิลและจัดเป็นวัสดุปลอดภัยที่มีคุณสมบัติด้านความแข็งแรงคงทน สามารถใช้งานได้อย่างยาวนานมากยิ่งขึ้น รวมไปถึงผลิตภัณฑ์จำพวกไม้เทียมติดผนังอาคาร Border Curb ที่ผลิตจากวัสดุรีไซเคิล ได้แก่ ขวดน้ำพลาสติก ขี้เลื่อยเหลือใช้จากโรงงานผลิตเฟอร์นิเจอร์ไม้ และกระถางต้นไม้พลาสติก เป็นต้น

ซึ่งบริษัทเชื่อมั่นว่าหลักการออกแบบและเลือกวัสดุดังกล่าวจะช่วยยกระดับสิ่งปลูกสร้างในโครงการของบริษัทให้เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมยิ่งขึ้น โดยในปัจจุบันนี้ บริษัทได้มีการสรรหาวัสดุและผลิตภัณฑ์เพื่อสิ่งแวดล้อม โดยริเริ่มนำไปใช้กับโครงการคอนโดมิเนียมแบบอาคารหรู เช่น โครงการควินทารา อาเท่ สุขุมวิท 52 และโครงการควินทารา มาย'เดน โพธิ์นิมิตร เป็นต้น

นอกจากการเลือกวัสดุตกแต่งที่มีส่วนประกอบของวัสดุรีไซเคิลดังกล่าวแล้ว กลุ่มบริษัทยังคำนึงถึงการเลือกวัสดุที่ได้รับการรับรองว่าเป็นผลิตภัณฑ์ที่ช่วยส่งเสริมในเรื่องการประหยัดพลังงาน การประหยัดทรัพยากรธรรมชาติ และยืดอายุการใช้งาน ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ได้แก่ โครงการควินทารา มาย'เจน รัชดา - ห้วยขวาง โครงการควินทารา มาย'เซน พร้อมพงษ์ และ โครงการควินทารา มาย'เดน โพธิ์นิมิตร

### การตั้งเป้าหมายการจัดการขยะและของเสีย

ขณะนี้บริษัทอยู่ในระหว่างการจัดทำข้อมูลปริมาณของเสียภายในองค์กร และคาดว่าจะสามารถเปิดเผยข้อมูลและตั้งเป้าหมายการลดปริมาณของเสียได้ในอนาคต

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการขยะและของเสียหรือไม่ : ไม่มี

### ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการขยะและของเสีย

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการขยะและของเสีย : ไม่มี

### การจัดการขยะและของเสีย : ปริมาณขยะและของเสียของบริษัท

	2566	2567	2568
ปริมาณขยะและของเสียรวม (กิโลกรัม)	0.00	0.00	0.00
ปริมาณขยะและของเสียอันตรายรวม (กิโลกรัม)	0.00	0.00	0.00

การจัดการขยะและของเสีย : ปริมาณขยะและของเสียที่นำไปใช้ซ้ำ (Reuse) / รีไซเคิล (Recycle) ของบริษัท

	2566	2567	2568
ปริมาณขยะและของเสียที่นำไปใช้ซ้ำ (Reuse) / รีไซเคิล (Recycle) รวม (กิโลกรัม)	0.00	0.00	0.00
ปริมาณขยะและของเสียไม่อันตรายที่นำไปใช้ซ้ำ (Reuse) / รีไซเคิล (Recycle) (กิโลกรัม)	0.00	0.00	0.00
ปริมาณขยะและของเสียอันตรายที่นำไปใช้ซ้ำ (Reuse) / รีไซเคิล (Recycle) (กิโลกรัม)	0.00	0.00	0.00

## ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการก๊าซเรือนกระจก

### แผนการจัดการก๊าซเรือนกระจก

แผนการจัดการก๊าซเรือนกระจกของบริษัท : มี

บริษัทพร้อมเป็นส่วนหนึ่งในการขับเคลื่อนเพื่อช่วยโลกรับมือผลกระทบด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ โดยยึดมั่นในแนวทางการดำเนินธุรกิจที่คำนึงต่อสิ่งแวดล้อมภายใต้การมุ่งสู่สังคมคาร์บอนต่ำ (Low-carbon Society) กลุ่มบริษัทได้ดำเนินกิจกรรมโดยมีเป้าหมายสูงสุดเพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก อนุรักษ์พลังงาน ส่งเสริมการใช้พลังงานทดแทน และมุ่งใช้ประโยชน์จากทรัพยากรอย่างคุ้มค่ามากที่สุด ผ่านโครงการที่โดดเด่น ดังต่อไปนี้

การใช้ระบบปรับอากาศประสิทธิภาพสูงเพื่อลดผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

ระบบปรับอากาศ (Heating, Ventilation, and Air-conditioning; HVAC) นับว่าเป็นหนึ่งในตัวแปรสำคัญที่ส่งผลต่อปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากอาคารเนื่องจากการใช้พลังงานในระดับที่สูงและอาจมีการรั่วไหลของสารทำความเย็นสู่ชั้นบรรยากาศ ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงได้ทำการติดตั้งระบบปรับอากาศประสิทธิภาพสูงที่มีระบบการควบคุมความเย็น การหมุนเวียนและถ่ายเทอากาศ คุณภาพอากาศ และความชื้นที่มีศักยภาพสูงกว่าเครื่องปรับอากาศทั่วไป ตลอดจนริเริ่มนำเอาเทคโนโลยีอาคารอัจฉริยะมาประยุกต์ใช้เพื่อควบคุมระบบทำความเย็นภายในพื้นที่โครงการให้มีประสิทธิภาพในการอนุรักษ์พลังงานที่สูงมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังพิจารณาเลือกใช้ระบบปรับอากาศที่ใช้สารทำความเย็นที่เป็นมิตร ต่อสิ่งแวดล้อมมากขึ้นทั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและโครงการในอนาคต โดยการเปลี่ยนมาใช้สารทำความเย็นชนิด R-134a ซึ่งที่มีศักยภาพทำให้เกิดภาวะโลกร้อนต่ำเพื่อทดแทนสารทำความเย็นชนิด R22 อย่างต่อเนื่องบริษัทคาดว่ามาตรการนี้จะสามารถช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้อย่างมีนัยสำคัญ

การเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงานและการลดการใช้พลังงาน

นอกเหนือจากการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากระบบปรับอากาศ แนวปฏิบัติด้านการจัดการด้านพลังงานยังเป็นอีกกลไกสำคัญที่ช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โดยมีมาตรการที่สำคัญอันประกอบไปด้วย การออกแบบอาคารตามกฎหมายกระทรวงที่ว่าด้วยการบังคับใช้เกณฑ์มาตรฐานด้านพลังงานสำหรับอาคาร (Building Energy Code ; BEC) และการออกแบบอาคารอนุรักษ์พลังงานเชิงบูรณาการ (Integrated Energy Efficient Design) ตามรายละเอียดในหัวข้อ 3.3.2.1

การใช้พลังงานทดแทนในโครงการอสังหาริมทรัพย์

เพื่อเป็นการสนับสนุนการใช้พลังงานสะอาดและพลังงานหมุนเวียนที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม บริษัทกำลังศึกษาความเป็นไปได้ในการติดตั้งระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์มาประยุกต์ใช้กับโครงการใหม่ๆ ของบริษัท อาทิ โครงการพลังงานแสงอาทิตย์ในโครงการ อีสเทอร์น สตาร์ พาร์ค ด้วยขนาดกำลังการผลิตไฟฟ้ากว่า 300 กิโลวัตต์ โครงการดังกล่าวนอกจากจะนำมาซึ่งการลดต้นทุนค่าไฟฟ้าในโครงการ อีสเทอร์น สตาร์ พาร์ค ลงจากการนำพลังงานสะอาดมาประยุกต์ใช้แล้ว ยังสามารถช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมจากการใช้ไฟฟ้าที่มีสัดส่วนการผลิตหลักจากเชื้อเพลิงฟอสซิลได้อีกทางหนึ่งด้วย นอกจากนี้ ยังมีแนวคิดที่จะนำระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ไปประยุกต์ใช้กับโครงการบ้านจัดสรรที่กำลังพัฒนาอยู่ ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด เป็นโครงการนำร่องที่ติดตั้งระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์หรือโซลาร์รูฟท็อปเรียบร้อยแล้ว ด้วยกำลังผลิต 46.20 kWp โดยจ่ายไฟฟ้าเข้าระบบในปลายปี 2566

โครงการคำนวณกักเก็บก๊าซเรือนกระจกจากภาคป่าไม้

ปัจจุบันพื้นที่ภายในโครงการ อีสเทอร์น สตาร์ พาร์ค มีจำนวนต้นไม้ที่มีความสูงมากกว่า 1.2 เมตร ซึ่งเข้าข่ายตามท้องครกก๊าซเรือนกระจกกำหนดทำให้สามารถทำโครงการคาร์บอนเครดิตได้ บริษัทจึงได้มีการศึกษาและจำแนกประเภทพันธุ์ไม้ต่างๆ เพื่อเป็นการเริ่มดำเนินการจัดทำโครงการและยื่นต่อองค์กรก๊าซเรือนกระจก

การปฏิบัติตามหลักการและมาตรฐานด้านการจัดการก๊าซเรือนกระจกหรือการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

หลักการและมาตรฐานด้านการจัดการก๊าซเรือนกระจก : องค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (อบก.)  
หรือการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

การตั้งเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการก๊าซเรือนกระจก : ไม่มี

การตั้งเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net-Zero Greenhouse Gas Emissions)

บริษัทยังอยู่ในระหว่างขั้นตอนการพิจารณาตั้งเป้าหมายการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กรให้สอดคล้องกับเป้าหมายระดับประเทศตามที่ประเทศไทยได้ยื่นข้อเสนอการมีส่วนร่วมในการลดก๊าซเรือนกระจก (Nationally Determined Contribution: NDC) ต่อสำนักเลขาธิการอนุสัญญาสหประชาชาติว่าด้วยการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (United Nations Framework Convention on Climate Change: UNFCCC) ในปี พ.ศ. 2564 (ค.ศ. 2021) ได้แก่ การลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก 30% ภายในปี พ.ศ. 2573 (ค.ศ.2030) เมื่อเทียบกับกรณีปกติ (Business As Usual: BAU)

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการก๊าซเรือนกระจก

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการก๊าซเรือนกระจก : มี

ในรอบปี 2568 ที่ผ่านมา บริษัทมีการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง (Scope 1) และการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมจากการซื้อพลังงานเข้ามาใช้ในองค์กร (Scope 2) ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกที่รายงาน เป็นการจัดทำบัญชีก๊าซเรือนกระจกตามกรอบการรายงานและมาตรฐานทั้งระดับประเทศและระดับสากล ได้แก่ 1) แนวทางการจัดทำรายงานการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสำหรับบริษัทจดทะเบียนที่จัดทำขึ้นภายใต้ความร่วมมือระหว่างสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และองค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก 2) มาตรฐานการจัดทำบัญชีก๊าซเรือนกระจกระดับสากล (GHG Protocol) และ 3) กรอบการรายงานความยั่งยืนระดับสากล (Global Reporting Initiatives: GRI) โดยการกำหนดขอบเขตองค์กรสำหรับการรายงานข้อมูลก๊าซเรือนกระจกตามแบบควบคุมการดำเนินงาน (Operational Control) ครอบคลุมบริษัท และ บริษัทย่อยที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัท โดยอ้างอิงค่าสัมประสิทธิ์การปล่อยก๊าซเรือนกระจก (Emission Factor) จาก องค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (Thailand Greenhouse Gas Management Organization - TGO) ดังแสดงในตารางด้านล่าง

การจัดการเพื่อลดปัญหาการปล่อยก๊าซเรือนกระจก : ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กร

	2566	2567	2568
ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกรวม (ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า)	1,500.00	1,689.00	1,607.00
การปล่อยก๊าซเรือนกระจก - ขอบเขตที่ 1 (ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า)	199.00	223.00	251.00
การปล่อยก๊าซเรือนกระจก - ขอบเขตที่ 2 (ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า)	1,301.00	1,466.00	1,356.00
การปล่อยก๊าซเรือนกระจก - ขอบเขตที่ 3 (ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า) <sup>(1)</sup>	N/A	N/A	N/A



หมายเหตุ : (1) (1) ในรอบปี 2568 ที่ผ่านมา นอกเหนือจากการปล่อยก๊าซเรือนกระจก Scope 1 และ Scope 2 บริษัทอยู่ในกระบวนการเก็บข้อมูลการรายงานการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากชีวมวล Biogenic emission

(2) โดยปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของปี 2568 ดังกล่าวได้รับการทวนสอบโดย บริษัท สำนักงานอิวาย จำกัด อ้างอิงจากรายงานการให้ความเชื่อมั่นอย่างเป็นอิสระ (Independent Assurance Statement) ตามเอกสารแนบ 9 รายงานการให้ความเชื่อมั่นอย่างเป็นอิสระ (Independent Assurance Statement)

(3) ในรอบปี 2568 ที่ผ่านมา ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรงอื่นๆ ที่ต้องรายงานแยก (สารทำความเย็นชนิด R-22) มีปริมาณ 2.5 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า

## การจัดการเพื่อลดปัญหาการปล่อยก๊าซเรือนกระจก : การทวนสอบปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา

การทวนสอบปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของบริษัท : มี

รายชื่อหน่วยงานผู้ทวนสอบข้อมูลปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก : บริษัท สำนักงาน อิวาย จำกัด

## ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการสิ่งแวดล้อมด้านอื่น ๆ

### แผนงาน ผลการดำเนินงาน ผลลัพธ์เกี่ยวกับการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมอื่น ๆ

#### การจัดการด้านระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพ

บริษัทตระหนักดีถึงการสูญเสียสมดุล และความหลากหลายทางชีวภาพและระบบนิเวศอันเกิดจากการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนเมืองที่เติบโตขึ้นในปัจจุบัน ด้วยเหตุนี้กลุ่มบริษัทให้คำมั่นว่าจะปฏิบัติตามข้อกำหนดทางกฎหมายอย่างเคร่งครัดตลอดจนพร้อมให้ความเคารพต่อสิทธิมนุษยชนขั้นพื้นฐานของคนในชุมชนโดยรอบด้วยการไม่พัฒนาโครงการในเขตพื้นที่หวงห้ามอันได้แก่ พื้นที่ส่วนบุคคล พื้นที่เขตอุทยานและอนุรักษ์พันธุ์สัตว์ป่า รวมไปถึงพื้นที่มรดกทางวัฒนธรรม เป็นต้น โดยมุ่งปฏิบัติตามหลักการออกแบบพื้นที่โครงการให้มีความใกล้เคียงต่อระบบนิเวศเดิมอย่างมากที่สุด ยิ่งไปกว่านั้นกลุ่มบริษัทยังพร้อมให้การสนับสนุนการยกระดับคุณภาพของผู้อยู่อาศัย และคนในชุมชนโดยรอบด้วยแนวคิดการเพิ่มพื้นที่สีเขียวในพื้นที่โครงการ โดยอยู่ระหว่างดำเนินการปลูกไม้ยืนต้นประมาณ 120 ต้น ในพื้นที่ของโครงการในปัจจุบันซึ่งสำหรับโครงการในเขตพื้นที่ระยองได้มีการนำพันธุ์กล้าไม้ยืนต้นที่สามารถทนต่อความแห้งแล้ง ได้แก่ แคนา ตะแบก พะยูง และเอกราช กว่า 800 ต้น มาปลูกในพื้นที่ดินโครงการที่รอการพัฒนา ตลอดจนปลูกเสริมตามถนนเมนหลักรอบสนามกอล์ฟทั้งหมด โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อยกระดับความสมบูรณ์ คงไว้ซึ่งบรรยากาศที่งดงามตลอดจนลดการใช้น้ำในพื้นที่อีกด้วย นอกจากนี้ บริษัทยังมีการกักเก็บน้ำฝนและน้ำหลากในช่วงฤดูฝน ไว้ใช้งานในฤดูแล้ง โดยใช้ Lake ภายในสนามกอล์ฟเป็นแหล่งกักเก็บน้ำ เพื่อช่วยลดการใช้น้ำประปา ยิ่งไปกว่านั้นกลุ่มบริษัทยังมีแผนศึกษาความเป็นไปได้ในการขอความร่วมมือกับศูนย์เพาะชำกล้าไม้จังหวัดระยองเพื่อนำกล้าไม้มาปลูกเพิ่มในพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงเพื่อฟื้นฟูความสมบูรณ์ของระบบนิเวศ และวางแผนที่จะนำกล้าไม้ที่เป็นไม้ยืนต้นในศูนย์เพาะชำกล้าไม้จังหวัดระยองมาปลูกในพื้นที่โครงการจำนวน 200 ต้น

นอกจากนี้ บริษัทได้สานต่อโครงการทำปุ๋ยชีวภาพจากเศษใบไม้และหญ้าที่ตัดทุกวัน เพื่อทำให้ของเสียเหล่านี้มีประโยชน์ โดยในปัจจุบันสามารถผลิตปุ๋ยชีวภาพเป็นจำนวน 100 กิโลกรัม และคาดว่าจะสามารถเพิ่มขึ้นในปีถัดๆไป

## ข้อมูลเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องกับละเมิดกฎหมายหรือสร้างผลกระทบทางลบต่อสิ่งแวดล้อม

### จำนวนกรณีและเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือสร้างผลกระทบทางลบต่อสิ่งแวดล้อม

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือสร้างผลกระทบทางลบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างมีนัยสำคัญ ((กรณี))	0	0	0

### 3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

#### 3.4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน : มี

แนวปฏิบัติด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน : สิทธิของพนักงาน, สิทธิผู้บริโภค/ลูกค้า, สิทธิชุมชนและสิ่งแวดล้อม, ความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงาน

ด้วยจุดมุ่งหมายที่จะก้าวไปสู่การเป็นผู้ริเริ่มสร้างสรรค์สร้างรูปแบบการใช้ชีวิตอย่างเป็นเอกลักษณ์ ละเอียดอ่อนกับทุกความต้องการของลูกค้า และสร้างสังคมแวดล้อมให้น่าอยู่ไปพร้อมกัน กลุ่มบริษัทได้กำหนดนโยบายทางด้านสังคมที่สอดคล้องตามเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน เป้าหมาย 3 : สุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดี (Good Health and Well-being) เป้าหมาย 10 : ลดความเหลื่อมล้ำ (Reduced Inequalities) และ เป้าหมาย 11 : เมืองและชุมชนที่ยั่งยืน (Sustainable Cities and Communities) พร้อมทั้งให้ความสำคัญแก่การเคารพสิทธิมนุษยชน ขั้นพื้นฐานและให้การปฏิบัติอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรมแก่ผู้มีส่วนได้เสียและกลุ่มเปราะบางตลอดห่วงโซ่มูลค่าภายใต้บทบัญญัติที่กำหนดไว้ตามกฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศต่าง ๆ ประกอบด้วยหลักการด้านสิทธิมนุษยชนของกระทรวงแรงงาน และหลักการชั้นนำขององค์การสหประชาชาติว่าด้วยธุรกิจกับสิทธิมนุษยชน (The United Nations Guiding Principles on Business and Human Rights) ตลอดจนกำหนดแนวปฏิบัติที่ดีของกลุ่มบริษัทด้วยการดูแลความเป็นอยู่ที่ดีและการเติบโตของพนักงาน การส่งมอบบ้านและบริการที่มีคุณค่าภายใต้แนวคิดการสร้างความสุขและความภูมิใจต่อผู้อยู่อาศัย ควบคู่ไปกับการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (CSR) ทั้งนี้ เพื่อมุ่งไปสู่การเติบโตที่เข้มแข็งและยั่งยืนของสังคมและกลุ่มบริษัทไปพร้อม ๆ กัน

#### การปฏิบัติตามหลักการและมาตรฐานด้านสิทธิมนุษยชน

หลักการและมาตรฐานด้านการจัดการสิทธิมนุษยชน : The UN Guiding Principles on Business and Human Rights

#### การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติและ/หรือเป้าหมายด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนในรอบปีที่ผ่านมา

การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และ/หรือเป้าหมายด้านสังคมและ : ไม่มี

สิทธิมนุษยชนในรอบปีที่ผ่านมา

#### การตรวจสอบด้านสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้าน (Human Rights Due Diligence: HRDD)

บริษัทมีกระบวนการตรวจสอบ HRDD : ไม่มี

#### 3.4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

##### ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงานและแรงงาน

#### แผนการจัดการพนักงานและแรงงาน

แผนการจัดการพนักงานและแรงงานของบริษัท : มี

แผนการจัดการพนักงานและแรงงานที่บริษัทดำเนินการในรอบปีที่ผ่านมา : การฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน, ความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงาน

#### การพัฒนาและดูแลพนักงานในระยะยาว

กลุ่มบริษัทเชื่อว่าพนักงานเป็นหนึ่งในกลไกการขับเคลื่อนธุรกิจที่สำคัญ ด้วยเหตุนี้จึงให้ความสำคัญตั้งแต่ขั้นตอนการสรรหาพนักงานที่มีศักยภาพเหมาะสมต่อกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทในปัจจุบัน อีกทั้ง ยังมอบโอกาสให้พนักงาน ทุกคนสามารถพัฒนาทักษะ ความรู้ ความสามารถของตน ผ่านหลักสูตรฝึกอบรมของกลุ่มบริษัท เพื่อเสริมสร้าง ความเป็นมืออาชีพ โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อให้พนักงานทุกระดับสามารถพัฒนาศักยภาพ ปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็ว ของเทคโนโลยีและนวัตกรรมในโลกปัจจุบัน และตอบสนองต่อความคาดหวัง

ของลูกค้าได้อย่างทันท่วงที โดยในรอบปี 2568 ที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทได้จัดหลักสูตรการฝึกอบรมเพื่อเพิ่มพูนทักษะและศักยภาพให้แก่พนักงาน รวมทุกระดับตำแหน่ง รวมทั้งหมด 22 หลักสูตร โดยคำนวณคิดเป็นเฉลี่ย 11 ชั่วโมงฝึกอบรมของพนักงาน/คน/ต่อปี โดยมีหลักสูตรดังต่อไปนี้

รายชื่อหลักสูตร	
1. ระบบจัดการบุคลากรด้านความปลอดภัยในการขนส่ง	12. การพัฒนาบุคลากรภาพบริการด้วยการขายแบบประทับใจ
2. โครงการประชุมชี้แจงให้ความรู้งานประกันสังคม ปี 2568	13. Effective Minutes Taking (EMT)
3. เสริมสร้างภาวะผู้นำ ยกระดับศักยภาพ พร้อมก้าวสู่นาคต รุ่น 1	14. NEXT GEN : GRC + ESG
4. กฎหมายแรงงานภาคปฏิบัติสำหรับ HR และผู้บริหารธุรกิจ	15. Compliance Management
5. การติดตั้งระบบไฟฟ้าอย่างมืออาชีพ	16. การกำกับดูแลเทคโนโลยีสารสนเทศเบื้องต้น
6. Anti-Corruption Practical Guide (ACPG)	17. เทคโนโลยี AI สำหรับงานด้านบัญชีและภาษีธุรกิจ
7. จริยธรรมสำหรับผู้นำ	18.ความรู้ด้านกองทุนสงเคราะห์ลูกจ้าง
8. Corruption Risk & Control Workshop (CRC)	19.ประเด็นด้าน Generative AI ที่ส่งผลต่อการเงินและบัญชี
9. เจาะลึก ยิ่งแอดทำโฆษณา	20.Director Certification Program (DCP)
10.People Performance Conference 2025	21.E-Star NEXT FutureLead รุ่น 3
11. E-Star NEXT FutureLead รุ่น 2	22.เรียนรู้ ISO38500 การกำกับดูแลเทคโนโลยีสารสนเทศเบื้องต้น

และในปี 2568 บริษัทได้มีการปรับระดับ/ตำแหน่งงานพร้อมกับปรับค่าจ้างแก่พนักงาน เพื่อให้เหมาะสมกับความสามารถและปริมาณงานที่รับผิดชอบ รวมจำนวน 2 คน จากพนักงานที่มีสิทธิได้รับการประเมินจำนวน 160 ราย

**การตั้งเป้าหมายการจัดการพนักงานและแรงงาน**

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการพนักงานและแรงงานหรือไม่ : ไม่มี

**ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพนักงานและแรงงาน**

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพนักงานและแรงงาน : ไม่มี

**การจัดการพนักงานและแรงงาน : การจ้างงาน <sup>(1)</sup>**

หมายเหตุ : <sup>(1)</sup> ในปี 2568 บริษัทไม่มีการจ้างพนักงานรัฐเข้ามาเป็นพนักงานของบริษัท

**การจ้างงานพนักงาน**

	2566	2567	2568
<b>พนักงานรวม (คน)</b>	151	170	178
พนักงานชาย (คน)	81	78	82
พนักงานหญิง (คน)	70	92	96

## การจ้างงานผู้พิการ

	2566	2567	2568
การจ้างงานผู้พิการรวม (คน)	0	2	3
พนักงานผู้พิการรวม (คน)	0	0	1
พนักงานผู้พิการชาย (คน)	0	0	1
พนักงานผู้พิการหญิง (คน)	0	0	0
ลูกจ้างผู้พิการที่ไม่ใช่พนักงานรวม (คน) <sup>(2)</sup>	0	2	2
การส่งเงินเข้ากองทุนส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตคนพิการ	มี	มี	มี

หมายเหตุ : <sup>(2)</sup> ลูกจ้างผู้พิการที่ไม่ใช่พนักงาน  
ชาย 1 คน หญิง 1 คน

การจัดการพนักงานและแรงงาน : การจ่ายค่าตอบแทน

การจ่ายค่าตอบแทนพนักงาน

	2566	2567	2568
ค่าตอบแทนพนักงานรวม (บาท)	102,058,222.00	116,988,535.00	127,748,866.00
ค่าตอบแทน พนักงานชาย (บาท)	N/A	N/A	71,544,250.00
ค่าตอบแทน พนักงานหญิง (บาท)	N/A	N/A	56,204,616.00

การจัดการพนักงานและแรงงาน : การฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน

	2566	2567	2568
จำนวนชั่วโมงอบรมเฉลี่ยของพนักงาน (ชั่วโมง/คน/ปี)	5.00	4.00	11.00
ค่าใช้จ่ายในการฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน (บาท)	324,067.20	479,696.00	2,343,280.00

การจัดการพนักงานและแรงงาน : ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

	2566	2567	2568
จำนวนเหตุการณ์บาดเจ็บจากการทำงานของพนักงานจนถึงขั้นหยุดงาน (ครั้ง)	0	0	0

การจัดการพนักงานและแรงงาน : ความผูกพันของพนักงานและการรวมกลุ่มของพนักงานภายในองค์กร

ความผูกพันของพนักงาน

	2566	2567	2568
สัดส่วนพนักงานที่ลาออกโดยสมัครใจ (%)	34	15	13
	2566	2567	2568
ผลประเมินความผูกพันของพนักงานต่อองค์กร	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี

การรวมกลุ่มของพนักงานภายในองค์กร

การรวมกลุ่มของพนักงานภายในองค์กร : มี

รูปแบบการรวมกลุ่มของพนักงานภายในองค์กร : คณะกรรมการสวัสดิการ

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้า

แผนการจัดการลูกค้า

แผนการจัดการลูกค้าของบริษัท : มี

แผนการจัดการลูกค้าที่บริษัทดำเนินการในรอบปีที่ผ่านมา : การผลิตและบริการอย่างมีความรับผิดชอบต่อลูกค้า

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) แสดงความรับผิดชอบต่อลูกค้าและผู้บริโภค โดยมุ่งมั่นพัฒนาและส่งเสริมที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ ภายใต้สภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการอยู่อาศัยอย่างปลอดภัย ถูกสุขอนามัย และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ควบคู่กับการบริหารจัดการทรัพยากร ต้นทุน วัสดุ บุคลากร เครื่องจักรอุปกรณ์ เทคโนโลยี เวลา และกระบวนการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพและเหมาะสม

บริษัทให้ความสำคัญกับการนำแนวคิดด้านสุขอนามัย ความปลอดภัย และคุณภาพชีวิตมาประยุกต์ใช้ในการออกแบบและพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง โดยมุ่งเน้นการอยู่อาศัยที่ปลอดภัย สะดวกสบาย และสอดคล้องกับพฤติกรรมการใช้ชีวิตของผู้บริโภคในปัจจุบัน

ในการพัฒนาโครงการ บริษัทได้บูรณาการการใช้เทคโนโลยีที่ช่วยยกระดับความปลอดภัยและลดความเสี่ยงในการใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง อาทิ ระบบเข้า-ออกอาคารด้วยเทคโนโลยีดิจิทัล เช่น ระบบจดจำใบหน้า (Face Recognition) รวมถึงการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้สามารถรองรับการใช้งานได้หลากหลายรูปแบบ (Multi-functional Space) และกระจายการใช้งานอย่างเหมาะสม เช่น พื้นที่ทำงานส่วนตัวหรือกลุ่มขนาดเล็ก (Working Pod) เพื่อลดความแออัดและเพิ่มความเป็นส่วนตัว ทั้งในโครงการคอนโดมิเนียม ทาวน์โฮม และบ้านเดี่ยว

นอกจากนี้ บริษัทยังมุ่งมั่นมอบประสบการณ์ด้านการบริการที่ดีแก่ลูกค้า โดยจัดให้มีช่องทางการสื่อสาร Star Care, Star agent เพื่อให้คำแนะนำและช่วยเหลือด้านการอยู่อาศัย การบริการหลังการขาย รวมถึงการให้คำปรึกษาด้านการฝากขายหรือเช่าที่อยู่อาศัยอย่างเหมาะสม เพื่อสร้างความพึงพอใจและความเชื่อมั่นแก่ลูกค้าในระยะยาว

การตั้งเป้าหมายการจัดการลูกค้า

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการลูกค้าหรือไม่ : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการลูกค้า

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการลูกค้า : ไม่มี

การจัดการลูกค้า : ความพึงพอใจของลูกค้า

กลุ่มบริษัทได้ทำการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าต่อคุณภาพสินค้าและการให้บริการตั้งแต่ประสบการณ์แรกที่ลูกค้าเข้าเยี่ยมชมโครงการ จนกระทั่งตัดสินใจซื้อโครงการรวมถึงการแก้ไขปัญหาภายหลังจากการเข้าอยู่ โดยสามารถวัดผลความพึงพอใจของลูกค้าทุกโครงการ โดยในปีที่ผ่านมา ความพึงพอใจเฉลี่ยอยู่ในระดับร้อยละ 86.6 ซึ่งอยู่ในระดับ “ดี” ซึ่งบริษัทจะนำผลคะแนนมาประมวลผลและวิเคราะห์โดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ในการพัฒนาปรับปรุงคุณภาพสินค้าและบริการอย่างต่อเนื่อง และเพื่อให้แน่ใจว่าลูกค้าปัจจุบันและลูกค้าในอนาคตจะได้รับประสบการณ์ที่ดีจากสินค้าและบริการของกลุ่มบริษัท

## ความพึงพอใจของลูกค้า

	2566	2567	2568
ผลประเมินความพึงพอใจของลูกค้า	มี	มี	มี

## ข้อมูลเกี่ยวกับชุมชนและสังคม

### แผนการจัดการชุมชนและสังคม

แผนการจัดการชุมชนและสังคมของบริษัท : มี

แผนการจัดการชุมชนและสังคมที่บริษัทดำเนินการในรอบปีที่ผ่านมา : การศึกษา, ศาสนาและวัฒนธรรม, ผู้ด้อยโอกาสและกลุ่มผู้เปราะบาง, การลดความเหลื่อมล้ำทางสังคม

บริษัทเชื่อมั่นว่าการเติบโตของธุรกิจอย่างยั่งยืนในระยะยาวจำเป็นต้องดำเนินควบคู่ไปกับการมีส่วนร่วมและการสนับสนุนสังคมและชุมชนโดยรอบ กลุ่มบริษัทจึงให้ความสำคัญกับการดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคม (Corporate Social Responsibility: CSR) อย่างต่อเนื่องและเหมาะสมกับบริบทของแต่ละพื้นที่

บริษัทส่งเสริมและปลูกฝังให้พนักงานมีส่วนร่วมในกิจกรรมจิตอาสาและกิจกรรมสาธารณประโยชน์ ร่วมกับชุมชน หน่วยงานภาครัฐ และองค์กรต่าง ๆ โดยมุ่งเน้นการสร้างคุณค่าให้กับสังคมในระยะยาว

การดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคมของกลุ่มบริษัทครอบคลุม 4 ด้านหลัก ได้แก่

1. ด้านสังคม
2. ด้านการศึกษา
3. ด้านมนุษยธรรม
4. ด้านกิจกรรมทางพุทธศาสนา

ทั้งนี้ บริษัทคัดเลือกและดำเนินโครงการให้สอดคล้องกับบริบทของชุมชน ความต้องการของสังคม และทรัพยากรที่มีอยู่ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดและสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกลุ่มบริษัทกับชุมชนโดยรอบ อันเป็นรากฐานสำคัญของการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน

1. บริษัทได้ดำเนินโครงการสนับสนุนกิจกรรมวันเด็ก โดยมอบเงินสนับสนุนให้แก่ชุมชนในพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการควินทารา มาย์เดน โพธิ์นิมิตร เพื่อนำไปใช้เป็นทุนในการจัดกิจกรรมวันเด็กประจำปี 2568 สำหรับเยาวชนในชุมชน ซึ่งสะท้อนถึงการมีส่วนร่วมของบริษัทในการพัฒนาชุมชนโดยรอบอย่างต่อเนื่อง
2. บริษัทได้สนับสนุนการบริจาคอุปกรณ์กีฬาให้แก่ โรงเรียนบดินทรวิเทศศึกษากันฉาง ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการของบริษัทในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เพื่อส่งเสริมการพัฒนาด้านสุขภาพและคุณภาพชีวิตของเยาวชนในชุมชน
3. บริษัทได้สนับสนุนการบริจาคอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์และคอมพิวเตอร์ให้แก่มูลนิธิกระจกเงา เพื่อสนับสนุนการนำทรัพยากรกลับมาใช้ประโยชน์อย่างเหมาะสม และส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ
4. บริษัทได้เข้าร่วมโครงการทำบุญทอดกฐินสามัคคี ณ วัดหนองโสน อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง โดยมียอดเงินทำบุญรวมทั้งสิ้น 989,844.75 บาท เพื่อร่วมสนับสนุนกิจกรรมทางพุทธศาสนาและทำนุบำรุงวัดในพื้นที่ที่บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ รวมถึงส่งเสริมให้พนักงานของบริษัทมีส่วนร่วมในการทำกิจกรรมเพื่อสังคมและศาสนาอย่างต่อเนื่อง

### การตั้งเป้าหมายการจัดการชุมชนและสังคม

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการชุมชนและสังคมหรือไม่ : ไม่มี

### ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการชุมชนและสังคม

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการชุมชนและสังคม : ไม่มี

### รูปภาพผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการชุมชนและสังคม



ข้อมูลเหตุการณ์ที่เกี่ยวกับละเมิดกฎหมายหรือข้อบังคับด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน

จำนวนกรณีและเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือข้อบังคับด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนอย่างมีนัยสำคัญ

	2566	2567	2568
<b>จำนวนกรณีหรือเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือข้อบังคับด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนอย่างมีนัยสำคัญรวม กรณี</b>	0	0	0
จำนวนกรณีหรือเหตุการณ์ที่ทำให้เกิดข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญ (กรณี)	0	0	0
จำนวนเหตุการณ์หรือข้อร้องเรียนที่เกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิผู้บริโภค (กรณี)	0	0	0
จำนวนเหตุการณ์หรือข้อร้องเรียนที่เกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิคู่ค้า (กรณี)	0	0	0
จำนวนกรณีหรือเหตุการณ์ที่ทำให้เกิดข้อพิพาทกับชุมชน / สังคม (กรณี)	0	0	0
จำนวนกรณีหรือเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องความปลอดภัยของไซเบอร์หรือข้อมูลลูกค้ารั่วไหล (กรณี)	0	0	0
จำนวนกรณีหรือเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงาน (กรณี)	0	0	0



## 4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

### 4.1 วิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงินการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

#### ภาพรวมของการดำเนินงาน

#### ก) ผลการดำเนินงาน

#### ภาพรวมของการดำเนินงาน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม จำนวน 2,054.12 ล้านบาท ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 1,873.65 ล้านบาท กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 159.15 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้ จำนวน 128.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 93.21 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 261.61 จากปี 2567 ที่มีกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้ จำนวน 35.63 ล้านบาท ภาพรวมผลการดำเนินงานมีดังนี้

	2568		2567		2566	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,892.21	92.12	1,764.13	92.00	1,177.35	89.44
รายได้ค่าบริการ	87.00	4.24	80.81	4.21	70.37	5.34
รายได้ค่าเช่า	42.80	2.08	37.57	1.96	35.23	2.68
รายได้อื่น	32.11	1.56	35.03	1.83	33.46	2.54
<b>รายได้รวม</b>	<b>2,054.12</b>	<b>100.00</b>	<b>1,917.54</b>	<b>100.00</b>	<b>1,316.41</b>	<b>100.00</b>

- ปี 2568 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นรายได้หลักของบริษัท จำนวน 1,892.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 92.12 ของรายได้รวม มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 28.56 หรือกำไรขั้นต้นจำนวน 540.36 ล้านบาท
- ปี 2568 รายได้ค่าบริการ จำนวน 87.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.24 ของรายได้รวม มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 44.10 หรือกำไรขั้นต้นจำนวน 38.37 ล้านบาท
- ปี 2568 รายได้ค่าเช่า จำนวน 42.80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.08 ของรายได้รวม มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 35.02 หรือกำไรขั้นต้นจำนวน 14.99 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2568 บริษัทเปิดขายโครงการใหม่ 2 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยว คือ โครงการแกรนด์ เวลานา คราวน์ อุตะเภะบ้านฉาง ในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง และโครงการแกรนด์ เวลานา คราวน์ กาญจนฯ-สาย1 ในเขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ

	2568		2567		2566	
	ล้านบาท	% ต่อรายได้รวม	ล้านบาท	% ต่อรายได้รวม	ล้านบาท	% ต่อรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	206.19	10.04	204.74	10.68	146.66	11.14
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	239.31	11.65	236.92	12.36	249.14	18.93
ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์ (โอนกลับ) - สุทธิ	(0.15)	(0.01)	0.48	0.02	(18.55)	(1.41)
<b>ค่าใช้จ่ายรวม</b>	<b>445.36</b>	<b>21.68</b>	<b>442.14</b>	<b>23.06</b>	<b>377.25</b>	<b>28.66</b>

- ปี 2568 ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายจำนวน 206.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 1.45 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.71 ส่วนใหญ่เกิดจากค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะซึ่งผันแปรตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น
- ปี 2568 ค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 239.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 2.39 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.01 จากค่าใช้จ่ายคงที่ทั้งในส่วนของการจ่ายพนักงาน และค่าใช้จ่ายสำนักงาน

บริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 1,224.82 ล้านบาท (ประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้น จำนวน 160.00 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 684.37 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 380.45 ล้านบาท) ลดลงจากปี 2567 จำนวน 321.43 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการชำระคืนเงินกู้ของโครงการอาคารชุดที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในระหว่างปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.45 : 1

## รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้ค่าบริการและรายได้ค่าเช่า

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้หลัก มาจาก 3 ส่วนงาน คือ รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ธุรกิจให้บริการสนามกอล์ฟและศูนย์กีฬา และธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมรายได้ จำนวน 2,022.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 139.50 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.41 รายได้ทั้ง 3 ส่วนงาน สรุปได้ดังนี้

- รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายปี 2568 จำนวน 1,892.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 128.08 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.26 เนื่องจากในปี 2568 บริษัทมีโครงการเปิดใหม่และโครงการอาคารชุดที่เริ่มรับรู้รายได้ ได้แก่ โครงการอาคารชุดควีนทารา มาย'เดน โพธิ์นิมิตร ที่เริ่มรับรู้รายได้ในเดือนตุลาคม 2568 โครงการแกรนด์ เวลานา คราวน อู่ตะเภาบ้านฉาง ที่เปิดใหม่และรับรู้รายได้ในเดือนพฤษภาคม 2568 และโครงการแกรนด์ เวลานา คราวน กาญจนาสาย 1 ที่เปิดใหม่และรับรู้รายได้ในเดือนพฤศจิกายน 2568

โดยในปี 2568 บริษัทมีโครงการอาคารชุดที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในระหว่างปีจำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการอาคารชุดควีนทารา มาย'เดน โพธิ์นิมิตร ที่ประสบความสำเร็จอย่างมากจนสามารถรับรู้รายได้ ได้เกินเป้าหมาย นอกจากนี้บริษัทกำลังเร่งพัฒนาโครงการใหม่ในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง 1 โครงการ ได้แก่ โครงการเวลานา เมฆ บูรพาพัฒนา-สุขุมวิท รวมถึงศึกษาความเป็นไปได้ของการพัฒนาและประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำหรับโครงการอาคารชุดในกรุงเทพฯ และบ้านจัดสรรในจังหวัดระยอง เพื่อเพิ่มสินค้าและสร้างรายได้ให้กับบริษัทมากขึ้น

บริษัทมีรายละเอียดการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์และเขตพื้นที่ขาย ได้ตามตารางดังนี้

	2568 (ล้านบาท)			2567 (ล้านบาท)		
	กรุงเทพฯ	ระยอง	รวม	กรุงเทพฯ	ระยอง	รวม
โครงการบ้านจัดสรร	156.97	391.57	548.54	257.50	483.69	741.19
โครงการอาคารชุด	1,343.67		1,343.67	1,023.04		1,023.04
<b>รวม</b>	<b>1,500.64</b>	<b>391.57</b>	<b>1,892.21</b>	<b>1,280.54</b>	<b>483.69</b>	<b>1,764.13</b>

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมียอดขายอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทเพื่อรอรับรู้รายได้ในอนาคตเป็นจำนวนเงิน 578.45 ล้านบาท

- รายได้จากธุรกิจสนามกอล์ฟและศูนย์กีฬามีปี 2568 จำนวน 87.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 6.19 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.66 เนื่องจากจำนวนนักกอล์ฟทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติใช้บริการสนามกอล์ฟเพิ่มขึ้น ประกอบกับการปรับอัตราค่าเช่า รถกอล์ฟและกรีนฟี้นขึ้นจากปีก่อน นอกจากนี้ บริษัทยังมีรายได้เพิ่มขึ้นจากศูนย์กีฬาทั้ง 2 แห่ง ที่มีผู้มาใช้บริการและสมัครสมาชิกเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง
- รายได้จากธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ปี 2568 จำนวน 42.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 5.23 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.92 เนื่องจากมีบ้านเดี่ยวและอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในโครงการชีสตันที่ดำเนินการปรับปรุงแล้วเสร็จในระหว่างปี ส่งผลให้มีอัตราค่าเช่า และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยสูงขึ้น โดยบริษัทยังคงดำเนินการปรับปรุงบ้านและอพาร์ทเมนต์ให้เช่าอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สินค้ามีความทันสมัยและรองรับความต้องการที่เพิ่มสูงขึ้น อันเนื่องมาจากโครงการพัฒนาสนามบินอู่ตะเภาและเมืองการบินภาคตะวันออก

## ต้นทุนขาย ต้นทุนค่าบริการ ต้นทุนค่าเช่า และอัตรากำไรขั้นต้น

ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อย มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนบริการและต้นทุนค่าเช่าจำนวน 1,428.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 30.60 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.19 สรุปได้ดังนี้

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,351.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 24.78 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.87 ตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยสัดส่วนของต้นทุนขายในปี 2568 คิดเป็นร้อยละ 71.44 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลงจากปี 2567 ที่คิดเป็นร้อยละ 75.23 สาเหตุหลักจากการเปิดโอนโครงการอาคารชุดควินทารา มาย'เดน โพธิ์นิมิตร ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่าโครงการอาคารชุดที่โอนในปี 2567 และมีการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์บ้านแบบใหม่ ที่เป็นบ้านเดี่ยวของโครงการแกรนด์ เอร่า พรีเม่า บูรพาพัฒน-สุขุมวิท รวมถึงการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการอาคารชุดต่อเนื่องจากปีก่อน ซึ่งเป็นห้องที่อยู่ชั้นที่สูงขึ้น ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงรักษามาตรฐานและประสิทธิภาพในการควบคุมต้นทุนของทุกโครงการ

ต้นทุนค่าบริการ จำนวน 48.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 3.51 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.78 ซึ่งเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่สูงกว่ารายได้บริการที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากต้นทุนบริการศูนย์กีฬาทั้ง 2 แห่ง และธุรกิจให้บริการหลังการขาย ได้แก่ ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าซ่อมบำรุง ค่าจ้างบริการตามสัญญา และค่าเสื่อมราคาเพิ่มขึ้น

ต้นทุนค่าเช่า จำนวน 27.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 2.31 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.06 ในขณะที่รายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่สูงกว่า จากการควบคุมและบริหารจัดการต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

## ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย

ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายในปี 2568 จำนวน 206.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 1.45 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.71 สาเหตุมาจากค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์และภาษีธุรกิจเฉพาะที่ผันแปรตามยอดขายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ที่เพิ่มขึ้น โดยรายได้รวมของบริษัทเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.12 แสดงให้เห็นว่าบริษัทสามารถบริหารค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

## ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2568 จำนวน 239.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 2.39 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.01 ในขณะที่รายได้รวมของบริษัทเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.12 เนื่องจากบริษัทสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายทั้งในส่วน ค่าใช้จ่ายพนักงาน และค่าใช้จ่ายสำนักงาน เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุดกับบริษัท

## ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินปี 2568 จำนวน 21.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 4.92 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.00 มาจากดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์และบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเพื่อใช้ในการดำเนินงาน รวมถึงดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ที่ใช้การก่อสร้างโครงการอาคารชุดที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในระหว่างปี ส่วนดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ใช้ในการดำเนินโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างได้บันทึกเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 69.11 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 3.75 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.73 เนื่องจากมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาทั้งกรุงเทพฯ และจังหวัดระยอง

## ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2568 มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 30.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 4.63 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.03 จากรายได้รวมและกำไรของบริษัทเพิ่มขึ้น

## กำไรสุทธิ

บริษัทและบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทในปี 2568 จำนวน 126.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก

ปี 2567 จำนวน 92.30 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 270.67 สาเหตุหลักมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่มีการควบคุมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพตามที่กล่าวมาข้างต้น

## ข้อมูลในการวิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

### ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการทำกำไร

#### อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร

ในปี 2568 บริษัทมีกำไรขั้นต้นรวมจำนวน 593.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.36 เพิ่มขึ้นจากปี 2567 ซึ่งมีกำไรขั้นต้นรวมจำนวน 484.82 ล้านบาท หรือร้อยละ 25.75 การเพิ่มขึ้นดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอาคารชุดควินทารา มาย'เดน โพธิ์นิมิตร ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2568 ซึ่งมียอดโอนจำนวนมาก และการโอนโครงการบ้านเดี่ยวในจังหวัดระยอง ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นค่อนข้างดี แม้อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์บางโครงการจะลดลงจากปีก่อน แต่ด้วยปริมาณการโอนที่เพิ่มขึ้นและโครงสร้างรายได้ที่เปลี่ยนแปลง ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นรวมของบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน

จากรายได้ที่เพิ่มขึ้นในปี 2568 ทำให้บริษัทมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2568 จำนวน 128.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.27 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจำนวน 93.21 ล้านบาท จากปี 2567 ซึ่งมีกำไรสุทธิรวม 35.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.86 ของรายได้รวม

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น สำหรับปี 2568 เท่ากับร้อยละ 2.55 เพิ่มขึ้นจากปี 2567 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 0.71 เนื่องจากกำไรสุทธิสำหรับปี 2568 ที่เพิ่มขึ้นตามที่กล่าวมาข้างต้น

#### อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับร้อยละ 1.73 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 0.49 ในปี 2567 เนื่องจากกำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานในปี 2568 เพิ่มขึ้น ซึ่งสะท้อนถึงความสามารถของบริษัทในการใช้สินทรัพย์สร้างผลตอบแทนที่ดี

#### ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

##### ส่วนประกอบของสินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม จำนวน 7,317.05 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 275.18 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.62 ส่วนใหญ่เกิดจากสินทรัพย์หมุนเวียนลดลง 372.21 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง และต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งเกิดจากการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการอาคารชุดควินทารา มาย'เดน โพธิ์นิมิตรเป็นหลัก โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์ที่สำคัญ ดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568รวมจำนวน 224.48ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31ธันวาคม 2567จำนวน 151.13ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 40.24จากการดำเนินงานและลงทุนตามปกติของบริษัท
- ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568จำนวน 3,959.80ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31ธันวาคม 2567จำนวน 149.16ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.63จากโครงการที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในระหว่างปี โดยเฉพาะโครงการอาคารชุดควินทารา มาย'เดน โพธิ์นิมิตร และโครงการอาคารชุดควินทารา มาย'เจน รัชดา-ห้วยขวางซึ่งโอนกรรมสิทธิ์ได้เกินกว่าเป้าหมาย ทำให้ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือลดลง
- เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568จำนวน 15.15ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31ธันวาคม 2567จำนวน 33.66ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 68.96มีสาเหตุหลักจากการก่อสร้างโครงการอาคารชุดควินทารา มาย'เดน โพธิ์นิมิตร แล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในระหว่างปี
- ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568จำนวน 10.88ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31ธันวาคม 2567จำนวน22.39ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 67.30 เนื่องจากการรับรู้ค่านายหน้าจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอาคารชุดควินทารา มาย'เดน โพธิ์นิมิตรในระหว่างปีเป็นหลัก
- ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568จำนวน 944.53ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31ธันวาคม 2567จำนวน112.51ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.52มีสาเหตุหลักจากการลงทุนซื้อที่ดินในจังหวัดระยองไว้รอพัฒนาในอนาคต
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 20.08 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 18.72 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 48.25 มีสาเหตุหลักมาจากการได้รับคืนภาษีเงินได้ของปี 2561

#### สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

##### ค) สภาพคล่อง

##### กระแสเงินสด

	2568	2567	2566
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	435.96	(443.16)	(284.52)
กระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน	(207.50)	(77.01)	(42.52)
กระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(379.59)	588.33	355.96
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(151.13)	68.16	28.92

ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจำนวน 151.13 ล้านบาท มีสาเหตุดังนี้

- ปี 2568 กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน จากเงินสดรับสุทธิ จำนวน 435.96 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านและห้องชุด สุทธิด้วยเงินจ่ายค่าก่อสร้างจำนวน 531.67 ล้านบาท และจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 91.93 ล้านบาทและเงินจ่ายภาษีเงินได้สุทธิต่อกับภาษีที่ได้รับคืน จำนวน 3.78 ล้านบาท
- ปี 2568 กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน จากเงินสดจ่ายสุทธิ จำนวน 207.50 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากเงินจ่ายซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนซื้อที่ดินและส่วนปรับปรุงอาคารพัฒนาจำนวนสุทธิ 225.34 ล้านบาท และมีเงินรับจากการลงทุนหน่วยลง จำนวน 17.30 ล้านบาท
- ปี 2568 กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน จากเงินสดจ่ายสุทธิ จำนวน 379.59 ล้านบาท เกิดจากการที่บริษัทมีเงินรับจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาว รวมจำนวน 1,061.60 ล้านบาท เงินจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น ระยะยาว หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน รวมจำนวน 1,391.10 ล้านบาท และเงินจ่ายเงินปันผล จำนวน 50.09 ล้านบาท

## อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 3.03 เท่า ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งอยู่ที่ 4.71 เท่า สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนที่ร้อยละ 42.84 ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อมาพัฒนาโครงการ ซึ่งจะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีตามแผนโอนภายในปี 2569 รวมทั้งเพิ่มขึ้นจากเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงินและเงินกู้ระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัทตามปกติ ในขณะที่สินทรัพย์หมุนเวียนลดลงร้อยละ 8.04 สาเหตุหลักเกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการอาคารชุด ควินทารา มาย'เดน โพธิ์นิมิตร อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนดังกล่าวยังอยู่ในระดับที่เพียงพอสำหรับรองรับการจ่ายชำระหนี้สินระยะสั้น

อัตราส่วนสภาพคล่องจากกระแสเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 0.37 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งอยู่ที่ติดลบ 0.58 เท่า เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงานในปี 2568

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 0.34 รอบ ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งอยู่ที่ 0.39 รอบ เกิดจากระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นจาก 929 วัน เป็น 1,074 วัน สะท้อนถึงการชะลอตัวของการระบายสินค้าคงเหลืออันเนื่องมาจากภาวะเศรษฐกิจ

อย่างไรก็ตาม การเปลี่ยนแปลงดังกล่าว มิได้สะท้อนถึงความสามารถในการขายที่ลดลง เนื่องจากในปี 2568 บริษัทมีรายได้และกำไรเพิ่มขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ในขณะที่มูลค่าสินค้าคงเหลือยังคงอยู่ในระดับสูงจากโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ซึ่งรอรับรู้รายได้ในปีต่อไปอย่างต่อเนื่อง

## โครงสร้างเงินทุน

อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 0.45 เท่า ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งอยู่ที่ 0.53 เท่า มีสาเหตุหลักจากหนี้สินรวมที่ลดลงร้อยละ 13.69 จากการชำระคืนเงินกู้ สะท้อนว่าบริษัทมีโครงสร้างเงินทุนที่แข็งแกร่งขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน และรักษาอัตราส่วนทางการเงินได้ตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืม

อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจาก 0.96 เท่าในปี 2567 เป็น 1.96 เท่าในปี 2568 แสดงว่าบริษัทมีความสามารถในการชำระดอกเบี้ย จากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของกำไรจากการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2568

## ภาระผูกพันด้านหนี้สินและการบริหารจัดการภาระนอกงบดุล

### ส่วนประกอบของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมจำนวน 2,223.64 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 352.74 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13.69 โดยมีหนี้สินหมุนเวียนรวม จำนวน 1,404.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 421.32 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.84 และมีหนี้สินไม่หมุนเวียนรวมจำนวน 818.96 ล้านบาท ลดลงจำนวน 774.06 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 48.59 ส่วนใหญ่เกิดจากการชำระคืนเงินกู้ยืมและปลดจำนองโครงการจากสถาบันการเงิน โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงหนี้สินที่สำคัญ ดังนี้

- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 160.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 160.00 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 100.00 เนื่องจากบริษัทใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับดำเนินกิจการทั่วไป
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่จะถึงกำหนดชำระเกินหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 380.45 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 689.67 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 64.45 จากการชำระเงินกู้และปลดจำนองโครงการอาคารชุดควินทารา มาย'เดน โพธิ์นิมิตร และโครงการอาคารชุดควินทารา มาย'เซน พร้อมพงษ์ ในระหว่างปีเป็นหลัก ส่วนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 684.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 208.24 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.74 เนื่องจากในปี 2569 จะมีการชำระเงินกู้และปลดจำนองเพิ่มขึ้นจากโครงการ

แกรนด์ เวลาน้ำ คราวน์ กาญจา-สาย1 และโครงการแกรนด์ เวลาน้ำ คราวน์ อุตะเภา-บ้านฉาง ซึ่งเปิดขายในปี 2568 และจากโครงการที่จะเปิดขายใหม่ในปี 2569 คือ โครงการเวลาน้ำ เมฆง บรูพาพัฒนา-สุขุมวิท เป็นหลัก

- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 80.83 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 55.70 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 40.80 มีสาเหตุหลักมาจากการชำระเจ้าหนี้จากงานก่อสร้างโครงการอาคารชุดควินทารา มาย'เดน โพธิ์มิตร ซึ่งได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ และโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2568 ทำให้ยอดเจ้าหนี้คงค้างจากผู้รับเหมาและคู่ค้าลดลง
- เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 47.64 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 60.96 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 56.13 จากการเปิดโอนกรรมสิทธิ์โครงการอาคารชุดควินทารา มาย'เดน โพธิ์มิตร เป็นหลัก
- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 244.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 58.07 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.09 จากค่าก่อสร้างโครงการกรุงเทพและบ้านฉาง รวมถึงค่าใช้จ่ายของโครงการที่เกิดขึ้นในช่วงปลายปีแต่ยังไม่ได้รับการวางบิล
- ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 13.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 100 จากผลการดำเนินงานปี 2568 ที่มีรายได้และกำไรเพิ่มขึ้นจากปี 2567
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 5,093.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 76.56 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.55 จากผลการดำเนินงานปี 2568 และผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย นอกจากนี้ในปี 2568 บริษัทได้จ่ายเงินปันผลจำนวน 50.20 ล้านบาท ในส่วนของกำไรแบ่งเป็นกำไรส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท จำนวน 126.64 ล้านบาท และกำไรส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย จำนวน 2.44 ล้านบาท

#### การออกตราสารหนี้ซึ่งมีข้อกำหนดให้บริษัทต้องคงอัตราส่วนทางการเงิน

การออกตราสารหนี้ซึ่งมีข้อกำหนดให้บริษัทต้องคงอัตราส่วนทางการเงิน : ไม่มี

เงินหรือไม่

## 4.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ

### ปัจจัยหรือเหตุการณ์สำคัญที่มีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจัยที่มีผลต่อการดำเนินงานในอนาคต แบ่งออกเป็น

- ปัจจัยทางด้านลบ ได้แก่ ความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจในอนาคต ซึ่งอาจส่งผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสินทรัพย์มูลค่าสูงมีแนวโน้มชะลอตัว รวมถึงความเข้มงวดของการพิจารณาปล่อยสินเชื่อของธนาคาร ซึ่งอาจส่งผลให้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อยังคงอยู่ในระดับสูง
- นอกจากนี้ยังมีปัจจัยทางด้านบวก ได้แก่ มาตรการรัฐลดค่าโอน-จดจำนองที่อยู่อาศัย หากรัฐบาลมีการต่อมาตรการนี้ ก็จะส่งผลดีต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงโครงการของภาครัฐในการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ปัจจุบันภาครัฐมีนโยบายที่จะพัฒนาสนามบินอู่ตะเภาให้เป็นมหานครการบินภาคตะวันออก พัฒนาเป็นเมืองใหม่ที่มีสนามบิน อู่ตะเภาเป็นศูนย์กลาง ซึ่งส่งผลดีต่อบริษัท เนื่องจากพื้นที่พัฒนาของบริษัทตั้งอยู่ใกล้กับสนามบินอู่ตะเภาในรัศมีไม่เกิน 10 กิโลเมตร จึงเป็นโอกาสต่อการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในอนาคต

#### 4.3 ข้อมูลจากงบการเงิน และอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

##### ข้อมูลจากงบการเงินที่สำคัญ

##### ตารางสรุปฐานะการเงิน

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (พันบาท)	307,452.97	375,605.59	224,484.34
เงินลงทุนระยะสั้น - สุทธิ (พันบาท)	30,310.55	42,829.85	26,166.85
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียน อื่น - สุทธิ (พันบาท)	8,871.17	10,353.78	9,365.61
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ (พันบาท)	2,970,504.90	4,108,955.75	3,959,801.35
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น (พันบาท)	181,638.51	90,907.09	36,621.33
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b> (พันบาท)	<b>3,498,778.10</b>	<b>4,628,652.06</b>	<b>4,256,439.48</b>
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึง กำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี - สุทธิ (พันบาท)	17,676.04	15,620.77	13,559.33
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการ พัฒนา (พันบาท)	1,200,504.72	832,018.36	944,531.68



	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ (พันบาท)	1,606,659.60	1,630,087.34	1,649,881.80
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ (พันบาท)	416,757.38	394,466.61	386,905.48
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ (พันบาท)	26,666.17	19,401.76	12,537.33
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ (พันบาท)	3,214.30	1,874.61	1,963.42
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (พันบาท)	31,813.20	31,313.79	31,156.01
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (พันบาท)	65,895.84	38,797.87	20,078.64
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b> (พันบาท)	<b>3,369,187.25</b>	<b>2,963,581.11</b>	<b>3,060,613.69</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b> (พันบาท)	<b>6,867,965.35</b>	<b>7,592,233.17</b>	<b>7,317,053.17</b>
<b>หนี้สิน</b>			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (พันบาท)	70,000.00	-	160,000.00
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น (พันบาท)	134,719.61	136,529.37	80,836.23

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย - หมุนเวียน (พันบาท)	128,270.82	186,758.85	244,830.28
ส่วนของหนี้สินระยะยาวส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี (พันบาท)	29,670.00	476,128.55	759,370.73
หนี้สินตามสัญญาเช่า - ส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี (พันบาท)	6,838.92	7,183.78	7,546.08
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้ำจ่าย (พันบาท)	0.00	0.00	13,836.98
หนี้สินหมุนเวียนอื่น (พันบาท)	173,716.12	176,765.47	138,263.51
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b> (พันบาท)	543,215.47	983,366.03	1,404,683.81
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่ หมุนเวียนอื่น (พันบาท)	-	-	-
หนี้สินระยะยาว - ส่วนที่ถึงกำหนด ชำระเกินกว่าหนึ่งปี (พันบาท)	1,225,179.13	1,445,121.16	680,451.50
หนี้สินตามสัญญาเช่า - ส่วนที่ถึง กำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี (พันบาท)	21,215.65	14,031.87	6,514.12
เงินประกันผลงาน (พันบาท)	18,918.53	39,929.91	37,584.25

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาและค่าเช่า รับล่วงหน้า - ไม่หมุนเวียน (พันบาท)	1,782.80	1,456.40	1,129.99
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์ พนักงาน - ไม่หมุนเวียน (พันบาท)	28,631.13	30,869.37	33,159.80
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (พันบาท)	12,309.95	10,189.54	5,300.05
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น (พันบาท)	35,484.86	51,418.05	54,819.28
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b> (พันบาท)	1,343,522.05	1,593,016.30	818,958.99
<b>รวมหนี้สิน</b> (พันบาท)	1,886,737.52	2,576,382.33	2,223,642.80
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>			
ทุนที่ออกและชำระแล้ว (พันบาท)	5,022,246.19	5,022,246.19	5,022,246.19
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น (พันบาท)	(429,264.89)	(429,264.89)	(429,264.89)
กำไร (ขาดทุน) สะสม (พันบาท)	198,737.99	231,912.06	307,029.80
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น (พันบาท)	75,110.35	75,110.35	75,110.35

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่</b> (พันบาท)	4,866,829.64	4,900,003.71	4,975,121.45
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (พันบาท)	114,398.20	115,847.12	118,288.92
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b> (พันบาท)	4,981,227.84	5,015,850.83	5,093,410.37

#### ตารางสรุปงบกำไรขาดทุน

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
<b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>			
รายได้จากการดำเนินธุรกิจ (พันบาท)	1,282,952.63	1,882,515.52	2,022,006.57
รายได้อื่น (พันบาท)	33,462.32	35,030.78	32,116.60
<b>รวมรายได้</b> (พันบาท)	1,316,414.95	1,917,546.30	2,054,123.17
ต้นทุน (พันบาท)	896,230.42	1,397,683.88	1,428,292.34
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (พันบาท)	395,803.13	441,658.31	445,354.15

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
<b>รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย</b> (พันบาท)	1,273,481.23	1,839,826.74	1,873,646.49
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงิน ลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย (พันบาท)	-	-	-
ต้นทุนทางการเงิน (พันบาท)	5,528.52	16,405.40	21,322.83
ภาษีเงินได้ (พันบาท)	4,790.39	25,680.35	30,310.34
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด</b> (พันบาท)	32,614.81	35,633.81	128,843.51
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สุทธิ : ผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ (พันบาท)	29,925.92	34,104.17	126,401.71
<b>กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน</b> <b>(บาท/หุ้น)</b> (พันบาท)	0.00596	0.00679	0.02500
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (พันบาท)	32,614.81	35,633.81	128,843.51

## ตารางสรุปงบกระแสเงินสด

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
<b>งบกระแสเงินสด</b>			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (พันบาท)	53,812.06	54,025.52	48,001.31
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b> (พันบาท)	(284,522.50)	(443,169.14)	435,965.28
เงินสดจ่ายจากการซื้อสินทรัพย์ ถาวร (พันบาท)	(37,791.60)	(65,581.88)	(225,348.15)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน</b> (พันบาท)	(42,512.18)	(77,012.13)	(207,504.13)
จ่ายเงินปันผล (พันบาท)	-	-	50,088.21
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b> (พันบาท)	355,960.46	588,333.89	(379,582.39)

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	2566	2567	2568
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	6.44	4.71	3.03
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.64	0.44	0.19
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	-0.55	-0.58	0.37
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	155.98	195.84	205.08
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	2.00	2.00	2.00
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.31	0.39	0.34
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	1,154.00	929.00	1,074.00
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	9.58	10.31	13.14
ระยะเวลารับชำระหนี้ (วัน)	37.57	34.93	27.39
วงจรเงินสด (Cash Cycle) (วัน)	1,119.00	896.00	1,049.00
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	30.14	25.75	29.36
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	3.35	4.13	8.93
อัตราส่วนรายได้ขั้นต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	2.54	1.83	1.56

	2566	2567	2568
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (ร้อยละ)	-662.70	-570.22	241.56
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	2.48	1.86	6.27
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	0.66	0.71	2.55
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial policy ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.39	0.53	0.45
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	0.84	0.96	1.96
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	-0.55	-0.32	0.26
อัตราการจ่ายเงินปันผล (ร้อยละ)	0.00	185.00	88.00
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	0.49	0.49	1.73
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (ร้อยละ)	4.42	4.42	8.70
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.20	0.27	0.28



## 5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

### 5.1 ข้อมูลทั่วไป

#### ข้อมูลทั่วไป

##### นายทะเบียนหลักทรัพย์

**ชื่อนายทะเบียนหลักทรัพย์ :** บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด  
**ที่อยู่/สถานที่ตั้ง :** 93 ถนนรัชดาภิเษก  
**แขวง/ตำบล :** ดินแดง  
**เขต/อำเภอ :** ดินแดง  
**จังหวัด :** กรุงเทพมหานคร  
**รหัสไปรษณีย์ :** 10400  
**โทรศัพท์ :** 02-009-9000  
**โทรสาร :** 02-009-9991

##### บริษัทผู้สอบบัญชี

**ชื่อบริษัทผู้สอบบัญชี :** บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด  
**ที่อยู่/สถานที่ตั้ง :** เลขที่ 1875 วัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 3 ชั้น 34 - 37 ถนนพระราม  
ที่ 4  
**แขวง/ตำบล :** แขวงลุมพินี  
**เขต/อำเภอ :** เขตปทุมวัน  
**จังหวัด :** กรุงเทพมหานคร  
**รหัสไปรษณีย์ :** 10330  
**โทรศัพท์ :** +66 2264 9090  
**โทรสาร :** +66 2264 0789-90  
**รายชื่อผู้สอบบัญชี :** นางสาว พิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ  
**เลขที่ใบอนุญาต :** 4521

## 5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

### 5.2.1 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน : ไม่มี

### 5.2.2 ข้อจำกัดของผู้ถือหุ้นในต่างประเทศ

มีข้อจำกัดของผู้ถือหุ้นในต่างประเทศหรือไม่ : ไม่มี

## 5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย

### ข้อพิพาททางกฎหมาย

มีข้อพิพาททางกฎหมายหรือไม่ : ไม่มี

### รายละเอียดข้อพิพาททางกฎหมาย <sup>(1)</sup>

หมายเหตุ : <sup>(1)</sup> ในปี 2568 บริษัทไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายอันมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท อย่างมีนัยสำคัญ

## 5.4 ตลาดรอง

### ตลาดรอง

มีการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือไม่ : ไม่มี

## 5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ (กรณีออกตราสารหนี้)

สถาบันทางการเงินที่ติดต่อประจำ

มีการออกตราสารหนี้ : ไม่มี

## ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

## 6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

### 6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

#### ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ : มี

คณะกรรมการบริษัท ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี อันเป็นปัจจัยหลักที่จะส่งเสริมให้บริษัทมีระบบการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งเป็นพื้นฐานต่อความสำเร็จและการเติบโตของบริษัทอย่างยั่งยืน คณะกรรมการบริษัทจึงได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการขึ้นโดยครอบคลุมหลักสำคัญ ดังนี้

- การปฏิบัติอย่างเสมอภาค และเป็นที่เชื่อถือต่อผู้มีส่วนได้เสีย คณะกรรมการบริษัทมีความมุ่งมั่นในการปฏิบัติหน้าที่ของตนอย่างเต็มความสามารถเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อองค์กร โดยแสดงออกถึงภาวะผู้นำและสามารถควบคุมการดำเนินงานของฝ่ายจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล และดูแลมิให้เกิดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- บริษัทกำหนดแนวทางจรรยาบรรณเพื่อให้กรรมการและพนักงานถือปฏิบัติ
- การดำเนินงานด้วยความโปร่งใส สามารถตรวจสอบโดยจัดให้มีระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายในเพื่อจัดการกับความเสี่ยง โดยมีบริษัท ออนเนอร์ ออดิท แอนด์ แอดไวซอรี จำกัด เป็นผู้ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทให้ปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบภายใน ร่วมกับหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายใน เพื่อกำกับดูแลการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ บริษัทยึดมั่นต่อผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายตั้งแต่ ผู้ถือหุ้น เจ้าหนี้ พนักงาน ลูกค้า คู่ค้า หน่วยงานของรัฐ คู่แข่ง ชุมชน สาธารณะ โดยไม่ได้มุ่งหวังกำไรเพียงอย่างเดียว บริษัทได้กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการเป็นลายลักษณ์อักษรและประกาศเป็นนโยบายที่สำคัญให้แก่ คณะกรรมการ ฝ่ายจัดการ และพนักงานทุกคน ทุกระดับ ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 13 มกราคม 2546 เป็นต้นมา ซึ่งทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องสามารถศึกษาและตรวจสอบได้จากเว็บไซต์ของบริษัท

#### ระดับความเข้าใจและการนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีไปปรับใช้

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของหลักการกำกับกิจการที่ดี จึงได้มีนโยบายการเปิดเผยข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้องกับบริษัททั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลทางการเงินตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อย่างถูกต้องครบถ้วนทันเวลา โปร่งใส อีกทั้ง ได้ปฏิบัติตามหลักกิจการที่ดีตามเกณฑ์การสำรวจโครงการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนอย่างต่อเนื่อง ยกเว้น นโยบายบางประการที่บริษัทได้ดำเนินการในแนวทางอื่นต่างจากหลักเกณฑ์ที่กำหนด ซึ่งพิจารณาโดยคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับความเหมาะสมผล และสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมภายใต้การดำเนินธุรกิจ เพื่อให้บรรลุเป้าหมาย วัตถุประสงค์ของบริษัทและคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท จะพิจารณาทบทวนเรื่องที่ยังไม่สามารถปฏิบัติตามหลักการกำกับกิจการที่ดี และ ได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติในคู่มือหลักการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจที่เกี่ยวข้องในด้านต่างๆ ไว้อย่างชัดเจน สามารถดาวน์โหลดได้ที่ [www.estarpcl.com](http://www.estarpcl.com) และบริษัทได้ดำเนินการอย่างเคร่งครัด โดยสรุป 5 หมวด ดังนี้

#### หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทให้ความสำคัญกับการดำรงสิทธิและส่งเสริมการใช้สิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้นในฐานะนักลงทุนในหลักทรัพย์และเจ้าของบริษัท ได้แก่ การได้รับข่าวสารข้อมูลของบริษัทอย่างครบถ้วนและเพียงพอ การได้รับส่วนแบ่งกำไรของบริษัท การเข้าร่วมประชุมเพื่อใช้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมเพื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ และการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี เป็นต้น

บริษัทกำหนดให้มีวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นภายในไม่เกิน 4 เดือน นับตั้งแต่วันสิ้นสุดรอบบัญชีบริษัท เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบถึงผลการดำเนินงานของบริษัท แสดงความคิดเห็น และมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในวาระสำคัญต่างๆ ของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทได้มีการเตรียมการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ดังนี้

วันดำเนินการ	รายละเอียด
1 ตุลาคม 2567	บริษัทแจ้งการเสนอระเบียบวาระการประชุมผู้ถือหุ้น เสนอชื่อผู้ดำรงตำแหน่งกรรมการ และส่งคำถามก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น โดยแจ้งผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลตลาดหลักทรัพย์ฯ และระบบขั้นตอนการเสนอวาระดังกล่าวเผยแพร่ไว้ในเว็บไซต์ของบริษัท เมื่อที่ประชุมพิจารณาแล้วเสร็จตามระเบียบวาระการประชุมที่แจ้งก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทยังให้สิทธิผู้ถือหุ้น ซึ่งมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นๆ นอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือบอกกล่าวประชุมอีกครั้งได้ตาม พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535
28 กุมภาพันธ์ 2568	คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2568 ในวันที่ 28 เมษายน 2568
17 มีนาคม 2568	วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท
20 มีนาคม 2568	เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นฉบับสมบูรณ์ ระเบียบวาระการประชุมและเอกสารประกอบทั้งชุด ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษบนเว็บไซต์ของบริษัท <a href="http://www.estarpcl.com">www.estarpcl.com</a> ล่วงหน้าอย่างน้อย 28 วันก่อนวันประชุม
27-29 มีนาคม 2568	ประกาศโฆษณาบอกกล่าวเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2568 ลงในหนังสือพิมพ์ข่าวหุ้น (ฉบับภาษาไทย) อย่างต่อเนื่องเป็นเวลา 3 วันก่อนวันประชุม
27 มีนาคม 2568	จัดส่งหนังสือเชิญประชุมให้แก่ผู้เข้าร่วมประชุมล่วงหน้าทางไปรษณีย์ก่อนวันประชุมเป็นเวลาอย่างน้อย 7 วัน ซึ่งดำเนินการโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
28 เมษายน 2568	วันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เวลา 14.00 น. โดยประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เพียงรูปแบบเดียว

บริษัทได้จัดทำหนังสือเชิญประชุมฉบับสมบูรณ์ ประจำปี 2568 พร้อมระเบียบวาระการประชุมอย่างชัดเจนและเอกสารประกอบทั้งชุด ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นทั้งคนไทยและต่างชาติ โดยคำนึงถึงความสะดวกสบาย เพียงพอของข้อมูล โดยในแต่ละวาระที่เสนอในหนังสือเชิญประชุม บริษัทกล่าวถึง ข้อเท็จจริงและเหตุผล ตลอดจนความเห็นของคณะกรรมการ รวมถึงวาระที่มีความสำคัญต่อผู้ถือหุ้นในการตัดสินใจ ทางบริษัทได้ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เช่น วาระแต่งตั้งกรรมการ และวาระแต่งตั้งผู้สอบบัญชี ได้มีการระบุชื่อพร้อมประวัติผู้ที่ถูกเสนอให้ได้รับการแต่งตั้ง ช่วยให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาความสามารถและความเหมาะสม รวมถึงข้อมูลสำคัญ ดังต่อไปนี้

- สำเนารายงานประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งก่อนเพื่อให้ผู้ถือหุ้นพิจารณารับรองรายงานการประชุม
- รายงานประจำปีของบริษัทที่มีข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับบริษัทและผลการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมา
- รายละเอียดข้อมูลประกอบการพิจารณาทุกวาระ เช่น วาระเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ต้องออกตามวาระโดยมีประวัติย่อของกรรมการ ซึ่งประกอบด้วย อายุ การศึกษา ตำแหน่งหน้าที่ในอดีตและปัจจุบัน จำนวนหุ้นที่ถือของบริษัท จำนวนวาระที่ดำรงตำแหน่งในบริษัท ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนและในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัทและข้อพิพาททางกฎหมาย
- คำชี้แจงวิธีการมอบฉันทะ การลงคะแนน การแสดงเอกสารการเข้าประชุมและการออกเสียงลงคะแนน
- ข้อมูลกรรมการอิสระที่ผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณาให้เป็นผู้รับมอบฉันทะ โดยมีประวัติครบถ้วน
- ขั้นตอนการเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น
- ข้อบังคับบริษัทเฉพาะที่เกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้น



- หนังสือมอบฉันทะทั้ง 3 แบบ ตามที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ กำหนด คือ แบบ ก. เป็นแบบหนังสือมอบฉันทะทั่วไป ซึ่งเป็นแบบที่ง่ายไม่ซับซ้อน แบบ ข. เป็นแบบที่กำหนดรายการต่างๆ อย่างละเอียด และ แบบ ค. เป็นหนังสือมอบฉันทะที่ใช้เฉพาะกรณีผู้ถือหุ้นเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศ และแต่งตั้งให้ผู้ดูแลรักษาทรัพย์สิน ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น
- บริษัทได้กำหนดเป็นแนวทางปฏิบัติในการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นในเรื่องการเสนอแนะวาระการประชุมผู้ถือหุ้นเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการโดยแจ้งผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ล่วงหน้า 3 เดือนก่อนวันสิ้นรอบบัญชี โดยประกาศหลักเกณฑ์ และระบบขั้นตอนชัดเจน ซึ่งเผยแพร่ไว้ที่เว็บไซต์ของบริษัท [www.estarpcpl.com](http://www.estarpcpl.com) โดยเริ่มตั้งแต่เดือนตุลาคมถึงเดือนมกราคมของทุกปีอย่างไม่เป็นทางการจนกว่าจะได้รับลายลักษณ์อักษรจากผู้ถือหุ้น โดยเลขานุการบริษัทจะเป็นผู้พิจารณากลับกรองในเบื้องต้นก่อนนำเสนอต่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาความจำเป็นและความเหมาะสมของวาระการประชุมที่ผู้ถือหุ้นเสนอว่าควรบรรจุเป็นวาระการประชุมหรือไม่ โดยถือมติของคณะกรรมการบริษัทเป็นที่สิ้นสุด และเรื่องที่ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทจะบรรจุเป็นวาระการประชุมในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมความเห็นของคณะกรรมการบริษัท และเรื่องที่คณะกรรมการบริษัทปฏิเสธการบรรจุเรื่องที่เสนอตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดจะแจ้งเรื่องเพื่อทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมระบุเหตุผลในการปฏิเสธการบรรจุเป็นวาระด้วย

สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 1/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2568 ที่ผ่านมามีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอแนะวาระการประชุม การเสนอชื่อดำรงตำแหน่งกรรมการและการส่งคำถามล่วงหน้าแต่อย่างใด โดยบริษัทได้มีการออกประกาศข่าวผ่านระบบตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในการให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยมีส่วนร่วมในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นบริษัทจึงเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุม และ/หรือเสนอชื่อบุคคล เพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการสำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด โดยผู้ถือหุ้นสามารถเสนอได้ตั้งแต่วันที่ 16 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 16 มกราคม 2568

### วันประชุมผู้ถือหุ้น

ในปี 2568 ได้มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้น 1 ครั้ง คือ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ในวันที่ 28 เมษายน 2568 เวลา 14.00 น. โดยเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) และได้มีการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม ดังนี้

- การเข้าร่วมประชุมโดยผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ตลอดจนการถามคำถาม การตอบคำถาม และการลงคะแนนเสียงได้มีการชี้แจงขั้นตอนรายละเอียดให้กับผู้ถือหุ้นทราบตามคู่มือการเข้าใช้งานระบบ ซึ่งถูกส่งไปยังอีเมลที่ผู้ถือหุ้นได้ส่งมาแจ้งไว้กับบริษัทแล้ว ในกรณีที่ประสบปัญหาการใช้งานสามารถติดต่อผู้ดูแลระบบตามอีเมลและเบอร์โทรศัพท์ที่แจ้งไว้ได้
- จัดการลงทะเบียนผ่านระบบด้วย User และ Password ที่จัดส่งให้ล่วงหน้าแล้ว โดยเปิดดำเนินการลงทะเบียนก่อนเวลาประชุม 1 ชั่วโมงและแม้จะพ้นเวลาลงทะเบียนแล้วยังเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะเข้าร่วมประชุมสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมได้โดยไม่เสียสิทธิ หรือต่อเนื่องจนกว่าการประชุมจะแล้วเสร็จ

บริษัทได้ดำเนินการประชุมตามลำดับ ดังนี้

1. ก่อนเข้าสู่วาระการประชุม ประธานที่ประชุมหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายแนะนำคณะกรรมการ ประธานคณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี ให้ที่ประชุมทราบ ตลอดจนให้กรรมการบริษัทชี้แจงวิธีการดำเนินการประชุมและการลงคะแนนเสียง รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสอบถามเกี่ยวกับกระบวนการและวิธีการลงคะแนนเสียง
2. ดำเนินการประชุมตามลำดับระเบียบวาระการประชุมที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และมีตัวแทนจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทยเป็นผู้สังเกตการณ์
3. บริษัทจัดสรรเวลาการประชุมแต่ละวาระได้อย่างเหมาะสมโดยไม่มีการเพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าในที่ประชุม รวมทั้งไม่มีการแจกเอกสารที่มีข้อมูลสำคัญอย่างกระตั้นหัน
4. จัดให้มีการนับคะแนนเสียงด้วยระบบ e-voting ในวาระที่ต้องอนุมัติ และสำหรับวาระเลือกตั้งกรรมการนับคะแนนเสียงเป็นรายบุคคล โดยใช้เวลาผู้ถือหุ้นในการโหวตในระบบอย่างเหมาะสม
5. ให้สิทธิผู้ถือหุ้นที่มาร่วมประชุมผู้ถือหุ้นภายหลังจากการประชุมเริ่มแล้วมีสิทธิออกเสียงหรือลงคะแนนในระเบียบวาระที่อยู่ระหว่างการพิจารณาและยังไม่ได้ลงมติ
6. บันทึกรายงานการประชุมและบันทึกการออกเสียงในแต่ละวาระไว้อย่างครบถ้วน

จำนวนผู้เข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2568 มีผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเอง และโดยการมอบฉันทะ จำนวน 28 ราย รวมเป็นจำนวนหุ้น 3,272,032,597 หุ้น จากจำนวนหุ้นทั้งหมด 5,022,246,185 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 65.15 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ซึ่งครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัท

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัททั้งคณะจำนวน 10 ท่าน ได้เข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 คิดเป็นร้อยละ 91 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมีผู้สอบบัญชีเข้าร่วมประชุมด้วย

### **หลังวันประชุมผู้ถือหุ้น** บริษัทได้มีการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1. แจ้งมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2568 ระบุผลการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละเรื่องแยกประเภทคะแนนเสียง “เห็นด้วย” “ไม่เห็นด้วย” “งดออกเสียง” และ “บัตรเสีย” พร้อมแสดงสัดส่วนคะแนนเสียงแต่ละประเภท โดยจัดส่งแบบออนไลน์ผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ SetLink ไปยังตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัททั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษภายในวันที่จัดการประชุม
2. จัดทำรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2568 เป็นลายลักษณ์อักษร โดยบันทึกสาระสำคัญของแต่ละเรื่องที่เสนอต่อที่ประชุม สรุปประเด็นข้อซักถามที่สำคัญของผู้ถือหุ้นและคำชี้แจงของคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนข้อเสนอแนะและข้อคิดเห็นเพิ่มเติมของที่ประชุม รวมทั้ง มติที่ประชุมพร้อมคะแนนเสียงแต่ละประเภทและสัดส่วนคะแนนเสียงของแต่ละเรื่องไว้อย่างครบถ้วน ชัดเจน โดยเลขานุการบริษัท และลงนามรับรองโดยประธานที่ประชุม
3. นำส่งรายงานการประชุมให้ทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ภายใน 14 วัน หลังจากวันประชุม รวมถึง กรมพัฒนาธุรกิจการค้า ภายใน 30 วัน หลังจากวันประชุม ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อเป็นเอกสารตรวจสอบและอ้างอิง ตลอดจนเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ [www.estarpcl.com](http://www.estarpcl.com) ของบริษัท เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2568

จากการดำเนินการดังกล่าว ส่งผลให้บริษัทได้รับการประเมินคุณภาพการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี (Annual General Meeting; AGM) โดยสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ด้วยคะแนนเต็ม 100 คะแนน ซึ่งอยู่ในระดับ “ดีเยี่ยม”

### **หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน**

บริษัทได้ยึดหลักการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันตามกฎหมายระเบียบหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และให้ความสำคัญถึงการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นและปกป้องสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้นที่ควรได้รับ โดยได้ดำเนินการ ดังนี้

1. เพื่อเคารพสิทธิของผู้ถือหุ้น บริษัทได้เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฉบับสมบูรณ์ไว้บนเว็บไซต์ รวมทั้ง จัดส่งหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทางไปรษณีย์ให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้า ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด โดยได้รับถึงหนังสือมอบฉันทะสำหรับผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมการประชุมได้ล่วงหน้าก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 21 วัน ตามหลักเกณฑ์ของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า โดยได้ชี้แจงรายละเอียดถึงแนวทางการลงคะแนนเสียงให้แก่บุคคลอื่น หรือกรรมการอิสระ ตลอดจนผู้ดูแลรักษาทรัพย์สินเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่มีสัญชาติไทย เป็นต้น
2. จัดให้มีกระบวนการและช่องทางให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยมีส่วนร่วมในการเสนอวาระการประชุมเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ และส่งคำถามเป็นการล่วงหน้าก่อนวันประชุมในช่วงเดือนตุลาคมถึงมกราคม เป็นประจำทุกปี โดยผู้ถือหุ้นรายเดียวหรือหลายรายรวมกัน ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท ทั้งนี้ การเสนอวาระการประชุมหรือเสนอชื่อบุคคลเพื่อเป็นกรรมการต้องเป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับของบริษัท รวมถึงหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด ซึ่งเผยแพร่รายละเอียดในเว็บไซต์ของบริษัท
3. เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและตรวจสอบความน่าเชื่อถือให้แก่ผู้ถือหุ้น บริษัทจึงไม่มีการเพิ่มวาระการประชุมหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญ โดยไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า รวมทั้ง จัดให้มีการลงคะแนนเสียงในทุกวาระ ตลอดจนวาระแต่งตั้งกรรมการเป็นรายคนในวันประชุมผู้ถือหุ้น
4. บริษัทไม่มีโครงสร้างแบบกลุ่มธุรกิจที่มีการทำรายการระหว่างกันลักษณะที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
5. บริษัทได้ทบทวนคู่มือการกำกับดูแลกิจการ เมื่อวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 ซึ่งกำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์ และแนวปฏิบัติที่ดี และได้เผยแพร่เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทปฏิบัติ
6. กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึง คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการและผู้บริหารและพนักงานของบริษัทและบริษัทในเครือประสงค์ที่จะซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทจะต้องแจ้งความประสงค์ในการซื้อขายหลักทรัพย์มายังเลขานุการบริษัทอย่างน้อย 1 วัน ล่วงหน้าก่อนทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท
7. หากมีรายการที่เกี่ยวข้องจะต้องขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ก่อนที่จะเข้าทำรายการ บริษัทจะเปิดเผยรายละเอียดและเหตุผลของการทำรายการ ตลอดจน ความเห็นคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับรายการดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทราบอย่างชัดเจนก่อนที่จะทำรายการ
8. บริษัทไม่มีรายการที่เป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทที่ไม่ใช่บริษัทย่อยของบริษัท รวมทั้งโครงสร้างการถือหุ้นไม่มีการถือหุ้นไขว้ในกลุ่มบริษัท

### หมวดที่ 3 การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทเคารพสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม และมีนโยบายที่จะให้แต่ละกลุ่มได้รับสิทธินั้นอย่างเต็มที่ไม่ว่าจะเป็น ผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ พนักงาน ผู้บริหารบริษัทและบริษัทย่อย ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกได้แก่ ผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ คู่แข่ง ตลอดจนสาธารณชนและสังคม โดยได้กำหนดเป็นนโยบายด้านต่างๆ ไว้ในคู่มือหลักการกำกับดูแลกิจการ ฉบับลงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 สามารถศึกษาและดาวน์โหลดได้ที่ [www.estarpcl.com](http://www.estarpcl.com)

### หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทให้ความสำคัญในเรื่องการเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศที่สำคัญของบริษัทอย่างถูกต้อง ครบถ้วนเพียงพอเป็นปัจจุบัน ทันเวลา โปร่งใส และเป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียได้รับทราบข้อมูลข่าวสารอย่างทั่วถึง โดยบริษัทได้ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศ ดังนี้

บริษัทได้มีการเปิดเผยสารสนเทศผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อรายงานข้อมูลตามเหตุการณ์ต่างๆ ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ได้แก่ งบการเงิน แบบแสดงรายงานข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ตลอดจนสารสนเทศที่รายงานตามเหตุการณ์ต่างๆ เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทยังได้นำข้อมูลที่ทันต่อเหตุการณ์เกี่ยวกับบริษัทลงเว็บไซต์ โดยได้จัดทำทั้งเป็นภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ดังหมวด “ข้อมูลนักลงทุน” รวมถึง ข้อมูลสำคัญอื่นๆ เช่น หนังสือเชิญประชุมและรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ทั้งนี้ สามารถเข้าดูข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของบริษัท [www.estarpcl.com](http://www.estarpcl.com)

นอกจากการเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารผ่านหน่วยงานที่สำคัญและบนเว็บไซต์ของบริษัทแล้ว บริษัทได้แจ้งผลการดำเนินงานและกิจกรรมที่สำคัญต่างๆ ผ่านช่องทางการประชาสัมพันธ์อื่นๆ รวมทั้ง ได้สื่อสารข้อมูลและกิจกรรมตามแผนงานสื่อสารที่สอดคล้องกับกลยุทธ์และวัตถุประสงค์ของบริษัทที่ได้มีการทบทวนอย่างต่อเนื่อง และทิศทางการดำเนินธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ ตลอดจนคำนึงถึงข้อมูลที่เปิดเผยเป็นสำคัญ โดยผ่านหน่วยงานที่สำคัญซึ่งมีส่วนในการเปิดเผยข้อมูล ดังนี้

**ฝ่ายขายและการตลาด** ทำหน้าที่ประชาสัมพันธ์และเผยแพร่ข้อมูลความเคลื่อนไหวและกิจกรรมต่างๆ ของบริษัท และ เผยแพร่ภาพข่าวข้อความข่าวผ่านสื่อต่างๆ

**สำนักเลขานุการบริษัท** ทำหน้าที่เผยแพร่ข้อมูลสารสนเทศตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์อย่างถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส โดยผ่านการพิจารณาตามขั้นตอน และข้อมูลที่โปร่งใสต่อนักลงทุน เพื่อให้เกิดความเท่าเทียมและเป็นธรรมแก่ผู้มีส่วนได้เสีย ตลอดจน เปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถส่งคำถามตามช่องทางที่กำหนดไว้ เช่น การส่งจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น

ทั้งนี้ บริษัทได้เปิดเผยข้อมูลกับผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์และผู้สื่อข่าว โดยมีประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ ผู้บริหารระดับสูง เป็นผู้แถลงผลการดำเนินงาน ให้ข้อมูลเพิ่มเติมและตอบข้อซักถามในการประชุมผู้ถือหุ้น และการพบปะกับผู้มีส่วนได้เสียต่างๆ ตลอดจนเผยแพร่สารสนเทศบนเว็บไซต์ ตลอดปี 2568 ดังนี้

กิจกรรม	จำนวน (ครั้ง)
สัมภาษณ์พิเศษ	2
เผยแพร่ผ่านสื่อหนังสือพิมพ์	143
แจ้งข่าวตลาดหลักทรัพย์	24
จัดแถลงข่าว	1

ในปี 2568 บริษัทไม่มีเหตุการณ์ที่ถูกดำเนินการโดยหน่วยงานกำกับดูแลด้วยเหตุไม่ประกาศหรือไม่เผยแพร่ข้อมูลที่มีสาระสำคัญภายในระยะเวลาที่กำหนด

นอกจากนี้ เพื่อให้การสื่อสารและการให้ข้อมูลระหว่างบริษัทกับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง อาทิ ผู้ถือหุ้น นักวิเคราะห์ นักลงทุน คู่ค้า ทางธุรกิจ หน่วยงานกำกับดูแล และสื่อมวลชน มีความเข้าใจและเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนรับฟังความเห็นจากทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำมาปรับปรุง และ/หรือ ใช้ประโยชน์ในการดำเนินงานของบริษัท บริษัทจึงได้จัดตั้งหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations หรือ IR) เพื่อทำหน้าที่ดังกล่าว และให้ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องติดต่อหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ ดังนี้

นักลงทุนสัมพันธ์ : นางสาวระวีวรรณ ผดุงใจ

รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงิน

ที่อยู่ : บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 898 ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ถนนเพลินจิต

แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

ทาง e-mail : ir@estarpcl.com

โทรศัพท์ : 0 2263 1010-5

โทรสาร : 0 2263 1009

### การจัดทำรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำรายงานทางการเงินให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส เพื่อรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินของบริษัทจากการสูญหายหรือนำไปใช้โดยบุคคลที่ไม่มีความเหมาะสมที่ป้องกันการทุจริตและการดำเนินการที่ผิดปกติ เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปของประเทศไทยและปฏิบัติตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียมีความเชื่อมั่นในรายงานทางการเงินและคณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่ สอบทานรายงานทางการเงิน การใช้นโยบายบัญชี ที่เหมาะสม ซึ่งถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอและสอดคล้องกับกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง สอบทานความถูกต้องและความเพียงพอของรายงานทางการเงิน ในการนี้ คณะกรรมการตรวจสอบกำหนดให้มีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุมอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อสอบถามความเห็นจากผู้สอบบัญชีในประเด็นต่าง ๆ บริษัทได้ให้ผู้สอบบัญชีจาก บริษัท สำนักงาน อี วาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีซึ่งมีความรู้ความชำนาญในวิชาชีพไม่มีความขัดแย้งแห่งผลประโยชน์ที่จะทำให้ขาดความเป็นอิสระและความเป็นกลางและมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดเพื่อสร้างความเชื่อมั่นแก่กรรมการและผู้ถือหุ้นว่า รายงานทางการเงินของบริษัทสะท้อนให้เห็นฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทที่ถูกต้องและเชื่อมั่นได้ในทุกแง่มุมตามความจริงทุกประการ

ในปี 2568 บริษัทได้เปิดเผยงบการเงินประจำปีและรายได้ไตรมาสต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนภายในระยะเวลาที่กำหนดและไม่เคยมีประวัติการถูกสั่งให้แก้ไขงบการเงินโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### การเปิดเผยคำตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทได้กำหนดตัวชี้วัดผลการปฏิบัติงานไว้ในแต่ละปีเพื่อเชื่อมโยงกับหลักเกณฑ์และนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด และจ่ายคำตอบแทนในรูปแบบของเงินเดือน ซึ่งอยู่ในลักษณะของตัวเงินและคำตอบแทนอื่น ทั้งนี้ การกำหนดคำตอบแทนของกรรมการบริษัท กรรมการบริหาร และผู้บริหารระดับสูง มีการดำเนินการที่โปร่งใส ชัดเจน และอยู่ในระดับที่เหมาะสมภายในอุตสาหกรรมเดียวกัน รวมทั้ง ได้พิจารณาถ่วงน้ำหนักจากคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน นอกจากนี้ ยังกำหนดการเปิดเผยคำตอบแทนกรรมการบริษัทและผู้บริหารของบริษัทไว้ในรายงานประจำปี ตามหลักเกณฑ์การเปิดเผยของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ไว้อย่างชัดเจน โดยเปิดเผยลักษณะของคำตอบแทนเป็นรายบุคคลเฉพาะในฐานะกรรมการบริษัท ส่วนผู้บริหารจะเปิดเผยเป็นจำนวนเงินรวมไว้

### การเปิดเผยนโยบายคำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและการประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

นโยบายการจ่ายคำตอบแทนให้แก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สำหรับระยะสั้น ได้แก่ เงินเดือน เงินโบนัส และสวัสดิการตามระเบียบของบริษัท และระยะยาว ได้แก่ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งบริษัทมีขั้นตอนการพิจารณาคำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหารอย่างโปร่งใสและเป็นธรรม โดยคณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาจ้างบริหาร โดยมอบหมายให้คณะกรรมการบริหารกำหนดตัวชี้วัด (KPI) โดยมีเกณฑ์วัดในด้านต่างๆ ได้แก่ ตัวชี้วัดการเติบโตในภาพรวมของบริษัท ความพึงพอใจของลูกค้าและการสร้างแบรนด์ ความสำเร็จของการดำเนินการตามแผนกลยุทธ์ เพื่อพัฒนาระบบงานและกระบวนการทำงาน

โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะเป็นผู้นำเสนอผลการประเมินต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้มีระบบถ่วงดุลและสามารถตรวจสอบ ติดตามการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารให้บรรลุเป้าหมายและตัวชี้วัดที่กำหนด รวมถึง สามารถนำผลการประเมินที่ได้มาปรับปรุงประสิทธิภาพในการทำงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารให้ดียิ่งขึ้น

### การเปิดเผยการเปลี่ยนแปลงการถือครองหุ้นบริษัทของกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

บริษัทได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับความลับของบริษัท การรักษาความน่าเชื่อถือและความพร้อมการใช้อข้อมูล รวมถึง การซื้อขายหลักทรัพย์ อีกทั้ง ได้กำหนดให้กรรมการต้องเปิดเผยและรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท ดังนี้

กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่จะต้องรายงานหากมีการเปลี่ยนแปลงของการถือครองหลักทรัพย์ โดยกำหนดให้จัดทำและนำส่งรายงานการถือครองหลักทรัพย์และการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทต่อสำนักเลขานุการบริษัท เพื่อนำส่งไปยังสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนดและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องไว้ทุกครั้งเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงและให้สำนักเลขานุการบริษัทรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหารระดับสูงต่อคณะกรรมการบริษัททุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลง

## การรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ

บริษัทได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ โดยกรรมการและผู้บริหารต้องรายงานให้บริษัททราบถึงการมีส่วนได้เสียของของตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามมาตรา 89/1 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยนำส่งที่เลขานุการบริษัท และเลขานุการบริษัทจะต้องนำเสนอรายงานการมีส่วนได้เสียตามมาตรา 89/14 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ให้ประธานกรรมการและประธานคณะกรรมการตรวจสอบ ภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานการมีส่วนได้เสีย

### หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทในฐานะตัวแทนผู้ถือหุ้นมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทและมีหน้าที่กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท รวมทั้ง กำกับดูแลให้การบริหารจัดการเป็นไปตามเป้าหมาย ทางธุรกิจเพื่อประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้น ภายใต้กรอบหรือข้อกำหนดของกฎหมายและหลักจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ ขณะเดียวกันก็คำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย โดยคณะกรรมการบริษัทตระหนักและให้ความสำคัญกับนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อการเติบโตและอยู่ได้อย่างยั่งยืนของบริษัท โดยยึดหลัก 6 ประการดังนี้

1. ความรับผิดชอบ
2. ความตระหนักในหน้าที่
3. ความยุติธรรมและซื่อสัตย์
4. การดำเนินงานที่โปร่งใส
5. การสร้างคุณค่าระยะยาวแก่ผู้มีส่วนได้เสีย
6. การส่งเสริมการปฏิบัติที่เป็นเลิศ

ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการฉบับเต็ม : [https://www.estarpcl.com/uploads/datacompany\\_all/Corporate-GovernanceFullVersion.pdf](https://www.estarpcl.com/uploads/datacompany_all/Corporate-GovernanceFullVersion.pdf)

#### 6.1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับคณะกรรมการ

นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับคณะกรรมการ : มี

แนวปฏิบัติเกี่ยวกับคณะกรรมการ : การสรรหากรรมการ, การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ, ความเป็นอิสระของคณะกรรมการจากฝ่ายจัดการ, การพัฒนากรรมการ, การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ, การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

### การสรรหากรรมการ

#### การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

##### (1) กรรมการอิสระ

บริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการอิสระโดยยึดถือหลักเกณฑ์เรื่องคุณสมบัติของ “กรรมการอิสระ” ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 39/2559 ลงวันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 ดังนี้

ก) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย

ข) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ค) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้ง คู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือบริษัทย่อย

ง) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ ผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการพิจารณาอนุญาตอย่างอิสระของตน รวมทั้ง ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต เว้นแต่ จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึง การทำรายการทางการเงินที่กระทำ เป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม คำประกัน การให้ สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึง พฤติการณ์อื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้ผู้ขออนุญาตหรือคู่สัญญาภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่าย หนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของผู้ขออนุญาต หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณ ภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ใน การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณา ภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปี ก่อนวันที่มีความ สัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

จ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัท ย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาตสังกัดอยู่ เว้นแต่ จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่ น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

ฉ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่า บริการเกินกว่า 2 ล้านบาท ต่อปี จากผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่ จะได้พ้นจากการมีลักษณะดัง กล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

ช) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของผู้ขออนุญาต ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่ เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ซ) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้ขออนุญาตหรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มี นัยในทางหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือ ถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของ จำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและ เป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้ขออนุญาตหรือบริษัทย่อย

ณ) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้ขออนุญาต

ภายหลังได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระที่มีลักษณะเป็นไปตามวรรคหนึ่ง (ก) ถึง (ณ) แล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจาก คณะกรรมการ ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (Collective Decision) ได้

ในกรณีที่บุคคลที่ผู้ขออนุญาตแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระเป็นบุคคลที่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทาง วิชาชีพเกินมูลค่าที่กำหนดตามวรรคหนึ่ง (ง) หรือ (ฉ) ให้ผู้ขออนุญาตได้รับการผ่อนผันข้อห้ามการมีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้ บริการทางวิชาชีพเกินมูลค่าดังกล่าว ก็ต่อเมื่อผู้ขออนุญาตได้จัดให้มีการเห็นคณะกรรมการบริษัทที่แสดงว่าได้พิจารณาตามหลักในมาตรา 89/7 แล้วว่า การแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่และการให้ความเห็นที่เป็นอิสระ และบริษัทจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูล ต่อไปในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นในวาระพิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระด้วย

(ก) ลักษณะความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพ ที่ทำให้บุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

(ข) เหตุผลและความจำเป็นที่ยังคงหรือแต่งตั้งให้บุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ

(ค) ความเห็นของคณะกรรมการของผู้ขออนุญาตในการเสนอให้มีการแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ

เพื่อประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง (จ) และ (ฉ) คำว่า “หุ้นส่วน” หมายความว่า บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากสำนักงานสอบบัญชี หรือผู้ให้บริการ ทางวิชาชีพ ให้เป็นผู้ลงลายมือชื่อ ในรายงานการสอบบัญชี หรือรายงานการให้บริการทางวิชาชีพ (แล้วแต่กรณี) ในนามของนิติบุคคลนั้น

## (2)การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่เกิน 12 คน คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้งคณะกรรมการ สรรหาและพิจารณาค่า ตอบแทน เพื่อทำหน้าที่คัดเลือก กลั่นกรองบุคคลที่จะแต่งตั้งเป็นกรรมการ รวมทั้ง ผู้บริหารระดับสูง และบริษัทไม่ได้กำหนดวิธีการลง คะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการ โดยการลงคะแนนเสียงแบบ Cumulative Voting แต่ใช้วิธีการใช้เสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน การสรรหากรรมการสามารถเลือกกรรมการเป็นรายบุคคลคราวละคน หรือคราวละหลาย ๆ คนรวมกันเป็นคณะ หรือด้วยวิธีการอื่นใดก็ได้ ตามแต่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเห็นสมควร แต่ในการลงมติแต่ละครั้ง ผู้ถือหุ้นต้องออกเสียงด้วย

คะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียงจะแบ่งคะแนนเสียงแก่คนใดหรือคณะใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้ นอกจากนี้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ยังมีหน้าที่ สรรหา คัดเลือก หรือพิจารณากลับกรองผู้บริหารระดับสูงเพื่อดำรงตำแหน่ง ได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือกรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ รวมทั้ง ผู้มีตำแหน่งเทียบเท่าขององค์กรหรือกิจการที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป

ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการสรรหากรรมการ : [https://www.estarpcl.com/uploads/datacompany\\_all/](https://www.estarpcl.com/uploads/datacompany_all/)

1Recruit-Committee.pdf

## การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ

### นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ

ในการกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยนั้น คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะพิจารณาถึงความเหมาะสมและสอดคล้องกับหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย รวมถึงปัจจัยอื่น ๆ เช่น ธุรกิจและผลประกอบการของบริษัท บรรทัดฐานของตลาดและอุตสาหกรรมเดียวกัน สภาพเศรษฐกิจ เป็นต้น โดยคณะกรรมการบริษัทได้มีนโยบายในเรื่องการจัดสรรค่าตอบแทนให้แก่กรรมการแต่ละท่านเป็นค่าตอบแทนรายเดือน โดยประธานกรรมการจะได้รับค่าตอบแทนรายเดือน 120,000 บาท ต่อเดือน กรรมการบริษัทจะได้รับค่าตอบแทนท่านละ 50,000 บาท ต่อเดือน กรรมการบริษัทเป็นกรรมการชุดย่อยด้วย ก็ให้ได้รับค่าตอบแทนเพิ่ม โดยประธานคณะกรรมการชุดย่อยจะได้รับค่าตอบแทนเพิ่ม 20,000 บาท ต่อเดือน และกรรมการชุดย่อยจะได้รับค่าตอบแทนเพิ่ม ท่านละ 10,000 บาท ต่อเดือน และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

การจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริษัทกระทำโดยโปร่งใส ตามหลักการที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยผู้ถือหุ้นได้อนุมัติกำหนดการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริษัท สำหรับปี 2568 ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2568 มีมติอนุมัติให้บริษัทจ่ายเงินค่าตอบแทนให้แก่คณะกรรมการบริษัทเป็นค่าตอบแทนรายเดือน ดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัท
  - ประธานกรรมการ 120,000 บาท
  - กรรมการ 50,000 บาท
2. คณะกรรมการบริหาร
  - ประธานคณะกรรมการบริหาร 20,000 บาท
  - กรรมการบริหาร 10,000 บาท
3. คณะกรรมการตรวจสอบ
  - ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ 20,000 บาท
  - กรรมการตรวจสอบ 10,000 บาท
4. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
  - ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน 20,000 บาท
  - กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน 10,000 บาท

ยกเว้น กรรมการผู้จัดการไม่ได้รับค่าตอบแทนดังกล่าว

## ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินสำหรับสมาชิกของคณะกรรมการบริษัทในปี 2568

รายชื่อ	คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ บริหาร	คณะกรรมการสรรหา และพิจารณา ค่าตอบแทน	รวมค่า ตอบแทน ทั้งหมด (บาท)
1.นายวิรัช ไพรชิตบุญ	1,440,000	-	-	-	1,440,000
2.นายพงศ์พินิต เดชะคุปต์ ดำรงตำแหน่งถึงวันที่ 14 ธันวาคม 2568	600,000	-	240,000	-	840,000
3.นางสุนันทา เตียสุวรรณ	600,000	240,000	-	120,000	960,000
4.นางวรรณภา ธรรมศิริทรัพย์	600,000	120,000	-	120,000	840,000
5.นายเจษฎา พรหมจาด	600,000	120,000	-	240,000	960,000
6.นางสาวศุภิษา ชัยพิพัฒน์ มีมติแต่งตั้งเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2568	400,000	-	-	-	400,000
7.นายธนินทร์ ทรัพย์บุญเรือง มีมติแต่งตั้งเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2568	400,000	-	-	-	400,000
8.นายตรรก บุนนาค มีมติแต่งตั้งเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2568	400,000	-	-	-	400,000
9.นายณัฐวิทย์ บุญยะวัฒน์	600,000	-	120,000	-	720,000
10.นายไพบุลย์ วงศ์จใจหาญ มีมติแต่งตั้งให้เป็นกรรมการบริหาร เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2568	600,000	-	80,000	-	680,000
11.นายฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล	600,000	-	120,000	-	720,000
12.นายไพโรจน์ วัฒนวโรดม	-	-	-	-	-
13.นายชัชวิน เจริญรัชต์ภาคย์ ดำรงตำแหน่งถึงวันที่ 28 เมษายน 2568	200,000	-	-	-	200,000
14.นายทินวรธน์ มหรรดล ดำรงตำแหน่งถึงวันที่ 28 เมษายน 2568	200,000	-	40,000	-	240,000
รวม					8,800,000

ค่าตอบแทนอื่นของกรรมการ: ไม่มี

### ความเป็นอิสระของคณะกรรมการจากฝ่ายจัดการ

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบในการกำกับดูแลกิจการอย่างมีประสิทธิภาพ และปฏิบัติหน้าที่ด้วยความเป็นอิสระจากฝ่ายจัดการ เพื่อให้การตัดสินใจเป็นไปอย่างรอบคอบ โปร่งใส และคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัท ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำหนดนโยบาย ทิศทาง และกลยุทธ์การดำเนินงานของบริษัทในภาพรวม รวมถึงให้ความเห็นชอบในเรื่องที่มีนัยสำคัญ เช่น วัสดุภัณฑ์ แผนธุรกิจ งบประมาณประจำปี แผนการลงทุน และการตัดสินใจทางการเงินที่สำคัญ โดยแยกบทบาทหน้าที่จากฝ่ายจัดการซึ่งรับผิดชอบการบริหารงานประจำวันอย่างชัดเจน ทั้งนี้ คณะกรรมการติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายและเป้าหมายที่กำหนด เพื่อให้การใช้อำนาจของคณะกรรมการและฝ่ายจัดการมีความเหมาะสมและเกิดการถ่วงดุล บริษัทได้กำหนดโครงสร้างการมอบหมายอำนาจหน้าที่อย่างชัดเจน และมีการทบทวนขอบเขตอำนาจอนุมัติให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อม สภาวะทางธุรกิจ และขนาดการดำเนินงานของบริษัทเป็นระยะ โดยคณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย เช่น คณะกรรมการบริหาร เพื่อช่วยพิจารณาถ่วงดุลและกำกับดูแลการดำเนินงานในประเด็นที่ได้รับมอบหมาย



นอกจากนี้ บริษัทได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบถ่วงดุลที่เหมาะสม โดยกำหนดให้มีการแบ่งแยกหน้าที่ระหว่างผู้มีอำนาจอนุมัติ ผู้ดำเนินการ และผู้ตรวจสอบการทำธุรกรรมอย่างชัดเจน เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และลดความเสี่ยงจากการใช้อำนาจโดยมิชอบ อันเป็นการสนับสนุนให้คณะกรรมการสามารถปฏิบัติหน้าที่กำกับดูแลกิจการได้อย่างเป็นอิสระ และเป็นไปตามมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน

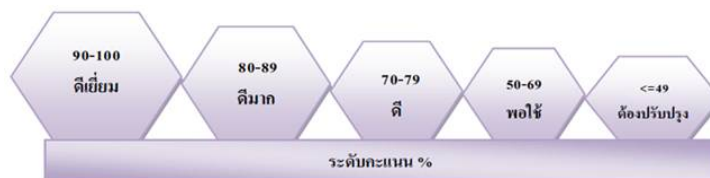
### การพัฒนากรรมการ

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ดูแลให้มีการอบรมและพัฒนาให้กรรมการบริษัทมีความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ ลักษณะการประกอบธุรกิจ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนมีความเข้าใจโครงสร้างและ ความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้น รวมทั้งการเสริมสร้างทักษะและความรู้สำหรับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการอย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการ หรือแต่งตั้งกรรมการใหม่ บริษัทจะมีการจัดให้มีการปฐมนิเทศ และจัดส่งเอกสารและข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการใหม่ รวมถึงจัดให้มีการแนะนำลักษณะธุรกิจ และแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้แก่กรรมการใหม่อีกด้วย

### การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีการประเมินตนเองของคณะกรรมการปีละครั้ง โดยจัดทำในรูปแบบการประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัทแบบรายคณะ และประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อยแบบรายคณะ โดยมีหลักเกณฑ์ในการประเมิน ให้คะแนนในการวัดผลดังนี้



กระบวนการในการประเมิน ดำเนินการ ดังนี้

1. บริษัทได้จัดให้มีการประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัทแบบรายคณะ และประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อยแบบรายคณะ โดยให้สำนักเลขานุการบริษัท เป็นผู้จัดทำแบบประเมินผลการปฏิบัติงาน ซึ่งเป็นแบบที่สอดคล้องกับแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเหมาะสมกับลักษณะของบริษัท
2. สำนักเลขานุการบริษัทนำส่งแบบประเมินให้กับกรรมการแต่ละคนและส่งกลับมายังสำนักเลขานุการบริษัทเพื่อทำการรวบรวมผลการประเมินและนำเสนอต่อคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนประมวลผลและรวบรวมข้อคิดเห็นต่างๆ เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำผลมาพิจารณาทบทวนผลงาน และปัญหาต่างๆ ในระหว่างปี รวมทั้งประเมินประสิทธิภาพในการกำกับดูแลของคณะกรรมการ นอกจากนี้ผลประเมินสามารถนำมาสนับสนุนและปรับปรุงพัฒนาประสิทธิภาพการทำงานของฝ่ายจัดการได้อีกต่อไป

### สรุปการประเมินผลตนเองของคณะกรรมการบริษัทแบบรายคณะ ประจำปี 2568

ประกอบด้วย 9 หัวข้อหลัก ซึ่งมีผลการประเมินคะแนนเฉลี่ยรวมอยู่ในเกณฑ์ระดับดีเยี่ยม คือ ร้อยละ 91 รายละเอียด ดังนี้

หัวข้อ	ผลการประเมิน (ร้อยละ)
1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	91
2. การประชุมคณะกรรมการ	92
3. ความพร้อมของกรรมการ	92
4. การกำหนดกลยุทธ์และวางแผนธุรกิจ	91
5. การจัดการความเสี่ยงและควบคุมภายใน	85
6. การดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์	96
7. การติดตามรายงานทางการเงินและการดำเนินงาน	91
8. การประชุมคณะกรรมการ	94
9. อื่นๆ (การสรรหากรรมการและกรรมการผู้จัดการ)	92
รวม	91

## สรุปการประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อยแบบรายคณะ ประจำปี 2568

ประกอบด้วย 4 หัวข้อหลัก ซึ่งมีผลการประเมินคะแนนเฉลี่ยรวมอยู่ในเกณฑ์ระดับดีเยี่ยม คือ ร้อยละ 92 รายละเอียด ดังนี้

หัวข้อ	ผลการประเมิน (ร้อยละ) ปี 2568
1.โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการชุดย่อย	92
2.การประชุมคณะกรรมการชุดย่อย	94
3.บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการตรวจสอบ	96
4.บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	86
รวม	92

### การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทรวม

บริษัทได้กำกับดูแลและควบคุมดูแลการจัดการและรับผิดชอบการดำเนินงานของบริษัทย่อย โดยส่งบุคคลที่เป็นตัวแทนของบริษัทที่มีคุณวุฒิและประสบการณ์เข้าไปเป็นกรรมการในบริษัทย่อย โดยบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการ ในบริษัทย่อยมีหน้าที่ดำเนินการเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทย่อย

นอกจากนี้ บริษัทกำหนดระเบียบให้บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัท นั้น ต้องดูแลให้บริษัทย่อยมีข้อบังคับในเรื่องการทำรายการเกี่ยวโยง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าวให้ครบถ้วนถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการข้างต้นในลักษณะเดียวกับหลักเกณฑ์ของบริษัท รวมถึงต้องกำกับดูแลให้มีการจัดเก็บข้อมูล และการบันทึกบัญชีของบริษัทย่อยให้บริษัท สามารถตรวจสอบ และรวบรวมมาจัดทำงบการเงินรวมได้ทันกำหนดด้วย

### 6.1.2 นโยบายและแนวปฏิบัติ และมาตรการที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

นโยบายและแนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการ ที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้น : มี

และผู้มีส่วนได้เสีย

แนวปฏิบัติและมาตรการดำเนินการ ที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้ : ผู้ถือหุ้น, พนักงาน, ลูกค้า, คู่แข่งทางการค้า, คู่ค้า, เจ้าหนี้, ชุมชน  
เสีย และสังคม, แนวปฏิบัติอื่น ๆ เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

#### ผู้ถือหุ้น

บริษัทมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจด้วยจริยธรรม และเป็นตัวแทนที่ดีของผู้ถือหุ้น เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด มีความโปร่งใส และเพิ่มมูลค่าระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยคำนึงถึงความเจริญเติบโตและความมั่นคง ด้วยผลตอบแทนที่ดีและยั่งยืน จึงได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น โดยปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริตไม่มีการกระทำใดๆ อันส่งผลให้เกิดข้อขัดแย้ง ทางผลประโยชน์หรือรื้อถอนสิทธิของผู้ถือหุ้น ซึ่งเกี่ยวข้องกับการไม่เคารพสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น หรือการให้ข้อมูลภายในของพนักงานทุกระดับในทางมิควร บริษัทได้มีการเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีและสื่อสารกับผู้ถือหุ้น และนักลงทุน ตลอดจน มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสและเป็นธรรมผ่านกิจกรรมและช่องทางต่างๆ เช่น การเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชนผ่านรูปแบบ สื่อต่างๆ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในรูปแบบสารสนเทศออนไลน์ รวมถึง การให้ข่าวกับสื่อมวลชนตลอดทั้งปี และไม่แสวงหาผลประโยชน์ให้ตนเองและผู้อื่นจากการปฏิบัติหน้าที่

#### พนักงาน

บริษัทตระหนักในคุณค่าของบุคลากร และเชื่อมั่นว่าบุคลากรเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุดในการประกอบธุรกิจ จึงให้ความสำคัญในการดูแลพนักงานให้ได้รับการส่งเสริมและพัฒนาอย่างต่อเนื่อง โดยมีการกำหนดนโยบายการบริหารทรัพยากรบุคคลและจรรยาบรรณพนักงานเกี่ยวกับค่าตอบแทนและสวัสดิการแก่พนักงานดังต่อไปนี้

ตามที่ บริษัทได้กำหนดนโยบายการบริหารทรัพยากรบุคคลและจรรยาบรรณพนักงานในคู่มือการกำกับดูแลกิจการ บริษัทยึดมั่นในการปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความเท่าเทียมกันและเป็นธรรม โดยไม่มีข้อยกเว้นในเรื่องถิ่นกำเนิด เชื้อชาติ ศาสนา เพศ สถานภาพการสมรส ภาษา หรือตำแหน่ง รวมทั้ง ไม่มีการสนับสนุนการใช้แรงงานเด็ก การค้ามนุษย์ และไม่สนับสนุนแนวทางการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ ทั้งนี้ บริษัทได้ทำการจ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงานอย่างเหมาะสม โดยมีผลตอบแทนระยะสั้นได้แก่ ค่าแรงขั้นต่ำสำหรับผู้ไม่มีทักษะหรือประสบการณ์ ตามกฎหมาย แต่มีการปรับเพิ่มตามผลงานของพนักงานในแต่ละปี นอกจากนี้ ยังมีการสวัสดิการอื่นๆ ซึ่งมากกว่าที่กฎหมายกำหนดให้แก่พนักงาน เช่น ค่าล่วงเวลา โบนัส เบี้ยเลี้ยงการปฏิบัติงาน นอกสถานที่ ค่าเดินทาง การตรวจสุขภาพพนักงานประจำปี การจัดงานเลี้ยงปีใหม่ เป็นต้น ทั้งนี้ ฐานค่าแรงและสวัสดิการของพนักงาน แต่ละคนแตกต่างกันตามตำแหน่ง นอกเหนือจากผลประโยชน์ที่จับต้องได้ ณ ปัจจุบัน ยังมี การจัดสรรผลประโยชน์ระยะยาว อันได้แก่ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

## ลูกค้า

บริษัทได้กำหนดนโยบายเพื่อปฏิบัติต่อลูกค้าทุกรายอย่างเป็นธรรมและกำหนดบทบาทความรับผิดชอบต่อลูกค้าไว้อย่างชัดเจน ในคู่มือหลักการกำกับดูแลกิจการ ทั้งนี้ บริษัทมีความมุ่งมั่นในการสร้างความพึงพอใจของลูกค้า ตั้งแต่การใส่ใจในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่ตอบโจทย์ ความต้องการและเพิ่มความสะดวกสบายในการใช้ชีวิตของลูกค้าให้ได้มากที่สุด รวมถึง การใส่ใจในด้านบริการ โดยการสร้างมาตรฐานการบริการสำหรับบทบาทงานที่ต้องดูแลและให้บริการลูกค้า นอกจากนี้ บริษัท ยังจัดให้มีกิจกรรมเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้าผ่านกิจกรรมต่างๆ เช่น กิจกรรมชวนมาดูหนัง มินิคอนเสิร์ต งานบุญในช่วงเทศกาลทางศาสนา การแจกของขวัญในช่วงวันสำคัญต่างๆ เป็นต้น

เพื่อให้บริษัทได้มีการพัฒนาผลิตภัณฑ์และการให้บริการอย่างต่อเนื่อง จึงมีการกำหนดผลคะแนนความพึงพอใจของลูกค้า ในด้านต่างๆ เป็นตัวชี้วัด ( KPI - Key Performance Indicator) ในระดับองค์กร ระดับฝ่าย จนถึงระดับพนักงาน โดยหัวข้อที่วัดผลประกอบด้วย

- ความพึงพอใจต่อทำเล รูปแบบโครงการ การออกแบบ วัสดุอุปกรณ์ พื้นที่ใช้สอย รวมถึง พื้นที่ส่วนกลาง
- ความพึงพอใจต่อการให้บริการของพนักงานขายในช่วงเยี่ยมชมโครงการ จอง/ทำสัญญา
- ความพึงพอใจต่อการบริการจากแม่บ้าน พนักงานรักษาความปลอดภัย ในช่วงเยี่ยมชมโครงการ จอง/ทำสัญญา
- ความพึงพอใจต่อคุณภาพบ้าน และการดำเนินการซ่อมในช่องตรวจรับมอบบ้าน/ห้องชุด
- ความพึงพอใจต่อการบริการของพนักงานฝ่ายบริการลูกค้าในการให้คำแนะนำเรื่องสินเชื่อ และบริการช่วงโอนกรรมสิทธิ์
- ความพึงพอใจต่อการบริการงานซ่อมหลังโอนกรรมสิทธิ์ ในด้านการให้บริการ คุณภาพงานซ่อม และความรวดเร็วในการให้บริการ
- ความพึงพอใจต่อการบริการของนิติบุคคลโครงการหลังการเข้าอยู่
- ความพึงพอใจระหว่างเข้าพักในอพาร์ทเมนต์และบ้านโครงการชีสสตาร์
- ความพึงพอใจระหว่างใช้บริการฟิตเนส

## ผลคะแนนตัวชี้วัดด้านความพึงพอใจของลูกค้าในระดับองค์กร (ตัวชี้วัดผลการดำเนินงานที่ไม่ใช่การเงิน)

ในการวัดผล KPI ในด้านความพึงพอใจของลูกค้าระดับองค์กร จะเป็นการประมวลผลคะแนนรวมในทุกด้าน ตั้งแต่ช่วงที่ลูกค้าเยี่ยมชมโครงการ จอง ทำสัญญา โอนกรรมสิทธิ์ งานซ่อมหลังโอนกรรมสิทธิ์ ความพึงพอใจหลังการเข้าอยู่ รวมถึง โดยในปี 2568 บริษัทได้รับคะแนนความพึงพอใจอยู่ที่ร้อยละ 86.6 อยู่ในระดับ “ดี” โดยลูกค้าให้คะแนนความพึงพอใจค่อนข้างสูงตั้งแต่เข้าเยี่ยมชมโครงการ ตลอดจนการให้บริการในช่วงโอนกรรมสิทธิ์ และบริการซ่อมหลังการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งบริษัทได้นำผลคะแนนในทุกจุดของการให้บริการ มาทบทวนและกำหนดแผนปรับปรุงเป็นรายไตรมาสเพื่อหาแนวทางเพิ่มความพึงพอใจให้กับลูกค้าและแก้ไขประเด็นที่สร้างความกังวลใจให้ลูกค้า ทั้งนี้ บริษัทได้ให้ความสำคัญในการทบทวนมาตรฐานการให้บริการอย่างสม่ำเสมอ และการนำระบบต่างๆ เข้ามาช่วยอำนวยความสะดวกในจุดรับบริการ เพื่อรักษาคุณภาพการให้บริการอย่างต่อเนื่อง

## คู่แข่งทางการค้า

บริษัทดำเนินธุรกิจโดยมีนโยบายการปฏิบัติต่อคู่แข่งอย่างเป็นธรรมภายใต้กรอบกติกาการแข่งขันทางการค้าที่โปร่งใส ตามกฎหมายและจรรยาบรรณธุรกิจว่าด้วยการปฏิบัติต่อการแข่งขันทางการค้า รวมถึง จะไม่ปฏิบัติหรือละเมิดสิ่งอันใด ที่นำไปสู่การแสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งโดยวิธีฉ้อฉล ตลอดจน ไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาของคู่แข่ง นอกจากนี้ บริษัทยังละเว้นจากการกล่าวหาให้ร้ายโดยปราศจากความจริงและไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่ง ตลอดจน ไม่ทำการผูกขาด การจัดสรรรายได้และส่วนแบ่งการตลาด และในปี 2568 ไม่ปรากฏข้อพิพาทฟ้องร้องระหว่างบริษัทกับคู่แข่งทางการค้า

## คู่ค้า

บริษัทกำหนดนโยบายการปฏิบัติต่อคู่ค้าและเจ้าหนี้อย่างชัดเจน และมีกระบวนการในการคัดเลือกคู่ค้าไว้อย่างเป็นรูปธรรม ทั้งนี้ บริษัทได้จัดทำคู่มือมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชัน เพื่อให้เป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างโปร่งใสและเท่าเทียม โดยบริษัทได้กำหนดคุณสมบัติของคู่ค้า

ซึ่งพิจารณาจากความมั่นคงและความน่าเชื่อถือขององค์กร โดยอ้างอิงไม่น้อยกว่า 3 ราย รวมทั้งมีเอกสารรับรองที่สำคัญของบริษัท สถานะทางการเงินที่มั่นคง มีประวัติการส่งมอบงานและสินค้าตามกำหนดและมีประสิทธิภาพ คุณภาพและมาตรฐาน ตลอดจนราคาที่เหมาะสม ทั้งนี้จะนำรายละเอียดของคู่ค้ามาพิจารณาเปรียบเทียบกันอย่างน้อย 3 รายขึ้นไป เพื่อความเสมอภาคกัน บริษัทจะไม่เรียกร้องผลประโยชน์ใดๆ ที่นำไปสู่ความยุติธรรม และปฏิบัติตามสัญญาและเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้อย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ บริษัทปฏิบัติต่อคู่ค้าและเจ้าหน้าที่อย่างอย่างเป็นธรรมและซื่อสัตย์ ต่อเจ้าหน้าที่ตรงเวลาตามเงื่อนไขที่กำหนด โดยจะปฏิบัติตามเงื่อนไข ข้อกำหนดของสัญญาและพันธะทางการเงินอย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ ในกรณีที่มีเหตุอันควรต้องเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขหรือมีเหตุอันควรอันอาจกระทบต่อสถานะทางการเงินโดยมีนัยสำคัญและอาจกระทบต่อหนี้ที่ต้องชำระ บริษัทจะแจ้งเจ้าหน้าที่เพื่อทราบเพื่อร่วมกันหาวิธีป้องกันหรือแก้ไข และไม่ให้เกิดความเสียหาย ตลอดจน จะนำเสนอสินเชื่อที่เจ้าหน้าที่หรือสถาบันทางการเงินอนุมัติมาใช้ตามวัตถุประสงค์ของบริษัท ตามที่แสดงเจตนาไว้ต่อเจ้าหน้าที่หรือสถาบันการเงิน

## เจ้าหน้าที่

บริษัทกำหนดนโยบายการปฏิบัติต่อคู่ค้าและเจ้าหน้าที่อย่างชัดเจน และมีกระบวนการในการคัดเลือกคู่ค้าไว้อย่างเป็นรูปธรรม ทั้งนี้ บริษัทได้จัดทำคู่มือมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชัน เพื่อให้เป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างโปร่งใสและเท่าเทียม โดยบริษัทได้กำหนดคุณสมบัติของคู่ค้า ซึ่งพิจารณาจากความมั่นคงและความน่าเชื่อถือขององค์กร โดยอ้างอิงไม่น้อยกว่า 3 ราย รวมทั้งมีเอกสารรับรองที่สำคัญของบริษัท สถานะทางการเงินที่มั่นคง มีประวัติการส่งมอบงานและสินค้าตามกำหนดและมีประสิทธิภาพ คุณภาพและมาตรฐาน ตลอดจนราคาที่เหมาะสม ทั้งนี้จะนำรายละเอียดของคู่ค้ามาพิจารณาเปรียบเทียบกันอย่างน้อย 3 รายขึ้นไป เพื่อความเสมอภาคกัน บริษัทจะไม่เรียกร้องผลประโยชน์ใดๆ ที่นำไปสู่ความยุติธรรม และปฏิบัติตามสัญญาและเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้อย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ บริษัทปฏิบัติต่อคู่ค้าและเจ้าหน้าที่อย่างอย่างเป็นธรรมและซื่อสัตย์ ต่อเจ้าหน้าที่ตรงเวลาตามเงื่อนไขที่กำหนด โดยจะปฏิบัติตามเงื่อนไข ข้อกำหนดของสัญญาและพันธะทางการเงินอย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ ในกรณีที่มีเหตุอันควรต้องเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขหรือมีเหตุอันควรอันอาจกระทบต่อสถานะทางการเงินโดยมีนัยสำคัญและ อาจกระทบต่อหนี้ที่ต้องชำระ บริษัทจะแจ้งเจ้าหน้าที่เพื่อทราบเพื่อร่วมกันหาวิธีป้องกันหรือแก้ไข และไม่ให้เกิดความเสียหาย ตลอดจน จะนำเสนอสินเชื่อที่เจ้าหน้าที่หรือสถาบันทางการเงินอนุมัติมาใช้ตามวัตถุประสงค์ของบริษัท ตามที่แสดงเจตนาไว้ต่อเจ้าหน้าที่หรือสถาบันการเงิน

## ชุมชนและสังคม

บริษัทดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยปลูกจิตสำนึกเรื่องความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมให้เกิดขึ้นในกลุ่มพนักงานทุกระดับอย่างต่อเนื่องและจริงจัง โดยให้ความสำคัญและถือเป็นหน้าที่ต่อสังคมโดยรวมและได้กำหนดไว้เป็นนโยบายด้านสุขภาพอนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อม และนโยบายเกี่ยวกับสนับสนุนกิจกรรมสาธารณะ โดยผู้บริหารให้การสนับสนุนกิจการอันเป็นประโยชน์ ต่อชุมชน และสังคมส่วนรวม รวมถึง จัดกิจกรรมอันเป็นประโยชน์ต่อการปลูกจิตสำนึกดังกล่าวให้เกิดขึ้นในบริษัท และพนักงานทุกระดับอย่างต่อเนื่อง

## แนวปฏิบัติอื่น ๆ เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

### ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญอย่างยิ่งในเรื่องความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน จึงได้กำหนดเป็นนโยบายด้านสุขภาพอนามัย ความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อมไว้ในคู่มือการกำกับดูแลกิจการ เพื่อให้พนักงานทุกระดับปฏิบัติเพื่อส่งเสริม ดูแลและรักษาความปลอดภัยแก่ชีวิตพนักงาน และทรัพย์สินในพื้นที่ความรับผิดชอบของบริษัท โดยยึดถือแนวทางปฏิบัติถึงความปลอดภัยของตนเอง เพื่อนร่วมงานและทรัพย์สินของบริษัท และตระหนักถึงความสำคัญของการป้องกันอุบัติเหตุอันเกิดขึ้นจากการทำงานที่มีผลต่อพนักงานและบุคคลอื่น เช่น มีการซ่อมอพยพหนีไฟประจำปี

ทั้งนี้ ในปี 2568 บริษัทไม่ได้มีการฝ่าฝืนกฎหมายด้านแรงงาน การจ้างงาน ผู้บริโภค การแข่งขันทางการค้า สิ่งแวดล้อม และไม่ได้รับการร้องเรียนใดๆ จากผู้มีส่วนได้เสีย

## 6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ

### จรรยาบรรณธุรกิจ

จรรยาบรรณธุรกิจ : มี

บริษัทมีหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และ นโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน ดำเนินกิจการโดยยึดหลักประสิทธิภาพ ประสิทธิผล รวมทั้งยึดมั่นต่อผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

### นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณธุรกิจ

แนวปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณธุรกิจ : การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์, การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน, การแจ้งเบาะแสและคุ้มครองผู้ร้องเรียน, การป้องกันการใช้อข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

### การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทได้กำหนดนโยบาย เกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกันตั้งอยู่บนหลักการที่ว่า การตัดสินใจใดๆ ของบุคลากรทุกระดับในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจจะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเท่านั้น การตัดสินใจดังกล่าว จะต้องทำโดยปราศจากอิทธิพลของความต้องการส่วนตัวของครอบครัว หรือบุคคลผู้ใกล้ชิดซึ่งจะส่งผลกระทบต่อตัดสินใจว่าอะไรเป็นผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท โดยเฉพาะสำหรับบุคลากรทุกคนจะต้องปฏิบัติงานเต็มเวลาให้กับบริษัทอย่างสุดกำลังความสามารถ และไม่ควรจะมีผลประโยชน์ทางธุรกิจอื่นใดภายนอกบริษัท อันจะเป็นการเบียดบังเวลาหรือเบียดบังการทุ่มเท เอาใจใส่ในหน้าที่ความรับผิดชอบที่มีต่อบริษัทและอาจสร้างความเสียหายให้กับบริษัท

ผลประโยชน์ที่ขัดกันจะเกิดขึ้นในกรณีที่บุคลากรทุกระดับมีผลประโยชน์ส่วนตัว หรือของครอบครัว หรือบุคคลผู้ใกล้ชิด ไม่ว่าจะเป็นด้านการเงินหรือด้านอื่นใดก็ตามในกิจการซึ่งจะได้รับผลประโยชน์จาก

- 1 การตัดสินใจของบุคคลผู้นั้นในการปฏิบัติงานตามหน้าที่ให้กับบริษัท หรือ
- 2 การรับรู้กิจกรรมการดำเนินงานหรือแผนการในอนาคตของบริษัท

บริษัทถือเป็นหน้าที่ของบุคลากรทุกระดับที่จะหลีกเลี่ยงการมีส่วนเกี่ยวข้องทางการเงิน และ/หรือ ความสัมพันธ์กับบุคคลภายนอกอื่นๆ ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทต้องเสียผลประโยชน์หรือก่อให้เกิดความขัดแย้งในด้านความภักดีหรือผลประโยชน์หรือขัดขวางการปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทมีนโยบายที่จะปกป้องรักษาผลประโยชน์อันชอบธรรมของบริษัทขณะเดียวกันก็จะให้มีการจำกัดขอบเขตแห่งเสรีภาพในกิจกรรมต่างๆ ของบุคลากรทุกระดับให้น้อยที่สุด

#### การพิจารณาประจำปีเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน

ในแต่ละปีบุคลากรทุกระดับจะได้รับแจ้งให้ทบทวนและตระหนักถึงนโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกันของบริษัท และทุกคนต้องแจ้งเรื่องซึ่งอาจเป็นผลประโยชน์ที่ขัดกันที่เกิดขึ้นให้สำนักกรรมการผู้จัดการทราบ โดยต้องแนบรายละเอียด ในเรื่องดังกล่าวมาด้วย เพื่อจะได้รวบรวมเข้าหารือกับกรรมการผู้จัดการก่อนที่สำนักกรรมการผู้จัดการจะแจ้งจุดยืนของบริษัท ให้ผู้นั้นและผู้บังคับบัญชาของผู้นั้นทราบต่อไป และให้ทุกคนแจ้งเรื่องดังกล่าวนี้ได้เสมอเมื่ออาจมีเรื่องดังกล่าวในระหว่างปี

ในกรณีที่มีผลประโยชน์ขัดกันอย่างเป็นรูปธรรม การที่บุคลากรเปิดเผยและให้ความร่วมมือกับบริษัทเป็นอย่างดี เมื่อมีผลประโยชน์ขัดกันเกิดขึ้น ปัญหาดังกล่าวก็สามารถคลี่คลายไปได้โดยที่ผู้นั้นถอนตัวออกจากการเป็นผู้ตัดสินใจในเรื่อง ที่เป็นต้นเหตุของความขัดแย้งดังกล่าว

ในกรณีที่มิข้อสงสัยหรือไม่แน่ใจว่าการปฏิบัติงานของตนมีความเหมาะสมหรือไม่ หรือทราบว่าอาจจะมีการไม่ปฏิบัติตามนโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกันของบริษัทโดยบุคลากรคนอื่น ทุกคนควรปรึกษากับผู้บังคับบัญชา แผนกบุคคล สำนักกรรมการผู้จัดการ หรือสำนักตรวจสอบภายใน แล้วแต่กรณี

### การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญในการต่อต้านการคอร์รัปชัน อีกทั้งมีความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานความถูกต้องตามหลักกฎหมาย หลักจริยธรรม หลักธรรมาภิบาลที่ดี และแนวปฏิบัติด้านความซื่อสัตย์สุจริตตามพันธกิจ ยึดมั่นในความถูกต้อง และมาตรฐานทางจริยธรรมที่ดี รวมทั้งมีความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีนโยบายการกำหนดความรับผิดชอบ แนวปฏิบัติ และข้อกำหนดในการดำเนินการที่เหมาะสมเกี่ยวกับการป้องกันการคอร์รัปชันในทุกกิจกรรมทางธุรกิจของบริษัท และเพื่อให้การตัดสินใจและการดำเนินการทางธุรกิจที่อาจมีความเสี่ยงด้านการคอร์รัปชันได้รับการพิจารณาและปฏิบัติอย่างรอบคอบ ในรอบปีที่ผ่านมา บริษัทได้ทบทวนและปรับปรุงนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน โดยผ่านการสอบทานจากคณะ

กรรมการตรวจสอบ และได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ นโยบายดังกล่าวให้ครอบคลุมถึงบริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทอื่นที่บริษัทมีอำนาจควบคุม รวมถึงตัวแทนทางธุรกิจ คู่ค้า และลูกค้าที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท และบริษัท**ยืนยันเจตนา**รณณ์ “ไม่ยอมรับการคอร์รัปชันทุกรูปแบบ (Zero Tolerance Policy)” อย่างเคร่งครัด

### แนวปฏิบัติ

1. บุคลากรของบริษัทต้องปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน และต้องไม่เข้าไปเกี่ยวข้องกับเรื่องการคอร์รัปชันไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
2. บุคลากรของบริษัทจะต้องไม่ละเลย หรือเพิกเฉย เมื่อพบเห็นการกระทำที่เข้าข่ายการคอร์รัปชันเกี่ยวข้องกับบริษัท โดยถือเป็นหน้าที่ที่ต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชาหรือบุคคลที่รับผิดชอบทราบและให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่างๆ หากมีข้อสงสัย หรือข้อซักถามให้ปรึกษากับผู้บังคับบัญชาหรือบุคคลที่กำหนดให้ทำหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการติดตามการปฏิบัติตามจรรยาบรรณผ่านช่องทางต่างๆ ที่กำหนดไว้
3. บริษัทจะให้ความสำคัญและคุ้มครองบุคลากรของบริษัทที่ปฏิเสธการคอร์รัปชัน หรือผู้ที่แจ้งเบาะแสเรื่องการทุจริตคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัท โดยใช้มาตรการคุ้มครองผู้ปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน ผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการรายงานการคอร์รัปชัน (Whistleblowing Policy)
4. บริษัทตระหนักถึงความสำคัญในการเผยแพร่ ให้ความรู้ และทำความเข้าใจกับบุคลากรภายในของบริษัท รวมทั้ง บุคคลอื่นภายนอกบริษัทที่ต้องปฏิบัติหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทในเรื่องที่ต้องปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน
5. บริษัทมุ่งมั่นที่จะสร้างและรักษาวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นว่าการคอร์รัปชัน ไม่ว่าจะเกิดจากการทำธุรกรรมและ/หรือธุรกิจใดๆ กับทั้งภาครัฐและภาคเอกชนเป็นสิ่งที่ยอมรับไม่ได้
6. บริษัทมีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประเมินความเสี่ยงด้านคอร์รัปชันที่มีโอกาสเกิดขึ้นล่วงหน้า และมีกระบวนการควบคุมและตรวจสอบที่มีประสิทธิภาพ
7. บริษัทมีนโยบายที่จะปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันในประเทศไทย และในทุกประเทศที่บริษัทประกอบธุรกิจ
  - a. บริษัทจะดำเนินการตามสมควรเพื่อให้ตัวแทนคู่สัญญา หรือบุคคลใดที่ทำธุรกิจ หรือมีนิติสัมพันธ์กับบริษัททราบถึงหลักการปฏิบัติของบริษัทตามนโยบายฉบับนี้

### ข้อกำหนดในการดำเนินการ

เพื่อความชัดเจนในการดำเนินการในเรื่องที่มีความเสี่ยงสูงต่อการเกิดคอร์รัปชัน บริษัทจึงได้กำหนดให้บุคลากรของบริษัทต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังและปฏิบัติตามแนวทางที่บริษัทกำหนดในเรื่องต่างๆ ดังนี้

1. การให้/รับของขวัญ การเลี้ยงรับรอง และการบริการต้อนรับ (Gifts, Entertainment and Hospitality) ต้องเป็นไปตามที่กำหนดในจรรยาบรรณของบริษัท
2. การบริจาคเพื่อการกุศล (Charitable Donations) และการให้ความสนับสนุน (ต้องเป็นไปอย่างโปร่งใสและถูกต้องตามกฎหมาย โดยต้องมั่นใจว่าเงินบริจาค เงินสนับสนุน หรือทรัพย์สินไม่ได้ถูกนำไปใช้เพื่อเป็นข้ออ้างในการติดสินบน
3. การจ่ายค่าอำนวยความสะดวก (Facilitation Payment) เนื่องจากบริษัทไม่มีนโยบายในการจ่ายค่าอำนวยความสะดวกทุกกรณี จึงกำหนดห้ามมิให้จ่ายค่าอำนวยความสะดวกให้กับเจ้าหน้าที่ของรัฐทั้งโดยทางตรงและทางอ้อม
4. การให้ความช่วยเหลือทางการเมือง (Political Contributions) บริษัทวางตัวเป็นกลางทางการเมือง โดยจะไม่กระทำการใดที่เป็นการผูกฟู่ หรือสนับสนุน ด้านการเงิน หรือรูปแบบอื่นแก่พรรคการเมือง กลุ่มแนวร่วมทางการเมือง ผู้มีอำนาจทางการเมือง และผู้ลงสมัครรับเลือกตั้งทางการเมือง ไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในระดับท้องถิ่น ระดับภูมิภาค และระดับประเทศ
5. การขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) บริษัทกำหนดให้ต้องเปิดเผยผลประโยชน์ส่วนตัวที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท หลีกเลี่ยงการตัดสินใจที่อาจมีผลประโยชน์ทับซ้อน และแจ้งต่อผู้มีอำนาจเมื่อพบสถานการณ์ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้บริษัทสามารถจัดการอย่างเหมาะสม โปร่งใส และตรวจสอบได้
6. การจ้างพนักงานของรัฐ (Revolving Door) บริษัทกำหนดนโยบายห้ามจ้างพนักงานของรัฐหรืออดีตพนักงานของรัฐที่พ้นจากตำแหน่งไม่เกิน 2 ปี เข้าทำงานที่ก่อให้เกิดการขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยจะจัดให้มีมาตรการเปิดเผยการจ้างพนักงานของรัฐหรืออดีตพนักงานของรัฐ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและตรวจสอบได้
7. ความสัมพันธ์ทางธุรกิจและการจัดซื้อจัดจ้างกับภาครัฐและภาคเอกชน (Business Relations and Procurement with Public and Private Sectors) บริษัทกำหนดห้ามมิให้หรือรับสินบนในการดำเนินธุรกิจทุกชนิด และการติดต่อกับภาครัฐและภาคเอกชนจะต้องเป็นไปอย่างโปร่งใส ซื่อสัตย์ และต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการร้องเรียน/แจ้งเบาะแส

บริษัทให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี ความโปร่งใส และความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย จึงจัดให้

มี “นโยบายการรับเรื่องร้องเรียนและแจ้งเบาะแส” (Whistleblowing Policy) เพื่อเป็นกลไกในการป้องกัน ตรวจสอบ และยกระดับมาตรฐานการดำเนินธุรกิจให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ และหลักจรรยาบรรณธุรกิจ โดยมุ่งให้การรับเรื่องและการตรวจสอบเป็นไปอย่างเป็นระบบ โปร่งใส ตรวจสอบได้ และเป็นธรรม ตลอดจนสร้างความมั่นใจให้ผู้แจ้งเรื่องว่าบริษัทมีมาตรการคุ้มครองอย่างเหมาะสมและเคร่งครัด เพื่อส่งเสริมวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นในความซื่อสัตย์ สุจริต และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงแนวปฏิบัติของโครงการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (CAC) ทั้งนี้ ในปีที่ผ่านมาบริษัทได้ทบทวนนโยบายการรับเรื่องร้องเรียนและแจ้งเบาะแส โดยผ่านการสอบทานจากคณะกรรมการตรวจสอบ และได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้เกี่ยวข้องกับบริษัททุกกลุ่ม สามารถแจ้งเรื่องร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสได้ รวมถึงกรรมการ ผู้บริหาร พนักงานทุกระดับของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมถึงลูกจ้างชั่วคราว/สัญญาจ้าง) ผู้ถือหุ้น คู่ค้า คู่สัญญา ผู้รับเหมา ตัวแทน นายหน้า ลูกค้า ผู้บริโภค นักลงทุน เจ้าหนี้ หน่วยงานภาครัฐ ชุมชนรอบพื้นที่ดำเนินงาน ตลอดจนบุคคลภายนอกทั่วไปที่มีข้อมูลหรือหลักฐานอันเป็นประโยชน์ต่อการตรวจสอบของบริษัท โดยเปิดรับเรื่องร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสในประเด็นที่อาจส่งผลกระทบต่อความถูกต้อง โปร่งใส ความปลอดภัย และชื่อเสียงขององค์กร โดยครอบคลุมถึงเรื่องดังต่อไปนี้

1. การฝ่าฝืนกฎหมาย กฎระเบียบของรัฐ กฎเกณฑ์ตลาดทุน หรือข้อบังคับของบริษัท รวมถึงการไม่ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณธุรกิจ หรือการปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรมหรือเลือกปฏิบัติในการทำงาน
2. การทุจริตคอร์รัปชันในทุกรูปแบบ เช่น การให้/รับสินบน การยักยอก ฉ้อโกง การใช้อำนาจโดยมิชอบ การจัดซื้อจัดจ้างที่ไม่โปร่งใส หรือการแสวงหาประโยชน์โดยมิชอบ
3. การขัดต่อจริยธรรมหรือมาตรฐานความประพฤติ เช่น ผลประโยชน์ทับซ้อน การใช้ตำแหน่งหน้าที่เอื้อประโยชน์แก่ตนเองหรือพวกพ้อง
4. การละเมิดสิทธิมนุษยชน การคุกคามในที่ทำงาน การล่วงละเมิดทางเพศ หรือการกลั่นแกล้ง
5. พฤติกรรมที่อาจก่อให้เกิดความไม่ปลอดภัยต่อชีวิต ร่างกาย สุขภาพอนามัย หรือสภาพแวดล้อม รวมถึงการเพิกเฉยต่อความเสี่ยงดังกล่าว
6. การปกปิดข้อเท็จจริงอันควรเปิดเผย หรือการรายงาน/จัดทำเอกสาร ข้อมูล หรือหลักฐานที่ไม่เป็นความจริง ซึ่งอาจกระทบต่อบริษัท ผู้ถือหุ้น นักลงทุน ตลาดทุน หน่วยงานกำกับดูแล หรือผู้มีส่วนได้เสีย
7. การกระทำอื่นใดที่เข้าข่ายผิดจริยธรรม หรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อชื่อเสียง ผลประโยชน์ หรือความน่าเชื่อถือของบริษัท

### การแจ้งเบาะแสและคุ้มครองผู้ร้องเรียน

#### ช่องทางการแจ้งเรื่องร้องเรียน/แจ้งเบาะแส

เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถแจ้งเรื่องร้องเรียน/แจ้งเบาะแสได้อย่างสะดวก ปลอดภัย และเป็นความลับ บริษัทจึงกำหนดช่องทางรับเรื่องที่มีการจำกัดสิทธิการเข้าถึงและกำหนดผู้รับเรื่องหลัก 2 หน่วยงาน ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee) และสำนักตรวจสอบภายใน (Internal Audit Office) โดยสามารถแจ้งผ่านช่องทางที่กำหนดไว้ ดังนี้

1. ช่องทางการแจ้งเรื่องถึงคณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee)
  - a. อีเมล (E-mail) ของคณะกรรมการตรวจสอบ : [auditcommittee@estarpcl.com](mailto:auditcommittee@estarpcl.com)
  - b. ไปรษณีย์ : จ่าหน้าซองพร้อมระบุ “เป็นเอกสารลับ” ส่งถึง “ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ” โดยส่งมาที่ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีล เอสเตท จำกัด (มหาชน) เลขที่ 898 ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
2. ช่องทางการแจ้งเรื่องถึงสำนักตรวจสอบภายใน (Internal Audit Office)
  - a. อีเมล (E-mail) ของสำนักตรวจสอบภายใน : [internalaudit@estarpcl.com](mailto:internalaudit@estarpcl.com)
  - b. ไปรษณีย์ : จ่าหน้าซองพร้อมระบุ “เป็นเอกสารลับ” ส่งถึง “สำนักตรวจสอบภายใน” โดยส่งมาที่ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีล เอสเตท จำกัด (มหาชน) เลขที่ 898 ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
3. ช่องทางระบบออนไลน์ (Web Portal)

ผู้ร้องเรียนสามารถแจ้งเรื่องผ่านระบบออนไลน์ได้ที่ [www.estarpcl.com/complaint](http://www.estarpcl.com/complaint) ทั้งนี้ ระบบจะจำกัดสิทธิการเข้าถึงข้อมูลเฉพาะคณะกรรมการตรวจสอบ และสำนักตรวจสอบภายใน เพื่อรักษาความลับและความปลอดภัยของข้อมูล

### กระบวนการในการจัดการเรื่องที่ได้รับการร้องเรียน/แจ้งเบาะแส

เมื่อบริษัทได้รับเรื่องร้องเรียนหรือการแจ้งเบาะแสมานช่องทางที่กำหนด เพื่อให้การตรวจสอบเป็นไปด้วยความถูกต้อง โปร่งใส เป็นธรรม และคุ้มครองสิทธิของผู้ร้องเรียนอย่างเคร่งครัด บริษัทจึงกำหนดขั้นตอนการดำเนินการดังต่อไปนี้

1. การรับเรื่องร้องเรียน

เมื่อมีการร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสด้านช่องทางที่บริษัทกำหนดไว้ ไม่ว่าจะป็นช่องทางของคณะกรรมการตรวจสอบหรือสำนักตรวจสอบภายใน ให้ถือว่าเป็นการรับเรื่องอย่างเป็นทางการ ทั้งนี้ หากมีการส่งเรื่องไปยังหน่วยงานอื่นนอกเหนือจากสองหน่วยงานที่กำหนดไว้ข้างต้น ผู้รับเรื่องต้องส่งเรื่องต่อให้คณะกรรมการตรวจสอบ หรือสำนักตรวจสอบภายในตามความเหมาะสมทันทีหรือภายใน 2 (สอง) วันทำการนับแต่วันที่ได้รับเรื่อง ทั้งนี้ บริษัทได้จำกัดจำนวนผู้รับเรื่องให้น้อยที่สุด เพื่อให้การควบคุมการเข้าถึงข้อมูลเป็นไปอย่างรัดกุมและปลอดภัย

## 2. การตรวจสอบข้อเท็จจริงเบื้องต้น

สำนักตรวจสอบภายในและแผนกบุคคลและธุรการ มีหน้าที่ร่วมกันตรวจสอบข้อเท็จจริงเบื้องต้น โดยตรวจสอบความครบถ้วนของข้อมูล ประเมินสาระสำคัญเบื้องต้น และจัดทำบันทึกรับเรื่องเข้าระบบทะเบียนเรื่องร้องเรียนของบริษัท โดยจะทำการตรวจสอบให้แล้วเสร็จภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับแต่วันที่ได้รับข้อมูลและเอกสารประกอบที่จำเป็นครบถ้วนเพียงพอสำหรับการตรวจสอบเบื้องต้น หลังจากตรวจสอบข้อเท็จจริงในเบื้องต้นแล้วจะต้องเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการตรวจสอบว่าควรดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงอย่างเป็นทางการหรือไม่ ทั้งนี้ ในกรณีที่ป็นเรื่องร้องเรียนเกี่ยวข้องกับบุคคลซึ่งดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโสขึ้นไป หรือผู้บริหารระดับสูง หรือกรรมการบริษัท สำนักตรวจสอบภายในต้องส่งเรื่องให้คณะกรรมการตรวจสอบทันทีโดยยังไม่ต้องพิจารณาในเชิงเนื้อหา

## 3. การแต่งตั้งคณะทำงานตรวจสอบข้อเท็จจริง

เมื่อคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาแล้วเห็นว่าควรมีการตรวจสอบข้อเท็จจริง ให้คณะกรรมการตรวจสอบแต่งตั้งคณะทำงานตรวจสอบข้อเท็จจริง ประกอบด้วยบุคลากรดังต่อไปนี้

- (1) สำนักตรวจสอบภายใน ประกอบด้วย แผนกตรวจสอบภายใน และแผนกกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท
- (2) แผนกบุคคลและธุรการ
- (3) ผู้บังคับบัญชาสูงสุดของผู้ถูกร้องเรียน

ในกรณีที่เรื่องร้องเรียนเกี่ยวข้องกับบุคคลซึ่งดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโสขึ้นไป หรือผู้บริหารระดับสูง หรือกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้กำกับดูแลการตรวจสอบทั้งหมด และอาจพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบสวนหรือผู้ตรวจสอบอิสระ หรือกำหนดองค์ประกอบของคณะทำงานตรวจสอบข้อเท็จจริงเพิ่มเติมตามความเหมาะสม โดยที่ผลการตรวจสอบดังกล่าวจะถูกส่งต่อไปยังคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เพื่อให้ความเห็นและวินิจฉัยก่อนรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาดำเนินการตามที่เห็นสมควรต่อไป

## 4. การพิจารณาและตรวจสอบข้อเท็จจริง

คณะทำงานตรวจสอบข้อเท็จจริงจะดำเนินการรวบรวมข้อมูล ตรวจสอบเอกสาร สอบปากคำบุคคลที่เกี่ยวข้องและวิเคราะห์ข้อเท็จจริงตามหลักฐานที่ปรากฏ โดยต้องปฏิบัติตามหลักความเป็นกลาง ความรอบคอบ ความโปร่งใส และหลักการรักษาความลับอย่างเคร่งครัด และจะต้องจัดทำรายงานผลการตรวจสอบและเสนอรายงานดังกล่าวต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณา โดยมุ่งดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับแต่งตั้งให้ตรวจสอบข้อเท็จจริง เว้นแต่กรณีที่มีความซับซ้อนผู้ตรวจสอบข้อเท็จจริงอาจขอขยายระยะเวลาได้ตามความจำเป็น โดยจะแจ้งเหตุผลและกำหนดระยะเวลาที่คาดว่าจะแล้วเสร็จให้ผู้ร้องเรียนทราบ

## 5. การติดตามและสรุปผล

สำนักตรวจสอบภายในจะติดตามความคืบหน้าและบันทึกสถานะการดำเนินงานจนกว่าจะสิ้นสุดกระบวนการ และรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อรับทราบ

## 6. การแจ้งผลต่อผู้ร้องเรียน

ภายหลังจากที่กระบวนการตรวจสอบข้อเท็จจริงแล้วเสร็จ และบริษัทได้รับรายงานผลการตรวจสอบอย่างเป็นทางการ บริษัทจะดำเนินการแจ้งผลการพิจารณาหรือผลการตรวจสอบแก่ผู้ร้องเรียนภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับแต่วันที่ได้รับผลการตรวจสอบดังกล่าว ทั้งนี้ การรายงานผลจะกระทำโดยรักษาความลับและเปิดเผยเฉพาะข้อมูลที่เกี่ยวข้อง เพื่อมิให้กระทบต่อสิทธิส่วนบุคคลหรือกระบวนการทางวินัยและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ร้องเรียนหรือผู้แจ้งเบาะแสดังกล่าวได้เปิดเผยชื่อหรือช่องทางการติดต่อ บริษัทจะไม่สามารถแจ้งผลการดำเนินการให้ทราบได้

## แนวทางในการปกป้องคุ้มครองผู้แจ้งเรื่องร้องเรียน/เบาะแส

บริษัทมีแนวทางในการปกป้องและคุ้มครองสิทธิของผู้ร้องเรียน ผู้แจ้งเบาะแส ผู้ให้ข้อมูล และผู้ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัดและจะรักษาความลับของข้อมูลและตัวตนของผู้เกี่ยวข้องทั้งหมด โดยจะเปิดเผยเฉพาะเท่าที่จำเป็นต่อการตรวจสอบหรือเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด ทั้งนี้ บริษัทห้ามมิให้มีการตอบโต้ กลั่นแกล้ง ข่มขู่ คุกคาม เลิกจ้าง ลดตำแหน่ง หรือการกระทำใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดผลเสียหายต่อผู้ร้องเรียนหรือผู้ให้ข้อมูลทั้งโดยตรงหรือโดยอ้อม และในกรณีที่ผู้ร้องเรียนหรือผู้แจ้งเบาะแสได้รับผลกระทบจากการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว บริษัทจะพิจารณาดำเนินมาตรการเยียวยาและคุ้มครองตามความเหมาะสม รวมถึงเปิดโอกาสให้ผู้ร้องเรียนสามารถร้องเรียนเพิ่มเติมโดยตรงต่อประธานคณะกรรมการตรวจสอบหรือกรรมการอิสระได้หากเห็นว่ามิได้รับการคุ้มครองตามสมควร



บริษัทมีการรายงานผลเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชันต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกไตรมาส โดยในปี 2568 ที่ผ่านมามีเรื่องร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสเกี่ยวกับการกระทำผิดจริยธรรมหรือการกระทำที่ไม่เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการ ตลอดจนการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัท กรรมการ และพนักงานของบริษัทแต่อย่างใด ทั้งนี้ บริษัทได้คงไว้ซึ่งมาตรการสื่อสารนโยบาย การควบคุมช่องทางรับเรื่อง และการสอบทานความปลอดภัยของช่องทางเป็นระยะ รวมถึงการให้คำแนะนำแก่พนักงานเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อป้องกันและลดโอกาสเกิดเหตุการณ์ที่ไม่พึงประสงค์ และเพื่อให้มั่นใจว่าหากมีการแจ้งเรื่องบริษัทจะสามารถดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และเป็นธรรม

### **การป้องกันการใช้อข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์**

คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการที่กำหนดหน้าที่ต้องรายงานการถือหลักทรัพย์ของตนให้เป็นไปตามกฎระเบียบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

บริษัทต้องดำเนินการให้เกิดความเสมอภาค และยุติธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน และเพื่อป้องกัน การกระทำผิดกฎหมายของบุคลากรทุกระดับของบริษัทและครอบครัวทุกคนที่ได้รับทราบ หรืออาจได้รับทราบข้อมูลภายใน ที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน บริษัทจึงห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนทำการซื้อขายหุ้นหรือชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อ หรือขายหรือเสนอซื้อ หรือเสนอขายหุ้นบริษัท ไม่ว่าจะด้วยตนเอง หรือผ่านนายหน้า ในขณะที่ยังครอบครองข้อมูลที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนอยู่ โดยบริษัทและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยถือว่าการซื้อขายหลักทรัพย์เพื่อเก็งกำไร หรือ สร้างความได้เปรียบให้กับกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง

ขั้นตอนการป้องกัน เพื่อให้การปฏิบัติตามนโยบายเป็นไปด้วยความเรียบร้อย บริษัทได้ดำเนินการดังต่อไปนี้

1. จำกัดการเข้าถึงข้อมูลที่ไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนโดยให้รับรู้เฉพาะแก่ผู้เกี่ยวข้องและที่จำเป็นเท่านั้น
2. จัดระบบรักษาความปลอดภัยในที่ทำงานเพื่อป้องกันแฟ้มข้อมูลและเอกสารลับ
3. เป็นหน้าที่ของเจ้าของข้อมูลที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนจะต้องกำชับผู้ที่เกี่ยวข้องให้ปฏิบัติตามขั้นตอนการรักษาความปลอดภัยโดยเคร่งครัด

#### บทลงโทษสำหรับการใช้อข้อมูลภายใน

ผู้ฝ่าฝืนจะถูกลงโทษทางวินัย และ/หรือ ฎหมายแล้วแต่กรณี

ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดนโยบาย ห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน/ลูกจ้างของบริษัท ซึ่งอยู่ในตำแหน่งหรือสายงาน ที่รับผิดชอบข้อมูลภายในหรือที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน รวมทั้ง คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลดังกล่าว ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วงระยะเวลา 15 วัน ก่อนวันเผยแพร่ข้อมูลงบการเงินและข้อมูลสำคัญทางการเงินของบริษัท และในช่วงระยะเวลา 1 วัน หลังวันเผยแพร่ข้อมูลงบการเงินและข้อมูลสำคัญทางการเงินของบริษัท โดยทุก ๆ 3 เดือน บริษัทจะแจ้งให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน/ลูกจ้างของบริษัท ซึ่งอยู่ในตำแหน่งหรือสายงานที่รับผิดชอบข้อมูลภายในหรือที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายในทราบถึงช่วงระยะเวลาในการห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท

### **การส่งเสริมการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ**

การส่งเสริมให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ปฏิบัติตาม : มี

จรรยาบรรณธุรกิจ

#### **การดำเนินงานและการส่งเสริมความรู้แก่พนักงานด้านการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน**

บริษัทให้ความสำคัญกับการยกระดับความรู้ความเข้าใจและสร้างวัฒนธรรมองค์กรด้านความซื่อสัตย์สุจริต โดยได้ดำเนินการเสริมสร้างความรู้ด้านการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันอย่างต่อเนื่อง ทั้งในกลุ่มผู้บริหาร/พนักงานปัจจุบัน และพนักงานใหม่ ดังนี้

1. บริษัทจัดอบรมหัวข้อ **“บทบาทหน้าที่กรรมการและพนักงานในการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน”** เมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2568 จัดขึ้น ณ ห้องประชุมของบริษัทและ/หรือผ่านระบบประชุมอิเล็กทรอนิกส์ โดยมีผู้เข้าร่วมอบรมรวม 85 คนครอบคลุมกลุ่มผู้บริหารและพนักงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อสร้างความเข้าใจในบทบาทหน้าที่ ความคาดหวังด้านจริยธรรมองค์กร และแนวปฏิบัติที่พึงยึดถือในการป้องกันและหลีกเลี่ยงความเสี่ยงด้านทุจริตคอร์รัปชัน ทั้งนี้ บริษัทได้เชิญวิทยากรจากโครงการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย มาเป็น
2. ผู้บรรยาย เพื่อถ่ายทอดแนวคิด มาตรฐาน และตัวอย่างเชิงปฏิบัติที่สอดคล้องกับหลักธรรมาภิบาลและแนวปฏิบัติที่เป็นที่ยอมรับ
3. บริษัทได้จัดอบรมสำหรับพนักงานใหม่จำนวน 2 ครั้ง เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2568 และวันที่ 9 ตุลาคม 2568 ณ ห้องประชุมของบริษัทและ/หรือผ่านระบบประชุมอิเล็กทรอนิกส์ โดยมีผู้เข้าร่วมอบรมรวม 26 คนเพื่อให้พนักงานใหม่รับทราบนโยบายและแนวปฏิบัติของบริษัทด้านการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท ตั้งแต่เริ่มปฏิบัติงาน พร้อมกำหนดให้มีการทำแบบทดสอบทั้งก่อนและหลังการอบรมเพื่อประเมินความเข้าใจและย้ำให้สามารถนำไปปฏิบัติได้อย่างถูกต้อง

การอบรมและการประเมินผลดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงานด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท โดยบริษัทมุ่งหวังให้บุคลากรทุกระดับมีความตระหนักรู้ เข้าใจบทบาทหน้าที่ และปฏิบัติตามนโยบาย/มาตรการของบริษัทอย่างเคร่งครัด เพื่อป้องกันการทุจริตคอร์รัปชันและรักษาความเชื่อมั่นของผู้มีส่วนได้เสียอย่างยั่งยืน

#### **การเข้าร่วมเครือข่ายในการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน**

เข้าร่วมหรือประกาศเจตนารมณ์เป็นภาคีเครือข่ายใน : มี

การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน

ภาคีเครือข่ายหรือโครงการการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน : โครงการผนวกร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการ

ที่บริษัทเข้าร่วมหรือประกาศเจตนารมณ์ ทุจริต

(Thai Private Sector Collective Action Against

Corruption: CAC)

สถานะการรับรองเป็นสมาชิกโครงการ CAC : ไม่ได้รับการรับรอง

### 6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบายและระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

#### 6.3.1 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญเกี่ยวกับการทบทวนนโยบายและแนวปฏิบัติของระบบการกำกับดูแลกิจการ หรือกฎบัตรคณะกรรมการ

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการทบทวนนโยบายและ แนวปฏิบัติการ : มี

กำกับดูแลกิจการ หรือกฎบัตรคณะกรรมการ

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการเปลี่ยนแปลง และพัฒนาการที่สำคัญ : มี

เกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติ

คณะกรรมการบริษัทได้มีการปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2568

#### 6.3.2 การนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน (CG Code) มาปฏิบัติ

การนำหลักการ CG Code ตามที่ : นำมาปฏิบัติใช้เป็นส่วนใหญ่

สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดมาปฏิบัติ

สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา โดยในปี 2568 คณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาทบทวนเกี่ยวกับการนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีมาใช้ตามบริบททางธุรกิจของบริษัท ซึ่งในภาพรวมเป็นสิ่งที่คณะกรรมการบริษัทได้ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีอยู่แล้วโดยส่วนใหญ่



## 7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

### 1. โครงสร้างของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทได้มีการพิจารณาความเหมาะสมของโครงสร้างคณะกรรมการ เพื่อให้สอดคล้องตามข้อบังคับบริษัทและระเบียบบริษัทว่าด้วยคณะกรรมการบริษัท ซึ่งคณะกรรมการบริษัทได้กำหนดขึ้นสำหรับองค์ประกอบ คุณสมบัติ และขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

ข้อบังคับของบริษัทกำหนดไว้ว่า คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่เกิน 12 คน

กรรมการบริษัทเป็นตัวอย่างสูงสุดในการยึดมั่นและปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการ ดังนี้

1. กรรมการทุกคนต้องมีภาวะผู้นำและสามารถควบคุมการดำเนินงานของฝ่ายจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อบรรลุเป้าหมายที่เป็นหัวใจของธุรกิจโดยสามารถสร้างและเพิ่มมูลค่าการลงทุนให้กับผู้ถือหุ้น และผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่นๆ คณะกรรมการจะร่วมกับฝ่ายจัดการกำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมของบริษัทให้ดีขึ้นและให้ทุกคนได้ปฏิบัติตาม นอกจากนี้ กรรมการบริษัทต้องเป็นผู้ที่มีความรับผิดชอบเต็มที่เชิงจริยธรรมและตามกฎหมายต่อบริษัทและผู้ที่มีส่วนได้เสียจึงต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังด้วยทักษะและความซื่อสัตย์สุจริต และแสดงความเห็นของตนอย่างเป็นอิสระ
2. กรรมการจะต้องใช้ดุลยพินิจที่เป็นอิสระเสมอในการดำเนินกิจการของบริษัทเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถไว้วางใจได้โดยสนิทใจ
3. กรรมการจะต้องพิจารณาเสนอผู้ที่มีความเหมาะสมต่อคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อเลือกตั้งกรรมการใหม่ทดแทนตำแหน่งที่ว่างอยู่อย่างรอบคอบและโปร่งใส และอาจจัดให้มีคณะอนุกรรมการสรรหาด้วยก็ได้
4. กรรมการต้องอุทิศเวลาและทุ่มเทความสนใจให้กับบริษัทอย่างเต็มที่ และพร้อมที่จะเข้าร่วมการประชุมเสมอการขาดการประชุมคณะกรรมการควรมีเหตุผลชี้แจง
5. กรรมการจะต้องปฏิบัติตามแนวทางปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียน
6. กรรมการต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
7. กรรมการต้องไม่ประกอบกิจการเข้าเป็นหุ้นส่วนหรือเข้าเป็นผู้ถือหุ้นในบุคคลอื่นที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท เว้นแต่ จะแจ้งให้เป็นที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนมีมติแต่งตั้ง
8. กรรมการต้องแจ้งให้บริษัททราบโดยไม่ชักช้า หากมีส่วนได้เสียในสัญญาที่ทำกับบริษัท หรือเข้าถือหุ้นหรือหลักทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้นหรือลดลงในบริษัทหรือบริษัทในเครือ หรือดำเนินการในลักษณะซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
9. กรรมการพึงบริหารงานโดยหลีกเลี่ยงความขัดแย้ง ผลประโยชน์ส่วนตนต่อผลประโยชน์ขององค์กรเพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างเต็มที่และมีประสิทธิภาพผลประโยชน์ข้างตนรวมถึง
  - (1) ไม่หาผลประโยชน์ส่วนตัวจากการเป็นกรรมการ
  - (2) ไม่ใช่ความลับขององค์กรในทางที่ผิด
  - (3) ไม่เป็นกรรมการในบริษัทที่เป็นคู่แข่งขององค์กร
  - (4) ไม่มีผลประโยชน์ในการทำสัญญาขององค์กร
10. กรรมการต้องบริหารงานด้วยความระมัดระวังและไม่สร้างข้อผูกมัดที่อาจขัดแย้งกับหน้าที่ของตนในภายหลัง
11. กรรมการต้องไม่แสวงหาผลประโยชน์อันมิชอบจากการทำงานไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม เช่น
  - (1) ต้องไม่ใช้เงินหรือสารสนเทศที่เป็นความลับของบริษัทเพื่อผลประโยชน์ต่อส่วนตน
  - (2) ต้องไม่เห็นผลประโยชน์ส่วนตนเหนือผลประโยชน์ของบริษัท
12. กรรมการต้องปฏิบัติหน้าที่ของตนอย่างเต็มความสามารถเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อองค์กร

### การเลือกตั้งและวาระการดำรงตำแหน่ง

คณะกรรมการบริษัทมีวาระการดำรงตำแหน่งโดยกำหนดให้การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 เป็นอัตรา ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนที่ใกล้ที่สุดกับส่วน 1 ใน 3 กรรมการผู้ออกจากตำแหน่งตามข้อนี้จะเลือกตั้งให้เข้ารับตำแหน่งอีกก็ได้ กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน ให้จับฉลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลังๆ ต่อไป ให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้น เป็นผู้ออกจากตำแหน่ง

### การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น

เพื่อให้กรรมการสามารถอุทิศเวลาและทุ่มเทความสนใจในการปฏิบัติหน้าที่ให้กับบริษัทอย่างเต็มที่ บริษัทได้กำหนดจำนวนบริษัทจดทะเบียนที่กรรมการแต่ละคนจะไปดำรงตำแหน่งไม่เกิน 5 แห่ง โดยไม่มีข้อยกเว้น และไม่มีกรรมการท่านใด ดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่นเกิน 5 บริษัท

กรรมการผู้จัดการต้องทุ่มเทและให้เวลาในการทำงานให้กับบริษัทเต็มเวลา จึงไม่สามารถไปดำรงตำแหน่งกรรมการ หรือรับผิดชอบงานในบริษัทจดทะเบียนอื่นได้ ยกเว้นไปดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยเพื่อกำกับดูแลในฐานะบริษัทแม่เท่านั้น

## 2. ความรับผิดชอบของกรรมการ

1. คณะกรรมการมีบทบาทและหน้าที่หลักในการกำหนดและพิจารณาเห็นชอบในเรื่องสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท ได้แก่ วิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์ นโยบายของบริษัท แผนธุรกิจ งบประมาณ จัดทำรายงานความรับผิดชอบต่อทางการเงิน ตลอดจนกำกับดูแลและติดตามการดำเนินงานตามแผนกลยุทธ์ที่กำหนดไว้ โดยมอบหมายให้ฝ่ายจัดการนำไปปฏิบัติอย่างมีประสิทธิภาพ ถูกต้อง โปร่งใส รวมทั้งติดตามความคืบหน้าของผลการดำเนินงานและเปรียบเทียบกับเป้าหมาย รายละเอียดเพิ่มเติมระบุในหัวข้อ “โครงสร้างการจัดการ”
2. คณะกรรมการมีอำนาจอนุมัติเรื่องต่างๆ ของบริษัท ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่กำหนด โดยกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น รายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ “โครงสร้างการจัดการ”
3. คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย ประกอบด้วย 3 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ซึ่งเป็นผู้มีความรู้ ความชำนาญ เพื่อกลั่นกรองเรื่องต่างๆ ที่ได้รับมอบหมายให้มีความถูกต้อง ชัดเจน และสมบูรณ์ในเบื้องต้นก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เป็นผู้พิจารณาอนุมัติเห็นชอบหรือรับรองแล้วแต่กรณี และเพื่อสนับสนุนการบริหารงานของคณะกรรมการบริษัทให้มีความรอบคอบและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นได้ระบุบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการชุดย่อยไว้อย่างชัดเจนในหัวข้อ “คณะกรรมการชุดย่อย”
4. คณะกรรมการบริษัทได้จัดทำ “หลักการกำกับดูแลกิจการ” ของบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษร
5. คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำหนดนโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกันไว้ในคู่มือหลักการกำกับดูแลกิจการ เป็นรายละเอียดที่ชัดเจน อีกทั้งได้จัดให้มีขั้นตอนในการดูแลรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และระเบียบปฏิบัติเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ หากรายการใดจะต้องผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น รายการดังกล่าวจะได้รับการพิจารณากลั่นกรองโดยคณะกรรมการตรวจสอบก่อน โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะมีการให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการดังกล่าว และ ในกรณีที่บริษัทมีความเห็นแตกต่างจากคณะกรรมการตรวจสอบ บริษัทมีการเปิดเผยความเห็นที่แตกต่างดังกล่าวด้วย โดยกรณีที่กรรมการที่มีส่วนได้เสียในวาระใดๆ กรรมการท่านนั้นจะไม่มีสิทธิออกเสียงวาระดังกล่าว
6. บริษัทได้กำหนดให้มีการเปิดเผยรายการเกี่ยวโยงที่อาจมีความขัดแย้งในปี 2568 รวมทั้ง คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความเห็นว่ารายการระหว่างกันทุกรายการเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รายละเอียดในหัวข้อ “รายการระหว่างกัน”
7. บริษัทมีการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม และจัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบ การควบคุมภายในได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการดำเนินงาน รายงานข้อมูลทางการเงินของบริษัท มีความถูกต้องเชื่อถือได้ สอดคล้องตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปมีการปฏิบัติงานที่สอดคล้องตามระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดีมีการปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนดผูกพันต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจบริษัท ดังรายละเอียดในหัวข้อ “นโยบายเกี่ยวกับการควบคุมภายใน”
8. คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง โดยมุ่งเน้นให้มีการดำเนินการตามกระบวนการบริหารความเสี่ยงทั้งองค์กร เพื่อสนับสนุนให้บริษัทบรรลุวัตถุประสงค์ตามแผนกลยุทธ์ โดยมีคณะทำงานบริหารความเสี่ยงได้พิจารณาสรุปผลการดำเนินงานตามกระบวนการบริหารความเสี่ยงและมีการสอบทานโดยคณะกรรมการตรวจสอบ รวมทั้งจัดทำรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นรายไตรมาส ดังรายละเอียดในหัวข้อ “การควบคุมภายในและบริหารความเสี่ยง”

## 3. การประชุมของคณะกรรมการบริษัท

### การประชุม

1. กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อย 3 เดือน ต่อครั้ง
2. ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุม ทั้งนี้ กรรมการตั้งแต่ 2 คนขึ้นไปมีสิทธิร้องขอให้เรียกประชุมเป็นกรณีพิเศษ ทั้งนี้ ให้ประธานกรรมการหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการจะต้องกำหนดวันประชุมภายใน 14 วันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ
3. ให้ประธานกรรมการหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายส่งหนังสือนัดประชุมไปยังกรรมการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม เว้นแต่ในกรณีจำเป็นรีบด่วนเพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัท จะแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่นและกำหนดวันประชุมเร็วกว่านั้นก็ ได้โดยหนังสือเชิญประชุมต้องระบุวัน เวลา สถานที่ และวาระการประชุม

### องค์ประชุมและการลงคะแนนเสียง

1. ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทต้องมีกรรมการบริษัทเข้าร่วมประชุม ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจึงจะครบเป็นองค์ประชุม
2. ประธานกรรมการจะทำหน้าที่เป็นประธานในการประชุม หากในการประชุมคราวใด ประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุมหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ถ้ามีรองประธานกรรมการ ให้รองประธานกรรมการเป็นประธาน ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการหรือมีแต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการหนึ่งคนเป็นประธานในที่ประชุม
3. การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมคณะกรรมการ ให้ถือเสียงข้างมาก โดยกรรมการหนึ่งคนมีเสียงหนึ่งเสียงในการลงคะแนน และถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเสียงเป็นเสียงชี้ขาด ทั้งนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสียในเรื่องใดไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น

### 7.2.1 องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

	จำนวน (คน)	ร้อยละ (%)
<b>กรรมการรวม</b>	<b>11</b>	<b>100.00</b>
กรรมการชาย	8	72.73
กรรมการหญิง	3	27.27
กรรมการที่เป็นผู้บริหาร	4	36.36
กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร	7	63.64
กรรมการอิสระ	6	54.55
กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารและไม่ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ	1	9.09

### 7.2.2 ข้อมูลคณะกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทรายบุคคล

#### รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
----------------	---------	-------------------	-------------------

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>1. นาย วิรัช ไพรัชพิบูลย์</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 77 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี</p> <p>สาขา : เศรษฐศาสตร์และบริหารธุรกิจ</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ไม่ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ใช่</p>	<p>ประธานกรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</p> <p>ผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ :</p> <p>กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p>	11 พ.ค. 2566	<p>ธนาคาร, ประกันภัย</p> <p>และประกันชีวิต,</p> <p>เศรษฐศาสตร์,</p> <p>พาณิชย์, เงินทุนและหลักทรัพย์</p>



รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>2. นาง สุนันทา เตียสุวรรณ</p> <p>เพศ: หญิง</p> <p>อายุ : 75 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ต่ำกว่าปริญญาตรี</p> <p>สาขา : บริหารธุรกิจ</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ไม่ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ใช่</p> <p><b>การถือครองหุ้นในบริษัท</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหารตามมาตรา 59 (**): 1,400,000 หุ้น</li> </ul> <p><u>รายละเอียดการถือหุ้นทางอ้อม</u></p> <p>นายปรีดา เตียสุวรรณ คู่สมรสของ นางสุนันทา เตียสุวรรณ</p>	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</p> <p>ผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการที่หมดวาระและได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาใหม่</p>	28 ก.พ. 2548	บริหารธุรกิจ, แพชั่น, การเงิน, ความรับผิดชอบต่อสังคม, การจัดการทรัพยากรมนุษย์

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>3. นาง วรณา ธรรมศิริทรัพย์</p> <p>เพศ: หญิง</p> <p>อายุ : 69 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา :ปริญญาตรี</p> <p>สาขา : บัญชี</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ใช่</p>	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</p> <p>ผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการที่หมดวาระและได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาใหม่</p>	1 ธ.ค. 2564	ประกันภัยและประกันชีวิต, ธนาการ, เงินทุน และหลักทรัพย์, บัญชี, การเงิน
<p>4. นาย เจษฎา พรหมจาด</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 64 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท</p> <p>สาขา : บัญชี</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ไม่ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ใช่</p>	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</p> <p>ผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p>	30 ก.ค. 2563	การจัดการทรัพยากรมนุษย์, บัญชี, การเงิน, การจัดการองค์กร, การจัดการกลยุทธ์

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>5. นางสาว ศุภิชชา ชัยพิพัฒน์</p> <p>เพศ: หญิง</p> <p>อายุ : 63 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา :ปริญญาโท</p> <p>สาขา : บัญชี</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ไม่ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ใช่</p>	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการใหม่ที่ได้รับการแต่งตั้งทดแทนกรรมการที่หมดวาระ/ลาออก</p>	28 เม.ย. 2568	<p>บริการรับเหมาก่อสร้าง, พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, การวิเคราะห์ข้อมูล, การจัดการโครงการ, การจัดการองค์กร</p>
<p>6. นาย ธนินทร์ ทรัพย์บุญเรือง</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 61 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท</p> <p>สาขา : บริหารธุรกิจ</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ไม่ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p>	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการใหม่ที่ได้รับการแต่งตั้ง (กรรมการที่ไม่ได้รับการแต่งตั้งเพื่อทดแทนกรรมการที่หมดวาระ/ลาออก)</p>	28 เม.ย. 2568	<p>พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, วิศวกรรม, การออกแบบ, การจัดการโครงการ, พลังงานและสาธารณูปโภค</p>

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>7. นาย ตรรก บุนนาค</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 65 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา :ปริญญาโท</p> <p>สาขา : การเงิน</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ไม่ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ใช่</p>	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการใหม่ที่ได้รับการแต่งตั้งทดแทนกรรมการที่หมดวาระ/ลาออก</p>	28 เม.ย. 2568	เศรษฐศาสตร์, ธนาคาร, เงินทุนและหลักทรัพย์, การวิเคราะห์ข้อมูล, บริหารธุรกิจ
<p>8. นาย ญัฐวิทย์ บุญยะวัฒน์</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 63 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท</p> <p>สาขา : บริหารธุรกิจ</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ไม่ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p>	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบประมาณและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p>	24 เม.ย. 2558	ธนาคาร, การเงิน

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>9. นาย ไพบุลย์ วงศ์จางใจหาญ</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 61 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี</p> <p>สาขา : วิศวกรรม</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p>	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p>	28 เม.ย. 2560	วิศวกรรม, พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, การจัดการโครงการ
<p>10. นาย ฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 63 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท</p> <p>สาขา : บริหารธุรกิจ</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ใช่</p>	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p>	14 พ.ย. 2549	บัญชี, การเงิน, เศรษฐศาสตร์

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
11. นาย ไพโรจน์ วัฒนวโรดม เพศ: ชาย อายุ : 60 ปี วุฒิการศึกษา :ปริญญาโท สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้ บริหาร : ไม่มี การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่าน มา (*) : ไม่มี ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ไม่ใช่ ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ใช่	กรรมการ (กรรมการที่เป็นผู้บริหาร) กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ผูกพันบริษัทตามหนังสือ รับรอง : ใช่ ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยัง ดำรงตำแหน่งตามงบปีที่ รายงานและไม่มีผลลาออก ระหว่างปี)	1 พ.ศ. 2566	บริหารธุรกิจ, พัฒนา อสังหาริมทรัพย์, วิศวกรรม, การตลาด, การจัดการกลยุทธ์

คำอธิบายเพิ่มเติม:

(\*) ความผิดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 หรือพระราชบัญญัติสัญญาซื้อขายล่วงหน้า พ.ศ. 2546 ทั้งนี้ เฉพาะความผิดในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) การกระทำการโดยไม่สุจริต หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง

(2) การเปิดเผย หรือเผยแพร่ข้อมูล หรือข้อความอันเป็นเท็จที่อาจทำให้สำคัญผิด หรือปิดกั้นข้อเท็จจริงที่ควรบอกให้แจ้งในสาระสำคัญซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น  
ผู้ลงทุน หรือ ผู้ที่เกี่ยวข้อง

(3) การกระทำอันไม่เป็นธรรมหรือการเอาเปรียบผู้ลงทุนในการซื้อขายหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือมีหรือเคยมีส่วนร่วมหรือสนับสนุนการกระทำดังกล่าว

(\*\*) การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหาร ตามมาตรา 59 พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เช่น คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามี  
ภรรยา (ชายหญิงที่ไม่ได้จดทะเบียนสมรสแต่อยู่กินกันอย่างเปิดเผย) บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ เป็นต้น

#### รายชื่อกรรมการที่ลาออก / พ้นตำแหน่งระหว่างปี

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ลาออก / พ้นตำแหน่ง	กรรมการที่มาแทน
----------------	---------	-----------------------------	-----------------

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ลาออก / พ้นตำแหน่ง	กรรมการที่มาแทน
<p>1. นาย ชัชวิน เจริญรัชต์ภาคย์</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 65 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา :ปริญญาเอก</p> <p>สาขา : บริหารธุรกิจ</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ใช่</p>	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</p> <p>ผูกพันบริษัทตามหนังสือ</p> <p>รับรอง : ไม่ใช่</p>	<p>28 เม.ย. 2568</p>	<p>นางสาว ศุภิษา ชัยพิพัฒน์</p> <p>วันที่ดำรงตำแหน่งแทน : 28 เม.ย. 2568</p>
<p>2. นาย ทินวรรณ มหรรดาล</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 67 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท</p> <p>สาขา : บริหารธุรกิจ</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ไม่ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ใช่</p>	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</p> <p>ผูกพันบริษัทตามหนังสือ</p> <p>รับรอง : ใช่</p>	<p>28 เม.ย. 2568</p>	<p>นาย ตรรก บุนนาค</p> <p>วันที่ดำรงตำแหน่งแทน : 28 เม.ย. 2568</p>

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ลาออก / พ้นตำแหน่ง	กรรมการที่มาแทน
3. นาย พงศ์พนิต เดชะคุปต์ เพศ: ชาย อายุ : 71 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่ ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ใช่	รองประธานกรรมการ (กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)  กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ผูกพันบริษัทตามหนังสือ รับรอง : ใช่	14 ธ.ค. 2568	-

คำอธิบายเพิ่มเติม:

(\*) ความผิดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 หรือพระราชบัญญัติสัญญาซื้อขายล่วงหน้า พ.ศ. 2546 ทั้งนี้ เฉพาะความผิดในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) การกระทำการโดยไม่สุจริต หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง

(2) การเปิดเผย หรือเผยแพร่ข้อมูล หรือข้อความอันเป็นเท็จที่อาจทำให้สำคัญผิด หรือปกปิดข้อเท็จจริงที่ควรบอกให้แจ้งในสาระสำคัญซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน หรือ ผู้ที่เกี่ยวข้อง

(3) การกระทำอันไม่เป็นธรรมหรือการเอาเปรียบผู้ลงทุนในการซื้อขายหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือมีหรือเคยมีส่วนร่วมหรือสนับสนุนการกระทำความผิดดังกล่าว

(\*\*) การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหาร ตามมาตรา 59 พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เช่น คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา (ชายหญิงที่ไม่ได้จดทะเบียนสมรสแต่อยู่กินกันอย่างเปิดเผย) บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ เป็นต้น



รายชื่อกรรมการ จำแนกตามตำแหน่ง

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	กรรมการ ที่เป็นผู้ บริหาร	กรรมการ ที่ไม่เป็น ผู้บริหาร	กรรมการอิสระ	กรรมการที่ไม่ เป็นผู้บริหาร และไม่ดำรง ตำแหน่ง กรรมการอิสระ	กรรมการผู้มี อำนาจลงนาม ผูกพันบริษัท ตามหนังสือ รับรอง
1. นาย วิรัช ไพรัช พิบูลย์	ประธาน กรรมการ		✓	✓		
2. นาง สุนันทา เตียสุ วรรณ	กรรมการ		✓	✓		
3. นาง วรณา ธรรมศิริ ทรัพย์	กรรมการ		✓	✓		
4. นาย เจษฎา พรหม จาด	กรรมการ		✓	✓		
5. นางสาว ศุภิชชา ชัย พิพัฒน์	กรรมการ		✓	✓		
6. นาย ธนินทร์ ทรัพย์ บุญเรือง	กรรมการ		✓	✓		
7. นาย ตรรก บุนนาค	กรรมการ		✓		✓	
8. นาย ณัฐวิทย์ บุญยะ วัฒน์	กรรมการ	✓				
9. นาย ไพบูลย์ วงศ์ จงใจหาญ	กรรมการ	✓				✓
10. นาย ฐิติวุฒิ สุขพร ชัยกุล	กรรมการ	✓				✓
11. นาย ไพโรจน์ วัฒน วโรตม	กรรมการ	✓				✓
<b>รวม (คน)</b>		<b>4</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

ภาพรวมทักษะและความชำนาญของกรรมการ

ทักษะและความชำนาญ	จำนวน (คน)	ร้อยละ (%)
1. เศรษฐศาสตร์	3	27.27
2. แพชั่น	1	9.09
3. ธนาการ	4	36.36
4. เงินทุนและหลักทรัพย์	3	27.27
5. ประกันภัยและประกันชีวิต	2	18.18
6. บริการรับเหมาก่อสร้าง	1	9.09
7. พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	4	36.36
8. พลังงานและสาธารณูปโภค	1	9.09
9. พาณิชยกรรม	1	9.09
10. การตลาด	1	9.09
11. บัญชี	3	27.27
12. การเงิน	5	45.45
13. ความรับผิดชอบต่อสังคม	1	9.09
14. การจัดการทรัพยากรมนุษย์	2	18.18
15. การวิเคราะห์ข้อมูล	2	18.18
16. การจัดการโครงการ	3	27.27
17. การจัดการองค์กร	2	18.18
18. วิศวกรรม	3	27.27
19. การออกแบบ	1	9.09
20. การจัดการกลยุทธ์	2	18.18
21. บริหารธุรกิจ	3	27.27

ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการอื่นๆ

ประธานกรรมการและผู้บริหารสูงสุดเป็นบุคคลเดียวกัน : ไม่ใช่

ประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ : ใช่

ประธานกรรมการและผู้บริหารสูงสุดเป็นบุคคลในครอบครัวเดียวกัน : ไม่ใช่

ประธานกรรมการเป็นสมาชิกในคณะกรรมการบริหาร : ไม่ใช่

หรือคณะทำงาน

บริษัทแต่งตั้งกรรมการอิสระอย่างน้อยหนึ่งคนเพื่อกำหนดวาระ : ไม่ใช่

การประชุมคณะกรรมการ

### มาตรการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ

มาตรการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ : ไม่มี

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะเป็นผู้นำเสนอผลการประเมินต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้มีระบบถ่วงดุลและสามารถตรวจสอบ ติดตามการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารให้บรรลุเป้าหมายและตัวชี้วัดที่กำหนด รวมถึง สามารถนำผลการประเมินที่ได้มาปรับปรุงประสิทธิภาพในการทำงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารให้ดียิ่งขึ้น

### 7.2.3 ข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

กฎบัตรคณะกรรมการ (Board charter) : มี

คณะกรรมการบริษัทมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลการจัดการของบริษัท การกำหนดวัตถุประสงค์ วิสัยทัศน์ นโยบาย เป้าหมายหลัก และกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้น ติดตามการดำเนินงานของคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ ของบริษัท และการดำเนินการอย่างเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสียภายใต้หลักกำกับดูแลบริษัทที่ดี (Good Corporate Governance) รวมถึงการมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย ข้อบังคับ วัตถุประสงค์ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และบทบาทความรับผิดชอบ

#### 1. ด้านนโยบายและการกำกับดูแล

- (1) คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจหน้าที่จัดการให้บริษัทดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท
- (2) คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทและกำกับดูแลการดำเนินกิจการของบริษัทในภาพรวม เช่น วิสัยทัศน์ ทิศทางการดำเนินธุรกิจ กลยุทธ์ รวมถึงอนุมัติแผนธุรกิจ งบประมาณประจำปี แผนการลงทุนและการตัดสินใจทางการเงิน เป็นต้น ผ่านทางคณะกรรมการบริหารที่แต่งตั้งขึ้น
- (3) พิจารณาและให้กรอบแนวทางการดำเนินงานและเป้าหมาย เชิงกลยุทธ์ในภาพรวมของบริษัท รวมถึงดูแลให้มีกลไกในการกำกับดูแลนโยบาย และการดำเนินงานของบริษัท รวมทั้งสร้างความเข้าใจถูกต้องตรงกัน
- (4) ติดตามผลการดำเนินงานของบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินกิจการเป็นไปตามเป้าหมายและแผนงานที่กำหนดไว้
- (5) ดูแลให้มั่นนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีโดยมีระบบถ่ายทอดให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทราบ และเปิดเผยนโยบายนั้นให้ผู้ถือหุ้นรับทราบ ในรายงานประจำปีด้วย และมีการทบทวนอย่างสม่ำเสมออย่างน้อย ปีละ 1 ครั้ง
- (6) แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยที่รายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อช่วยคณะกรรมการบริษัทในการปฏิบัติหน้าที่เฉพาะด้านต่างๆ ตามความจำเป็นและเหมาะสม รวมถึงดูแลให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงาน จัดทำและเปิดเผยรายงานผลการปฏิบัติงาน
- (7) ดูแลให้มีกระบวนการสรรหากรรมการบริษัทที่ชัดเจน โปร่งใส มีกระบวนการกำหนดคำตอบแทนกรรมการบริษัทซึ่งต้องผ่านความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงมีการประเมินผลการปฏิบัติงาน มีการอบรมและพัฒนาให้กรรมการบริษัทมีความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ ลักษณะการประกอบธุรกิจ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนมีความเข้าใจโครงสร้างและ ความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้น รวมทั้งการเสริมสร้างทักษะและความรู้สำหรับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการอย่างสม่ำเสมอ
- (8) พิจารณาอนุมัติกรอบนโยบายและรูปแบบการจ่ายค่าตอบแทนของกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อย ตามที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเสนอ
- (9) แต่งตั้งบุคคลเป็นกรรมการบริษัทอย่างโปร่งใส และกำหนดคำตอบแทนกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อยอย่างเหมาะสมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ หรือเพื่อนำเสนอให้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติต่อไป (แล้วแต่กรณี) และในการพิจารณาคำตอบแทนควรคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ เช่น ประสิทธิภาพ ภาระหน้าที่ ขอบเขตและบทบาทความรับผิดชอบ รวมถึงประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากกรรมการแต่ละท่าน
- (10) แต่งตั้งกรรมการผู้จัดการ ตลอดจนพิจารณาอนุมัติกรอบนโยบายและรูปแบบการจ่ายค่าตอบแทน และการกำหนดคำตอบแทนสำหรับกรรมการผู้จัดการ ตามที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเสนอ
- (11) กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ ชุดย่อยและกรรมการผู้จัดการของบริษัทอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอเพื่อให้บริษัทบรรลุวัตถุประสงค์ วิสัยทัศน์ นโยบาย เป้าหมายหลัก และกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัท
- (12) กำกับดูแลให้บริษัทเผยแพร่รายการต่างๆ ให้ถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ และข้อมูลสำคัญต่างๆ ให้ครบถ้วนถูกต้อง

(13) ดูแลให้บริษัทแต่งตั้งกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมในจำนวนที่สะท้อนสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม เพื่อดูแลและรักษาผลประโยชน์และผลตอบแทนจากการลงทุนที่บริษัทควรจะได้รับ และการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารที่ได้รับการแต่งตั้งไว้ อย่างชัดเจนเพื่อให้มีการบริหารให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัท

(14) ดูแลให้มีระบบการจัดทำ และการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศที่สำคัญ ทั้งที่เป็นและไม่เป็นข้อมูลทางการเงินต่อหน่วยงานราชการ ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และสาธารณชนทั่วไป อย่างถูกต้อง เพียงพอ ชัดเจนและโปร่งใส ในเวลาที่เหมาะสม เป็นไปตามกฎเกณฑ์ มาตรฐาน และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนสะท้อนถึงการปฏิบัติที่สร้างคุณค่าแก่กิจการอย่างยั่งยืน

(15) ดูแลให้มีนโยบายว่าด้วยการป้องกันการใช้อิทธิพลภายใน และ กระบวนการดูแลความขัดแย้งในผลประโยชน์ (Conflict of Interest) รวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกัน และติดตามดูแลให้มีการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าว

(16) ดูแลให้มีนโยบายและกระบวนการควบคุมการบริหารความเสี่ยง ด้านต่างๆ รวมทั้งมีการทบทวนนโยบายและกลยุทธ์อย่างสม่ำเสมอ ตลอดจนดูแลให้ผู้รับผิดชอบด้านความเสี่ยงสามารถปฏิบัติหน้าที่ ได้อย่างสมบูรณ์มีความเป็นมืออาชีพและไม่ถูกรบกวนจากหน่วยงานที่ประกอบธุรกิจ

(17) ดูแลให้มีการจัดทำและสื่อสารนโยบายว่าด้วยการต่อต้านการทุจริต คอร์รัปชัน และแนวทางปฏิบัติสำหรับมาตรการในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและให้มีการทบทวนอย่างน้อยทุกๆ 2 ปี หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดของกฎหมาย กฎ ระเบียบข้อบังคับต่างๆ

(18) ในกรณีที่คณะกรรมการมีการมอบหมายให้ผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทปฏิบัติการแทนคณะกรรมการในเรื่องใด การมอบหมายดังกล่าวต้องจัดทำเป็นลายลักษณ์อักษร หรือบันทึกเป็นมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างชัดเจน

(19) ขอบเขตของเรื่องที่ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

(19.1) แผนนโยบายในการทำธุรกิจของบริษัท แผนงานและงบประมาณประจำปีของบริษัทโดยงบประมาณประจำปีจะต้องประกอบด้วย งบประมาณกำไรขาดทุน งบประมาณเงินสด งบประมาณการลงทุน อัตราพนักงานและงบประมาณการว่าจ้างพนักงาน

(19.2) การจัดตั้งโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัททุกโครงการ

(19.3) นโยบายการบริหารงาน ผังการจตุรงค์ของบริษัท นโยบายเกี่ยวกับการพนักงาน การให้สวัสดิการ การจ่ายโบนัส และการขึ้นเงินเดือนประจำปี

(19.4) การซื้อที่ดินและ/หรืออาคารเพื่อนำมาพัฒนาโครงการ และ/ หรือเพื่อนำมาใช้ประโยชน์ในกิจการของบริษัท

(19.5) การขายที่ดิน และ/หรืออาคารในรายการซึ่งมิใช่เป็นไปตามปกติการค้าของบริษัท และ/หรือไม่ได้อยู่ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

(19.6) การเช่าหรือให้เช่าที่ดินและ/หรืออาคารที่มีระยะเวลาเกินกว่า 3 ปี หรือมูลค่าเกินกว่า 10 ล้านบาท

(19.7) การกู้ยืมเงิน เว้นแต่การกู้ยืมเงินที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว ต่อมามีการเปลี่ยนแปลงวงเงิน หรือ อัตราดอกเบี้ย หรือค่าธรรมเนียม หรือเงื่อนไขอื่นๆ หรือมีเรื่องที่จะต้องดำเนินการเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท โดยคณะกรรมการบริษัท อาจมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริหารมีอำนาจในการพิจารณา เรื่องดังกล่าวได้ หลังจากนั้น ให้คณะกรรมการบริหารนำเรื่องดังกล่าว มารายงานให้คณะกรรมการบริษัทเพื่อรับทราบต่อไป

(19.8) การเพิ่มทุน การลดทุน ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม การเลิกหรือการควบรวมของบริษัทดังกล่าว การขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ตลอดจนการเข้าร่วมลงทุนในบริษัทใดๆ

(19.9) เรื่องที่กฎหมายกำหนดว่าจะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

(19.10) เรื่องอื่นๆ ที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ว่าจะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

## 2.ด้านการเงิน

(1) ติดตามดูแลความเพียงพอของสภาพคล่องทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ และจัดเตรียมแผนที่จะใช้ในการแก้ไขปัญหากฎที่บริษัทประสบปัญหาหรือมีแนวโน้มจะประสบปัญหาทางการเงิน

(2) จัดให้มีการทำและเก็บรักษาบัญชี ตลอดจนการสอบบัญชีตามกฎหมาย ว่าด้วยการนั้น

(3) จัดให้มีการทำงบดุลและบัญชีกำไรขาดทุน ณ วันสิ้นสุดของรอบปีปฏิทิน ซึ่งเป็นรอบปีบัญชีของบริษัทเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีเพื่อพิจารณาอนุมัติ ทั้งนี้ คณะกรรมการต้องจัดให้ผู้สอบบัญชีตรวจสอบงบดุลและบัญชีกำไรขาดทุนนั้นให้เสร็จก่อนนำเสนอ ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น

(4) พิจารณานุมัติงบการเงินรายไตรมาสที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีและผ่านการพิจารณา/ให้ความเห็นโดยคณะกรรมการตรวจสอบ รวมถึงพิจารณาเห็นชอบงบการเงินประจำปีผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีและผ่านการพิจารณา/ให้ความเห็นโดยคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปีเพื่อพิจารณานุมัติ

(5) พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท และรายงานการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวต่อไป

### 3.ด้านการควบคุมและการตรวจสอบภายในและการบริหารความเสี่ยง

(1) จัดให้มีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 3 คน เป็นคณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee) ซึ่งต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการให้เป็นกรรมการตรวจสอบ

(ข) เป็นกรรมการอิสระ ที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้าม และ ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการให้ตัดสินใจ ในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทและ ไม่เป็นกรรมการของบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย หรือบริษัทย่อยลำดับเดียวกันเฉพาะที่เป็นบริษัทจดทะเบียน

(ค) มีหน้าที่ในลักษณะเดียวกับที่กำหนดไว้ในประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วยคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

(ง) มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในฐานะกรรมการตรวจสอบ ทั้งนี้ ต้องมีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 คน ที่มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในการ สอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินได้

(2) จัดให้มีนโยบายด้านการบริหารความเสี่ยง (Risk Management Policy) การจัดการและควบคุมความเสี่ยงให้ครอบคลุมทั้งองค์กร

(3) ทบทวนระบบหรือประเมินประสิทธิผลของระบบการควบคุมภายในและการจัดการและควบคุมความเสี่ยงอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

### 4.ด้านทรัพยากรบุคคล พิจารณานุมัติ นโยบายและ/หรือหลักเกณฑ์ในการบริหารจัดการ ด้านทรัพยากรบุคคลตามที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาตอบแทนนำเสนอ ดังนี้

(1) การจัดให้มีการแสวงหาและกลั่นกรองบุคคลที่เหมาะสม และเพื่อให้มั่นใจว่าบุคคลที่จะเข้ามาเป็นกรรมการหรือผู้บริหารที่จะดำรงตำแหน่ง ที่สำคัญ เป็นผู้มีความรู้ ความสามารถ มีประสบการณ์เหมาะสม

(2) การจัดให้มีการกำหนดค่าตอบแทนที่เหมาะสมของกรรมการและผู้บริหารที่จะดำรงตำแหน่งที่สำคัญ โดยค่าตอบแทนนั้นจะต้องเหมาะสมกับอำนาจ หน้าที่ และปริมาณความรับผิดชอบ และสะท้อนถึงความสามารถ ในการปฏิบัติหน้าที่

(3) แผนการสืบทอดตำแหน่งผู้บริหาร (Succession Plan) สำหรับบริหารหาผู้บริหารมาสืบทอดตำแหน่งที่สำคัญ

### 5.ด้านการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์

(1) ห้ามมิให้กรรมการซึ่งมีส่วนได้ส่วนเสียในเรื่องใดออกเสียงลงคะแนน ในที่ประชุมในเรื่องนั้น

(2) ห้ามมิให้กรรมการประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท หรือเข้าเป็นหุ้นส่วนในทางหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดในทางหุ้นส่วนจำกัด หรือเป็นกรรมการของบริษัทเอกชนหรือบริษัทอื่นที่ประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ตน หรือประโยชน์ผู้อื่น เว้นแต่จะได้แจ้งให้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนมีมติแต่งตั้ง

(3) ห้ามมิให้บริษัทให้กู้ยืมเงิน ค่าประกัน รับซื้อหรือซื้อลดตัวเงิน และ ให้หลักประกันเกี่ยวกับเงินที่กู้ยืมแก่กรรมการ รวมทั้งรายการดังต่อไปนี้

(ก) ให้กู้ยืมเงิน ค่าประกัน รับซื้อหรือซื้อลดตัวเงิน และให้หลักประกันเกี่ยวกับเงินที่กู้ยืมแก่คู่สมรส หรือบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการ

(ข) ให้กู้ยืมเงิน ค่าประกัน รับซื้อหรือซื้อลดตัวเงิน และให้หลักประกันเกี่ยวกับเงินที่กู้ยืมแก่ห้างหุ้นส่วนสามัญที่กรรมการ คู่สมรส หรือบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการนั้นเป็นหุ้นส่วน

(ค) ให้กู้ยืมเงิน ค่าประกัน รับซื้อหรือซื้อลดตัวเงิน และให้หลักประกันเกี่ยวกับเงินที่กู้ยืมแก่ห้างหุ้นส่วนจำกัดที่กรรมการ คู่สมรส หรือบุตรที่ยัง ไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการนั้น เป็นหุ้นส่วนจำพวกไม่จำกัดความรับผิด

(ง) ให้กู้ยืมเงิน ค่าประกัน รับซื้อหรือซื้อลดตัวเงิน และให้หลักประกันเกี่ยวกับเงินที่กู้ยืมแก่บริษัทอื่นที่กรรมการ คู่สมรส หรือบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการนั้นถือหุ้นรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทอื่นนั้น เว้นแต่การให้กู้ยืมเงิน การค้ำประกัน การรับซื้อหรือซื้อลดตัวเงิน และการให้หลักประกันเกี่ยวกับเงินที่กู้ยืมนั้นเป็นไปตามระเบียบการสงเคราะห์พนักงานของบริษัท

(4) ห้ามมิให้บริษัทจ่ายเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดให้แก่กรรมการ เว้นแต่จ่ายเป็นค่าตอบแทนตามข้อบังคับของบริษัท ในกรณีที่ข้อบังคับของบริษัทมิได้กำหนดไว้ การจ่ายค่าตอบแทนให้เป็นไปตามมติของที่ประชุม ผู้ถือหุ้นซึ่งประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม

(5) กรรมการคนใดซื้อทรัพย์สินของบริษัท หรือขายทรัพย์สินให้แก่บริษัท หรือกระทำธุรกิจอย่างใดอย่างหนึ่งกับบริษัท ไม่ว่าจะทำในนามของตนหรือของบุคคลอื่น ต้องได้รับความยินยอมจากคณะกรรมการก่อน ไม่เช่นนั้นการซื้อขายหรือกระทำธุรกิจนั้นไม่มีผลผูกพันบริษัท

(6) ให้กรรมการแจ้งให้บริษัททราบโดยมิชักช้าเมื่อมีกรณีดังต่อไปนี้

(ก) มีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมในสัญญาใดๆ ที่บริษัททำขึ้นระหว่างรอบปีบัญชี โดยระบุข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลักษณะของสัญญา ชื่อของคู่สัญญาและส่วนได้เสียของกรรมการในสัญญานั้น (ถ้ามี)

(ข) ถือหุ้นหรือหุ้นกู้ในบริษัทและบริษัทในเครือ โดยระบุนานทั้งหมด ที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในระหว่างรอบปีบัญชี (ถ้ามี)

#### 6. ด้านการติดต่อสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

(1) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของบริษัท การประชุมคราวอื่นนอกจากนี้ ให้เรียกว่าการประชุมวิสามัญ โดยดูแลให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วม ในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญ และดูแลให้การดำเนินการในวันประชุม ผู้ถือหุ้นเป็นไปด้วยความเรียบร้อย โปร่งใส มีประสิทธิภาพ และเอื้อให้ ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิของตน รวมถึงดูแลให้มีการเปิดเผยมติที่ประชุมและการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปอย่างถูกต้องและครบถ้วน

(2) จัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารที่สำคัญต่อผู้ถือหุ้น ในงบการเงินและรายงานต่างๆ ที่จัดทำต่อผู้ถือหุ้น โดยข้อมูลเหล่านั้นควรให้เผยแพร่ ผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยก่อน และอาจเผยแพร่เพิ่มเติมผ่านเว็บไซต์ของบริษัท รวมทั้งจัดให้มีผู้รับผิดชอบในการให้ข้อมูลแก่ผู้ลงทุน (Investor Relations) ด้วย

#### 7. ด้านอื่นๆ

(1) แต่งตั้งเลขานุการบริษัทตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ที่มีความรู้และประสบการณ์ที่จำเป็น และเหมาะสม ต่อการสนับสนุนการดำเนินงานและการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทให้มีความครบถ้วน และถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด

(2) จัดให้มีกฎบัตรของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชด้อยอด ตลอดจนให้ความเห็นชอบข้อเสนองานของกรรมการชด้อยอดในการปรับเปลี่ยนเนื้อหาในกฎบัตรให้มีความเป็นปัจจุบัน และเหมาะสมกับระเบียบ ข้อบังคับ และสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป โดยให้มีการทบทวนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเป็นนัย

#### บทบาทหน้าที่ของประธานกรรมการ

1. ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมกรรมการ ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุม
2. ประธานกรรมการหรือกรรมการผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการเป็นผู้กำหนดวัน เวลา และสถานที่ในการประชุมกรรมการ ซึ่งสถานที่ที่ประชุมนั้น อาจกำหนดเป็นอย่างอื่นนอกเหนือไปจากท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัทหรือจังหวัดใกล้เคียงก็ได้
3. ให้ประธานกรรมการหรือกรรมการผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการ เป็นผู้กำหนดวัน เวลา และสถานที่ในการประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งสถานที่ที่ประชุมนั้น อาจกำหนดเป็นอย่างอื่นนอกเหนือไปจากท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัทหรือจังหวัดใกล้เคียงก็ได้
4. ประธานกรรมการเป็นประธานของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุมหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ถ้ามีรองประธานกรรมการ หรือมีแต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมเลือกผู้ถือหุ้นคนหนึ่งเป็นประธานที่ประชุม

ลิงก์กฎบัตรคณะกรรมการ (Board charter) : [https://www.estarpcl.com/uploads/datacompany\\_all/Committees/4CharterBOD\\_68.pdf](https://www.estarpcl.com/uploads/datacompany_all/Committees/4CharterBOD_68.pdf)

## 7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

### 7.3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อย

#### บทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อย

##### คณะกรรมการตรวจสอบ

#### บทบาทหน้าที่

- การสอบทานรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน
- การกำกับดูแลด้านความเสี่ยง

#### ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

##### 1 งานตรวจสอบ

1.1 สอบทานและร่วมมือกับผู้บริหาร ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชี ในการกำกับดูแลการควบคุมภายใน การจัดทำรายงานทางการเงิน (Internal Control over Financial Reporting: ICFR) การพิจารณาแผน หรือขอบเขตการสอบบัญชี ว่าครอบคลุมความเสี่ยงที่มีสาระสำคัญและข้อกำหนดในการรายงานทางการเงิน และติดตามประเด็นที่ตรวจพบจากการตรวจสอบว่าได้รับการแก้ไขอย่างถูกต้อง เหมาะสม และทันเวลา เพื่อให้มั่นใจว่าการควบคุมภายใน และกระบวนการจัดทำรายงานทางการเงินได้รับการออกแบบอย่างมีประสิทธิภาพ รายงานทางการเงินของบริษัทและเอกสารการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทในกลุ่มมีความถูกต้อง เพียงพอ เชื่อถือได้และสะท้อนฐานะทางการเงินของบริษัทและบริษัทในกลุ่ม ตามความเป็นจริงและถูกต้อง รวมทั้งเป็นไปตามมาตรฐานและแนวปฏิบัติทางการบัญชี นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบต้องสอบทานความสอดคล้องของข้อมูลในรายงานทางการเงินกับข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทที่ได้มีการสื่อสารกับผู้ลงทุนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง เช่น ข้อมูลคำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (Management Discussion & Analysis) แบบ 56-1 One Report และข่าวสารสนเทศของบริษัท เป็นต้น

1.2 พิจารณารายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการใช้เงินระดมทุนร่วมกับคณะกรรมการบริษัท พร้อมทั้งดำเนินการให้ฝ่ายจัดการศึกษาถึงสภาพเศรษฐกิจและแนวโน้มการเติบโตของอุตสาหกรรมที่บริษัทจะใช้เงินระดมทุนเพื่อเข้าลงทุน รวมถึงดำเนินการให้บริษัทมีกลไกในการดูแลและติดตามการใช้เงินระดมทุนอย่างถูกต้องเหมาะสม และเป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ได้มีการเปิดเผยไว้ หากมีการใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว คณะกรรมการตรวจสอบร่วมกับคณะกรรมการบริษัทต้องรีบดำเนินการแก้ไขพร้อมทั้งกำหนดมาตรการเพื่อยับยั้งและป้องกันไม่ให้เกิดการใช้เงินที่ได้จากการระดมทุนไปใช้อย่างไม่เหมาะสมและผิดวัตถุประสงค์ ซึ่งอาจสร้างความเสียหายต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นได้

1.3 พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระและคุณสมบัติที่เหมาะสม เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีตั้งแต่ต้นของกระบวนการเพื่อร่วมกับฝ่ายจัดการในการกำหนดขอบเขตการจ้างให้มีความชัดเจนและเหมาะสม รวมถึงพิจารณาถึงความเป็นอิสระ ความสามารถของผู้สอบบัญชี และระยะเวลาการทำหน้าที่ของผู้สอบบัญชีโดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากร ประสบการณ์ และปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานตรวจสอบบัญชีนั้น รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือจัดการประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมเป็นวาระหนึ่งของการประชุมปกติของคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งมีวาระอื่นๆ อยู่ด้วยก็ได้ และดำเนินการตั้งข้อสังเกตพร้อมทั้งสอบถามถึงสาเหตุและขอบเขตการตรวจสอบจากผู้ที่เกี่ยวข้องในกรณีนี้

(1) ได้รับรายงานจากผู้สอบบัญชีหรือตรวจพบความผิดปกติในงบการเงิน

(2) ตรวจพบว่ามีข้อสังเกตจากการตรวจสอบระบบควบคุมภายใน หรือตรวจพบข้อบกพร่องจากการขาดระบบหรือไม่ปฏิบัติตามระบบควบคุมภายใน รวมถึงการไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ดำเนินการติดตามให้ฝ่ายจัดการจัดทำงบการเงินภายในระยะเวลาที่เหมาะสม เพื่อให้ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบมีระยะเวลาในการตรวจสอบ และ สื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสียและผู้สอบบัญชีสูงสุดด้านบัญชีและการเงินของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

1.4 สอบทานกระบวนการเกี่ยวกับการให้บริการอื่นที่มีงานสอบบัญชี(Non-audit services) จากสำนักงานของผู้สอบบัญชี พร้อมทั้งพิจารณาให้ความเห็นชอบในการให้บริการดังกล่าว และคำตอบแทน เพื่อให้มั่นใจว่าจะไม่ส่งผลกระทบต่อความเป็นอิสระในการปฏิบัติงานของผู้สอบบัญชี ระบบการควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยง การกำกับดูแล และการตรวจสอบภายใน

1.5 สอบทานระบบการควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยงและการกำกับดูแลของบริษัทและบริษัทในกลุ่ม เพื่อให้มั่นใจว่าระบบดังกล่าว นั้นมีความเหมาะสม เพียงพอ มีประสิทธิภาพ และการตรวจสอบภายในเป็นไปตามมาตรฐานการปฏิบัติงานวิชาชีพการตรวจสอบภายใน รวมถึงพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนอนุมัติการแต่งตั้ง โยกย้าย ถอดถอน รวมทั้งประเมินผลงาน ประสิทธิภาพ และประสิทธิผลในการปฏิบัติงานของหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบ

- 1.6 พิจารณาและอนุมัติแผนการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบภายใน รวมทั้งพิจารณาปฏิบัติการตรวจสอบภายในและนโยบายการตรวจสอบภายในอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อรับทราบ
- 1.7 ให้ความมั่นใจว่าได้มีการดำเนินการที่เหมาะสมและเพียงพอ ในการสอบทานแนวทางแบบประเมินตนเองเกี่ยวกับมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชันของบริษัท (Self-Evaluation Tool for Countering Bribery) ภายใต้นโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Policy) รวมทั้งการสอบทานรายงานผลการสอบทานแบบประเมินตนเองที่สอบทานโดยผู้ตรวจสอบภายในเกี่ยวกับมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชันของบริษัทและบริษัทในกลุ่ม เพื่อให้ความมั่นใจว่ามีความถูกต้องและครบถ้วน ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทและ/หรือคณะกรรมการของบริษัทในกลุ่มที่เกี่ยวข้อง
- 1.8 สอบทานและร่วมมือกับผู้บริหารระดับสูงและทีมตรวจสอบภายใน ในการสอบทานและตรวจสอบความผิดปกติ ขอบกพร่อง หรือประเด็นที่น่าสงสัย เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข รวมทั้งสรุปผลการแก้ไขประเด็นดังกล่าว รายการที่เกี่ยวข้องกันหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และร่วมวางแผนการตรวจสอบระบบควบคุมภายในร่วมกับหน่วยงานตรวจสอบภายใน โดยพิจารณาถึงประเภทและระดับความเสี่ยงของเรื่องที่สามารถส่งผลกระทบต่อตัวบริษัท และตรวจสอบกรณีมีความเสี่ยงสูงที่อาจส่งผลกระทบต่อบริษัท พร้อมทั้งหามาตรการเพื่อยับยั้งความเสี่ยงดังกล่าวโดยทันที
- 1.9 พิจารณาการเข้าทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าสำคัญ และการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (“รายการ”) ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และติดตามความคืบหน้าของการเข้าทำรายการ ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท โดยคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาหรือดำเนินการในเรื่องดังต่อไปนี้
- (1) ร่วมพิจารณาและให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการที่มีนัยสำคัญซึ่งต้องขออนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วย โดยคณะกรรมการตรวจสอบควรพิจารณาในประเด็นความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ รายละเอียดและความมีตัวตนของผู้สัญญา ผลตอบแทนและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะความเสี่ยงในด้านกฎหมาย และผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน
  - (2) ดำเนินการจัดให้มีระบบหรือกระบวนการให้ฝ่ายจัดการรายงานการเข้าทำธุรกรรมรายการ ซึ่งฝ่ายจัดการเป็นผู้มีอำนาจอนุมัติ พร้อมทั้งวิเคราะห์ความสมเหตุสมผลของการทำรายการให้ทราบอย่างต่อเนื่องเพื่อป้องกันการทำธุรกรรมในลักษณะที่อาจส่งไปถึงเจตนาในการหลีกเลี่ยงกฎเกณฑ์การเข้าทำรายการ
  - (3) ติดตามและสอบถามถึงความคืบหน้าของการเข้าทำรายการกับฝ่ายจัดการ เมื่อมีการอนุมัติในการเข้าทำรายการแล้ว พร้อมทั้งต้องติดตามการเข้าลงทุน รวมทั้งดูแลให้บริษัทมีการเปิดเผยและรายงานความคืบหน้าต่อผู้ถือหุ้นอย่างสม่ำเสมอและเหมาะสม โดยครอบคลุมกรณีดังต่อไปนี้
- ก. รายงานความคืบหน้าของการเข้าทำรายการตามแผนที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นและเปิดเผยไว้ต่อผู้ถือหุ้น
  - ข. เปิดเผยปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบ พร้อมทั้งวิเคราะห์ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเมื่อไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามแผนที่ได้รับอนุมัติและเปิดเผยไว้ต่อผู้ถือหุ้น
  - ค. รายงานการใช้เงินที่ได้รับจากการระดมทุนเพื่อให้ผู้ลงทุนทราบ ในกรณีที่มีการระดมทุนโดยการออกและเสนอขายหลักทรัพย์เพื่อนำไปลงทุนและเข้าทำรายการ
  - ง. รายงานเมื่อมีกรณีที่เกิดการดำเนินการที่เกิดขึ้นจริงไม่เป็นไปตามแผนงาน หรือ การประมาณการทางการเงินที่คาดการณ์ไว้แตกต่างจากที่ได้เคยเปิดเผยไว้ต่อผู้ถือหุ้นอย่างมีนัยสำคัญ
- (4) ตรวจสอบความคืบหน้าของการเข้าทำรายการโดยพิจารณาร่วมกับข้อมูลต่างๆ เพื่อสอดส่องความผิดปกติในภาพรวม เพื่อไม่ให้เกิดกรณีที่บริษัทใช้การเปิดเผยข้อมูลเป็นช่องทางในการสร้างราคาหุ้นของบริษัทเพื่อประโยชน์ของกลุ่มบุคคลใดบุคคลหนึ่ง คณะกรรมการตรวจสอบอาจต้องดำเนินการใดๆ เพื่อยับยั้งพฤติกรรมของบริษัทโดยเร็ว พร้อมทั้งควรแจ้งข้อเท็จจริงให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบในทันที หากคณะกรรมการตรวจสอบพบข้อสงสัยว่า กรรมการและผู้บริหารของบริษัทอาจใช้วิธีการเผยแพร่ข่าวบิดเบือน ไม่ถูกต้อง หรือการเข้าทำรายการเพื่อหวังผลประโยชน์ในการสร้างราคาหุ้น
- 1.10 เป็นช่องทางหนึ่งในการรับแจ้งเบาะแสหรือเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการกระทำของพนักงานที่อาจเข้าข่ายเป็นการทุจริตหรือฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ทางการ รวมทั้งนโยบาย ระเบียบ ข้อบังคับ และคำสั่งของบริษัท และเป็นช่องทางให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม รายงาน หรือร้องเรียนในเรื่องที่อาจทำให้เกิดความเสียหายต่อบริษัท รวมถึงส่งเสริมให้บริษัทมีช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนหรือการแจ้งเบาะแสถึงพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสม (Whistleblower) ภายในบริษัทที่อาจเกิดขึ้น รวมถึงการดำเนินการให้มั่นนโยบายหรือวิธีการในการรับมือกับเรื่องร้องเรียนและปกป้องผู้แจ้งเบาะแสอย่างเหมาะสม
- 1.11 กำกับดูแลและติดตามการปฏิบัติงานการดำเนินธุรกิจ หรือการดำเนินการของบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าสอดคล้องกับกฎหมาย ประกาศ และระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจตลอดจนนโยบายและวิธีปฏิบัติงานภายในของบริษัท
- 1.12 สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท โดยกรณีที่ได้รับรายงานจากผู้สอบบัญชี ในเรื่องพฤติกรรมอันควรสงสัยของกรรมการ ผู้จัดการ หรือ



บุคคลที่รับผิดชอบในการดำเนินการของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบต้องพิจารณาในเรื่องดังต่อไปนี้เป็นอย่างน้อย เช่น

- (1) พิจารณาความมีนัยสำคัญและความเสี่ยงของเรื่องต่อบริษัทและผู้ถือหุ้น เช่น ผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน ผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือของการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัท เป็นต้น หากกรรมการตรวจสอบพิจารณาแล้วเห็นว่าอาจกระทบกับสิทธิของผู้ถือหุ้นอย่างมีนัยสำคัญหรือมีประเด็นที่ผู้ถือหุ้นควรได้รับทราบโดยทันที ให้กรรมการตรวจสอบควรเร่งดำเนินการให้บริษัทเปิดเผยข้อมูลในเบื้องต้นให้ผู้ถือหุ้นทราบโดยเร็ว
- (2) พิจารณาบุคคลที่อาจมีส่วนเกี่ยวข้องกับพฤติกรรมดังกล่าว โดยในกรณีที่พบว่ากรรมการและผู้บริหารของบริษัทอาจมีส่วนเกี่ยวข้องกับพฤติกรรมข้างต้น กรรมการตรวจสอบต้องดำเนินการใดๆ เพื่อให้มั่นใจได้ว่า กระบวนการตรวจสอบนั้นมีความเป็นอิสระและไม่อยู่ภายใต้อำนาจควบคุมของกลุ่มผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับพฤติกรรมอันควรสงสัย
- (3) พิจารณากำหนดมาตรการหรือแนวทางในการยับยั้งพฤติกรรมอันควรสงสัย เพื่อบรรเทาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อทั้งตัวบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวม
- (4) พิจารณากำหนดมาตรการในการยกระดับระบบควบคุมภายในของบริษัทเพื่อป้องกันและป้องปรามพฤติกรรมอันควรสงสัยเพื่อไม่ให้เกิดขึ้นอีกในอนาคต และให้รายงานความคืบหน้าให้สำนักงาน ก.ล.ต. และผู้สอบบัญชี ทราบเป็นระยะจนกว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จ โดยเนื้อหาควรให้สะท้อนถึงการพิจารณาตามข้างต้น

1.13 พิจารณาเชิญผู้บริหารหน่วยงานด้านการควบคุมภายใน งานด้านการบริหารความเสี่ยง และงานด้านการกำกับดูแลของบริษัทและบริษัทในกลุ่ม มาประชุมในกรณีที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยง และการกำกับดูแล เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดทางการที่เกี่ยวข้อง

1.14 จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ และเปิดเผยรายงานดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปีโดยรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยต้องประกอบด้วยข้อมูล ดังต่อไปนี้

- (1) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน และ ความน่าเชื่อถือ ของรายงานทางการเงินของบริษัท
- (2) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน
- (3) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ
- (4) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
- (5) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (6) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าประชุมของกรรมการตรวจสอบรายบุคคล
- (7) ความเห็นหรือข้อสังเกตในภาพรวมของคณะกรรมการตรวจสอบ จากการปฏิบัติงานตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ และ
- (8) ประเด็นอื่นที่เกี่ยวข้องกับความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ ที่ควรเปิดเผยต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนทั่วไป ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

1.15 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับองค์ประกอบหรือบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ อันเกิดจากหน่วยงานกำกับดูแลภายนอก เช่น คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ให้คณะกรรมการตรวจสอบดำเนินการทบทวนบทบาท หน้าที่ และองค์ประกอบของตนตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรพร้อมนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาปรับปรุงให้เหมาะสมและสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

1.16 ให้ความมั่นใจว่าขอบเขตหน้าที่และการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญอันอาจกระทบต่อผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยได้มีการประกาศไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจนตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และได้มีการเปิดเผยต่อผู้ถือหุ้นไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท

1.17 รายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการปรับปรุงแก้ไขในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบได้ตรวจพบหรือมีข้อสงสัยว่า มีการปฏิบัติไม่ถูกต้องในเรื่องดังต่อไปนี้อย่างทันเวลา

- (1) รายการที่เกิดการขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (2) การทุจริต หรือมีสิ่งผิดปกติ
- (3) มีความบกพร่องที่สำคัญในระบบการควบคุมภายใน หรือ
- (4) การฝ่าฝืนกฎระเบียบ และข้อบังคับของบริษัทตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ

หากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้บริหารระดับสูงไม่ได้มีการดำเนินการเพื่อปรับปรุงแก้ไขภายในเวลา ตามที่คณะกรรมการตรวจสอบกำหนด ให้คณะกรรมการตรวจสอบเปิดเผยการกระทำดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปีและรายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

1.18 คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจในการเข้าถึงเอกสารข้อมูลต่างๆ ที่ต้องการ และอาจเรียกให้ผู้บริหาร เจ้าหน้าที่ของบริษัท หรือ

บุคคลภายนอกเข้าร่วมประชุมกับคณะกรรมการตรวจสอบตามความเหมาะสม และมีอำนาจในการจัดหาที่ปรึกษาหรือผู้เชี่ยวชาญทางวิชาชีพภายนอกเพื่อขอความเห็นหรือคำแนะนำได้ตามความจำเป็นด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัท

1.19 ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

2 งานกำกับดูแลธุรกิจและการบริหารความเสี่ยง

2.1 กำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบและขอบเขตการทำงานของกลุ่มงานกำกับดูแลธุรกิจและกลุ่มบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับความสัมพันธ์ของธุรกิจ พร้อมทั้งดูแลติดตาม เพื่อให้ผู้บริหารระดับสูง (Senior Management Team) รวมถึงหัวหน้าหน่วยงานบริหารความเสี่ยงปฏิบัติตามนโยบายกลยุทธ์การบริหารความเสี่ยง และระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้

2.2 ดูแลและติดตามผลการดำเนินการตามกลยุทธ์ของบริษัท รวมถึงนโยบายด้านการกำกับดูแลกิจการ เพื่อรองรับและบริหารจัดการความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญได้อย่างเหมาะสมได้แก่ ความเสี่ยงด้านการพัฒนาธุรกิจ (รวมถึงการจัดหาที่ดิน) ความเสี่ยงด้านการดำเนินงานและสภาพคล่อง ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ ความเสี่ยงด้านกฎหมาย ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ (รวมถึงภัยคุกคามทางไซเบอร์) ความเสี่ยงด้านชื่อเสียงและความเสี่ยงด้านการกำกับดูแลกิจการ

2.3 ทบทวนและประเมินความเพียงพอและประสิทธิผลของนโยบาย และระบบการบริหารความเสี่ยงโดยรวม ซึ่งรวมถึงแผนงานด้านการกำกับดูแลกิจการตามรายงานประจำปีและระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Appetite) อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ เพื่อให้มั่นใจว่านโยบายและระบบการบริหารความเสี่ยงยังคงมีความครอบคลุม เหมาะสม และสามารถบริหารจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2.4 ให้คำแนะนำเกี่ยวกับแนวทางการปฏิบัติที่ดีการพัฒนาและปรับปรุงแผนงานรวมถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องต่อสาธารณชนในเรื่องที่เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี

2.5 ประเมิน สอบทาน ให้คำแนะนำ เกี่ยวกับจรรยาบรรณทางธุรกิจ ปรัชญาและสำนึกในการปฏิบัติงาน รวมถึงจริยธรรมที่พึงมีและแนวทางปฏิบัติที่ดีของผู้บริหารระดับสูงและพนักงานของบริษัท โดยมีการเผยแพร่และสื่อสารให้พนักงานทุกคนรับทราบ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน

2.6 ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

## ลิงก์กฎบัตร

[https://www.estarpcl.com/uploads/datacompany\\_all/2Audit-Committee.pdf](https://www.estarpcl.com/uploads/datacompany_all/2Audit-Committee.pdf)

## คณะกรรมการบริหาร

### บทบาทหน้าที่

- อื่น ๆ
  - พิจารณากลับกรองเรื่องที่จะนำเสนอขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
  - กำกับดูแลการบริหารงานของบริษัท ให้เป็นไปตามแผนงาน งบประมาณและนโยบาย ที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดหรืออนุมัติไว้และติดตามการปฏิบัติงานในเรื่องที่คณะกรรมการบริษัทได้มีมติไว้
  - พิจารณาอนุมัติเรื่องต่างๆ ภายในขอบเขตอำนาจของคณะกรรมการบริหาร

### ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

1.มีอำนาจในการกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และระเบียบการปฏิบัติของบริษัท ในด้านต่างๆ ตลอดจนการมอบหมายงานและการมอบอำนาจแก่ผู้ปฏิบัติงาน

2.มีอำนาจในการอนุมัติและ/หรือการตัดสินใจในเรื่องใดๆ ที่มีได้ระบุไว้ว่าจะต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

3.มีอำนาจในการอนุมัติและ/หรือการตัดสินใจดำเนินการแทนคณะกรรมการบริษัท ในเรื่องเร่งด่วน ซึ่งไม่สามารถรอการประชุมคณะกรรมการบริษัทได้ ทั้งนี้ โดยให้หารือ

ประธานกรรมการบริษัทหรือประธานคณะกรรมการตรวจสอบก่อนดำเนินการ และเมื่อดำเนินการแล้วให้นำเสนอคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้สัตยาบันต่อไป

4.คณะกรรมการบริหารจะแต่งตั้งผู้บริหารของบริษัท ที่มีได้เป็นกรรมการบริหาร ให้เป็นสมาชิกสมทบของคณะกรรมการบริหารด้วยก็ได้แต่ต้องไม่เกิน 2 ท่าน

## คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

### บทบาทหน้าที่

- การสรรหากรรมการ / ผู้บริหารระดับสูง
- การพิจารณาคำตอบแทน
- อื่น ๆ
  - การประเมินผลการปฏิบัติงาน
  - พิจารณาและดูแลให้ขนาดองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทมีความเหมาะสมกับองค์กร
  - พิจารณาแผนสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารสูงสุดของบริษัท
  - หน้าที่และความรับผิดชอบอื่นๆ

### ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

#### 1.การสรรหา

1.1 กำหนดนโยบาย กรอบแนวทางหลักเกณฑ์ และวิธีปฏิบัติในการสรรหากรรมการบริษัท กรรมการชด้อย่อยต่างๆ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือกรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ รวมทั้งผู้มีตำแหน่งเทียบเท่าขององค์กรหรือกิจการที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป

1.2 สรรหา คัดเลือก หรือพิจารณากลับกรองตัวบุคคล เพื่อดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท กรรมการชด้อย่อยต่างๆ ที่รายงานตรงต่อคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือกรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ รวมทั้งผู้มีตำแหน่งเทียบเท่าขององค์กรหรือกิจการที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป เสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาหรือที่ประชุม ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติแล้วแต่กรณี

1.3 พิจารณาและกลับกรองการแต่งตั้ง หรือถอดถอน หรือเปลี่ยนแปลงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ ผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ตั้งแต่ระดับผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการขึ้นไป และที่ปรึกษาของบริษัทที่เทียบเท่าระดับกรรมการหรือผู้บริหารระดับผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ขึ้นไป รวมทั้งผู้มีตำแหน่งเทียบเท่าขององค์กรหรือกิจการที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป เสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา

1.4 เปิดเผยนโยบายกระบวนการสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูง ของบริษัทตั้งแต่ระดับผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการขึ้นไป

#### 2. การกำหนดคำตอบแทนและผลประโยชน์

2.1 กำหนด นโยบาย กรอบแนวทางในการจ่ายคำตอบแทน และผลประโยชน์อื่น ให้แก่กรรมการบริษัท กรรมการในคณะกรรมการชด้อย่อย ผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ตั้งแต่ระดับผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการขึ้นไป

2.2 กำหนดจำนวนคำตอบแทนและผลประโยชน์อื่นที่สะท้อนวัตถุประสงค์ หน้าที่และความรับผิดชอบ และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ที่มีต่อบริษัท และ/หรือองค์กรหรือกิจการที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป โดยเป็นไปตาม หลักเกณฑ์ที่ชัดเจนและโปร่งใส เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม ให้แก่ กรรมการบริษัท กรรมการในคณะกรรมการชด้อย่อย ผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ตั้งแต่ระดับผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการขึ้นไป และที่ปรึกษาของบริษัทที่เทียบเท่าระดับ กรรมการ หรือผู้บริหารระดับผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ขึ้นไปโดยให้รวมถึงกรณีการจ่ายคำตอบแทน และ ผลประโยชน์อื่น ให้แก่ กรรมการบริษัท กรรมการในคณะกรรมการชด้อย่อย ผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ตั้งแต่ระดับผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการขึ้นไปรวมทั้งผู้มีตำแหน่งเทียบเท่าขององค์กรหรือกิจการที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป เพื่อให้ความเห็นชอบ ก่อนเสนอคณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติแล้วแต่กรณี

2.3 พิจารณาภาพรวมการปรับเงินเดือนประจำปี การจ่ายเงินรางวัลประจำปี หรือเงินคำตอบแทนอื่นใด ตามผลการปฏิบัติงาน ของบริษัทและองค์กร หรือกิจการที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป หรือ ตามที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน กำหนด เพื่อให้ความเห็นชอบก่อนเสนอคณะกรรมการบริษัท พิจารณาอนุมัติ

2.4 เปิดเผยนโยบายเกี่ยวกับการกำหนดคำตอบแทน และเปิดเผยคำตอบแทนในรูปแบบต่างๆ รวมถึงปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณา การประเมินผลการดำเนินงานในภาพรวม เป้าหมายและ การดำเนินงาน ตลอดจนความเห็นของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน รวมถึง วิธี และเครื่องมือในการจ่ายคำตอบแทนเพื่อสะท้อนความเสี่ยง (หากมี)

#### 3.การประเมินผลการปฏิบัติงาน

3.1 พิจารณาแนวทางการประเมินผล และให้ความเห็นชอบแบบประเมินผลการปฏิบัติงานที่บริษัทได้จัดทำขึ้นในรูปแบบที่เหมาะสม เพื่อใช้ประเมินการปฏิบัติหน้าที่ของ กรรมการบริษัท กรรมการผู้จัดการ ผู้บริหารระดับสูงของบริษัท เพื่อให้ความเห็นชอบก่อนนำเสนอคณะกรรมการ

## บริษัทพิจารณาอนุมัติ

3.2 พิจารณานโยบายการประเมินผลการปฏิบัติงาน เป้าหมายและ ผลการปฏิบัติงาน (Goal and Objective/Performance Target) ผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ตั้งแต่ระดับผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการขึ้นไป กรรมการผู้จัดการหรือ รวมทั้ง ผู้มีตำแหน่งเทียบเท่าขององค์กรหรือกิจการที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป หรือตามที่ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนกำหนด เพื่อพิจารณาผลตอบแทนประจำปี เพื่อให้ความเห็นชอบก่อน นำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ

3.3 พิจารณาและให้ความเห็นชอบผลการปฏิบัติงานผู้บริหาร ระดับสูงของบริษัทระดับผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการขึ้นไป รวมทั้ง กรรมการผู้จัดการ หรือผู้มีตำแหน่ง เทียบเท่าที่เรียกชื่อเป็นอย่างอื่น และผู้บริหารระดับสูงตั้งแต่ ระดับผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการขึ้นไป รวมทั้ง ผู้มีตำแหน่งเทียบเท่าขององค์กรหรือกิจการที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป หรือตามที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนกำหนด เพื่อพิจารณาผลตอบแทน ประจำปีก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ

4. พิจารณาและดูแลให้ขนาดและองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทมีความเหมาะสมกับองค์กร รวมถึงมีการปรับเปลี่ยนให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป โดยดูแลให้มีกลไก หรือเครื่องมือที่ช่วยสนับสนุนกระบวนการคัดเลือกและเสนอชื่อบุคคลที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท เพื่อให้องค์ประกอบของ คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยบุคคลที่มีพฤติกรรม ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในด้านต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อ การดำเนินงานในระยะยาว และเหมาะสมกับทิศทางและกลยุทธ์ของบริษัท

5. พิจารณาแผนสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารสูงสุดของบริษัทหรือ ผู้ซึ่งมีตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่อเป็นอย่างอื่น เพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ

6. หน้าที่และความรับผิดชอบอื่นๆ

6.1 พิจารณาความเหมาะสมการปรับโครงสร้างองค์กรของบริษัท หรือการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างองค์กร ที่มีความสำคัญ รวมทั้งแผนอัตรากำลังคนที่เหมาะสมกับโครงสร้างองค์กร เพื่อให้ความเห็นชอบก่อนเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ

6.2. แสวงหาความเห็นจากที่ปรึกษาภายนอก (อิสระ) ผู้มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านในกรณีที่เป็น โดยบริษัทเป็นผู้รับภาระ ค่าใช้จ่าย เช่น การสำรวจเงินเดือน การสรรหากรรมการบริษัท และผู้บริหารของบริษัท เป็นต้น

6.3 พิจารณาผลสอบสวนและ/หรือความเห็นของ ผู้จัดการแผนกบุคคล และกรรมการผู้จัดการเรื่องการลงโทษทางวินัย/การรองรับภาระความเสียหายที่เกิดจากการกระทำ ความผิดสำหรับกรณีที่ผู้ถูกสอบสวนดำรงตำแหน่งผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการขึ้นไปของบริษัท รวมทั้งกรรมการผู้จัดการ หรือผู้มีตำแหน่งเทียบเท่าขององค์กรหรือกิจการที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป หรือตามที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนกำหนด ทั้งนี้ หากคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ไม่เห็นด้วยกับผลสอบสวนและ/หรือความเห็นของผู้จัดการแผนกบุคคล และกรรมการผู้จัดการ ให้นำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณา ต่อไป

6.4. พิจารณาเรื่องร้องเรียนตามนโยบายเกี่ยวกับการแจ้งเบาะแส และการร้องเรียน ดังนี้

6.4.1 เสนอคณะกรรมการบริษัท พิจารณาการแต่งตั้งคณะทำงาน ประกอบด้วย ผู้อำนวยการด้านตรวจสอบภายใน ผู้จัดการแผนกบุคคล และผู้บริหารสายงานกำกับดูแลธุรกิจบริษัท เพื่อตรวจสอบข้อเท็จจริงและให้ความเห็น เกี่ยวกับเรื่องร้องเรียนที่เกี่ยวข้องกับพนักงานที่มีตำแหน่ง ตั้งแต่ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโสขึ้นไป

6.4.2 ให้คำวินิจฉัยและรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับข้อสรุปเรื่องร้องเรียนที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารระดับผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโสขึ้นไป

6.4.3 รายงานและแนะนำ แนวทางปฏิบัติต่อคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับข้อสรุปเรื่องร้องเรียนที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารระดับผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ขึ้นไป

7. ปฏิบัติงานอื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทและ/หรือประธานกรรมการ

## ลิงก์กฎบัตร

[https://www.estarpcl.com/uploads/datacompany\\_all/1Recruit-Committee.pdf](https://www.estarpcl.com/uploads/datacompany_all/1Recruit-Committee.pdf)

## 7.3.2 ข้อมูลคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละชุด

## รายชื่อคณะกรรมการตรวจสอบ

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>1. นาง สุนันทา เตียสุวรรณ<sup>(*)</sup>  เพศ: หญิง  อายุ : 75 ปี  วุฒิการศึกษา : ต่ำกว่าปริญญาตรี  สาขา : บริหารธุรกิจ  สัญชาติไทย : ใช่  ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่  มีประสบการณ์ความรู้ด้านการตรวจสอบบัญชี : ใช่</p>	<p>ประธานกรรมการตรวจสอบ  (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>ประเภทของกรรมการ :  กรรมการที่หมดวาระและได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาใหม่</p>	1 ธ.ค. 2564	บริหารธุรกิจ, แพชั่น, การเงิน, ความรับผิดชอบต่อสังคม, การจัดการทรัพยากรมนุษย์
<p>2. นาย เจษฎา พรหมจาด<sup>(*)</sup>  เพศ: ชาย  อายุ : 64 ปี  วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท  สาขา : บัญชี  สัญชาติไทย : ใช่  ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่  มีประสบการณ์ความรู้ด้านการตรวจสอบบัญชี : ใช่</p>	<p>กรรมการตรวจสอบ  (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>ประเภทของกรรมการ :  กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบประมาณและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p>	30 ก.ค. 2563	การจัดการทรัพยากรมนุษย์, บัญชี, การเงิน, การจัดการองค์กร, การจัดการกลยุทธ์
<p>3. นาง วรณา ธรรมศิริทรัพย์<sup>(*)</sup>  เพศ: หญิง  อายุ : 69 ปี  วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี  สาขา : บัญชี  สัญชาติไทย : ใช่  ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่  มีประสบการณ์ความรู้ด้านการตรวจสอบบัญชี : ใช่</p>	<p>กรรมการตรวจสอบ  (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>ประเภทของกรรมการ :  กรรมการที่หมดวาระและได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาใหม่</p>	1 ธ.ค. 2564	ประกันภัยและประกันชีวิต, ธนาคาร, เงินทุนและหลักทรัพย์, บัญชี, การเงิน

คำอธิบายเพิ่มเติม:

(\*) กรรมการที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงินของบริษัท

## รายชื่อคณะกรรมการบริหาร

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง
1. นาย ณัฐวิทย์ บุญยะวัฒน์ เพศ: ชาย อายุ : 63 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่	กรรมการบริหาร	25 เม.ย. 2558
2. นาย จิตติวุฒิ สุขพรชัยกุล เพศ: ชาย อายุ : 63 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่	กรรมการบริหาร	14 พ.ย. 2549
3. นาย ไพโรจน์ วัฒนวโรดม เพศ: ชาย อายุ : 60 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่	กรรมการบริหาร	1 พ.ค. 2566
4. นาย ไพบุลย์ วงศ์จิ่งใจหาญ เพศ: ชาย อายุ : 61 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : วิศวกรรม สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่	กรรมการบริหาร	28 เม.ย. 2568

รายชื่อกรรมการบริหารที่ลาออก / พ้นตำแหน่งระหว่างปี

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ลาออก / พ้นตำแหน่ง	กรรมการที่มาแทน
1. นาย พงศ์พนิต เดชะคุปต์ เพศ: ชาย อายุ : 71 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่	ประธานกรรมการบริหาร	14 ธ.ค. 2568	-
2. นาย ทินวรรณ มหรรดล เพศ: ชาย อายุ : 67 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่	กรรมการบริหาร	28 เม.ย. 2568	นาย ไพบุลย์ วงศ์จใจหาญ  วันที่ดำรงตำแหน่งแทน : 28 เม.ย. 2568

รายชื่อคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

ชื่อคณะกรรมการชุดย่อย	รายชื่อ	ตำแหน่ง
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	นาย เจษฎา พรหมจาด	ประธานกรรมการชุดย่อย (กรรมการอิสระ)
	นาง สุนันทา เตียสุวรรณ	กรรมการชุดย่อย (กรรมการอิสระ)
	นาง วรณา ธรรมศิริทรัพย์	กรรมการชุดย่อย (กรรมการอิสระ)

## 7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

### 7.4.1 รายชื่อและตำแหน่งของผู้บริหาร

รายชื่อผู้บริหารสูงสุดและผู้บริหาร 4 รายแรกนับจากผู้บริหารสูงสุด

รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>1. นาย ไพโรจน์ วัฒนวโรดม<sup>(***)</sup>  เพศ: ชาย  อายุ : 60 ปี  วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท  สาขา : บริหารธุรกิจ  สัญชาติไทย : ใช่  ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่  ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่  ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่</p>	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด)	1 พ.ค. 2569	บริหารธุรกิจ, พัฒนา อสังหาริมทรัพย์, วิศวกรรม, การตลาด, การจัดการกลยุทธ์
<p>2. นาย บวรวิช แสงรุจี<sup>(***)</sup>  เพศ: ชาย  อายุ : 49 ปี  วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท  สาขา : วิศวกรรม  สัญชาติไทย : ใช่  ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่  ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่  ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่</p>	ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส สายงานบริหารโครงการกรุงเทพ	1 พ.ค. 2566	บริหารธุรกิจ, บริการรับเหมา ก่อสร้าง, พัฒนา อสังหาริมทรัพย์, วิศวกรรม
<p>3. นางสาว ระวีวรรณ ผดุงใจ<sup>(*)(***)</sup>  เพศ: หญิง  อายุ : 37 ปี  วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท  สาขา : บริหารธุรกิจ  สัญชาติไทย : ใช่  ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่  ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ใช่  ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่</p>	รักษาการในตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงิน	19 ธ.ค. 2568	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, บัญชี, การเงิน



รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
4. นาย กิตติพงษ์ ผดุงสุทธิ <sup>(***)</sup> เพศ: ชาย อายุ : 53 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : วิศวกรรม สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	ผู้อำนวยการฝ่ายโครงการ ระยอง (ก่อสร้าง)	1 มิ.ย. 2566	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, วิศวกรรม
5. นาย ณัฐวุฒิ แซ่เฮ้ง เพศ: ชาย อายุ : 38 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ และประสานงานราชการ	1 ม.ค. 2566	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, บริหารธุรกิจ

คำอธิบายเพิ่มเติม :

(\*) ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน

(\*\*) ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

(\*\*\*) แต่งตั้งภายหลังวันสิ้นสุดปีบัญชี ณ ปีรายงาน

#### แผนภาพโครงสร้างผู้บริหารสูงสุดและผู้บริหาร 4 รายแรกนับจากผู้บริหารสูงสุด

โครงสร้างผู้บริหารสูงสุดและผู้บริหาร 4 รายแรกนับจากผู้บริหาร : 31 ธ.ค. 2568

สูงสุด ณ วันที่

#### รูปแผนภาพโครงสร้างผู้บริหารสูงสุดและผู้บริหาร 4 รายแรกนับจากผู้บริหารสูงสุด

[illegible]

## การเปิดเผยคำตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

จ่ายค่าตอบแทนในรูปแบบของเงินเดือน ซึ่งอยู่ในลักษณะของตัวเงินและค่าตอบแทนอื่น ทั้งนี้ การกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการบริษัท กรรมการบริหาร และผู้บริหารระดับสูง มีการดำเนินการที่โปร่งใส ชัดเจน และอยู่ในระดับที่เหมาะสม ภายในอุตสาหกรรมเดียวกัน รวมทั้ง ได้พิจารณาจากโครงสร้างจากคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน นอกจากนี้ ยังกำหนด การเปิดเผยค่าตอบแทนกรรมการบริษัทและผู้บริหารของบริษัทไว้ในรายงานประจำปี ตามหลักเกณฑ์การเปิดเผยของ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ไว้ อย่างชัดเจน โดยเปิดเผยลักษณะของค่าตอบแทนเป็นรายบุคคลเฉพาะในฐานะกรรมการบริษัทที่ไม่ได้มีส่วนบริหารงาน ส่วนผู้บริหารจะเปิดเผยเป็นจำนวนเงินรวมไว้

เห็น

## การกำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์

### 7.4.3 ค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

### คำตอบแทนที่เป็นตัวเงินของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

	2566	2567	2568
คำตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหารรวม (บาท)	3,000,000.00	35,682,910.00	39,127,624.00
คำตอบแทนกรรมการบริหาร (บาท)	3,000,000.00	3,000,000.00	3,200,000.00
คำตอบแทนผู้บริหาร (บาท)	N/A	32,682,910.00	35,927,624.00

#### คำตอบแทนกรรมการบริหาร

คำตอบแทนกรรมการรายเดือนคณะกรรมการบริษัท จะได้รับคำตอบแทนเป็นรายเดือน โดย มีรายละเอียด ดังนี้

1. คำตอบแทนกรรมการกรรมการ ได้รับคำตอบแทนรายเดือน เดือนละ 50,000 บาท
2. คำตอบแทนกรรมการชื่อย่อยกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นคณะกรรมการชื่อย่อย ได้รับคำตอบแทนเพิ่มเติมตามความรับผิดชอบ  
ดังนี้

คณะกรรมการบริหาร ประธานคณะกรรมการบริหาร ได้รับคำตอบแทนรายเดือน เดือนละ 20,000 บาท และกรรมการบริหาร ได้รับ  
คำตอบแทนรายเดือน เดือนละ 10,000 บาท

#### คำตอบแทนผู้บริหาร

บริษัทมีนโยบายที่จะบริหารค่าจ้างให้เป็นไปโดยยุติธรรมและเพียงพอแก่สภาพของพนักงาน เพื่อให้พนักงานปฏิบัติงานกับบริษัทด้วยความ  
พอใจ และได้รับอัตราค่าจ้างที่เหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบของงานและการควบคุมบังคับบัญชาโดยการกำหนดอัตราค่าจ้างได้พิจารณา  
จากปัจจัยต่างๆ อย่างใดก็ตาม ผลการพิจารณาดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ไม่สามารถเปิดเผยได้ ทั้งเกณฑ์การประเมินผลการดำเนินงานครอบคลุมเป้า  
หมายที่ท้าทายตามกลยุทธ์ระยะสั้นและระยะยาวของบริษัท ดังนั้น การประเมินคำตอบแทนพนักงานบริษัท จะใช้หลักเกณฑ์ 2 ประการ  
คือ ส่วนที่ 1 ผลงานประเมิน (ESTAR) (ร้อยละ 90) ส่วนที่ 2 Competency (ร้อยละ 10) โดยเงินเดือนและโบนัสประจำปีของพนักงานในบริษัท  
ขึ้นอยู่กับผลการปฏิบัติงานและต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท นอกจากการกำหนดเป้าหมายที่ท้าทายแล้ว เกณฑ์ดังกล่าวยังเป็น  
ตัวชี้วัดที่ครอบคลุมประสิทธิภาพการดำเนินงานตามเป้าหมายระยะสั้นและระยะยาวของแผนกลยุทธ์และวิสัยทัศน์ของบริษัท

#### คำตอบแทนอื่นของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

	2566	2567	2568
เงินที่บริษัทสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับ กรรมการผู้บริหารและผู้บริหาร (บาท)	N/A	761,231.00	935,699.00
Employee Stock Ownership Plan (ESOP)	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
Employee Joint Investment Program (EJIP)	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี

#### คำตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้ำจ่ายของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

คำตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้ำจ่ายของกรรมการบริหารและผู้ : 0.00

บริหารในรอบปีที่ผ่านมา

ประมาณคำตอบแทนของกรรมการบริหารและผู้บริหารในรอบปี : 0.00

ปัจจุบัน

## 7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

### ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงานของบริษัท

#### จำนวนพนักงาน

	2566	2567	2568
พนักงานรวม (คน)	151	170	178
พนักงานชาย (คน)	81	78	82
พนักงานหญิง (คน)	70	92	96

#### จำนวนพนักงาน จำแนกตามตำแหน่งและสายงาน

##### จำนวนพนักงานชาย จำแนกตามตำแหน่ง

	2566	2567	2568
จำนวนพนักงานชาย ระดับปฏิบัติการ (คน)	60	53	57
จำนวนพนักงานชาย ระดับบริหาร (คน)	16	19	14
จำนวนพนักงานชาย ผู้บริหารระดับสูง (คน)	5	6	11

##### จำนวนพนักงานหญิง จำแนกตามตำแหน่ง

	2566	2567	2568
จำนวนพนักงานหญิง ระดับปฏิบัติการ (คน)	65	80	86
จำนวนพนักงานหญิง ระดับบริหาร (คน)	5	10	8
จำนวนพนักงานหญิง ผู้บริหารระดับสูง (คน)	0	2	2

## จำนวนพนักงาน จำแนกตามสายงานในรอบปีที่ผ่านมา

แผนก / สายงาน / หน่วยงาน / กลุ่มธุรกิจ	จำนวนพนักงาน (คน)
สำนักกรรมการผู้จัดการ	1
สำนักงานตรวจสอบภายใน	2
สำนักเลขานุการบริษัท	3
ฝ่ายก่อสร้างกลางและสารสนเทศ	12
ฝ่ายทรัพยากรบุคคลและธุรการ	7
ฝ่ายพัฒนารัฐกิจและประสานงานราชการ	10
พัฒนาโครงการและออกแบบ	5
ฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง	18
ฝ่ายขายกรุงเทพ	23
ฝ่ายบัญชีการเงิน	17
ฝ่ายกฎหมาย	2
ฝ่ายการตลาด	4
ฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง - ระยอง	19
ฝ่ายขายระยอง	7
ฝ่ายการตลาดระยอง	3
ฝ่ายโครงการซีสตาร์และศูนย์กีฬา	32
แผนกธุรการและประสานงานระยอง	13
<b>จำนวนพนักงานรวม</b>	<b>178</b>

## การเปลี่ยนแปลงจำนวนพนักงานอย่างมีนัยสำคัญ

จำนวนพนักงานเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา : ไม่ใช่

## ข้อมูลเกี่ยวกับค่าตอบแทนพนักงาน

### ค่าตอบแทนของพนักงาน

	2566	2567	2568
ค่าตอบแทนพนักงานรวม (บาท)	102,058,222.00	116,988,535.00	127,748,866.00
ค่าตอบแทน พนักงานขาย (บาท)	N/A	N/A	71,544,250.00
ค่าตอบแทน พนักงานหญิง (บาท)	N/A	N/A	56,204,616.00

## ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (Provident fund: PVD)

### นโยบายและแนวปฏิบัติการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (Provident fund: PVD)

นโยบายการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ : มี

#### เงินสะสม

ทุกครั้งที่มีการจ่ายค่าจ้างสมาชิกจะต้องจ่ายเงินสะสมเข้ากองทุนโดยบริษัทจะหักจากค่าจ้าง นำส่งเข้ากองทุนในอัตราร้อยละของค่าจ้าง ดังนี้  
อายุการทำงานของสมาชิก อัตราร้อยละของการจ่ายเงินสะสม ตั้งแต่ 1 ปี ถึง 5 ปี ร้อยละ 3.0 มากกว่า 5 ปีขึ้นไป ร้อยละ 5.0

#### เงินสมทบ

บริษัทจะจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนในวันเดียวกับที่สมาชิกจ่ายเงินสะสมเข้ากองทุนในอัตราร้อยละของค่าจ้างดังนี้ อายุการทำงานของสมาชิก  
อัตราร้อยละของการจ่ายเงินสมทบ ตั้งแต่ 1 ปี ถึง 5 ปี ร้อยละ 3.0 มากกว่า 5 ปีขึ้นไป ร้อยละ 5.0

### ภาพรวมวิธีการกำหนดอัตราเงินสะสมของลูกจ้างและอัตราเงินสมทบของนายจ้าง

คณะกรรมการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของบริษัทมีการนำ : มี

หลักธรรมาภิบาลการลงทุนสำหรับผู้ลงทุนสถาบัน (“I Code”) มาใช้

ในการดำเนินงานและบริหารจัดการกองทุนหรือไม่

### การเข้าร่วมเป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (PVD)

#### รายละเอียดการเข้าร่วมเป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (PVD)

##### จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม PVD

	2566	2567	2568
จำนวนพนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วม PVD (คน)	98	127	153
จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม PVD (คน)	78	103	118
สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD / พนักงานทั้งหมด (%)	51.66	60.59	66.29
สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD / พนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วม (%)	79.59	81.10	77.12

##### จำนวนเงินของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

	2566	2567	2568
จำนวนเงินที่นายจ้างสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงาน (บาท)	2,326,553.00	2,362,657.00	2,907,409.00
จำนวนเงินที่ลูกจ้างสะสมเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (บาท)	2,326,553.00	2,362,657.00	2,907,409.00

รายละเอียดสรุปการเข้าร่วมเป็นสมาชิก PVD ของพนักงานในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อบริษัท	มีพนักงานเข้าร่วมเป็นสมาชิก PVD	จำนวนพนักงาน (คน)	จำนวนพนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วม PVD (คน)	จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม PVD (คน)	สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD จากพนักงานทั้งหมด (%)	สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD จากพนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วม PVD (%)
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	มี	178	153	118	66.29%	77.12%

นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการส่งเสริมการออมผ่านกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับลูกจ้างที่ยังไม่ได้เข้าเป็นสมาชิก PVD (ถ้ามี)

นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการส่งเสริมการออมผ่านกองทุน : การจัดกิจกรรมสนับสนุนให้ลูกจ้างสะสมเงินให้เพียงพอเพื่อการสำรองเลี้ยงชีพสำหรับลูกจ้างที่ยังไม่ได้เข้าเป็นสมาชิก PVD เกษียณอายุ

การจัดกิจกรรมสนับสนุนให้ลูกจ้างสะสมเงินให้เพียงพอเพื่อการเกษียณอายุ

จัดให้ความรู้เรื่องการออมเงินเพื่อการเกษียณอายุ และการส่งรายงานสถานะกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้สมาชิกทราบ

## 7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ

### 7.6.1 ผู้ที่ได้รับมอบหมาย

#### รายชื่อผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นางสาว อุษณี ศิลาสนันต์	usanee@estarpcl.com	0-2263-1010-5

#### รายชื่อเลขานุการบริษัท

เลขานุการบริษัท คือ นางสาวชลธิชา พรหมสมัย ทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และข้อพึงปฏิบัติด้านการกำกับดูแลในการดำเนินกิจกรรมของคณะกรรมการให้เป็นไปตามกฎหมาย และมีหน้าที่ในการดำเนินการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัท การประชุมคณะกรรมการบริหารและการประชุมผู้ถือหุ้น ติดต่อประสานงานกับหน่วยงานภายในบริษัทให้ปฏิบัติตามมติคณะกรรมการบริหาร มติคณะกรรมการบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ติดต่อประสานงานกับหน่วยงานที่กำกับดูแล เช่น สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และดูแลการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อหน่วยงานที่กำกับดูแลและสาธารณชนให้ถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมาย และปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ

ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับเลขานุการบริษัทและประวัติการอบรมที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายปรากฏตาม เอกสารแนบ 1

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นางสาว ชลธิชา พรหมสมัย	Chonticha@estarpcl.com	0-2263-1010-5

#### รายชื่อหัวหน้างานตรวจสอบภายในหรือผู้ตรวจสอบภายในที่จ้างจากภายนอก

บริษัทได้ใช้บริการหน่วยงานภายนอกในการทำหน้าที่ตรวจสอบภายในโดยว่าจ้าง บริษัท ออนเนอร์ ออดิท แอนด์ แอดไวซอรี จำกัด ซึ่งมีนางสาวปิยมาศ เรืองแสงรอบ เป็นผู้ที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทดังกล่าวให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

นอกจากนี้ ในปี 2568 นางณัฐจรสพร ทิศาธรรณศิริ ซึ่งดำรงตำแหน่งผู้บริหารหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ ได้ลาออกจากตำแหน่งเพื่อประกอบธุรกิจส่วนตัว โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 เป็นต้นไป

ภายหลังการลาออกจากการเป็นพนักงานของบริษัทฯ ดังกล่าว ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 4/2568 ได้พิจารณาและเห็นชอบให้แต่งตั้งนายวีระวัฒน์ สกุลมีฤทธิ์ ซึ่งดำรงตำแหน่งผู้จัดการแผนกตรวจสอบภายใน ให้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ โดยพิจารณาจากคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ และความเป็นอิสระในการปฏิบัติงานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ

คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาแล้วเห็นว่า นายวีระวัฒน์ สกุลมีฤทธิ์ มีคุณสมบัติเหมาะสมและเพียงพอในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว และการแต่งตั้งดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อความเป็นอิสระและประสิทธิภาพของหน่วยงานตรวจสอบภายใน

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นาย วีระวัฒน์ สกุลมีฤทธิ์	weerawat@estarpcl.com	0-2263-1010-5



## รายชื่อหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance)

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นางสาว สุนทรี นาคทอง	suntaree@estarpcl.com	0-2263-1010-5

### 7.6.2 หัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัทมีการแต่งตั้งหัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์หรือไม่ : มี

## รายชื่อหัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นางสาว ระวีวรรณ ผดุงใจ	raweewan@estarpcl.com	0-2263-1010-5

### 7.6.3 ผู้สอบบัญชีของบริษัท

## รายละเอียดการสอบบัญชีของบริษัท <sup>(1)</sup>

บริษัทผู้สอบบัญชี	ค่าสอบบัญชี (บาท)	ค่าบริการอื่น ๆ	รายชื่อและข้อมูลทั่วไปของ ผู้สอบ บัญชี
บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เลขที่ 1875 วัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 3 ชั้น 34 - 37 ถนนพระรามที่ 4 แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ +66 2264 9090	1,490,000.00	ประเภทของงานบริการอื่น: การให้บริการตรวจสอบ ความถูกต้องของข้อมูลการ ปล่อยก๊าซเรือนกระจก (GHG Assurance Engagement)  รายละเอียดข้อมูลค่าบริการ อื่น ๆ: ตรวจสอบข้อมูลการปล่อย ก๊าซเรือนกระจกขอบเขตที่ 1 และ ขอบเขตที่ 2 สำหรับ รอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ตาม มาตรฐานการรายงานความ ยั่งยืนของ GRI (Global Reporting Initiative) และ แบบรายงานประจำปี 56-1 One Report  ส่วนที่จ่ายไปในระหว่างปี บัญชี: 0.00 บาท ส่วนที่จะต้องจ่ายในอนาคต: 283,550.00 บาท	1. นางสาว พิมพ์ใจ มานิตจกรกิจ อีเมล: Pimjai.Manitkajohnkit@th.ey.com เลขที่ใบอนุญาต: 4521

บริษัทผู้สอบบัญชี	ค่าสอบบัญชี (บาท)	ค่าบริการอื่น ๆ	รายชื่อและข้อมูลทั่วไปของ ผู้สอบ บัญชี
		รวมค่าบริการ: 283,550.00 บาท	

หมายเหตุ : <sup>(1)</sup> ในปี 2568 ใช้บริการจาก บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด ในการสังเกตการณ์ทำลายทรัพย์สิน สำนักงานขาย ค่าบริการ 67,115 บาท

#### รายละเอียดการสอบบัญชีของบริษัทย่อย <sup>(2)</sup>

บริษัทผู้สอบบัญชี	ค่าสอบบัญชี (บาท)	ค่าบริการอื่น ๆ	รายชื่อและข้อมูลทั่วไปของ ผู้สอบ บัญชี
บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เลขที่ 1875 วัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 3 ชั้น 34 - 37 ถนนพระรามที่ 4 แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ +66 2264 9090	427,000.00	-	1. นางสาว พิมพ์ใจ มานิตจกรกิจ อีเมล: Pimjai.Manitkajohnkit@th.ey.com เลขที่ใบอนุญาต: 4521

หมายเหตุ : <sup>(2)</sup> บริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีและค่าบริการอื่นๆ ในรอบปีบัญชี 2568 ดังนี้

- (1) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเสิร์ช จำกัด ค่าสอบบัญชี 220,000 บาท ค่าบริการอื่นๆ ไม่มี
- (2) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิวเวิลด์ จำกัด ค่าสอบบัญชี 40,000 บาท ค่าบริการอื่นๆ ไม่มี
- (3) บริษัท เดอะ เฮาส์ แมเนจเม้นต์ จำกัด ค่าสอบบัญชี 155,000 บาท ค่าบริการอื่นๆ ไม่มี
- (4) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ค่าสอบบัญชี 12,000 บาท ค่าบริการอื่นๆ ไม่มี

#### 7.6.4 บุคลากรที่ได้รับมอบหมาย กรณีที่เป็นบริษัทต่างประเทศ

บริษัทมีบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้เป็นตัวแทนในประเทศไทยหรือไม่

ไม่

รายชื่อบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้เป็นตัวแทนในประเทศไทย

## 8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

### 8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

#### 8.1.1 การสรรหาคณะกรรมการ / การพัฒนากรรมการ / การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

##### ข้อมูลเกี่ยวกับการสรรหาคณะกรรมการ

รายชื่อกรรมการที่หมดวาระและได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาใหม่

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
1. นาง สุนันทา เตียสุวรรณ	กรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)	28 ก.พ. 2548	บริหารธุรกิจ, แพชั่น, การเงิน, ความรับผิดชอบต่อสังคม, การจัดการทรัพยากรมนุษย์
2. นาง วรรณา ธรรมศิริทรัพย์	กรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)	1 ธ.ค. 2564	ประกันภัยและประกันชีวิต, ธนาคาร, เงินทุนและหลักทรัพย์, บัญชี, การเงิน

รายชื่อกรรมการใหม่ที่ได้รับการแต่งตั้งทดแทนกรรมการที่หมดวาระ/ลาออก

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
1. นางสาว ศุภิษา ชัยพิพัฒน์	กรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)	28 เม.ย. 2568	บริการรับเหมาก่อสร้าง, พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, การวิเคราะห์ข้อมูล, การจัดการโครงการ, การจัดการองค์กร
2. นาย ตรรก บุนนาค	กรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร)	28 เม.ย. 2568	เศรษฐศาสตร์, ธนาคาร, เงินทุนและหลักทรัพย์, การวิเคราะห์ข้อมูล, บริหารธุรกิจ

รายชื่อกรรมการใหม่ที่ได้รับการแต่งตั้ง (กรรมการที่ไม่ได้รับการแต่งตั้งเพื่อทดแทนกรรมการที่หมดวาระ/ลาออก)

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
1. นาย ธนินท์ ทรัพย์บุญเรือง	กรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)	28 เม.ย. 2568	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, วิศวกรรม, การออกแบบ, การจัดการโครงการ, พลังงานและสาธารณูปโภค

การสรรหากรรมการอิสระ

หลักเกณฑ์ในการสรรหากรรมการอิสระ

## การสรรหากรรมการอิสระ

บริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการอิสระ โดยยึดถือหลักเกณฑ์เรื่องคุณสมบัติของ “กรรมการอิสระ” ตามประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ จช. 39/2559 ลงวันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 ดังนี้

ก) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย

ข) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่ จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่ กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ค) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และ บุตร รวมทั้ง คู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็น กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือบริษัทย่อย

ง) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ ผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้ง ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่ จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึง การทำรายการทางการเงินที่กระทำ เป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม คำประกัน การให้ สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึง พฤติการณ์อื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือคู่สัญญาภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่าย หนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณ ภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ใน การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณา ภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปี ก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

จ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่สังกัดอยู่ เว้นแต่ จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

ฉ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่า บริการเกินกว่า 2 ล้านบาท ต่อปี จากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่ จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

ช) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ข) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือ ถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและ เป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือบริษัทย่อย

ฌ) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ภายหลังได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระที่มีลักษณะเป็นไปตามวรรคหนึ่ง (ก) ถึง (ฌ) แล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจาก คณะกรรมการ ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (Collective Decision) ได้

ในกรณีที่บุคคลที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่แต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระเป็นบุคคลที่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทาง วิชาชีพเกินมูลค่าที่กำหนดตามวรรคหนึ่ง (ง) หรือ (ฉ) ให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ได้รับการผ่อนผันข้อห้ามการมีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้ บริการทางวิชาชีพเกินมูลค่าดังกล่าว ก็ต่อเมื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ได้จัดให้มีการเห็นคณะกรรมการบริษัทที่แสดงว่าได้พิจารณาตามหลักในมาตรา 89/7 แล้วว่า การแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อหน้าที่และการให้ความเห็นที่เป็นอิสระ และบริษัทจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูล ต่อไปในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นในวาระพิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระด้วย

- (ก) ลักษณะความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพ ที่ทำให้บุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- (ข) เหตุผลและความจำเป็นที่ยังคงหรือแต่งตั้งให้บุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ
- (ค) ความเห็นของคณะกรรมการของผู้ขออนุญาตในการเสนอให้มีการแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ

เพื่อประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง (จ) และ (ฉ) คำว่า “หุ้นส่วน” หมายความว่า บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากสำนักงานสอบบัญชี หรือผู้ให้บริการทางวิชาชีพ ให้เป็นผู้ลงลายมือชื่อ ในรายงานการสอบบัญชี หรือรายงานการให้บริการทางวิชาชีพ (แล้วแต่กรณี) ในนามของนิติบุคคลนั้น

### ความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพของกรรมการอิสระในรอบปีที่ผ่านมา

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพ ของกรรมการ : ไม่มี

อิสระในรอบปีที่ผ่านมา

### การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

#### การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่เกิน 12 คน คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เพื่อทำหน้าที่คัดเลือก กลั่นกรองบุคคลที่จะแต่งตั้งเป็นกรรมการ รวมทั้ง ผู้บริหารระดับสูง และบริษัทไม่ได้กำหนดวิธีการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการ โดยการลงคะแนนเสียงแบบ Cumulative Voting แต่ใช้วิธีการใช้เสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน การสรรหากรรมการสามารถเลือกกรรมการเป็นรายบุคคลคราวละคน หรือคราวละหลายๆ คนรวมกันเป็นคณะ หรือด้วยวิธีการอื่นใดก็ได้ ตามแต่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเห็นสมควร แต่ในการลงมติแต่ละครั้ง ผู้ถือหุ้นต้องออกเสียงด้วยคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียงจะแบ่งคะแนนเสียงแก่คนใดหรือคณะใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้ นอกจากนี้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ยังมีหน้าที่ สรรหา คัดเลือก หรือพิจารณากลั่นกรองผู้บริหารระดับสูงเพื่อดำรงตำแหน่ง ได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือ กรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ รวมทั้ง ผู้มีตำแหน่งเทียบเท่าขององค์กรหรือกิจการที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป

#### วิธีการสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

วิธีการสรรหาบุคคลที่จะแต่งตั้ง เป็นกรรมการ ผ่านคณะกรรมการ : ใช้

สรรหาหรือไม่

วิธีการสรรหาบุคคลที่จะแต่งตั้ง เป็นผู้บริหารระดับสูงสุด ผ่านคณะ : ใช้

กรรมการสรรหาหรือไม่

#### สิทธิของผู้ลงทุนรายย่อยในการแต่งตั้งกรรมการ

บริษัทได้มีการออกประกาศข่าวผ่านระบบตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในการให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยมีส่วนร่วมในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นบริษัทจึงเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุม และ/หรือเสนอชื่อบุคคล เพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการสำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด โดยผู้ถือหุ้นสามารถเสนอได้ตั้งแต่วันที่ 16 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 16 มกราคม 2568

วิธีการแต่งตั้งกรรมการ : อื่น ๆ วิธีการเลือกตั้งกรรมการของบริษัทกระทำโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง และการออกเสียงลงเลือกตั้งกรรมการให้ใช้เสียงข้างมาก หากมีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ผู้เป็นประธานที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

### ข้อมูลเกี่ยวกับการพัฒนากรรมการ

คณะกรรมการบริษัท สนับสนุนให้กรรมการทุกคนได้รับการเสริมทักษะและความรู้สำหรับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการอย่างสม่ำเสมอ โดยการให้มีการฝึกอบรมและพัฒนาการให้ความรู้ที่จำเป็นแก่ผู้เกี่ยวข้องในระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัท เพื่อให้มีการปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง

การพัฒนากรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

รายละเอียดการพัฒนากรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อกรรมการ	เข้าร่วมอบรมในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา	ประวัติการเข้าร่วมอบรม
1. นาย วิรัช ไพรัชพิบูลย์ (ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ)	เข้าร่วม	<p>Thai Institute of Directors (IOD)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2545: Director Certification Program (DCP) อื่น ๆ</li> <li>• 2568: Climate scenario analysis and stress testing</li> <li>• 2568: Environment and Climate Risk Governance</li> <li>• 2568: Sectorial Decarbonization : Material Sectors and overall, with strategy and transition finance products</li> <li>• 2566: Deloitte, Identity Trifecta, Zero Trust. Cybersecurity Mesh. Architecture. Identity Fabric</li> <li>• 2566: ESG: Topic 1-3</li> <li>• 2565: BOT Digital Finance Conference</li> <li>• 2565: Regulatory Technology: Reg Tech</li> <li>• 2564: Bangkok FinTech Fair 2021 “Shaping Digital Finance in the New Decade</li> <li>• 2563: ESG and Sustainable Banking Development, including response to the Covid-19 situation</li> <li>• 2563: IT Security Awareness, Virtual Training</li> <li>• 2562: สัมมนาเชิงปฏิบัติการด้าน Cyber Resilience</li> <li>• 2561: IT Security Trend Update</li> <li>• 2561: “Future Customer Experience in Financial and Banking Services”</li> <li>• 2560: Strategic IT Governance (for non-IT)</li> <li>• 2559: Training on International Financial Reporting Standard 9 (IFRS 9), PwC Thailand</li> <li>• 2559: “CyberSecurity Awareness Training for Senior Executive”</li> <li>• 2559: “CyberSecurity Awareness Training for Senior Executive”</li> <li>• 2558: Managing Multinational Finance สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>• 2556: Anti-Corruption for Executive Program (ACEP)</li> <li>• 2551: Role of the Compensation Committee (RCC)</li> <li>• 2547: Audit Committee and Continuing Development Program (ACP)</li> <li>• 2545: Director Certification Program Update (DCPU)</li> </ul>

รายชื่อกรรมการ	เข้าร่วมอบรมในรอบปี บัญชีที่ผ่านมา	ประวัติการเข้าร่วมอบรม
2. นาง สุนันทา เตียสุวรรณ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	ไม่เข้าร่วม	Thai Institute of Directors (IOD) <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2545: Director Certification Program (DCP)</li> </ul> อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2558: หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงสถาบัน วิทยาการตลาดทุน รุ่นที่ 11 (วตท.11)</li> </ul>
3. นาง วรณา ธรรมศิริทรัพย์ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	เข้าร่วม	Thai Institute of Directors (IOD) <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2561: Advanced Audit Committee Program (AACP)</li> <li>• 2553: Role of the Chairman Program (RCP)</li> <li>• 2551: Director Accreditation Program (DAP)</li> <li>• 2551: Director Certification Program (DCP)</li> </ul> อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2568: 5th AZ Thailand Board Briefing Session, the annual seminar for all directors of Allianz Thailand</li> <li>• 2568: Block Chain Risk &amp; Control – TFAC 2568</li> <li>• 2568: Cyber Defense with AI and Innovation Strategies – SET/SEC</li> <li>• 2568: ESG Risk Mitigation – SET/IOD 2568</li> <li>• 2568: Governance for Sustainable Value Creation – IOD2568</li> <li>• 2568: How ID navigate family pnership confliction – IOD 2568</li> <li>• 2568: How to capture value for M&amp;A – PWC 2568</li> <li>• 2568: IT audit for Non IT -TFAC 2568</li> <li>• 2568: Navigating Risks and Opportunities in the warming world – IOD2568</li> <li>• 2568: TFRS 17 implemetation – Allianz Finance 2568</li> <li>• 2568: Technology Risk Management – IOD 2568</li> <li>• 2568: Updating Accounting Standard – Deloiite 2568</li> <li>• 2568: การกำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงของการใช้ AI 2568 -SET/IOD</li> <li>• 2568: เจาะกฎหมายสำหรับนิติบุคคลที่มีความสัมพันธ์กันทั้งในไทยและต่างประเทศ – Dharmniti2568</li> <li>• 2567: Climate Action for Boards, SET/IOD 2567</li> <li>• 2567: Director Guide to Legal DLD1/2567</li> <li>• 2567: Empowering Boards Enhancing governance and Standard, SET/IOD 2567</li> <li>• 2567: Key concerns of Audit Committee in the age of great transformation by EY 2567</li> <li>• 2567: Leading the Change Driving Sustainability Aspiration into Action, SEC 2567</li> <li>• 2567: Maximizing Board effectiveness and the role of independent director by IOD 2567</li> </ul>

รายชื่อกรรมการ	เข้าร่วมอบรมในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา	ประวัติการเข้าร่วมอบรม
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2567: Sustainability reporting and ESG, PWC 2567</li> <li>• 2567: TFRS ทุกฉบับ ปี 2567 รุ่นที่ 1/67 (หลักสูตรย่อย 302), TFAC. 2567</li> <li>• 2567: The Pillar Two Paradigm Shift : Navigating the global Minimum Tax for Thai Multinational companies, TFAC. 2567</li> <li>• 2567: การบัญชีเกี่ยวกับสินทรัพย์ไม่มีตัวตน กับการเพิ่มมูลค่า ในงบการเงิน, TFAC. 2567</li> <li>• 2567: การป้องกัน ปราบปรามพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสมของ บจ, SET /SEC / IOD 2567</li> <li>• 2567: การสัมมนาเกี่ยวกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่สำคัญ และประเด็นทางภาษีสำหรับปี 2567, Deloitte</li> <li>• 2567: ก้าวทันสัญญาเช่าตามมาตรฐาน NPAEs, TFAC. 2567</li> <li>• 2567: แนวทางการตรวจสอบAUP สำหรับการตรวจสอบงบการเงินในช่วง parallel run TFRS17 สำหรับบริษัทประกันชีวิต, คปภ.2567</li> <li>• 2566: Deferred Taxation by Thailand Federation of Accounting Professions, 2566</li> <li>• 2566: Good Practice in reporting and disclosure for Directors – RFP9/2566</li> <li>• 2566: Refreshment Training Program by IOD, 2566</li> <li>• 2565: CIC Insurance, 2565</li> <li>• 2565: SGP- Subsidiary Governance Program ,3/2565</li> <li>• 2564: Ethical Leadership Program, 2564</li> <li>• 2564: Forensic Accounting, 2564</li> <li>• 2562: BOD meeting by SEC – Promote culture &amp; governance 10/2562</li> <li>• 2562: Board that Make a Difference – BMD9/2562</li> <li>• 2562: Personal Data Protection Act – PDPA by PWC, Deloitte 2562-2564</li> <li>• 2562: TFRS 9 by Thammasat University, 2562</li> <li>• 2559: Driving Company Success with IT Governance – ITG 2/2559</li> <li>• 2558: Audit Committee seminar – Get ready for the year end by SET &amp; SEC 11/2558</li> <li>• 2558: Corporate Governance for Capital Market Intermediaries – CGI 8/2558</li> <li>• 2556: Risk Management Committee Program – RMP1/2556</li> <li>• 2554: Financial Institutions Governance Program – FGP3/2554</li> </ul>



รายชื่อกรรมการ	เข้าร่วมอบรมในรอบปี บัญชีที่ผ่านมา	ประวัติการเข้าร่วมอบรม
4. นาย เจษฎา พรหมจาด (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	ไม่เข้าร่วม	<p>Thai Institute of Directors (IOD)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2560: Advanced Audit Committee Program (AACP)</li> <li>• 2545: Director Certification Program (DCP)</li> <li>• 2543: Ethical Leadership Program (ELP)</li> </ul> <p>อื่น ๆ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2562: Cyber Resilience Leader Workshop ธนาคารแห่งประเทศไทย ปี 2019</li> <li>• 2562: IIA International Conference in California 2019, The Institute of Internal Auditor</li> <li>• 2561: IIA International Conference in Dubai 2018, The Institute of Internal Auditor</li> <li>• 2560: IIA International Conference in Sydney 2017, The Institute of Internal Auditor</li> <li>• 2559: IIA International Conference in New York 2016, The Institute of Internal Auditor</li> <li>• 2548: TCLA Executive Development Program รุ่นที่ 9 สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย</li> <li>• 2548: Telecommunication Management จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>• 2548: การกำกับดูแลกิจการสำหรับกรรมการและผู้บริหารระดับสูงของรัฐวิสาหกิจ และองค์การมหาชน (PDI) รุ่นที่ 14 สถาบันพระปกเกล้า</li> <li>• 2548: การบริหารงานยุทธศาสตร์การป้องกันและปราบปรามการทุจริตระดับสูง (นยปส.) รุ่นที่ 1 สถาบันการป้องกันและ ปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ</li> <li>• 2547: Company Secretary Program (CSP)</li> </ul>

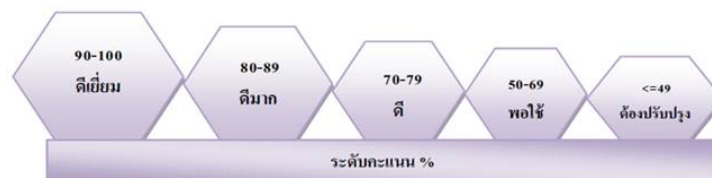
รายชื่อกรรมการ	เข้าร่วมอบรมในรอบปี บัญชีที่ผ่านมา	ประวัติการเข้าร่วมอบรม
5. นางสาว ศุภิษา ชัยพัฒน์ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	เข้าร่วม	Thai Institute of Directors (IOD) <ul style="list-style-type: none"> <li>2561: Director Certification Program (DCP)</li> </ul> อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> <li>2560: Business Concept Development การวางแผนการตลาด</li> <li>2560: Managerial Grid การบริหารการเงินและเทคนิคการบริหารเงินสด การจัดทำแผนธุรกิจ การปฏิบัติงานขาย การเจรจาต่อรอง</li> </ul>
6. นาย ธนินทร์ ทรัพย์บุญเรือง (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	ไม่เข้าร่วม	อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> <li>2563: Finance for Non-Financial Executive by Thammasat Business,</li> <li>2558: Business Development Program on MBA Approach, Chulalongkorn Business School</li> <li>2551: การออกแบบระบบท่อ โดยวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย</li> <li>2550: การอบรมเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร โดยสภาวิศวกร</li> <li>2547: วิศวกรรมฐานรากเสาเข็ม (Pile Engineering), ภาควิชาวิศวกรรมโยธา วิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย</li> <li>2546: Bullet Proof Manager by CRESTCOM</li> </ul>
7. นาย ตรรก บุนนาค (กรรมการ)	ไม่เข้าร่วม	Thai Institute of Directors (IOD) <ul style="list-style-type: none"> <li>2556: Director Certification Program (DCP)</li> </ul>
8. นาย ญัฐวิทย์ บุญยวัฒน์ (กรรมการ)	ไม่เข้าร่วม	อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> <li>2558: Senior Executive Program (SEP 9) Sasin</li> </ul>
9. นาย ไพบุลย์ วงศ์จใจหาญ (กรรมการ)	ไม่เข้าร่วม	Thai Institute of Directors (IOD) <ul style="list-style-type: none"> <li>2550: Director Accreditation Program (DAP)</li> </ul> อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> <li>2546: Person Responsible for Energy in Building (The Department of Alternative Energy Development and Efficiency under The Ministry of Energy) Class 1/2003</li> <li>2540: Building Electrical Design and Installation Standard Code for Energy Conservation (The Department of Alternative Energy Development and Efficiency under The Ministry of Energy) Class 1/1997</li> <li>2539: Building Energy Conservation (The Department of Alternative Energy Development and Efficiency under The Ministry of Energy) Class 18/1996</li> </ul>

รายชื่อกรรมการ	เข้าร่วมอบรมในรอบปี บัญชีที่ผ่านมา	ประวัติการเข้าร่วมอบรม
10. นาย ฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล (กรรมการ)	ไม่เข้าร่วม	Thai Institute of Directors (IOD) <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2563: Director Certification Program (DCP)</li> <li>• 2553: Advanced Audit Committee Program (AACP)</li> <li>• 2551: Director Accreditation Program (DAP)</li> </ul> อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2563: Anti-Corruption the Practical Guide (ACPG)</li> <li>• 2563: Certified Investment and Securities Analyst Program ระดับ 3 (“CISA”) ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</li> <li>• 2563: Corruption Risk &amp; Control: Technical Update (CRC)</li> <li>• 2563: Risk Management Program for Corporate Leaders (RCL)</li> <li>• 2562: Executive Development Program (EDP)</li> <li>• 2559: Corporate Governance for Capital Market Intermediaries</li> <li>• 2553: Company Secretary Program (CSP)</li> <li>• 2552: Effective Minutes Taking (EMT)</li> </ul>
11. นาย ไพโรจน์ วัฒนวโรดม (กรรมการ)	ไม่เข้าร่วม	Thai Institute of Directors (IOD) <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2558: Director Certification Program (DCP)</li> <li>• 2557: Financial Statements for Directors (FSD)</li> </ul>

## ข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

### เกณฑ์การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีการประเมินตนเองของคณะกรรมการปีละครั้ง โดยจัดทำในรูปแบบการประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัทแบบรายคณะ และประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อยแบบรายคณะ โดยมีหลักเกณฑ์ในการประเมิน ให้คะแนนในการวัดผล ดังนี้



กระบวนการในการประเมิน ดำเนินการ ดังนี้

1. บริษัทได้จัดให้มีการประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัทแบบรายคณะ และประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อยแบบรายคณะ โดยให้ฝ่ายเลขานุการบริษัท เป็นผู้จัดทำแบบประเมินผลการปฏิบัติงาน ซึ่งเป็นแบบที่สอดคล้องกับแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเหมาะสมกับลักษณะของบริษัท
2. ฝ่ายเลขานุการบริษัทนำเสนอแบบประเมินให้กับกรรมการแต่ละคนและส่งกลับมายังฝ่ายเลขานุการบริษัทเพื่อทำการรวบรวมผลการประเมินและนำเสนอต่อคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนประมวลผลและรวบรวมข้อคิดเห็นต่างๆ เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำผลมาพิจารณาทบทวนผลงาน และปัญหาต่างๆ ในระหว่างปี รวมทั้งประเมินประสิทธิภาพในการกำกับดูแลของคณะกรรมการ นอกจากนี้ผลประเมินสามารถนำมาสนับสนุนและปรับปรุงพัฒนาประสิทธิภาพการทำงานของฝ่ายจัดการได้อีกต่อไป

## สรุปการประเมินผลตนเองของคณะกรรมการบริษัทแบบรายคณะ ประจำปี 2568

ประกอบด้วย 9 หัวข้อหลัก ซึ่งมีผลการประเมินคะแนนเฉลี่ยรวมอยู่ในเกณฑ์ระดับดีเยี่ยม คือ ร้อยละ 91 รายละเอียด ดังนี้

หัวข้อ	ผลการประเมิน (ร้อยละ)
1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	91
2. การประชุมคณะกรรมการ	92
3. ความพร้อมของกรรมการ	92
4. การกำหนดกลยุทธ์และวางแผนธุรกิจ	91
5. การจัดการความเสี่ยงและควบคุมภายใน	85
6. การดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์	96
7. การติดตามรายงานทางการเงินและการดำเนินงาน	91
8. การประชุมคณะกรรมการ	94
9. อื่นๆ (การสรรหากรรมการและกรรมการผู้จัดการ)	92
รวม	91

## สรุปการประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อยแบบรายคณะ ประจำปี 2568

ประกอบด้วย 4 หัวข้อหลัก ซึ่งมีผลการประเมินคะแนนเฉลี่ยรวมอยู่ในเกณฑ์ระดับดีเยี่ยม คือ ร้อยละ 92 รายละเอียด ดังนี้

หัวข้อ	ผลการประเมิน (ร้อยละ) ปี 2568
1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการชุดย่อย	92
2. การประชุมคณะกรรมการชุดย่อย	94
3. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการตรวจสอบ	96
4. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาตอบแทน	86
รวม	92

## การประเมินผลการปฏิบัติงานที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

-

### 8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

#### การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

#### การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

ในระหว่างปี 2568 คณะกรรมการบริษัท ได้มีการประชุมทั้งสิ้น 8 ครั้ง เพื่อกำกับและดูแลการบริหารจัดการบริษัท โดยจัดประชุมคณะกรรมการบริษัทตามปกติ 7 ครั้ง และจัดให้มีการประชุมกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร (Non-Executive Director) อีก 1 ครั้ง เพื่อเปิดโอกาสให้กรรมการที่ไม่ใช่ผู้บริหารอภิปรายปัญหาต่างๆ เกี่ยวกับการจัดการดำเนินธุรกิจของบริษัทได้ทุกเรื่อง รวมทั้ง ข้อเสนอแนะต่างๆ แก่ผู้บริหาร เพื่อไปปรับปรุงแก้ไขต่อไป และได้แจ้งผลการประชุมต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ตามที่คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายส่งเสริมให้กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารมีการประชุมกันเองตามความเหมาะสมโดยไม่มีกรรมการที่เป็นผู้บริหารหรือฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุม

ในปี 2569 กำหนดวันประชุมคณะกรรมการบริษัทและวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ดังนี้

ลำดับ	การประชุม	วันที่	เวลา	วัตถุประสงค์	หมายเหตุ
1.	- กรรมการบริษัทที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร (Non-Executive Director) - คณะกรรมการบริษัท	วันศุกร์ที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569	13.30 น. 14.00 น.	- เพื่อประชุม Non-Executive Director Meeting  - เพื่ออนุมัติงบการเงินประจำปี 2568 เพื่อกำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น, อนุมัติแบบ 56-1 One Report	ประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ / ประชุมที่ห้องประชุม ชั้น 5 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์
2.	การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น	วันอังคารที่ 28 เมษายน 2569	14.00 น.	พิจารณาเรื่องผลการดำเนินงาน และแต่งตั้งผู้สอบบัญชี ฯลฯ	ประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์
3.	คณะกรรมการบริษัท	วันอังคารที่ 28 เมษายน 2569	16.00 น.	พิจารณาอนุมัติให้กรรมการที่ได้รับการเลือกตั้งจาก ที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าดำรงตำแหน่งในคณะกรรมการชุด ย่อย	ประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์
4.	คณะกรรมการบริษัท	วันศุกร์ที่ 15 พฤษภาคม 2569	14.00 น.	เพื่ออนุมัติงบการเงินไตรมาส 1/2569	ประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ / ประชุมที่ห้องประชุม ชั้น 5 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์
5.	คณะกรรมการบริษัท	วันจันทร์ที่ 10 สิงหาคม 2569	14.00 น.	เพื่ออนุมัติงบการเงินไตรมาส 2/2569	ประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ / ประชุมที่ห้องประชุม ชั้น 5 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์
6.	คณะกรรมการบริษัท	วันพุธที่ 11 พฤศจิกายน 2569	14.00 น.	เพื่ออนุมัติงบการเงินไตรมาส 3/2569	ประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ / ประชุมที่ห้องประชุม ชั้น 5 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์
7.	คณะกรรมการบริษัท	วันพฤหัสบดีที่ 17 ธันวาคม 2569	14.00 น.	นัดประชุมเพิ่มเติม	ประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ / ประชุมที่ห้องประชุม ชั้น 5 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์

กำหนดวันประชุม สถานที่ประชุม/รูปแบบการประชุม ดังกล่าวอาจปรับเปลี่ยนได้ รวมทั้งอาจกำหนดให้มีการประชุมเพิ่มเติมเป็นวาระพิเศษตามที่เจตนาคือหมายเป็นคราวๆ ไป

จำนวนการประชุมของคณะกรรมการบริษัท ในรอบปีที่ผ่านมา (ครั้ง) : 7

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี (AGM) : 28 เม.ย. 2568

การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น (EGM) : ไม่มี

#### รายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อกรรมการ	การเข้าร่วมประชุมของกรรมการ			เข้าประชุม AGM			เข้าประชุม EGM		
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)
1. นาย วิรัช ไพรัชพิบูลย์ (ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ)	7	/	7	1	/	1	N/A	/	N/A
2. นาง สุนันทา เตียสุวรรณ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	7	/	7	1	/	1	N/A	/	N/A
3. นาง วรณา ธรรมศิริ ทรัพย์ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	7	/	7	1	/	1	N/A	/	N/A
4. นาย เจษฎา พรหมจาด (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	7	/	7	1	/	1	N/A	/	N/A
5. นางสาว ศุภิษา ชัย พัฒน์ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	5	/	6	0	/	0	N/A	/	N/A
6. นาย ธนินทร์ ทรัพย์บุญ เรือง (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	6	/	6	0	/	0	N/A	/	N/A
7. นาย ตรรก บุนนาค (กรรมการ)	6	/	6	0	/	0	N/A	/	N/A
8. นาย ณัฐวิทย์ บุญยะ วัฒน์ (กรรมการ)	7	/	7	1	/	1	N/A	/	N/A
9. นาย ไพบุลย์ วงศ์จาง หาญ (กรรมการ)	7	/	7	1	/	1	N/A	/	N/A
10. นาย ฐิติวุฒิ สุขพรชัย กุล (กรรมการ)	7	/	7	1	/	1	N/A	/	N/A

รายชื่อกรรมการ	การเข้าร่วมประชุมของกรรมการ			เข้าประชุม AGM			เข้าประชุม EGM		
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)
11. นาย ไพโรจน์ วัฒนวิโรตม (กรรมการ)	6	/	7	1	/	1	N/A	/	N/A
12. นาย ชัชวิน เจริญรัชต์ภาคย์ (กรรมการ)	1	/	1	0	/	1	N/A	/	N/A
13. นาย ทินวรรณ มหธราดล (กรรมการ)	1	/	1	1	/	1	N/A	/	N/A
14. นาย พงศ์พิณิต เดชะคุปต์ (รองประธานกรรมการ)	5	/	6	1	/	1	N/A	/	N/A

รายละเอียดการสรุปสัดส่วนการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อกรรมการ	อัตราการเข้าประชุมคณะกรรมการบริษัท	อัตราการเข้าประชุม AGM	อัตราการเข้าประชุม EGM
1. นาย วิรัช ไพรัชพิบูลย์ (ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ)	7/7 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
2. นาง สุนันทา เตียสุวรรณ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	7/7 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
3. นาง วรณา ธรรมศิริทรัพย์ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	7/7 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
4. นาย เจษฎา พรหมจาด (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	7/7 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
5. นางสาว ศุภิษา ชัยพิพัฒน์ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	5/6 (83.33%)	N/A	N/A
6. นาย ธนินทร์ ทรัพย์บุญเรือง (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	6/6 (100.00%)	N/A	N/A
7. นาย ตรรก บุนนาค (กรรมการ)	6/6 (100.00%)	N/A	N/A
8. นาย ณัฐวิทย์ บุญยะวัฒน์ (กรรมการ)	7/7 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
9. นาย ไพบุลย์ วงศ์จใจหาญ (กรรมการ)	7/7 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
10. นาย ฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล (กรรมการ)	7/7 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
11. นาย ไพโรจน์ วัฒนวโรดม (กรรมการ)	6/7 (85.71%)	1/1 (100.00%)	N/A
12. นาย ชัชวิน เจริญรัชต์ภาคย์ (กรรมการ)	1/1 (100.00%)	N/A	N/A
13. นาย ทินวรรณ มหรรดาล (กรรมการ)	1/1 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
14. นาย พงศ์พินิต เดชะคุปต์ (รองประธานกรรมการ)	5/6 (83.33%)	1/1 (100.00%)	N/A
<b>อัตราการเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย</b>	<b>(96.60%)</b>	<b>90.91%</b>	<b>N/A</b>

คำตอบแทนของคณะกรรมการ

ลักษณะคำตอบแทนของคณะกรรมการ



ค่าตอบแทนกรรมการรายเดือน คณะกรรมการบริษัท จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. ค่าตอบแทนประธานและกรรมการประธานกรรมการได้รับค่าตอบแทนรายเดือน เดือนละ 120,000 บาท และกรรมการ ได้รับค่าตอบแทนรายเดือน เดือนละ 50,000 บาท
2. ค่าตอบแทนกรรมการชุดย่อยกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นคณะกรรมการชุดย่อย ได้รับค่าตอบแทนเพิ่มเติมตามความรับผิดชอบ ดังนี้
  - 2.1 คณะกรรมการบริหาร ประธานคณะกรรมการบริหาร ได้รับค่าตอบแทนรายเดือน เดือนละ 20,000 บาท และกรรมการบริหาร ได้รับค่าตอบแทนรายเดือน เดือนละ 10,000 บาท
  - 2.2 คณะกรรมการตรวจสอบ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ ได้รับค่าตอบแทนรายเดือน เดือนละ 20,000 บาท และกรรมการตรวจสอบ ได้รับค่าตอบแทนรายเดือน เดือนละ 10,000 บาท
  - 2.3 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ได้รับค่าตอบแทนรายเดือน เดือนละ 20,000 บาท และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ได้รับค่าตอบแทนรายเดือน เดือนละ 10,000 บาท

#### ค่าตอบแทนของคณะกรรมการ

#### รายละเอียดค่าตอบแทนของกรรมการแต่ละรายบุคคลในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อกรรมการ / คณะกรรมการ	บริษัท				ค่าตอบแทนที่เป็น ตัวเงินของบริษัท ย่อยรวม (บาท)
	ค่าเบี้ยประชุม ต่อปี	ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)	ค่าตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน	
<b>1. นาย วิรัช ไพรัชพิบูลย์</b> (ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ)			1,440,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท (ประธานกรรมการ)	N/A	1,440,000.00	1,440,000.00	ไม่มี	
<b>2. นาง สุนันทา เตียสุวรรณ</b> (กรรมการ, กรรมการอิสระ)			960,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	N/A	600,000.00	600,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการตรวจสอบ (ประธานกรรมการตรวจสอบ)	N/A	240,000.00	240,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน (กรรมการชุดย่อย)	N/A	120,000.00	120,000.00	ไม่มี	
<b>3. นาง วรณา ธรรมศิริทรัพย์</b> (กรรมการ, กรรมการอิสระ)			840,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	N/A	600,000.00	600,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการตรวจสอบ (กรรมการตรวจสอบ)	N/A	120,000.00	120,000.00	ไม่มี	

รายชื่อกรรมการ / คณะกรรมการ	บริษัท				คำตอบแทนที่เป็น ตัวเงินของบริษัท ย่อยรวม (บาท)
	ค่าเบี้ยประชุมต่อปี	คำตอบแทนที่เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)	คำตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน	
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน (กรรมการชุดย่อย)	N/A	120,000.00	120,000.00	ไม่มี	
<b>4. นาย เจษฎา พรหมจาด (กรรมการ, กรรมการอิสระ)</b>			<b>960,000.00</b>		<b>N/A</b>
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	N/A	600,000.00	600,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการตรวจสอบ (กรรมการตรวจสอบ)	N/A	120,000.00	120,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน (ประธานกรรมการชุดย่อย)	N/A	240,000.00	240,000.00	ไม่มี	
<b>5. นางสาว ศุภิษา ชัยพิพัฒน์ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)</b>			<b>400,000.00</b>		<b>N/A</b>
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	N/A	400,000.00	400,000.00	ไม่มี	
<b>6. นาย ธนินท์ ทรัพย์บุญเรือง (กรรมการ, กรรมการอิสระ)</b>			<b>400,000.00</b>		<b>N/A</b>
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	N/A	400,000.00	400,000.00	ไม่มี	
<b>7. นาย ตรรก บุนนาค (กรรมการ)</b>			<b>400,000.00</b>		<b>N/A</b>
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	N/A	400,000.00	400,000.00	ไม่มี	
<b>8. นาย ณัฐวิทย์ บุญยวัฒน์ (กรรมการ)</b>			<b>720,000.00</b>		<b>N/A</b>
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	N/A	600,000.00	600,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการบริหาร (กรรมการบริหาร)	N/A	120,000.00	120,000.00	ไม่มี	
<b>9. นาย ไพบุลย์ วงศ์จใจหาญ (กรรมการ)</b>			<b>680,000.00</b>		<b>N/A</b>

รายชื่อกรรมการ / คณะกรรมการ	บริษัท				คำตอบแทนที่เป็น ตัวเงินของบริษัท ย่อยรวม (บาท)
	ค่าเบี้ยประชุมต่อปี	คำตอบแทนที่เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)	คำตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน	
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	N/A	600,000.00	600,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการบริหาร (กรรมการบริหาร)	N/A	80,000.00	80,000.00	ไม่มี	
<b>10. นาย ฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล (กรรมการ)</b>			<b>720,000.00</b>		<b>N/A</b>
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	N/A	600,000.00	600,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการบริหาร (กรรมการบริหาร)	N/A	120,000.00	120,000.00	ไม่มี	
<b>11. นาย ไพโรจน์ วัฒนวโรดม (กรรมการ)</b>			<b>0.00</b>		<b>N/A</b>
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	N/A	0.00	0.00	-	
คณะกรรมการบริหาร (กรรมการบริหาร)	N/A	0.00	0.00	-	
<b>12. นาย ชัชวิน เจริญรัชต์ภาคย์ (กรรมการ)</b>			<b>200,000.00</b>		<b>N/A</b>
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	N/A	200,000.00	200,000.00	ไม่มี	
<b>13. นาย ทินวรรณ มหรรณดล (กรรมการ)</b>			<b>240,000.00</b>		<b>N/A</b>
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	N/A	200,000.00	200,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการบริหาร (กรรมการบริหาร)	N/A	40,000.00	40,000.00	ไม่มี	
<b>14. นาย พงศ์พนิต เดชะคุปต์ (รองประธานกรรมการ)</b>			<b>840,000.00</b>		<b>N/A</b>
คณะกรรมการบริษัท (รองประธานกรรมการ)	N/A	600,000.00	600,000.00	ไม่มี	

รายชื่อกรรมการ / คณะกรรมการ	บริษัท				คำตอบแทนที่เป็น ตัวเงินของบริษัท ย่อยรวม (บาท)
	ค่าเบี้ยประชุมต่อปี	คำตอบแทนที่เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)	คำตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน	
คณะกรรมการบริหาร (ประธานกรรมการบริหาร)	N/A	240,000.00	240,000.00	ไม่มี	

รายละเอียดสรุปคำตอบแทนแต่ละรายคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อคณะกรรมการ	ค่าเบี้ยประชุมต่อปี	คำตอบแทนที่เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)
1. คณะกรรมการบริษัท	N/A	7,240,000.00	7,240,000.00
2. คณะกรรมการตรวจสอบ	N/A	480,000.00	480,000.00
3. คณะกรรมการบริหาร	N/A	600,000.00	600,000.00
4. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	N/A	480,000.00	480,000.00

คำตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้างจ่ายของกรรมการบริษัท

คำตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้างจ่าย ของกรรมการบริษัทในรอบปีที่ : 0.00

ผ่านมา

(บาท)

### 8.1.3 การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

กลไกการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีบริษัทย่อยและบริษัทร่วมหรือไม่ : มี

กลไกการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม : มี

กลไกในการกำกับดูแลการจัดการและ รับผิดชอบการดำเนินงานใน : การส่งตัวแทนไปเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุม

บริษัทย่อยและ บริษัทร่วมที่อนุมัติโดยคณะกรรมการ ตามสัดส่วนการถือครองหุ้น, การเปิดเผยข้อมูลฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงาน

บริษัทได้กำกับดูแลและควบคุมดูแลการจัดการและรับผิดชอบการดำเนินงานของบริษัทย่อย โดยส่งบุคคลที่เป็นตัวแทนของบริษัทที่มีคุณสมบัติและประสบการณ์เข้าไปเป็นกรรมการในบริษัทย่อย โดยบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการ ในบริษัทย่อยมีหน้าที่ดำเนินการเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทย่อย

นอกจากนี้ บริษัทกำหนดระเบียบให้บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัท นั้น ต้องดูแลให้บริษัทย่อยมีข้อบังคับในเรื่องการทำรายการเกี่ยวโยง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าวให้ครบถ้วนถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการข้างต้นในลักษณะเดียวกับหลักเกณฑ์ของบริษัท รวมถึงต้องกำกับดูแลให้มีการจัดเก็บข้อมูล และการบันทึกบัญชีของบริษัทย่อยให้บริษัท สามารถตรวจสอบ และรวบรวมมาจัดทำงบการเงินรวมได้ทันกำหนดด้วย

### 8.1.4 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การดำเนินงานในเรื่องการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการป้องกันความขัดแย้ง ทางผล : มี

ประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมาหรือไม่

บริษัทได้กำหนดนโยบาย เกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกันตั้งอยู่บนหลักการที่ว่า การตัดสินใจใดๆ ของบุคลากรทุกระดับในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจจะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเท่านั้น การตัดสินใจดังกล่าว จะต้องทำ โดยปราศจากอิทธิพลของความต้องการส่วนตัวของครอบครัว หรือบุคคลผู้ใกล้ชิดซึ่งจะส่งผลกระทบต่อตัดสินใจว่า อะไรเป็นผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท โดยเฉพาะสำหรับบุคลากรทุกคนจะต้องปฏิบัติงานเต็มเวลาให้กับบริษัทอย่างสุดกำลังความสามารถ และไม่ควรจะมีผลประโยชน์ทางธุรกิจอื่นใดภายนอกบริษัท อันจะเป็นการเบียดบังเวลาหรือเบียดบังการทุ่มเท เอาใจใส่ในหน้าที่ความรับผิดชอบที่มีต่อบริษัทและอาจสร้างความเสียหายให้กับบริษัท

ผลประโยชน์ที่ขัดกันจะเกิดขึ้นในกรณีที่บุคลากรทุกระดับมีผลประโยชน์ส่วนตัว หรือของครอบครัว หรือบุคคล ผู้ใกล้ชิด ไม่ว่าจะเป็นด้านการเงินหรือด้านอื่นใดก็ตามในกิจการซึ่งจะได้รับผลประโยชน์จาก

- 1 การตัดสินใจของบุคคลผู้นั้นในการปฏิบัติงานตามหน้าที่ให้กับบริษัท หรือ
- 2 การรับรู้กิจกรรมการดำเนินงานหรือแผนการในอนาคตของบริษัท

บริษัทถือเป็นหน้าที่ของบุคลากรทุกระดับที่จะหลีกเลี่ยงการมีส่วนเกี่ยวข้องทางการเงิน และ/หรือ ความสัมพันธ์กับบุคคลภายนอกอื่นๆ ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทต้องเสียผลประโยชน์ หรือก่อให้เกิดความขัดแย้งในด้านความภักดีหรือผลประโยชน์หรือขัดขวางการปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทมีนโยบายที่จะปกป้องรักษาผลประโยชน์อันชอบธรรมของบริษัทขณะเดียวกันก็จะให้มีการจำกัดขอบเขตแห่งเสรีภาพในกิจกรรมต่างๆ ของบุคลากรทุกระดับให้น้อยที่สุด

การพิจารณาประจำปีเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน

ในแต่ละปีบุคลากรทุกระดับจะได้รับแจ้งให้ทบทวนและตระหนักถึงนโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกันของบริษัท และทุกคนต้องแจ้งเรื่องซึ่งอาจเป็นผลประโยชน์ที่ขัดกันที่เกิดขึ้นให้สำนักกรรมการผู้จัดการทราบ โดยต้องแนบรายละเอียดในเรื่องดังกล่าวมาด้วย เพื่อจะได้รวบรวมเข้าหารือกับกรรมการผู้จัดการก่อนที่สำนักกรรมการผู้จัดการจะแจ้งจุดยืนของบริษัท ให้ผู้นั้นและผู้บังคับบัญชาของผู้นั้นทราบต่อไป และให้ทุกคนแจ้งเรื่องดังกล่าวนี้ได้เสมอเมื่ออาจมีเรื่องดังกล่าวในระหว่างปี

ในกรณีที่ผลประโยชน์ขัดกันอย่างเป็นรูปธรรม การที่บุคลากรเปิดเผยและให้ความร่วมมือกับบริษัทเป็นอย่างดีเมื่อมีผลประโยชน์ขัดกันเกิดขึ้น ปัญหาดังกล่าวก็สามารถคลี่คลายไปได้โดยที่ผู้นั้นถอนตัวออกจากการเป็นผู้ตัดสินใจในเรื่อง ที่เป็นต้นเหตุของความขัดแย้งดังกล่าว ในกรณีที่มิข้อสงสัยหรือไม่แน่ใจว่าการปฏิบัติงานของตนมีความเหมาะสมหรือไม่ หรือทราบว่าอาจจะมีการไม่ปฏิบัติตามนโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกันของบริษัทโดยบุคลากรคนอื่น ทุกคนควรปรึกษากับผู้บังคับบัญชา แผนกบุคคล สำนักกรรมการผู้จัดการ หรือสำนักตรวจสอบภายใน แล้วแต่กรณี

จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์รวม (กรณี)	0	0	0

การป้องกันการใช้อำนาจภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

การดำเนินงานในเรื่องการป้องกันการใช้อำนาจภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการป้องกันการใช้อำนาจภายใน เพื่อ : มี

แสวงหาผลประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมาหรือไม่

คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการที่กำหนดมีหน้าที่ต้องรายงานการถือหลักทรัพย์สินของตนให้เป็นไปตามกฎระเบียบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

บริษัทต้องดำเนินการให้เกิดมีความเสมอภาค และยุติธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน และเพื่อป้องกัน การกระทำความผิดกฎหมายของบุคลากรทุกระดับของบริษัทและครอบครัวทุกคนที่ได้รับทราบ หรืออาจได้รับทราบข้อมูลภายใน ที่ยังไม่เปิดเผยต่อ

สาธารณชน บริษัทจึงห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนทำการซื้อขายหุ้นหรือชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อ หรือขายหรือเสนอซื้อ หรือเสนอขายหุ้นบริษัท ไม่ว่าจะด้วยตนเอง หรือผ่านนายหน้า ในขณะที่ยังครอบครองข้อมูลที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนอยู่ โดยบริษัทและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยถือว่าเป็นการซื้อขายหลักทรัพย์เพื่อเก็งกำไร หรือ สร้างความได้เปรียบให้กับกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง

ขั้นตอนการป้องกัน เพื่อให้การปฏิบัติตามนโยบายเป็นไปด้วยความเรียบร้อย บริษัทได้ดำเนินการดังต่อไปนี้

1. จำกัดการเข้าถึงข้อมูลที่ไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนโดยให้รู้เฉพาะแก่ผู้เกี่ยวข้องและที่จำเป็นเท่านั้น
2. จัดระบบรักษาความปลอดภัยในที่ทำงานเพื่อป้องกันแฟ้มข้อมูลและเอกสารลับ
3. เป็นหน้าที่ของเจ้าของข้อมูลที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนจะต้องกำชับผู้ที่เกี่ยวข้องให้ปฏิบัติตามขั้นตอนการรักษาความปลอดภัยโดยเคร่งครัด

บทลงโทษสำหรับการใช้ข้อมูลภายใน

ผู้ฝ่าฝืนจะถูกลงโทษทางวินัย และ/หรือ ฎหมายแล้วแต่กรณี

ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดนโยบาย ห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน/ลูกจ้างของบริษัท ซึ่งอยู่ในตำแหน่งหรือสายงาน ที่รับผิดชอบข้อมูลภายในหรือที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน รวมทั้ง คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลดังกล่าว ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วงระยะเวลา 15 วัน ก่อนวันเผยแพร่ข้อมูลลงการเงินและข้อมูลสำคัญทางการเงินของบริษัท และในช่วงระยะเวลา 1 วัน หลังวันเผยแพร่ข้อมูลลงการเงินและข้อมูลสำคัญทางการเงินของบริษัท โดยทุกๆ 3 เดือน บริษัทจะแจ้งให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน/ลูกจ้างของบริษัท ซึ่งอยู่ในตำแหน่งหรือสายงานที่รับผิดชอบข้อมูลภายในหรือที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายในทราบถึงช่วงระยะเวลาในการห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท

**รายงานการถือหุ้นของกรรมการ รวมทั้งคู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการ**

มูลค่าหุ้นละ 1 บาท				
ลำดับ	ชื่อ	หุ้นสามัญ (หุ้น)		จำนวนหุ้น เพิ่ม (ลด)
		ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ระหว่างปี (หุ้น)
1.	นายวิรัช ไพรัชพิบูลย์	-	-	-
2.	นางสุนันทา เตียสุวรรณ	-	-	-
3.	นายปรีดา เตียสุวรรณ (คู่สมรส นางสุนันทา เตียสุวรรณ)	1,400,000	1,400,000	-
4.	นางวรรณภา ธรรมศิริทรัพย์	-	-	-
5.	นายเจษฎา พรหมจาด	-	-	-
6.	นางสาวศุภิษา ชัยพัฒน์ มีมติแต่งตั้งเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2568	-	-	-
7.	นายธนินทร์ ทรัพย์บุญเรือง มีมติแต่งตั้งเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2568	-	-	-
8.	นายตรรก บุนนาค มีมติแต่งตั้งเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2568	-	-	-
9.	นายไพบูลย์ วงศ์จใจหาญ	-	-	-
10.	นายฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล	-	-	-
11.	นายณัฐวิทย์ บุญยะวัฒน์	-	-	-
12.	นายไพโรจน์ วัฒนวโรดม	-	-	-
13.	นายชัชวิน เจริญรัชต์ภาคย์ ดำรงตำแหน่งถึงวันที่ 28 เมษายน 2568	-	-	-
14.	นายทินวรรณ มหรรธาตล ดำรงตำแหน่งถึงวันที่ 28 เมษายน 2568	-	-	-
15.	นายพงศ์พิณิต เตะชะคุปต์ ดำรงตำแหน่งถึงวันที่ 14 ธันวาคม 2568	-	-	-

#### จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับ การใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์รวม (กรณี)	0	0	0

#### การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

การดำเนินงานในเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันในรอบปีที่ : มี

ผ่านหรือไม่

รูปแบบการดำเนินงานในเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน : การทบทวนความเหมาะสมในเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน, การเข้าร่วมโครงการที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน, การสื่อสารและฝึกอบรมแก่พนักงานเกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติในการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน, การตรวจสอบความครบถ้วนเพียงพอของกระบวนการจากคณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้สอบบัญชี

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญในการต่อต้านการคอร์รัปชัน อีกทั้งมีความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานความถูกต้องตามหลักกฎหมาย หลักจริยธรรม หลักธรรมาภิบาลที่ดี และแนวปฏิบัติด้านความซื่อสัตย์สุจริตตามพันธกิจ ยึดมั่นในความถูกต้อง และมาตรฐานทางจริยธรรมที่ดี รวมทั้งมีความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีนโยบายการกำหนดความรับผิดชอบ แนวปฏิบัติ และข้อกำหนดในการดำเนินการที่เหมาะสมเกี่ยวกับการป้องกันการคอร์รัปชันในทุกกิจกรรมทางธุรกิจของบริษัท และเพื่อให้การตัดสินใจและการดำเนินการทางธุรกิจที่อาจมีความเสี่ยงด้านการคอร์รัปชันได้รับการพิจารณาและปฏิบัติอย่างรอบคอบ **ในรอบปีที่ผ่านมา บริษัทได้ทบทวนและปรับปรุงนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบัน** โดยผ่านการสอบทานจากคณะกรรมการตรวจสอบ และได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ นโยบายดังกล่าวให้ครอบคลุมถึงบริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทอื่นที่บริษัทมีอำนาจควบคุม รวมถึงตัวแทนทางธุรกิจ คู่ค้า และลูกค้าที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท และบริษัท **ยืนยันเจตนา** “**ไม่ยอมรับการคอร์รัปชันทุกรูปแบบ (Zero Tolerance Policy)**” อย่างเคร่งครัด

#### แนวปฏิบัติ

1. บุคลากรของบริษัทต้องปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน และต้องไม่เข้าไปเกี่ยวข้องกับเรื่องการคอร์รัปชันไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
2. บุคลากรของบริษัทจะต้องไม่ละเลย หรือเพิกเฉย เมื่อพบเห็นการกระทำที่เข้าข่ายการคอร์รัปชันเกี่ยวข้องกับบริษัท โดยถือเป็นหน้าที่ที่ต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชาหรือบุคคลที่รับผิดชอบทราบและให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่างๆ หากมีข้อสงสัย หรือข้อซักถามให้ปรึกษากับผู้บังคับบัญชาหรือบุคคลที่กำหนดให้ทำหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการติดตามการปฏิบัติตามจรรยาบรรณผ่านช่องทางต่างๆ ที่กำหนดไว้
3. บริษัทจะให้ความสำคัญและคุ้มครองบุคลากรของบริษัทที่ปฏิเสธการคอร์รัปชัน หรือผู้ที่แจ้งเบาะแสเรื่องการทุจริตคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัท โดยใช้มาตรการคุ้มครองผู้ปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน ผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการรายงานการคอร์รัปชัน (Whistleblowing Policy)
4. บริษัทตระหนักถึงความสำคัญในการเผยแพร่ ให้ความรู้ และทำความเข้าใจกับบุคลากรภายในของบริษัท รวมทั้ง บุคคลอื่นภายนอกบริษัทที่ต้องปฏิบัติหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทในเรื่องที่ต้องปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน
5. บริษัทมุ่งมั่นที่จะสร้างและรักษาวินัยองค์กรที่ยึดมั่นว่าการคอร์รัปชัน ไม่ว่าจะเกิดจากการทำธุรกรรมและ/หรือธุรกิจใดๆ กับทั้งภาครัฐและภาคเอกชนเป็นสิ่งที่ยอมรับไม่ได้
6. บริษัทมีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประเมินความเสี่ยงด้านคอร์รัปชันที่มีโอกาสเกิดขึ้นล่วงหน้า และมีกระบวนการควบคุมและตรวจสอบที่มีประสิทธิภาพ
7. บริษัทมีนโยบายที่จะปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันในประเทศไทย และในทุกประเทศที่บริษัทประกอบธุรกิจ
  - a. บริษัทจะดำเนินการตามสมควรเพื่อให้ตัวแทนคู่สัญญา หรือบุคคลใดที่ทำธุรกิจ หรือมีนิติสัมพันธ์กับบริษัททราบถึงหลักการปฏิบัติของบริษัทตามนโยบายฉบับนี้

#### ข้อกำหนดในการดำเนินการ

เพื่อความชัดเจนในการดำเนินการในเรื่องที่มีความเสี่ยงสูงต่อการเกิดคอร์รัปชัน บริษัทจึงได้กำหนดให้บุคลากรของบริษัทต้องปฏิบัติตามหน้าที่ด้วยความระมัดระวังและปฏิบัติตามแนวทางที่บริษัทกำหนดในเรื่องต่างๆ ดังนี้

1. การให้/รับของขวัญ การเลี้ยงรับรอง และการบริการต้อนรับ (Gifts, Entertainment and Hospitality) ต้องเป็นไปตามที่กำหนดในจรรยาบรรณของบริษัท



2. การบริจาคเพื่อการกุศล (Charitable Donations) และการให้ความสนับสนุน (ต้องเป็นไปอย่างโปร่งใสและถูกต้องตามกฎหมาย โดยต้องมั่นใจว่าเงินบริจาค เงินสนับสนุน หรือทรัพย์สินไม่ได้ถูกนำไปใช้เพื่อเป็นข้ออ้างในการตัดสินใจ
3. การจ่ายค่าอำนวยความสะดวก (Facilitation Payment) เนื่องจากบริษัทไม่มีนโยบายในการจ่ายค่าอำนวยความสะดวกทุกกรณี จึงกำหนดห้ามมิให้จ่ายค่าอำนวยความสะดวกให้กับเจ้าหน้าที่ของรัฐทั้งโดยทางตรงและทางอ้อม
4. การให้ความช่วยเหลือทางการเมือง (Political Contributions) บริษัทวางตัวเป็นกลางทางการเมือง โดยจะไม่กระทำการใดที่เป็น การฝักใฝ่ หรือสนับสนุน ด้านการเงิน หรือรูปแบบอื่นแก่พรรคการเมือง กลุ่มแนวร่วมทางการเมือง ผู้มีอำนาจทางการเมือง และผู้ลงสมัครรับเลือกตั้งทางการเมือง ไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในระดับท้องถิ่น ระดับภูมิภาค และระดับประเทศ
5. การขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) บริษัทกำหนดให้ต้องเปิดเผยผลประโยชน์ส่วนตัวที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท หลีกเลี่ยงการตัดสินใจที่อาจมีผลประโยชน์ทับซ้อน และแจ้งต่อผู้มีอำนาจเมื่อพบสถานการณ์ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้บริษัทสามารถจัดการอย่างเหมาะสม โปร่งใส และตรวจสอบได้
6. การจ้างพนักงานของรัฐ (Revolving Door) บริษัทกำหนดนโยบายห้ามจ้างพนักงานของรัฐหรืออดีตพนักงานของรัฐที่พ้นจากตำแหน่งไม่เกิน 2 ปี เข้าทำงานที่ก่อให้เกิดการขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยจะจัดให้มีมาตรการเปิดเผยการจ้างพนักงานของรัฐหรืออดีตพนักงานของรัฐ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและตรวจสอบได้
7. ความสัมพันธ์ทางธุรกิจและการจัดซื้อจัดจ้างกับภาครัฐและภาคเอกชน (Business Relations and Procurement with Public and Private Sectors) บริษัทกำหนดห้ามมิให้หรือรับสินบนในการดำเนินธุรกิจทุกชนิด และการติดต่อกับภาครัฐและภาคเอกชนจะต้องเป็นไปอย่างโปร่งใส ซื่อสัตย์ และต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

#### จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันรวม (กรณี)	0	0	0

### การแจ้งเบาะแส (Whistleblowing)

#### การดำเนินงานในเรื่องการแจ้งเบาะแสในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการแจ้งเบาะแส ในรอบปีที่ผ่านมาหรือ : มี

ไม่

บริษัทให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี ความโปร่งใส และความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย จึงจัดให้มี “นโยบายการรับเรื่องร้องเรียนและแจ้งเบาะแส” (Whistleblowing Policy) เพื่อเป็นกลไกในการป้องกัน ตรวจสอบ และยกระดับมาตรฐานการดำเนินธุรกิจให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ และหลักจรรยาบรรณธุรกิจ โดยมุ่งให้การรับเรื่องและการตรวจสอบเป็นไปอย่างเป็นระบบ โปร่งใส ตรวจสอบได้ และเป็นธรรม ตลอดจนสร้างความมั่นใจให้ผู้แจ้งเรื่องว่าบริษัทมีมาตรการคุ้มครองอย่างเหมาะสมและเคร่งครัด เพื่อส่งเสริมวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นในความซื่อสัตย์ สุจริต และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงแนวปฏิบัติของโครงการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (CAC) ทั้งนี้ ในปีที่ผ่านมาบริษัทได้ทบทวนนโยบายการรับเรื่องร้องเรียนและแจ้งเบาะแส โดยผ่านการสอบทานจากคณะกรรมการตรวจสอบ และได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้เกี่ยวข้องกับบริษัททุกกลุ่ม สามารถแจ้งเรื่องร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสได้ รวมถึงกรรมการ ผู้บริหาร พนักงานทุกระดับของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมลูกจ้างชั่วคราว/สัญญาจ้าง) ผู้ถือหุ้น คู่ค้า คู่สัญญา ผู้รับเหมา ตัวแทน นายหน้า ลูกค้า ผู้บริโภค นักลงทุน เจ้าหนี้ หน่วยงานภาครัฐ ชุมชนรอบพื้นที่ดำเนินงาน ตลอดจนบุคคลภายนอกทั่วไปที่มีข้อมูลหรือหลักฐานอันเป็นประโยชน์ต่อการตรวจสอบของบริษัท โดยเปิดรับเรื่องร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสในประเด็นที่อาจส่งผลกระทบต่อความถูกต้อง โปร่งใส ความปลอดภัย และชื่อเสียงขององค์กร โดยครอบคลุมถึงเรื่องดังต่อไปนี้

1. การฝ่าฝืนกฎหมาย กฎระเบียบของรัฐ กฎเกณฑ์ตลาดทุน หรือข้อบังคับของบริษัท รวมถึงการไม่ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณธุรกิจ หรือการปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรมหรือเลือกปฏิบัติในการทำงาน
2. การทุจริตคอร์รัปชันในทุกรูปแบบ เช่น การให้/รับสินบน การยักยอก ฉ้อโกง การใช้อำนาจโดยมิชอบ การจัดซื้อจัดจ้างที่ไม่โปร่งใส หรือการแสวงหาประโยชน์โดยมิชอบ
3. การขัดต่อจริยธรรมหรือมาตรฐานความประพฤติ เช่น ผลประโยชน์ทับซ้อน การใช้ตำแหน่งหน้าที่เอื้อประโยชน์แก่ตนเองหรือพวกพ้อง
4. การละเมิดสิทธิมนุษยชน การคุกคามในที่ทำงาน การล่วงละเมิดทางเพศ หรือการกลั่นแกล้ง

5. พฤติการณ์ที่อาจก่อให้เกิดความไม่ปลอดภัยต่อชีวิต ร่างกาย สุขภาพอนามัย หรือสภาพแวดล้อม รวมถึงการเปิดเผยต่อความเสี่ยงดังกล่าว
6. การปกปิดข้อเท็จจริงอันควรเปิดเผย หรือการรายงาน/จัดทำเอกสาร ข้อมูล หรือหลักฐานที่ไม่เป็นความจริง ซึ่งอาจกระทบต่อบริษัท ผู้ถือหุ้น นักลงทุน ตลาดทุน หน่วยงานกำกับดูแล หรือผู้มีส่วนได้เสีย
7. การกระทำอื่นใดที่เข้าข่ายผิดจริยธรรม หรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อชื่อเสียง ผลประโยชน์ หรือความน่าเชื่อถือของบริษัท

### ช่องทางการแจ้งร้องเรียน/แจ้งเบาะแส

เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถแจ้งเรื่องร้องเรียน/แจ้งเบาะแสได้อย่างสะดวก ปลอดภัย และเป็นความลับ บริษัทจึงกำหนดช่องทางรับเรื่องที่มีการจำกัดสิทธิการเข้าถึงและกำหนดผู้รับเรื่องหลัก 2 หน่วยงาน ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee) และสำนักตรวจสอบภายใน (Internal Audit Office) โดยสามารถแจ้งผ่านช่องทางที่กำหนดไว้ ดังนี้

1. ช่องทางการแจ้งเรื่องถึงคณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee)  
อีเมล (E-mail) ของคณะกรรมการตรวจสอบ : [auditcommittee@estarpcl.com](mailto:auditcommittee@estarpcl.com)  
ไปรษณีย์ : จ่าหน้าซองพร้อมระบุ “เป็นเอกสารลับ” ส่งถึง “ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ” โดยส่งมาที่ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) เลขที่ 898 ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
2. ช่องทางการแจ้งเรื่องถึงสำนักตรวจสอบภายใน (Internal Audit Office)  
อีเมล (E-mail) ของสำนักตรวจสอบภายใน : [internalaudit@estarpcl.com](mailto:internalaudit@estarpcl.com)  
ไปรษณีย์ : จ่าหน้าซองพร้อมระบุ “เป็นเอกสารลับ” ส่งถึง “สำนักตรวจสอบภายใน” โดยส่งมาที่ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) เลขที่ 898 ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
3. ช่องทางระบบออนไลน์ (Web Portal)

ผู้ร้องเรียนสามารถแจ้งเรื่องผ่านระบบออนไลน์ได้ที่ [www.estarpcl.com/complaint](http://www.estarpcl.com/complaint) ทั้งนี้ ระบบจะจำกัดสิทธิการเข้าถึงข้อมูลเฉพาะคณะกรรมการตรวจสอบ และสำนักตรวจสอบภายใน เพื่อรักษาความลับและความปลอดภัยของข้อมูล

### กระบวนการในการจัดการเรื่องที่ได้รับการร้องเรียน/แจ้งเบาะแส

เมื่อบริษัทได้รับเรื่องร้องเรียนหรือการแจ้งเบาะแสมานช่องทางที่กำหนด เพื่อให้การตรวจสอบเป็นไปด้วยความถูกต้อง โปร่งใส เป็นธรรม และคุ้มครองสิทธิของผู้ร้องเรียนอย่างเคร่งครัด บริษัทจึงกำหนดขั้นตอนการดำเนินการดังต่อไปนี้

#### 1. การรับเรื่องร้องเรียน

เมื่อมีการร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสมานช่องทางที่บริษัทกำหนดไว้ ไม่ว่าจะเป็นช่องทางของคณะกรรมการตรวจสอบหรือสำนักตรวจสอบภายใน ให้ถือว่าเป็นการรับเรื่องอย่างเป็นทางการ ทั้งนี้ หากมีการส่งเรื่องไปยังหน่วยงานอื่นนอกเหนือจากสองหน่วยงานที่กำหนดไว้ข้างต้น ผู้รับเรื่องต้องส่งเรื่องต่อให้คณะกรรมการตรวจสอบ หรือสำนักตรวจสอบภายในตามความเหมาะสมทันทีหรือภายใน 2 (สอง) วันทำการนับแต่วันที่ได้รับเรื่อง ทั้งนี้ บริษัทได้จำกัดจำนวนผู้รับเรื่องให้น้อยที่สุด เพื่อให้การควบคุมการเข้าถึงข้อมูลเป็นไปอย่างรัดกุมและปลอดภัย

#### 2. การตรวจสอบข้อเท็จจริงเบื้องต้น

สำนักตรวจสอบภายในและแผนกบุคคลและธุรการ มีหน้าที่ร่วมกันตรวจสอบข้อเท็จจริงในเบื้องต้น โดยตรวจสอบความครบถ้วนของข้อมูล ประเมินสาระสำคัญเบื้องต้น และจัดทำบันทึกการรับเรื่องเข้าระบบทะเบียนเรื่องร้องเรียนของบริษัท โดยจะทำการตรวจสอบให้แล้วเสร็จภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับแต่วันที่บริษัทได้รับข้อมูลและเอกสารประกอบที่จำเป็นครบถ้วนเพียงพอสำหรับการตรวจสอบเบื้องต้น หลังจากตรวจสอบข้อเท็จจริงในเบื้องต้นแล้วจะต้องเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการตรวจสอบว่าควรดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงอย่างเป็นทางการหรือไม่ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นเรื่องร้องเรียนเกี่ยวข้องกับบุคคลซึ่งดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโสขึ้นไป หรือผู้บริหารระดับสูง หรือกรรมการบริษัท สำนักตรวจสอบภายในต้องส่งเรื่องให้คณะกรรมการตรวจสอบทันทีโดยยังไม่ต้องพิจารณาในเชิงเนื้อหา

#### 3. การแต่งตั้งคณะทำงานตรวจสอบข้อเท็จจริง

เมื่อคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาแล้วเห็นว่าควรมีการตรวจสอบข้อเท็จจริง ให้คณะกรรมการตรวจสอบแต่งตั้งคณะทำงานตรวจสอบข้อเท็จจริง ประกอบด้วยบุคลากรดังต่อไปนี้

- 1) สำนักตรวจสอบภายใน ประกอบด้วย แผนกตรวจสอบภายใน และแผนกกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance)
- 2) แผนกบุคคลและธุรการ
- 3) ผู้บังคับบัญชาสูงสุดของผู้ถูกร้องเรียน

ในกรณีที่เรื่องร้องเรียนเกี่ยวข้องกับบุคคลซึ่งดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโสขึ้นไป หรือผู้บริหารระดับสูง หรือกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้กำกับดูแลการตรวจสอบทั้งหมด และอาจพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบสวนหรือผู้ตรวจสอบอิสระ หรือกำหนดองค์

ประกอบของคณะทำงานตรวจสอบข้อเท็จจริงเพิ่มเติมตามความเหมาะสม โดยที่ผลการตรวจสอบดังกล่าวจะถูกส่งต่อไปยังคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เพื่อให้ความเห็นและวินิจฉัยก่อนรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาดำเนินการตามที่เห็นสมควรต่อไป

### 1. การพิจารณาและตรวจสอบข้อเท็จจริง

คณะทำงานตรวจสอบข้อเท็จจริงจะดำเนินการรวบรวมข้อมูล ตรวจสอบเอกสาร สอบปากคำบุคคลที่เกี่ยวข้องและวิเคราะห์ข้อเท็จจริงตามหลักฐานที่ปรากฏ โดยต้องปฏิบัติตามหลักความเป็นกลาง ความรอบคอบ ความโปร่งใส และหลักการรักษาความลับอย่างเคร่งครัด และจะต้องจัดทำรายงานผลการตรวจสอบและเสนอรายงานดังกล่าวต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณา โดยมีมติดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับแต่งตั้งให้ตรวจสอบข้อเท็จจริง เว้นแต่กรณีที่มีความซับซ้อนผู้ตรวจสอบข้อเท็จจริงอาจขอขยายระยะเวลาได้ตามความจำเป็น โดยจะแจ้งเหตุผลและกำหนดระยะเวลาที่คาดว่าจะแล้วเสร็จให้ผู้ร้องเรียนทราบ

### 2. การติดตามและสรุปผล

สำนักตรวจสอบภายในจะติดตามความคืบหน้าและบันทึกสถานะการดำเนินงานจนกว่าจะสิ้นสุดกระบวนการ และรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อรับทราบ

### 3. การแจ้งผลต่อผู้ร้องเรียน

ภายหลังจากที่กระบวนการตรวจสอบข้อเท็จจริงแล้วเสร็จ และบริษัทได้รับรายงานผลการตรวจสอบอย่างเป็นทางการ บริษัทจะดำเนินการแจ้งผลการพิจารณาหรือผลการตรวจสอบแก่ผู้ร้องเรียนภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับแต่วันที่ได้รับผลการตรวจสอบดังกล่าว ทั้งนี้ การรายงานผลจะกระทำโดยรักษาความลับและเปิดเผยเฉพาะข้อมูลที่เกี่ยวข้อง เพื่อมิให้กระทบต่อสิทธิส่วนบุคคลหรือกระบวนการทางวินัยและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ร้องเรียนหรือผู้แจ้งเบาะแสได้เปิดเผยชื่อหรือช่องทางการติดต่อ บริษัทจะไม่สามารถแจ้งผลการดำเนินการให้ทราบได้

### แนวทางในการปกป้องคุ้มครองผู้แจ้งเรื่องร้องเรียน/เบาะแส

บริษัทมีแนวทางในการปกป้องและคุ้มครองสิทธิของผู้ร้องเรียน ผู้แจ้งเบาะแส ผู้ให้ข้อมูล และผู้ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัดและจะรักษาความลับของข้อมูลและตัวตนของผู้เกี่ยวข้องทั้งหมด โดยจะเปิดเผยเฉพาะเท่าที่จำเป็นต่อการตรวจสอบหรือเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด ทั้งนี้ บริษัทห้ามมิให้มีการตอบโต้ กลั่นแกล้ง ข่มขู่ คุกคาม เลิกจ้าง ลดตำแหน่ง หรือการกระทำใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดผลเสียต่อผู้ร้องเรียนหรือผู้ให้ข้อมูลทั้งโดยตรงหรือโดยอ้อม และในกรณีที่ผู้ร้องเรียนหรือผู้แจ้งเบาะแสได้รับผลกระทบจากการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว บริษัทจะพิจารณาดำเนินมาตรการเยียวยาและคุ้มครองตามความเหมาะสม รวมถึงเปิดโอกาสให้ผู้ร้องเรียนสามารถร้องเรียนเพิ่มเติมโดยตรงต่อประธานคณะกรรมการตรวจสอบหรือกรรมการอิสระได้หากเห็นว่ามิได้รับการคุ้มครองตามสมควร

บริษัทมีการรายงานผลเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชันต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกไตรมาส โดยในปี 2568 ที่ผ่านมา ไม่มีเรื่องร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสเกี่ยวกับการกระทำผิดจริยธรรมหรือการกระทำที่ไม่เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการ ตลอดจนการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัท กรรมการ และพนักงานของบริษัทแต่อย่างใด ทั้งนี้ บริษัทได้คงไว้ซึ่งมาตรการสื่อสารนโยบาย การควบคุมช่องทางรับเรื่อง และการสอบทานความปลอดภัยของช่องทางเป็นระยะ รวมถึงการให้คำแนะนำแก่พนักงานเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านทุจริตคอร์รัปชันเพื่อป้องกันและลดโอกาสเกิดเหตุการณ์ที่ไม่พึงประสงค์ และเพื่อให้มั่นใจว่าหากมีการแจ้งเรื่องบริษัทจะสามารถดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และเป็นธรรม

### จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการแจ้งเบาะแส

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่ได้รับผ่านช่องทางการแจ้งเบาะแสรวม (กรณี)	0	0	0

## 8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

### 8.2.1 การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ

การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ (ครั้ง) : 9

รายชื่อกรรมการ	การเข้าประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ			เข้าร่วมประชุมเฉลี่ย
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	
1. นาง สุนันทา เตียสุวรรณ (ประธานกรรมการตรวจสอบ)	9	/	9	9/9 (100.00%)
2. นาย เฉษฐา พรหมจาด (กรรมการตรวจสอบ)	9	/	9	9/9 (100.00%)
3. นาง วรรณ ธรรมศิริทรัพย์ (กรรมการตรวจสอบ)	9	/	9	9/9 (100.00%)
อัตราการเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย				100.00%

### 8.2.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

สรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ในปี 2568 ได้ดังนี้

#### 1. การสอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานรายงานและงบการเงินรวม งบการเงินเฉพาะบริษัท พร้อมทั้งการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เสนอให้ผู้ถือหุ้น ให้ความเห็นว่ามี ความถูกต้องครบถ้วนตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

#### 2. การสอบทานการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานแผนการบริหารความเสี่ยงประจำปี แนวทางบริหารความเสี่ยง เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อม และสถานการณ์โดยพิจารณาจากปัจจัยภายใน ภายนอก และโอกาสที่จะเกิดผลกระทบ และติดตามความคืบหน้าของการบริหารความเสี่ยงต่างๆ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อควบคุมให้ ความเสี่ยงที่สำคัญลดลงอยู่ในระดับที่ยอมรับได้ พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะในการบริหารและจัดการความเสี่ยงอย่างเป็นระบบตามความเหมาะสม

#### 3. การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายงานของผู้ตรวจสอบภายใน และรายงานการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของ บริษัท ตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว มีความเห็นว่า ระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ

#### 4. การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของ บริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท รวมทั้ง ติดตามแนวทางการปรับปรุงแก้ไขของฝ่ายจัดการอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งในปี 2568 ไม่พบเหตุการณ์ใดที่เป็นข้อบ่งชี้ที่แสดงว่าบริษัทมีการปฏิบัติที่ขัดต่อกฎหมาย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของ บริษัทอย่างมีสาระสำคัญ

#### 5. การสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อให้เป็นไปตามหลักการในการป้องกันปัญหาความขัดแย้งของผลประโยชน์ และให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน

#### 6. การสอบทานการปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

ตามที่บริษัทได้เข้าร่วมเป็นสมาชิกแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (CAC) คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทาน มาตรการการควบคุมภายใน รวมถึงการปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และติดตามผลร่องเรียนเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชันเป็นประจำทุกไตรมาส ซึ่งบริษัทมีระบบการควบคุมภายใน และการกำกับดูแลความเสี่ยงอย่างเพียงพอเหมาะสม

ในปี 2568 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการสอบทานนโยบาย และมาตรการที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ดังนี้

- นโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชัน
- นโยบายการรับเรื่องร้องเรียนและแจ้งเบาะแส
- นโยบายการให้และรับของขวัญ การเลี้ยงรับรอง และการบริการต้อนรับ
- ระเบียบปฏิบัติ เรื่อง มาตรการต่อต้านการคอร์รัปชันในงานด้านทรัพยากรบุคคล

## 7.การพิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2568

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง

นางกิงกาญจน์ อัครรังสฤษฎ์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4496 หรือ
นางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4521 หรือ 4521 หรือ
นางสาวอรรณณ เตชวัฒนศิริกุล	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4807 หรือ
นางสาวณรยา ศรีสุข	ผู้สอบบัญชี รับอนุญาตเลขที่ 9188

แห่ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ประจำปี 2568 โดยกำหนดค่าตอบแทนการสอบบัญชีของ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นเงิน ไม่เกิน 1,490,000 บาท

## 8.การปฏิบัติงานอื่นตามกฎบัตร

ในปี 2568 คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติงานอื่นตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อสนับสนุนการกำกับดูแลกิจการที่ดี เสริมสร้างประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายใน และการบริหารความเสี่ยงของบริษัท โดยมีสาระสำคัญดังนี้

1. **สอบทานกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ** เพื่อให้มีความเหมาะสม ทันสมัย และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี กฎหมายระเบียบ และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง รวมถึงบทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบในปัจจุบัน
2. **สอบทานกฎบัตรการตรวจสอบภายใน** เพื่อให้ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายในมีความชัดเจน และสอดคล้องกับมาตรฐานวิชาชีพการตรวจสอบภายใน รวมถึงการสนับสนุนบทบาทในการเพิ่มคุณค่าและปรับปรุงกระบวนการดำเนินงานของบริษัท
3. **พิจารณาและให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้งหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลกิจการของบริษัท** โดยพิจารณาจากคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ และความเป็นอิสระ เพื่อให้มั่นใจว่าบุคลากรดังกล่าวสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสนับสนุนการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทอย่างเหมาะสม

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทมีการจัดทำรายงานข้อมูลทางการเงิน ของบริษัทมีความถูกต้อง ครบถ้วน เชื่อถือได้ และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป มีระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงที่เพียงพอและเหมาะสม โดยมีการพัฒนาปรับปรุงกระบวนการปฏิบัติงานให้มีคุณภาพดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทสอดคล้องตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายโดยรวม และสามารถปรับตัวต่อสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว ตลอดจนมีการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างเพียงพอ

### 8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

#### 8.3.1 - 8.3.2 การเข้าประชุมและผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

##### การเข้าประชุมของคณะกรรมการบริหาร

การประชุมคณะกรรมการบริหาร (ครั้ง) : 13

รายชื่อกรรมการ	การเข้าประชุมของคณะกรรมการบริหาร			เข้าร่วมประชุมเฉลี่ย
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	
1. นาย ณัฐวิทย์ บุญยะวัฒน์ (กรรมการบริหาร)	13	/	13	13 / 13 (100.00%)
2. นาย จิตติวุฒิ สุขพรชัยกุล (กรรมการบริหาร)	13	/	13	13 / 13 (100.00%)
3. นาย ไพโรจน์ วัฒนวโรตม (กรรมการบริหาร)	13	/	13	13 / 13 (100.00%)
4. นาย ไพบุลย์ วงศ์จใจหาญ (กรรมการบริหาร)	9	/	9	9 / 9 (100.00%)
5. นาย พงศ์พนิต เดชะคุปต์ (ประธานกรรมการบริหาร)	8	/	12	8 / 12 (66.67%)
6. นาย ทินวรรธน์ มหรราดล (กรรมการบริหาร)	3	/	4	3 / 4 (75.00%)
อัตราการเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย				90.28%

##### ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

-

##### การเข้าประชุมของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

การประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน (ครั้ง) : 6

รายชื่อกรรมการ	การเข้าประชุมของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน			เข้าร่วมประชุมเฉลี่ย
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	
1. นาย เจษฎา พรหมจาด (ประธานกรรมการชุดย่อย, กรรมการอิสระ)	6	/	6	6 / 6 (100.00%)
2. นาง สุนันทา เตียสุวรรณ (กรรมการชุดย่อย, กรรมการอิสระ)	6	/	6	6 / 6 (100.00%)
3. นาง วรณา ธรรมศิริทรัพย์ (กรรมการชุดย่อย, กรรมการอิสระ)	6	/	6	6 / 6 (100.00%)
อัตราการเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย				100.00%

#### ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

##### 1. การสรรหากรรมการ

- พิจารณาสรรหากรรมการแทนกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระและเลือกตั้งกรรมการใหม่ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 โดยเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอชื่อบุคคลที่เหมาะสมเพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท ล่วงหน้าเป็นระยะเวลาสามเดือน และเมื่อครบกำหนดไม่มีการเสนอชื่อบุคคลใดเข้ามายังบริษัท คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจึงได้พิจารณาเสนอชื่อ ดังนี้

1 เสนอให้ นางสาวสุนันทา เตียสุวรรณ และ นางสาววรณา ธรรมศิริทรัพย์ ซึ่งเป็นกรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระในครั้งนี้ กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการอิสระของบริษัทใหม่อีกวาระหนึ่ง

2 เสนอให้ นายตรรก บุนนาค และ นางสาวศุภิษา ชัยพิพัฒน์ เป็นกรรมการใหม่แทน นายทินวรรณ มหรรณท และ ดร.ชัชวิน เจริญรัชต์ภาคย์ ซึ่งเป็นกรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระในครั้งนี้ และได้แจ้งความประสงค์ไม่ขอรับการเสนอชื่อเป็นกรรมการอีก และ นางสาวศุภิษา ชัยพิพัฒน์ เป็นกรรมการอิสระของบริษัท

3 เสนอให้ นายธนินทร ทรัพย์บุญเรือง เป็นกรรมการใหม่เพิ่มเติมและเป็นกรรมการอิสระของบริษัท ตามข้อบังคับของบริษัท

ข้อ 13 ที่กำหนดให้กรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่เกิน 12 คน

ซึ่งทุกท่านเป็นผู้มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด และสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติตามข้อเสนอแนะของกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

##### 2. การกำหนดค่าตอบแทน

2.1 พิจารณาและให้ความเห็นเพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทให้กำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย ประจำปี 2568 โดยเทียบเคียงกับอัตราค่าตอบแทนกรรมการในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระดับเดียวกัน รวมถึงความเหมาะสมกับขอบเขตหน้าที่ ความรับผิดชอบของกรรมการ ทั้งนี้ ในปี 2568 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้อนุมัติค่าตอบแทนกรรมการของบริษัทประจำปี 2568 เป็นค่าตอบแทนรายเดือน ดังนี้

###### 1. คณะกรรมการบริษัท

ประธานกรรมการ 120,000 บาท

กรรมการ 50,000 บาท

###### 2. คณะกรรมการบริหาร

ประธานคณะกรรมการบริหาร 20,000 บาท

กรรมการบริหาร 10,000 บาท

###### 3. คณะกรรมการตรวจสอบ

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ 20,000 บาท

กรรมการตรวจสอบ 10,000 บาท

#### 4. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ประธานคณะกรรมการสรรหาและ 20,000 บาท

พิจารณาค่าตอบแทน

กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน 10,000 บาท

ยกเว้น กรรมการผู้จัดการไม่ได้รับค่าตอบแทนดังกล่าว

สิทธิประโยชน์อื่นๆ ของกรรมการ : ไม่มี

2.2 พิจารณาการประเมินผลการปฏิบัติงานและค่าตอบแทนประจำปี 2568 ของกรรมการผู้จัดการ โดยพิจารณาจากผลปฏิบัติงาน ตลอดจนภาระ หน้าที่ ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย

2.3 พิจารณานโยบายการปรับเงินเดือนพนักงาน ปรับตำแหน่ง และปรับพิเศษ

### 1. การปรับปรุงและพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่

3.1 จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนประจำปี 2568 และรายงานผลการประเมินต่อคณะกรรมการบริษัท และเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท

3.2 พิจารณาทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ให้เป็นปัจจุบันและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่อาจมีการเปลี่ยนแปลง

3.3 พิจารณาปรับปรุงโครงสร้างองค์กรและตำแหน่งงานใหม่ (Position Structure) เพื่อเป็นการวางรากฐานให้ สอดคล้องกับทิศทางการเติบโตของบริษัทในอนาคตและเป็นการรองรับการเติบโตของพนักงาน มุ่งเน้น

ความชัดเจนของสายบังคับบัญชา การกำหนดความรับผิดชอบอย่างเหมาะสม พร้อมทั้งเป็นการยกระดับมาตรฐานการบริหารให้เทียบเท่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ

3.4 พิจารณาปรับปรุงระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงาน เพื่อให้ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงาน

มีความทันสมัย สอดคล้องกับกฎหมายแรงงานปัจจุบัน และรองรับรูปแบบการทำงานในยุคใหม่

เพิ่มความชัดเจนโปร่งใส และเป็นธรรม

3.5 พิจารณากำหนดแผนการสืบทอดตำแหน่งงานของตำแหน่งผู้บริหาร เพื่อความต่อเนื่องในการปฏิบัติงาน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนด้วยความรอบคอบ โปร่งใส คำนึงถึงระเบียบ หลักเกณฑ์ และกฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ



## 9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

### 9.1 การควบคุมภายใน

#### สรุปความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในของบริษัท

บริษัทให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง โดยคณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ประเมิน และสอบทานระบบการควบคุมภายใน โดยมุ่งเน้นให้มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ ความมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการดำเนินงาน การใช้ทรัพยากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ประหยัดและคุ้มค่า ซึ่งรวมถึงการดูแลรักษาทรัพย์สิน การป้องกันหรือลดความผิดพลาด ความเสียหาย การรั่วไหล การสิ้นเปลือง หรือการทุจริต นอกจากนี้ รายงานทางการเงินที่ใช้ภายในและภายนอกจะต้องเป็นไปอย่างถูกต้อง เชื่อถือได้ และทันเวลา รวมทั้ง การปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎระเบียบ และนโยบายของบริษัทที่กำหนดขึ้นเพื่อการการควบคุมการดำเนินงานในเรื่องดังกล่าว บริษัทได้จ้างบุคคลภายนอกเข้ามาเป็นผู้ตรวจสอบภายใน (Outsourcing) เพื่อตรวจสอบการปฏิบัติงานภายในบริษัทและบริษัทย่อย ให้เป็นไปตามกฎระเบียบ และนโยบายของบริษัท โดยผู้ตรวจสอบภายในจะดำเนินการตรวจสอบตามแผนงานการตรวจสอบภายในประจำปี 2568 ที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว โดยพิจารณาจากผลการประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น และผลการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของระบบงานที่สำคัญตามแนวทางของ COSO และสมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย รวมถึงแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้ข้อเสนอแนะในการปรับปรุงแก้ไขจากข้อสังเกตที่ตรวจพบแก่ฝ่ายบริหารไปพิจารณาดำเนินการ และทุกไตรมาสผู้ตรวจสอบภายในจะรวบรวมจุดบกพร่องในการปฏิบัติงานต่างๆ รายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อรับทราบและกำกับฝ่ายบริหารให้ปรับปรุงแก้ไขต่อไปด้วย

นอกจากนี้ ในระหว่างปี 2568 บริษัทมีการจัดตั้งหน่วยงานตรวจสอบภายในและผู้บริหารหน่วยงานตรวจสอบภายใน ที่มีความเป็นอิสระและขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อทำหน้าที่สอบทานการปฏิบัติงานของหน่วยงานต่างๆ ที่สำคัญ ในขอบเขตงานที่ได้รับมอบหมายและอนุมัติโดยคณะกรรมการตรวจสอบ และรายงานผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อให้การดำเนินธุรกิจบรรลุตามวัตถุประสงค์และเป้าหมาย ลดความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้น รวมถึงมีหน้าที่ในการประสานงานและทำงานร่วมกับผู้ตรวจสอบภายในที่จัดจ้างจากภายนอก

#### 9.1.1 ความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายใน

ระบบการควบคุมภายในของบริษัท : The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO)

##### The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO)

ในปี 2568 คณะกรรมการตรวจสอบได้ทำการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัท โดยการทบทวนซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหารและผู้ตรวจสอบภายใน สรุปความเห็นได้ว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัท ในส่วนต่าง ๆ 5 ส่วน คือ สภาพแวดล้อมการควบคุม การประเมินความเสี่ยง กิจกรรมการควบคุม ข้อมูลสารสนเทศและการสื่อสารภายในองค์กร และการติดตามและประเมินผล มีการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม โดยมีรายละเอียดดังนี้

##### 1. สภาพแวดล้อมการควบคุม

บริษัทมีปัจจัยแวดล้อมที่ส่งเสริมให้เกิดสภาพแวดล้อมในการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม โดยมีการบริหารจัดการด้านต่างๆ ซึ่งมีส่วนทำให้การควบคุมภายในมีประสิทธิภาพ ดังนี้

1.1 มีการกำหนดนโยบายและระเบียบปฏิบัติเป็นลายลักษณ์อักษร เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีและมาตรฐานทางจริยธรรมและจรรยาบรรณการดำเนินธุรกิจ

1.2 มีการกำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ และวัตถุประสงค์ไว้อย่างชัดเจนในแต่ละปี โดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ เช่น ภาวะเศรษฐกิจ สภาพตลาดและสภาพการแข่งขัน รวมทั้ง มีการตั้งมาตรฐานการวัดผลงานอย่างชัดเจน เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานและติดตามตรวจสอบการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมาย โดยจะมีการทบทวนอยู่อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องต่อสถานการณ์ปัจจุบันที่มีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา

1.3 มีการกำหนดโครงสร้างองค์กรและการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย รวมทั้ง มีการจัดทำคู่มือการปฏิบัติงานในหน่วยงานหลักอย่างชัดเจน และมีการปรับปรุงระบบงานย่อยให้มีประสิทธิภาพ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการทำงาน มีความรัดกุม ลดการทำงานที่ซ้ำซ้อน และให้ทุกฝ่ายปฏิบัติงานภายใต้มาตรฐานเดียวกัน

1.4 มีการกำหนดนโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลในการจัดเก็บข้อมูลส่วนบุคคล และการเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล รวมทั้ง ได้กำหนดสิทธิใน

การเข้าถึงข้อมูลส่วนบุคคล เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 และได้แต่งตั้งคณะกรรมการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล เพื่อทำหน้าที่ดูแลรักษาข้อมูลส่วนบุคคลที่บริษัทได้รับมาให้ปลอดภัย และเพื่อให้มั่นใจว่าข้อมูลส่วนบุคคลของบริษัท ทั้งการจัดเก็บ นำไปใช้ เปิดเผย เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เพียงพอ และเหมาะสมในการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

1.5 มีการกำหนดนโยบายให้เข้าร่วมการประกาศเจตนารมณ์ในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption) กับ โครงการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (CAC) เพื่อแสดงให้เห็นถึงความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส มีจริยธรรม และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ในปี 2568 บริษัทได้ประกาศเจตนารมณ์ในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ณ วันที่ 13 มกราคม 2568 โดยมีเป้าหมายยื่นขอการรับรองจาก คณะกรรมการ CAC ภายในระยะเวลา 18 เดือน นับตั้งแต่วันที่ประกาศเจตนารมณ์ดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทได้ดำเนินการจัดทำและทบทวน นโยบาย มาตรการ และกระบวนการควบคุมที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติของ CAC อย่างต่อเนื่อง

## 2. การประเมินความเสี่ยง

ในปี 2568 คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติแผนบริหารความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ซึ่งจัดทำโดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยมี การประเมินความเสี่ยงทั้งปัจจัยภายในและภายนอกที่มีผลกระทบต่อกลยุทธ์และการดำเนินธุรกิจของบริษัท ซึ่งองค์ประกอบการบริหารความเสี่ยงนั้นมีความสอดคล้องตามกรอบและหลักการการบริหารความเสี่ยงตาม COSO-ERM ที่ถือปฏิบัติโดยทั่วไป คือ มีการพิจารณาถึง (1) การกำกับดูแลกิจการและวัฒนธรรมองค์กร (2) กลยุทธ์และวัตถุประสงค์องค์กร (3) การจัดการความเสี่ยง (4) การทบทวนและปรับปรุงความเสี่ยง (5) การสื่อสาร และการรายงาน ความเสี่ยง โดยบริษัทได้พิจารณาความเสี่ยงจากโอกาส และผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในด้านต่างๆ ดังนี้ ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) ความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน (Operational Risk) ความเสี่ยงทางการเงิน (Financial Risk) และความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎหมาย และระเบียบข้อบังคับต่างๆ (Compliance Risk) และยักรวมถึงการบริหารจัดการความเสี่ยง ด้านคอร์รัปชัน (Corruption Risk) ให้สอดคล้องกับโครงการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (CAC) ในส่วนของกระบวนการในการประเมินความเสี่ยงของบริษัท จะรวมถึง การระบุการประเมินความรุนแรง การจัดลำดับ และการตอบสนองต่อความเสี่ยง โดยกำหนดแนวทางการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงที่อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ซึ่งบริษัทได้มีการทบทวนแผนการบริหารความเสี่ยงผ่านที่ประชุม คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท เพื่อรักษาความสามารถและสร้างความยั่งยืนให้กับองค์กรต่อไป

## 3. กิจกรรมการควบคุม

บริษัทมีการควบคุมภายในของแต่ละกิจกรรมหลักที่เพียงพอเหมาะสม โดยในแต่ละกิจกรรมหลักมีการกำหนดแนวทางปฏิบัติที่จำเป็นต่อการควบคุมในรูปแบบของนโยบายสำคัญต่างๆ ที่แสดงไว้ในองค์ประกอบด้านสภาพแวดล้อมของการควบคุม ข้อบังคับ ระเบียบ คำสั่ง คู่มือขั้นตอน การดำเนินงาน คู่มือการปฏิบัติงาน ซึ่งได้ระบุถึงแนวทางการปฏิบัติที่จำเป็นของแต่ละกิจกรรมอย่างชัดเจน และได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อเป็นเครื่องมือสำคัญของคณะกรรมการบริษัท ในการกำกับดูแลการดำเนินงาน ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบดังกล่าวได้ปฏิบัติงานภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และ ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท หากเห็นว่ากิจกรรมใดที่ไม่มีการควบคุมภายในที่เพียงพอเหมาะสม

## 4. ข้อมูลสารสนเทศและการสื่อสารภายในองค์กร

บริษัทมีข้อมูลสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน การรายงานทางการเงินและการดำเนินการปฏิบัติตามนโยบายและระเบียบปฏิบัติต่างๆ รวมทั้งข้อมูลสารสนเทศที่ได้จากภายนอกองค์กรมีการสื่อสารไปยังผู้บริหารและผู้ใช้ภายในองค์กรในรูปแบบที่ช่วยให้ผู้รับข้อมูลสารสนเทศมีข้อมูลเพียงพอที่จะปฏิบัติหน้าที่และตัดสินใจได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งข้อมูลสารสนเทศและการติดต่อสื่อสารของบริษัทมีความเหมาะสม

## 5. การติดตามและประเมินผล

บริษัทมีกระบวนการติดตามที่ช่วยสนับสนุนให้บรรลุเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ ความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในที่เพียงพอ ทั้งที่เป็นการติดตามระหว่างดำเนินการและการประเมินการควบคุมภายในของฝ่ายตรวจสอบภายในนอกจากนี้ในปี 2568 บริษัทได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทรวม 7 ครั้ง มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบรวม 9 ครั้ง การประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทนรวม 6 ครั้ง มีการประชุมคณะกรรมการบริหารรวม 13 ครั้ง และฝ่ายบริหารมีการประชุมอย่างสม่ำเสมอ เพื่อพิจารณาติดตามผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ตั้งไว้

### 5.1 ความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมในบริษัท

ผู้ตรวจสอบภายใน เป็นผู้ตรวจสอบการปฏิบัติงานประเมินผลการควบคุมภายใน และรายงานการตรวจสอบ ต่อฝ่ายบริหารและคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท หากขั้นตอน หรือการควบคุมใดที่เป็นจุดอ่อน ฝ่ายบริหารจะเป็น ผู้พิจารณากำหนดมาตรการควบคุมเพื่อแก้ไขปัญหาอันอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง

หน่วยงานที่ถูกตรวจสอบได้รับคำแนะนำให้แก้ไขการปฏิบัติงานหรือต้องเพิ่มมาตรการการควบคุมให้รัดกุมยิ่งขึ้น ผู้ตรวจสอบภายในจะเป็นผู้ติดตาม และประเมินผลตลอดจนรายงานผลให้ฝ่ายบริหาร และคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทรับทราบอย่างสม่ำเสมอ

5.2 คณะกรรมการตรวจสอบได้รายงานต่อคณะกรรมการบริษัทว่าคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายงานของผู้ตรวจสอบภายใน และรายงานการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว มีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ

### 9.1.2 ข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบควบคุมภายใน

	2566	2567	2568
จำนวนข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบควบคุมภายใน รวม (กรณี)	0	0	0

### 9.1.3 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและข้อสังเกตจากผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นเกี่ยวกับการควบคุมภายใน : ไม่มี

ต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทหรือไม่

ผู้สอบบัญชีมีข้อสังเกตเกี่ยวกับการควบคุมภายในของบริษัทหรือไม่ : ไม่มี

### 9.1.4 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบต่อการดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน : บริการจากหน่วยงานภายนอก (Outsource)

บริษัท ออนเนอร์ ออดิท แอนด์ แอดไวซอรี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทภายนอกและมีความเป็นอิสระ ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท โดยมี นางสาวปิยมาศ เรืองแสงรอบ เป็นหัวหน้าผู้ตรวจสอบภายในคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคุณสมบัติ วุฒิการศึกษา และประสบการณ์ในการทำงานของนางสาวปิยมาศ เรืองแสงรอบ ซึ่งพบว่ามีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายในและด้านการสอบบัญชีในบริษัท อีกทั้งยังมีความเข้าใจในกิจกรรมและการดำเนินงานของบริษัท เป็นอย่างดี นอกจากนี้ ยังมีคุณสมบัติ ประวัติการทำงานที่เหมาะสม และได้เข้ารับการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ตรวจสอบระบบภายในอย่างต่อเนื่องจากการพิจารณา คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่านางสาวปิยมาศ เรืองแสงรอบ มีคุณสมบัติเหมาะสมในการดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน เนื่องจากสามารถปฏิบัติงานได้อย่าง อิสระและมีประสิทธิภาพ ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานวิชาชีพ

### 9.1.5 การแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

การแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้าย : มี

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบหรือไม่

เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับมาตรฐานสากล บริษัทฯ ได้ว่าจ้าง บริษัท ออนเนอร์ ออดิท แอนด์ แอดไวซอรี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทภายนอก และมีความเป็นอิสระ เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ โดยมีนางสาวปิยมาศ เรืองแสงรอบ เป็นหัวหน้าผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ โดยมีคุณสมบัติ วุฒิการศึกษา และประสบการณ์ในการทำงาน คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้ว มีความเห็นว่าผู้ที่เสนอ เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้าน การตรวจสอบภายใน และด้านการสอบบัญชีในบริษัทฯ มีความเข้าใจในกิจกรรมและการดำเนินงานของ บริษัทฯ รวมถึงมีคุณสมบัติ ประวัติการทำงานที่ เหมาะสม และประวัติการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ตรวจสอบระบบภายในของบริษัทฯ ได้อย่างอิสระและมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ การพิจารณาอนุมัติ แต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างผู้ทำหน้าที่ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ จะต้องผ่านการให้ความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

## 9.2 รายการระหว่างกัน

### รายการระหว่างกัน

บริษัทมีการทำรายการระหว่างกันหรือไม่ : มี

#### 9.2.1 - 9.2.2 ชื่อกลุ่มบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ลักษณะความสัมพันธ์ และข้อมูลรายการระหว่างกัน

##### บุคคล/นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

ชื่อบุคคลหรือ นิติบุคคล /ลักษณะการ ประกอบธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์	ข้อมูล ณ วันที่
บริษัท อีสเทอร์น ส ตาร์ รีสอร์ท จำกัด สนามกอล์ฟ	บริษัทย่อย	31 ธ.ค. 2568
บริษัท มีเดีย สตูดิโอ จำกัด ประกอบกิจการผลิต ละครโทรทัศน์ รายการ โทรทัศน์ รายการวิทยุ	ผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมและมีผู้บริหารบางท่านร่วมกัน	31 ธ.ค. 2568
บริษัท บีบีทีวี เอ็คควิตี้ จำกัด ให้เช่าพื้นที่สำนักงาน และให้เช่าเวลาออก อากาศโฆษณา	ผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมและ มีผู้บริหารบางท่านร่วมกัน	31 ธ.ค. 2568
บริษัท อีสเทอร์น ส ตาร์ ไลเซนส์ นิวเวิลด์ จำกัด พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	บริษัทย่อย	31 ธ.ค. 2568
บริษัท เดอะ เฮ้าส์ แมนเนจเม้นต์ จำกัด บริหารและจัดการด้าน	บริษัทย่อย	31 ธ.ค. 2568

ชื่อบุคคลหรือ นิติบุคคล /ลักษณะการ ประกอบธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์	ข้อมูล ณ วันที่
บริษัท อีสเทอร์น ส ตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	บริษัทย่อย	31 ธ.ค. 2568
บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์ และวิทยุ จำกัด รับโฆษณาทางโทรทัศน์	ผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมและมีผู้บริหารบางท่านร่วมกัน	31 ธ.ค. 2568
บริษัท จัดหางาน เพลินจิต ฮิวแมน รีซอร์ส โซลูชั่น จำกัด ประกอบกิจการจัดหา งานให้คนหางานทำงาน ในประเทศ	ผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมและมีผู้บริหารบางท่านร่วมกัน	31 ธ.ค. 2568

#### รายละเอียดรายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด			
<b>รายการที่ 1</b>	0.00	0.00	30.00
<u>ลักษณะรายการ</u>			
เงินกู้ยืมระยะสั้น			
<u>รายละเอียด</u>			
วงเงินกู้จำนวน 40 ล้านบาท			
ระยะเวลาชำระคืนเมื่อทวงถาม			
- โดยแบ่งเป็น 3 เดือน 6 เดือน 9 เดือน			
ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน			
อัตราดอกเบี้ย			
- ต่ำสุดของตัวสัญญาใช้เงินที่ ESTAR ได้รับ ณ ขณะ			
นั้น ลบ 0.50%			
<u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u>			

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<p>ใช้เป็นทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>พิจารณาแล้วรับทราบและให้ความเห็นชอบในการทำรายการเกี่ยวโยงระหว่างบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (ESTAR) ในการขออนุมัติกู้ยืมเงินจากบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด</p>			
<p><b>รายการที่ 2</b></p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ดอกเบียค้ำจ่าย</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>อัตราดอกเบี้ย 2%</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>ใช้เป็นทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>พิจารณาแล้วรับทราบและให้ความเห็นชอบในการทำรายการเกี่ยวโยงระหว่างบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (ESTAR) ในการขออนุมัติกู้ยืมเงินจากบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด</p>	0.00	0.00	0.12
<p><b>รายการที่ 3</b></p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>รายได้ค่าบริการจัดการส่วนกลาง</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>อัตราค่าบริการกำหนดตามต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงและจัดสรรตามสัดส่วนพื้นที่ใช้ประโยชน์ หรือเกณฑ์ที่เหมาะสม โดยเป็นเงื่อนไขทางการค้าปกติ ไม่แตกต่างจากอัตราที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่รายอื่น</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>บริษัทเป็นผู้บริหารและดูแลพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ ระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่บริษัทย่อยใช้ในการดำเนินธุรกิจ การเรียกเก็บค่าบริการส่วนกลางดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อชดเชยค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ บำรุงรักษา และสาธารณูปโภคที่เกิดขึ้นจริง อันเป็นประโยชน์โดยตรงต่อการดำเนินงานของบริษัทย่อย</p>	0.00	1.00	1.00

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> เห็นชอบ			
<b>รายการที่ 4</b> <u>ลักษณะรายการ</u> รายได้อื่น (รายได้ค่าบริการ - ไฟฟ้า) <u>รายละเอียด</u> อัตราค่าบริการกำหนดตามต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงและจัดสรรตามสัดส่วนพื้นที่ใช้ประโยชน์ หรือเกณฑ์ที่เหมาะสม โดยเป็นเงื่อนไขทางการค้าปกติ ไม่แตกต่างจากอัตราที่เรียกเก็บจากผู้ใช้พื้นที่รายอื่น <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> บริษัทเป็นผู้บริหารและดูแลพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ ระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่บริษัทย่อยใช้ในการดำเนินธุรกิจ การเรียกเก็บค่าบริการส่วนกลางดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อชดเชยค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ บำรุงรักษา และสาธารณูปโภคที่เกิดขึ้นจริง อันเป็นประโยชน์โดยตรงต่อการดำเนินงานของบริษัทย่อย <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> เห็นชอบ	-	4.00	4.00
<b>รายการที่ 5</b> <u>ลักษณะรายการ</u> ลูกหนี้หมุนเวียน <u>รายละเอียด</u> อัตราค่าบริการกำหนดตามต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงและจัดสรรตามสัดส่วนพื้นที่ใช้ประโยชน์ หรือเกณฑ์ที่เหมาะสม โดยเป็นเงื่อนไขทางการค้าปกติ ไม่แตกต่างจากอัตราที่เรียกเก็บจากผู้ใช้พื้นที่รายอื่น <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u>	-	0.39	0.41

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<p>บริษัทเป็นผู้บริหารและดูแลพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ ระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่บริษัทย่อยใช้ในการดำเนินธุรกิจ การเรียกเก็บค่าบริการส่วนกลางดังกล่าว มีวัตถุประสงค์เพื่อชดเชยค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ บำรุงรักษา และสาธารณูปโภคที่เกิดขึ้นจริง อันเป็นประโยชน์โดยตรงต่อการดำเนินงานของบริษัทย่อย</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>เห็นชอบ</p>			
บริษัท มีเดีย สตูดิโอ จำกัด			
<p><b>รายการที่ 1</b></p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>เงินกู้ยืมระยะยาว</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>รายการวงเงิน รายละเอียด เงินกู้ยืมระยะยาว แบบมีหลักประกัน จำนวน 375,000,000.- บาท อัตราดอกเบี้ย ในช่วง 6 เดือนแรกนับตั้งแต่วันที่ผู้ กู้ได้รับเงินกู้</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัทฯ และลงทุนซื้อที่ดิน</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>มีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าว สมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ในการเสริมสภาพคล่องเพื่อดำเนินธุรกิจ และสนับสนุนการลงทุนซื้อที่ดินเพื่อการขยายกิจการในอนาคต โดยมีเงื่อนไขในการกู้ยืมที่ดีกว่าข้อเสนอจากสถาบันการเงิน</p>	0.00	375.00	375.00
<p><b>รายการที่ 2</b></p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ดอกเบี้ยค้างจ่าย</p> <p><u>รายละเอียด</u></p>	-	4.53	3.72



รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<p>คิดอัตราดอกเบี้ยคงที่ (Fixed rate) ร้อยละ 3.50 ต่อปี และปรับอัตราดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือนถัดไป ในอัตราดอกเบี้ยคงที่ (Fixed rate) โดย อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยลูกค้ายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้ แบบมีระยะเวลาของธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) (BAY's MLR) ณ ขณะนั้น ลบร้อยละ 3.78 ต่อปี ระยะเวลากู้ยืม หลักทรัพย์ค้ำประกัน ตั้งแต่วันที่ 23 กันยายน 2567 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2570 ที่ดินซึ่งมีมูลค่าสุทธิทางบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 จำนวน 537,320,000 บาท การชำระดอกเบี้ย ชำระทุก 6 เดือน</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัทฯ และลงทุนซื้อที่ดิน</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>มีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าว สมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ในการเสริมสภาพคล่องเพื่อดำเนินธุรกิจ และสนับสนุนการลงทุนซื้อที่ดินเพื่อการขยายกิจการในอนาคต โดยมีเงื่อนไขในการกู้ยืมที่ดีกว่าข้อเสนอจากสถาบันการเงิน</p>			
<p><b>รายการที่ 3</b></p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ดอกเบี้ยจ่าย</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>คิดอัตราดอกเบี้ยคงที่ (Fixed rate) ร้อยละ 3.50 ต่อปี และปรับอัตราดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือนถัดไป ในอัตราดอกเบี้ยคงที่ (Fixed rate) โดย อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยลูกค้ายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้ แบบมีระยะเวลาของธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) (BAY's MLR) ณ ขณะนั้น ลบร้อยละ 3.78 ต่อปี ระยะเวลากู้ยืม หลักทรัพย์ค้ำประกัน ตั้งแต่วันที่ 23 กันยายน 2567 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2570 ที่ดินซึ่งมีมูลค่าสุทธิทางบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 จำนวน 537,320,000 บาท การชำระดอกเบี้ย ชำระทุก 6 เดือน</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัทฯ และลงทุนซื้อที่ดิน</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p>	-	5.00	12.00

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
มีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าว สมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ในการเสริมสภาพคล่องเพื่อดำเนินธุรกิจและสนับสนุนการลงทุนซื้อที่ดินเพื่อการขยายกิจการในอนาคต โดยมีเงื่อนไขในการกู้ยืมที่ ดีกว่าข้อเสนอจากสถาบันการเงิน			
บริษัท บีบีทีวี เอ็ดควิดี จำกัด			
<b>รายการที่ 1</b>  <u>ลักษณะรายการ</u> ค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการจ่าย  <u>รายละเอียด</u> ราคาเช่าเป็นราคาตลาด เนื่องจากเป็นราคาเดียวกับที่อาคารเพลินิจิตทาวเวอร์เสนอให้แก่ลูกค้ารายอื่นๆ โดยค่าเช่าจะต่ำกว่าตึกข้างเคียงเล็กน้อยเนื่องจากอายุตึกที่มากกว่า  <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> เป็นที่ตั้งของสำนักงานใหญ่  <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> มติที่ประชุมคณะกรรมการบริหารครั้งที่ 11/2566 (30 ต.ค.66) ได้อนุมัติการต่อสัญญาเช่าสำนักงานเพลินิจิต (อาคารเพลินิจิตทาวเวอร์) ระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2566 ถึง 30 กันยายน 2569 โดยรายการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเข้าเงื่อนไข "รายการที่เกี่ยวข้องกัน" เนื่องจากบริษัท บีบีทีวี เอ็ดควิดี จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของและผู้ให้เช่า อสังหาริมทรัพย์คือผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ	0.00	7.00	9.00
<b>รายการที่ 2</b>  <u>ลักษณะรายการ</u> ลูกหนี้เงินประกัน  <u>รายละเอียด</u> ราคาเช่าเป็นราคาตลาด เนื่องจากเป็นราคาเดียวกับที่อาคารเพลินิจิตทาวเวอร์เสนอให้แก่ลูกค้ารายอื่นๆ โดยค่าเช่าจะต่ำกว่าตึกข้างเคียงเล็กน้อยเนื่องจากอายุตึกที่มากกว่า  <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> เป็นที่ตั้งของสำนักงานใหญ่	0.00	1.71	1.71

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u>  มติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 11/2566 (30 ต.ค.66) ได้อนุมัติการต่อสัญญาเช่าสำนักงานเพลินจิต (อาคาร เพลินจิตทาวเวอร์) ระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2566 ถึง 30 กันยายน 2569 โดยรายการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเข้าเงื่อนไข "รายการที่เกี่ยวข้องกัน" เนื่องจากบริษัท บีบีทีวี เอ็คควิตี้ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของและผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์คือผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ			
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิวเวิลด์ จำกัด			
<b>รายการที่ 1</b>  <u>ลักษณะรายการ</u>  ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น  <u>รายละเอียด</u>  การสำรองจ่ายดังกล่าวเป็นไปตามมูลค่าที่เกิดขึ้นจริง ไม่มีส่วนเพิ่มหรือเงื่อนไขพิเศษ และกำหนดให้บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิวเวิลด์ จำกัด ชำระคืนภายในระยะเวลาที่ตกลงกัน ซึ่งเป็นเงื่อนไขทางการค้าปกติของกลุ่มบริษัท ไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการของกลุ่มบริษัท  <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u>  บริษัทฯ ได้สำรองจ่ายค่าใช้จ่ายบางประการแทนบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิวเวิลด์ จำกัด ซึ่งเกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิวเวิลด์ จำกัด โดยตรง เพื่อความคล่องตัวในการบริหารจัดการและให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ รายการดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายที่บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิวเวิลด์ จำกัด มีภาระต้องรับผิดชอบ และบริษัทฯ ได้บันทึกเป็นลูกหนี้เพื่อเรียกเก็บคืนเต็มจำนวน  <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u>  เห็นชอบ	0.00	1.90	2.03
บริษัท เดอะ แฮสส์ แมนเนจเม้นต์ จำกัด			
<b>รายการที่ 1</b>  <u>ลักษณะรายการ</u>	0.00	0.00	0.67

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<p>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>ค่าบริการบริหารโครงการกำหนดตามขอบเขตงานและอัตราที่เหมาะสม เทียบเคียงได้กับอัตราตลาดหรือผู้ให้บริการในลักษณะเดียวกัน โดยมีการกำหนดเงื่อนไขการชำระเงินตามปกติทางการค้า ยอดค้างชำระ ณ วันสิ้นงวดเป็นไปตามระยะเวลาสินเชื่อการค้า (Credit Term) ที่ตกลงกัน มีได้มีลักษณะเป็นการให้ประโยชน์พิเศษแก่คู่สัญญา</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>บริษัทได้จ้างบริษัท เดอะ เฮาส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้บริหารงานโครงการ ซึ่งช่วยให้การดำเนินงานของโครงการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เป็นไปตามแผนงาน งบประมาณ และมาตรฐานที่กำหนด อันเป็นประโยชน์ต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวม</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>เห็นชอบ</p>			

### 9.2.3 นโยบายและแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันในอนาคตรวมทั้งการปฏิบัติตามข้อผูกพันที่บริษัทให้ไว้ในหนังสือชี้ชวน

#### มาตรการและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีนโยบายการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน แต่ในกรณีที่มีความจำเป็นเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท บริษัทจะพิจารณาความสมเหตุสมผลอย่างรอบคอบและการพิจารณาเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันจะเป็นไปในราคาหรือเงื่อนไขที่ไม่แตกต่างจากบุคคลภายนอก และบริษัทจะดำเนินการตามขั้นตอนของข้อกำหนดหรือประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการและการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน ตลอดจนกฎเกณฑ์หรือข้อบังคับ ทางกฎหมายอย่างเคร่งครัด และคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ติดตามตรวจสอบการทำรายการระหว่างกันของบริษัทให้ปฏิบัติเป็นไปตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

### 9.2.4 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่มีการประเมินราคาและราคาประเมินประกอบการทำรายการระหว่างกัน

สามารถดูรายละเอียดได้ที่เอกสารแนบ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

## ส่วนที่ 3 งบการเงิน

## รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

## เอกสารแนบ 6 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2569

### เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นผู้ทรงคุณวุฒิ มีประสบการณ์ที่เหมาะสมเพียงพอ ในการดำเนินงานตามขอบเขตหน้าที่ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตามที่ได้รับมอบหมายจาก คณะกรรมการบริษัท

ในปี 2569 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุม รวม 9 ครั้ง ซึ่งประชุมร่วมกับกรรมการบริหาร ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ผู้ตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท เพื่อหารือและพิจารณาในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ด้วยความ เป็นอิสระและโปร่งใส ในจำนวนนี้มีการประชุมร่วมกับ ผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการ 1 ครั้ง โดยมีรายงานคณะกรรมการตรวจสอบ และรายละเอียดการประชุม ดังนี้

รายชื่อกรรมการตรวจสอบ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)
1. นางสาวนันทา เดียสุวรรณ	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	9/9
2. นายเจษฎา พรหมจาด	กรรมการตรวจสอบ	9/9
3. นางวรรณมา ธรรมศิริทรัพย์	กรรมการตรวจสอบ	9/9

### สรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ในปี 2568 ได้ดังนี้

#### 1. การสอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานรายงานและงบการเงินรวม งบการเงินเฉพาะบริษัท พร้อมทั้ง การเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เสนอให้ผู้ถือหุ้น ให้ความเห็นว่ามี ความถูกต้องครบถ้วนตามมาตรฐานการรายงานทาง การเงิน

#### 2. การสอบทานการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานแผนการบริหารความเสี่ยงประจำปี แนวทางบริหารความเสี่ยง เพื่อให้ สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อม และสถานการณ์โดยพิจารณาจากปัจจัยภายใน ภายนอก และโอกาสที่จะ เกิดผลกระทบ และติดตามความคืบหน้าของการบริหารความเสี่ยงต่างๆ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อควบคุมให้ ความเสี่ยงที่สำคัญ ลดลงอยู่ในระดับที่ยอมรับได้ พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะในการบริหารและจัดการความเสี่ยงอย่างเป็น ระบบตาม ความเหมาะสม

#### 3. การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายงานของผู้ตรวจสอบภายใน และรายงานการประเมินความเพียงพอ ของระบบควบคุมภายในของบริษัท ตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว มีความเห็นว่า ระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ

**4. การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท**

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท รวมทั้ง ติดตามแนวทางการปรับปรุงแก้ไข ของฝ่ายจัดการอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งในปี 2568 ไม่พบเหตุการณ์ใดที่เป็นข้อบ่งชี้ที่แสดงว่าบริษัทมีการปฏิบัติที่ขัดต่อกฎหมาย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทอย่างมีสาระสำคัญ

**5. การสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์**

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อให้เป็นไปตามหลักการ ในการป้องกันปัญหาความขัดแย้งของผลประโยชน์ และให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน

**6. การสอบทานการปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน**

ตามที่บริษัทได้เข้าร่วมเป็นสมาชิกโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (CAC) คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการประเมินความเสี่ยง มาตรการการควบคุมภายใน รวมถึงการปฏิบัติตาม มาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และติดตามผลร่องเรียนเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชันเป็นประจำทุกไตรมาส ซึ่งบริษัท มีระบบการควบคุมภายใน และการกำกับดูแลความเสี่ยงอย่างเพียงพอเหมาะสม

ในปี 2568 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการสอบทานนโยบาย และมาตรการที่เกี่ยวข้องกับนโยบายต่อต้าน การคอร์รัปชัน ดังนี้

- นโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชัน
- นโยบายการรับเรื่องร้องเรียนและแจ้งเบาะแส
- นโยบายการให้และรับของขวัญ การเลี้ยงรับรอง และการบริการต้อนรับ
- ระเบียบปฏิบัติ เรื่อง มาตรการต่อต้านการคอร์รัปชันในงานด้านทรัพยากรบุคคล

**7. การพิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2568**

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณา แต่งตั้ง

นางกิงกาญจน์ อัสวรังสฤษฎ์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4496 หรือ
นางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4521 หรือ
นางสาวอรรณพ เศษวัฒนศิริกุล	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4807 หรือ
นางสาวนรธา ศรีสุข	ผู้สอบบัญชี รับอนุญาตเลขที่ 9188

แห่ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ประจำปี 2568 โดยกำหนดค่าตอบแทนการสอบบัญชีของ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นเงิน ไม่เกิน 1,490,000 บาท

**8. การปฏิบัติงานอื่นตามกฎบัตร**

ในปี 2568 คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติงานอื่นตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อสนับสนุนการกำกับดูแลกิจการที่ดี เสริมสร้างประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายใน และการบริหารความเสี่ยงของ บริษัท โดยมีสาระสำคัญดังนี้



1. สอบทานกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้มีความเหมาะสม ทันสมัย และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี กฎหมาย ระเบียบ และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง รวมถึงบทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบในปัจจุบัน
2. สอบทานกฎบัตรการตรวจสอบภายใน เพื่อให้ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายในมีความชัดเจน และสอดคล้องกับมาตรฐานวิชาชีพการตรวจสอบภายใน รวมถึงการสนับสนุนบทบาทในการเพิ่มคุณค่าและปรับปรุงกระบวนการดำเนินงานของบริษัท
3. พิจารณาและให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้งหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลกิจการของบริษัทโดยพิจารณาจากคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ และความเป็นอิสระ เพื่อให้มั่นใจว่าบุคลากรดังกล่าวสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสนับสนุนการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทอย่างเหมาะสม

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทมีการจัดทำรายงานข้อมูลทางการเงิน ของบริษัทมีความถูกต้อง ครบถ้วน เชื่อถือได้ และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป มีระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงที่เพียงพอและเหมาะสม โดยมีการพัฒนาปรับปรุงกระบวนการปฏิบัติงานให้มีคุณภาพดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทสอดคล้องตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายโดยรวม และสามารถปรับตัวต่อสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว ตลอดจนมีการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างเพียงพอ

## รายงานของผู้สอบบัญชีอนุญาติ

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
รายงาน และ งบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการ  
31 ธันวาคม 2568

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหาก สำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบ งบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติตามของข้าพเจ้าได้ รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง อันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่อง เหล่านี้ด้วยได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

### การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ได้เปิดเผยนโยบายการบัญชีของการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ ที่ดิน บ้านพร้อม ที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.1 เนื่องจากรายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์เป็นตัวเลขที่มีสาระสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และมีการทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ กับลูกค้าเป็นจำนวนมาก ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงพิจารณาเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบการเกิดขึ้นจริงของรายการ และระยะเวลาในการรับรู้รายการรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ โดยรวมถึง

- ก. ประเมินและทดสอบระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯที่เกี่ยวข้องกับวงจรายได้โดยการสอบถาม ผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างเพื่อสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่บริษัทฯ ออกแบบไว้
- ข. สุ่มตรวจสอบสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ใน สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และสอดคล้องกับนโยบายบัญชีการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ
- ค. สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้เคียงรอบ ระยะเวลาบัญชี
- ง. วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แบบแยกย่อย

### การประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.12 และ 13 การประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารที่เกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์ในรายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะและการทำงานของสินทรัพย์และการกำหนดสมมติฐานที่สำคัญ ข้าพเจ้าจึงพิจารณาเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ข้าพเจ้าได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบและทำความเข้าใจ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ประเมินวิธีการและข้อสมมติที่ฝ่ายบริหารใช้ในการพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงวิธีการตรวจสอบ ดังนี้

- ก. พิจารณาข้อมูลจากแหล่งข้อมูลภายในและภายนอกที่เกี่ยวข้องเพื่อประเมินข้อบ่งชี้การด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และวิเคราะห์ข้อมูล มูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์
- ข. สอบทานเกณฑ์ในการพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ความสม่ำเสมอของการใช้เกณฑ์ดังกล่าว และเหตุผลสำหรับการรับรู้ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- ค. สอบทานความสมเหตุสมผลของประมาณการมูลค่าที่จะได้รับคืนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทหรือรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ
- ง. ประเมินการเปิดเผยข้อมูลของผู้บริหารของกลุ่มบริษัทเกี่ยวกับการประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

### ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

### **ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องการเงิน**

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเป็นเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

### **ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน**

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเป็นเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเป็นเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- วางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการเพื่อให้ได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือหน่วยธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการสอบทานงานตรวจสอบที่ทำเพื่อวัตถุประสงค์ของการตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบ แต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

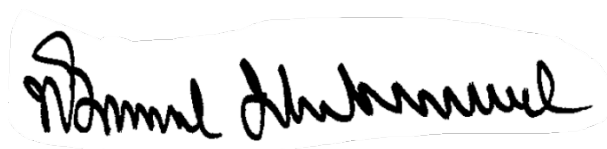


ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



พิมไพจิ มานิตขจรกิจ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4521

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 27 กุมภาพันธ์ 2569

## งบการเงิน

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	224,484,341	375,605,586	219,252,020	372,057,074
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	8	26,166,851	42,829,848	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6, 9	9,365,615	10,353,776	10,951,000	12,535,561
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	10	3,959,801,349	4,108,955,756	3,963,599,909	4,112,637,206
เงินจ่ายล่วงหน้าก่อสร้าง		15,152,595	48,814,075	15,152,595	48,814,075
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	17	10,879,497	33,271,668	10,879,497	33,271,668
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		10,589,235	8,821,348	9,523,770	7,736,293
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		4,256,439,483	4,628,652,057	4,229,358,791	4,587,051,877
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	11.1	13,559,329	15,620,769	13,559,329	15,620,769
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	507,574,380	505,874,370
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	1,649,881,802	1,630,087,338	1,683,677,046	1,664,906,001
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14	386,905,479	394,466,608	215,682,468	222,400,261
สินทรัพย์สิทธิการใช้	21	12,537,332	19,401,755	12,537,332	19,401,755
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	15	1,963,417	1,874,616	1,953,791	1,858,991
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	27	31,156,013	31,313,798	29,439,852	29,671,236
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	16	944,531,682	832,018,359	798,913,299	686,399,976
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		20,078,639	38,797,871	19,055,528	37,684,436
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		3,060,613,693	2,963,581,114	3,282,393,025	3,183,817,795
รวมสินทรัพย์		7,317,053,176	7,592,233,171	7,511,751,816	7,770,869,672

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2568	2567	2568	2567
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	18	160,000,000	-	160,000,000	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	30,000,000	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	6, 19	80,836,229	136,529,367	80,271,050	133,776,763
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
- ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6	75,000,000	-	75,000,000	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
- ส่วนที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี	20	684,370,725	476,128,550	684,370,725	476,128,550
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี	21	7,546,077	7,183,790	7,546,077	7,183,790
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		47,637,433	108,604,496	44,796,312	107,376,459
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		244,830,284	186,758,848	242,197,924	184,183,287
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		13,836,982	-	13,836,982	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	22	90,626,075	68,160,978	89,172,535	66,550,167
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,404,683,805	983,366,029	1,427,191,605	975,199,016
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
- สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6	300,000,000	375,000,000	300,000,000	375,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
- สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	380,451,500	1,070,121,159	380,451,500	1,070,121,159
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	21	6,514,118	14,031,869	6,514,118	14,031,869
สำรองผลประโยชน์ของพนักงาน	23	33,159,800	30,869,378	23,616,830	21,694,403
เงินประกันงานก่อสร้าง		37,584,254	39,929,916	37,584,254	39,929,916
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	11.2	1,129,995	1,456,395	1,129,995	1,456,395
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	27	5,300,053	10,189,542	5,300,053	10,189,542
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		54,819,275	51,418,047	54,813,275	51,412,048
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		818,958,995	1,593,016,306	809,410,025	1,583,835,332
รวมหนี้สิน		2,223,642,800	2,576,382,335	2,236,601,630	2,559,034,348

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

		(หน่วย: บาท)			
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 5,172,246,185 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		5,172,246,185	5,172,246,185	5,172,246,185	5,172,246,185
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว					
หุ้นสามัญ 5,022,246,185 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		5,022,246,185	5,022,246,185	5,022,246,185	5,022,246,185
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ		(429,264,886)	(429,264,886)	(429,264,886)	(429,264,886)
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์		978,875	978,875	978,875	978,875
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - ดำรงตามกฎหมาย	24	92,704,224	86,704,224	92,704,224	86,704,224
ยังไม่ได้จัดสรร		214,325,576	145,207,835	588,485,788	531,170,926
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		74,131,479	74,131,479	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		4,975,121,453	4,900,003,712	5,275,150,186	5,211,835,324
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		118,288,923	115,847,124	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		5,093,410,376	5,015,850,836	5,275,150,186	5,211,835,324
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		7,317,053,176	7,592,233,171	7,511,751,816	7,770,869,672

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....

กรรมการ

.....

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

				(หน่วย: บาท)	
หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2568	2567	2568	2567	
กำไรขาดทุน:					
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,892,205,887	1,764,126,465	1,892,205,887	1,764,240,465	
รายได้ค่าบริการ	87,003,217	80,815,065	15,230,737	10,787,416	
รายได้ค่าเช่า	42,797,467	37,573,994	42,747,467	37,552,994	
รายได้อื่น	32,116,601	35,030,775	35,391,683	38,511,006	
รวมรายได้	2,054,123,172	1,917,546,299	1,985,575,774	1,851,091,881	
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	1,351,851,114	1,327,066,005	1,351,851,114	1,327,180,005	
ต้นทุนค่าบริการ	48,634,099	45,114,107	11,035,374	8,519,697	
ต้นทุนค่าเช่า	27,807,132	25,503,766	28,830,551	26,529,988	
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	206,187,183	204,734,145	204,801,397	203,465,776	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	239,314,082	236,924,166	223,096,876	219,119,046	
ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์					
(โอนกลับ) - สุทธิ	13, 14	(147,116)	484,552	(147,116)	(2,980,448)
รวมค่าใช้จ่าย		1,873,646,494	1,839,826,741	1,819,468,196	1,781,834,064
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		180,476,678	77,719,558	166,107,578	69,257,817
ต้นทุนทางการเงิน	25	(21,322,830)	(16,405,403)	(21,378,721)	(16,405,403)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		159,153,848	61,314,155	144,728,857	52,852,414
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	27	(30,310,336)	(25,680,347)	(30,299,550)	(25,680,568)
กำไรสำหรับปี		128,843,512	35,633,808	114,429,307	27,171,846
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:					
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนภายหลัง					
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์					
พนักงานที่กำหนดไว้		(1,357,426)	(1,263,553)	(1,145,518)	(723,803)
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้		271,485	252,711	229,104	144,761
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนภายหลัง					
- สุทธิจากภาษีเงินได้		(1,085,941)	(1,010,842)	(916,414)	(579,042)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		(1,085,941)	(1,010,842)	(916,414)	(579,042)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		127,757,571	34,622,966	113,512,893	26,592,804

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

		(หน่วย: บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2568	2567	2568	2567
การแบ่งปันกำไรขาดทุน					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		126,401,713	34,104,168	114,429,307	27,171,846
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		2,441,799	1,529,640	-	-
		<u>128,843,512</u>	<u>35,633,808</u>	<u>114,429,307</u>	<u>27,171,846</u>
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		125,315,772	33,174,072	113,512,893	26,592,804
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		2,441,799	1,448,894	-	-
		<u>127,757,571</u>	<u>34,622,966</u>	<u>113,512,893</u>	<u>26,592,804</u>
กำไรต่อหุ้น	28				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		0.025	0.007	0.023	0.005

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินรวม									
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ									
ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนทุนจากการจ่าย โดยถือหุ้นเป็นเกณฑ์	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของ ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ	ส่วนของผู้มี ส่วนได้เสียที่ไม่มี	
			สำรอง	ยังไม่ได้จัดสรร	การเปลี่ยนแปลง สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัทย่อย	อำนาจควบคุม		รวม	
			ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ของบริษัทฯ	ของบริษัทย่อย		ส่วนของผู้ถือหุ้น	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	85,204,224	113,533,763	74,131,479	4,866,829,640	114,398,200	4,981,227,840
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	34,184,914	-	34,184,914	1,448,894	35,633,808
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	(1,010,842)	-	(1,010,842)	-	(1,010,842)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	33,174,072	-	33,174,072	1,448,894	34,622,966
เงินค่าหุ้นจากผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย (หมายเหตุ 12)	-	-	-	-	-	-	-	30	30
จัดสรรสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 24)	-	-	-	1,500,000	(1,500,000)	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	86,704,224	145,207,835	74,131,479	4,900,003,712	115,847,124	5,015,850,836
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	86,704,224	145,207,835	74,131,479	4,900,003,712	115,847,124	5,015,850,836
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	126,401,713	-	126,401,713	2,441,799	128,843,512
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	(1,085,941)	-	(1,085,941)	-	(1,085,941)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	125,315,772	-	125,315,772	2,441,799	127,757,571
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 31)	-	-	-	-	(50,198,031)	-	(50,198,031)	-	(50,198,031)
จัดสรรสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 24)	-	-	-	6,000,000	(6,000,000)	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	92,704,224	214,325,576	74,131,479	4,975,121,453	118,288,923	5,093,410,376

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนทุนจากการ จ่ายโดยใช้ หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไรสะสม		รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
				สำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	85,204,224	506,078,122	5,185,242,520
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	27,171,846	27,171,846
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	(579,042)	(579,042)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	26,592,804	26,592,804
จัดสรรสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 24)	-	-	-	1,500,000	(1,500,000)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	86,704,224	531,170,926	5,211,835,324
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	86,704,224	531,170,926	5,211,835,324
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	114,429,307	114,429,307
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	(916,414)	(916,414)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	113,512,893	113,512,893
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 31)	-	-	-	-	(50,198,031)	(50,198,031)
จัดสรรสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 24)	-	-	-	6,000,000	(6,000,000)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	92,704,224	588,485,788	5,275,150,186

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสทอร์น สตาร์ เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	159,153,848	61,314,155	144,728,857	52,852,414
ปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน:				
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขาย				
อสังหาริมทรัพย์	1,351,851,114	1,327,066,005	1,351,851,114	1,327,180,005
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	464,447	253,239	464,447	298,355
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	48,001,306	54,025,515	41,409,354	48,318,171
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน	5,571,620	5,844,785	4,240,839	4,600,767
รายได้รับล่วงหน้าที่ได้รับรู้	(8,238,891)	(10,374,391)	-	-
รับรู้รายได้ตามสัญญาเช่า	(1,465,525)	(1,471,673)	(1,465,525)	(1,471,672)
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงิน	(301,114)	(226,070)	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน	(335,890)	(493,226)	-	-
โอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(14,140,000)	-	(14,140,000)
ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (โอนกลับ)	(147,116)	5,840,531	(147,116)	11,159,552
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายภาษีเงินได้	152,345	-	-	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	-	450,000	-	450,000
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์	21,840	214,587	21,840	214,588
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอาคาร อุปกรณ์				
และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1,802,246	5,619,472	2,001,717	290,423
ขาดทุนจากการด้อยค่าสิทธิสมาชิกกอล์ฟ	-	3,465,000	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	21,322,830	16,405,403	21,378,721	16,405,403
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	1,577,853,060	1,453,793,332	1,564,484,248	1,446,158,006
<b>สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)</b>				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	523,714	(1,735,845)	1,120,114	(821,577)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	(1,006,921,463)	(1,973,485,710)	(1,007,038,573)	(1,973,464,143)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(38,433,810)	51,439,672	(38,433,810)	51,439,672
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(1,761,721)	2,027,479	(1,781,311)	2,111,290
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าและเงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	3,194,400	3,194,400	3,194,400	3,194,400
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	22,392,171	8,552,889	22,392,171	8,552,889
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,404,322	3,187,993	1,449,289	3,229,341
<b>หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)</b>				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(53,106,416)	(6,531,552)	(52,499,990)	(5,695,404)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	60,369,548	58,675,453	60,200,967	56,887,263
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(52,728,172)	10,619,624	(62,580,147)	163,361
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	22,465,097	2,804,118	22,622,368	2,596,716
เงินประกันงานก่อสร้าง	(2,345,662)	21,011,389	(2,345,662)	21,011,389
จ่ายหนี้สินผลประโยชน์ของพนักงาน	(4,638,624)	(4,870,097)	(3,463,930)	(3,627,187)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	3,401,228	15,933,190	3,401,227	15,933,190
เงินสดจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	531,667,672	(355,383,665)	510,721,361	(372,330,794)
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(91,931,388)	(80,731,817)	(91,875,497)	(80,544,582)
จ่ายภาษีเงินได้	(20,685,783)	(34,609,367)	(20,609,872)	(34,630,041)
รับคืนภาษีเงินได้	16,914,776	27,555,705	16,897,921	27,555,705
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>435,965,277</b>	<b>(443,169,144)</b>	<b>415,133,913</b>	<b>(459,949,712)</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
ซื้อเครื่องมือทางการเงิน	(14,700,000)	(16,800,000)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเครื่องมือทางการเงิน	32,000,000	5,000,000	-	-
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(36,172,292)	(17,266,394)	(36,037,439)	(17,266,392)
ซื้อที่ดิน อาคาร อุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(22,094,439)	(17,796,988)	(13,685,126)	(8,757,349)
ซื้อที่ดินและส่วนปรับปรุงอาคารพัฒนา	(167,081,421)	(30,518,500)	(167,081,421)	(30,518,500)
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์	544,019	369,721	147,417	369,721
เงินสดรับจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	30	-	-
เงินสดจ่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(1,700,010)	-499,970
<b>เงินสดสุทธิที่ใช้ไปเป็นกิจกรรมลงทุน</b>	<b>(207,504,133)</b>	<b>(77,012,131)</b>	<b>(218,356,579)</b>	<b>(56,672,490)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันทางการเงิน	380,000,000	260,000,000	380,000,000	260,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	375,000,000	-	375,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน	681,604,409	1,192,551,726	681,604,409	1,192,551,726
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นในบริษัทย่อย	-	-	30,000,000	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันทางการเงิน	(220,000,000)	(330,000,000)	(220,000,000)	(330,000,000)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน	(1,163,031,893)	(901,151,150)	(1,163,031,893)	(901,151,150)
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(8,066,694)	(8,066,686)	(8,066,693)	(8,066,686)
จ่ายเงินปันผล	(50,088,211)	-	(50,088,211)	-
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปเป็น) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(379,582,389)</b>	<b>588,333,890</b>	<b>(349,582,388)</b>	<b>588,333,890</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>(151,121,245)</b>	<b>68,152,615</b>	<b>(152,805,054)</b>	<b>71,711,688</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	375,605,586	307,452,971	372,057,074	300,345,386
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี</b>	<b>224,484,341</b>	<b>375,605,586</b>	<b>219,252,020</b>	<b>372,057,074</b>

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่มีใช้เงินสด

โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	72,095,290	27,659,532	72,095,290	27,659,532
โอนที่ดินรอกการพัฒนาเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	54,568,098	399,004,856	54,568,098	399,004,856
บันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	69,111,856	65,366,761	69,111,856	65,366,761
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	134,850	1,237,874	134,850	1,237,874
เจ้าหน้าที่ค่าซื้ออาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(3,108,504)	3,970,781	(1,527,505)	2,954,909
เจ้าหน้าที่ค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น	521,782	3,576,781	521,782	3,576,781
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นค่าใช้จ่ายจ่าย	21,840	34,002	21,840	34,002
เงินปันผลค้างจ่ายเพิ่มขึ้น	109,820	-	109,820	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

## บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

#### 1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯมีกลุ่มชั้นไรส์ ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้น 5 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

#### 2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

- 2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

#### 2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

- ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศไทย	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2568	2567
			%	%
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	ให้บริการสนามกอล์ฟ	ไทย	81.30	81.30
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิวเวิลด์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	60.00	60.00
บริษัท เดอะ เฮ้าส์ แมเนจเม้นต์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นต์ จำกัด”)	บริหารและจัดการด้าน อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	-

- ข) บริษัทฯจะถือว่ามี การควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของ บริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

### 3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

#### 3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชี และการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อ งบการเงินของกลุ่มบริษัท

#### 3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับ งบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อ งบการเงินของกลุ่มบริษัท

## 4. นโยบายการบัญชี

### 4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

#### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เมื่อบริษัทฯ ได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่บริษัทฯ จ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่บริษัทฯ ได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบฐานะการเงิน

บริษัทฯ บันทึบบันทึกตอบแทนตามสัญญาให้กับอสังหาริมทรัพย์และเครื่องตกแต่งที่เกี่ยวข้องในสัดส่วนที่มีความสัมพันธ์กับราคาขายแบบเอกเทศ และรับรู้รายได้เมื่อกิจการได้โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และส่งมอบเครื่องตกแต่งให้แก่ลูกค้า โดยแสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับสำหรับสินค้าที่ได้ส่งมอบซึ่งไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

#### ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่บริษัทฯ ได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่นเฟอร์นิเจอร์ และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

#### รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เป็นรายได้เมื่อกิจการให้บริการเสร็จสิ้น

#### รายได้ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟและกีฬา

บริษัทฯ ย่อยรับรู้รายได้ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟและกีฬาเป็นรายได้ตามระยะเวลาของอายุสัญญาสมาชิก

#### รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขึ้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

## ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

### 4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

### 4.3 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้านำเสนอ

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุนดังนี้

ที่ดิน - ราคาทุน

งานระหว่างก่อสร้าง - ต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างประกอบด้วยต้นทุนงานก่อสร้าง งานสาธารณูปโภค ส่วนกลางและดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ (ถ้ามี) โดยต้นทุนงานก่อสร้างและงานสาธารณูปโภคจะบันทึกตามที่เกิดขึ้นจริง

สินค้านำเสนอแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนดังกล่าววัดมูลค่าตามวิธีเข้าก่อนออกก่อน

### 4.4 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

### 4.5 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

### 4.6 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้นกลุ่มบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)



ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณ 2 - 5 ปีสำหรับเครื่องตกแต่งและงานระบบอาคาร 20 - 50 ปีสำหรับอาคารและงานปรับปรุงอาคาร ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทที่ดิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

#### 4.7 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณเป็นดังนี้

ส่วนปรับปรุงที่ดิน	5 - 10 ปี
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	2 - 50 ปี
อาคารสำนักงานขาย	2 - 5 ปี
เครื่องจักรและอุปกรณ์	2 - 5 ปี
เครื่องตกแต่งอุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	2 - 10 ปี
ยานพาหนะ	3 - 10 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกฎบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

#### 4.8 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม

อัตราการจัดตั้งเป็นราคาทุนของสินทรัพย์คำนวณจากอัตราเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีของเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

#### 4.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการใช้ประโยชน์จำกัดโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อยค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการใช้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์

5 ปี

#### 4.10 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

**กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า**

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

**สินทรัพย์สิทธิการใช้**

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งงูใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน

1 - 2 ปี

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

3 ปี

ยานพาหนะ

4 - 5 ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

### **หนี้สินตามสัญญาเช่า**

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

### **สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ**

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

### **กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า**

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าเงินทุน ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าเงินทุนเป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า กล่าวคือ ผลรวมของมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่จะได้รับตามสัญญาเช่าและมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์อ้างอิงที่ไม่ได้รับการประกัน หลังจากนั้นจะรับรู้รายได้ทางการเงินตลอดอายุสัญญาเช่าในรูปแบบที่สะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายงวดคงที่ของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

#### 4.11 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

#### 4.12 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาหรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัท หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่ากลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้ มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อนๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

#### 4.13 ผลประโยชน์พนักงาน

**ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน**

กลุ่มบริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

**ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน**

**โครงการสมทบเงิน**

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสม และเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

### **โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน**

กลุ่มบริษัทมีการะสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงานและตามโครงการผลตอบแทนพนักงานอื่นๆ ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทจัดให้มีโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน ได้แก่ โครงการให้ทองจากการปฏิบัติงานครบกำหนดระยะเวลา

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานและโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานจะรับรู้ทันทีในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทั้งจำนวนในกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาดโครงการ หรือเมื่อมีการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้องแล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน

#### **4.14 ประมาณการหนี้สิน**

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้วและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้นและกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

#### **4.15 ภาษีเงินได้**

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

##### **ภาษีเงินได้ปัจจุบัน**

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

##### **ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี**

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

#### **4.16 เครื่องมือทางการเงิน**

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

##### **การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน**

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

##### **สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย**

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

##### **สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน**

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

## การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงส่วนลดหรือส่วนเกินมูลค่า รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

## การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

## การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 30 วัน และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการด้อยค่าด้านเครดิตหรือการผิดสัญญา เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 90 วัน อย่างไรก็ตาม ในบางกรณี กลุ่มบริษัทอาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญและมีการผิดสัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้า และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้นอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

#### การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบฐานะการเงินก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

#### 4.17 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น



ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

## 5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

### การประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

## 6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ ทั้งนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในนโยบายการกำหนดราคา รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีสาระสำคัญสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
รายได้ค่าบริการจัดการส่วนกลาง	-	-	1	1
รายได้อื่น	-	-	4	4
ค่าบริการจัดการจ่าย	-	-	4	-
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
ค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการจ่าย	9	7	9	7
ดอกเบี้ยจ่าย	12	5	12	5

รายการระหว่างกันของบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีนโยบายการกำหนดราคาดังนี้

- ค่าบริการจัดการส่วนกลาง ค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการเป็นไปตามเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกัน
- รายได้อื่นเป็นไปตามเกณฑ์ที่คิดกับบุคคลทั่วไป
- ค่าบริการจ่ายและค่าบริการจัดการจ่ายเป็นไปตามเกณฑ์ที่คิดกับบุคคลทั่วไป
- ดอกเบี้ยจ่ายเป็นไปตามราคาตามสัญญา

#### ลักษณะความสัมพันธ์

รายชื่อบริษัท	ความสัมพันธ์	เกี่ยวข้องโดย
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีพอร์ต จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิวเวิลด์ จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
บริษัท เดอะ เฮาส์ แมเนจเม้นต์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นต์ จำกัด”)	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
กลุ่มบุคคลผู้เกี่ยวข้องของบริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมและมีผู้บริหารบางท่านร่วมกัน
บริษัท มีเดีย สตูดิโอ จำกัด	กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมและมีผู้บริหารบางท่านร่วมกัน

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<b>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (หมายเหตุ 9)</b>				
บริษัทย่อย	-	-	2,440	2,291
<b>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น (หมายเหตุ 19)</b>				
บริษัทย่อย	-	-	996	337
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28	22	28	22
<b>รวม</b>	<b>28</b>	<b>22</b>	<b>1,024</b>	<b>359</b>
<b>เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	75,000	-	75,000	-
<b>เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี</b>	<b>300,000</b>	<b>375,000</b>	<b>300,000</b>	<b>375,000</b>
<b>รวม</b>	<b>375,000</b>	<b>375,000</b>	<b>375,000</b>	<b>375,000</b>

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<b>เงินกู้ยืมระยะสั้น</b>				
บริษัทย่อย	-	-	30,000	-
<b>ดอกเบี้ยค้างจ่าย</b>				
บริษัทย่อย	-	-	119	63
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,723	4,531	3,723	4,531
<b>รวม</b>	<b>3,723</b>	<b>4,531</b>	<b>3,842</b>	<b>4,594</b>
<b>ลูกหนี้เงินประกัน</b>				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,711	1,706	1,711	1,706

**เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2567 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง (กรรมการร่วมกัน) ในวงเงินจำนวน 375 ล้านบาท ซึ่งคิดดอกเบี้ย 6 เดือนแรกในอัตราร้อยละคงที่ หลังจากนั้นจะปรับอัตราดอกเบี้ยใหม่ทุกงวด 6 เดือน เป็นอัตราร้อยละ MLR ของธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง ลบอัตราร้อยละคงที่ต่อปี และชำระดอกเบี้ยทุกงวด 6 เดือน และต้องชำระคืนเงินต้น 4 งวด ในเดือนธันวาคม 2569 จำนวน 75 ล้านบาท เดือนมีนาคม 2570 เดือนมิถุนายน 2570 และเดือนกันยายน 2570 งวดละ 100 ล้านบาท วงเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน บริษัทฯ ได้เบิกเงินกู้ยืมดังกล่าวทั้งจำนวนครั้งเดียวในวันที่ 28 สิงหาคม 2567

**ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร**

ในปี 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ผลประโยชน์ระยะสั้น	37,189	34,155	33,906	31,274
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,900	2,599	1,771	2,489
<b>รวม</b>	<b>39,089</b>	<b>36,754</b>	<b>35,677</b>	<b>33,763</b>

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินสด	982	813	199	90
เงินฝากธนาคาร	223,502	374,793	219,053	371,967
รวม	224,484	375,606	219,252	372,057

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.15 ถึง 0.25 ต่อปี (2567: ร้อยละ 0.15 ถึง 0.40 ต่อปี)

8. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2568	2567
<u>สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน</u>		
เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในกองทุนรวม	25,831	42,337
บวก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น		
จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหน่วยลงทุน	336	493
รวม	26,167	42,830

9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
ยังไม่ได้ถึงกำหนดชำระ	1,507	798	1,114	774
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	1,053	1,471	676	1,471
ค้างชำระ 3 - 6 เดือน	12	23	12	23
ค้างชำระ 6 - 12 เดือน	1	93	1	93
ค้างชำระมากกว่า 12 เดือน	-	363	-	363
รวมลูกหนี้การค้า	2,573	2,748	1,803	2,724
หัก : ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(1)	(455)	(1)	(455)
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	2,572	2,293	1,802	2,269

(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2568	2567	2568 2567
<b>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</b>			
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน			
(หมายเหตุ 6)	-	-	2,440 2,291
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1,411	2,460	1,411 2,460
รายได้ค้างรับ	3,040	2,569	3,040 2,569
เงินทรองจ่าย	3,875	3,646	3,790 3,561
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	8,326	8,675	10,681 10,881
หัก : ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(1,532)	(614)	(1,532) (614)
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	6,794	8,061	9,149 10,267
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	9,366	10,354	10,951 12,536

#### 10. ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้านำมาเสนอ

(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2568	2567	2568 2567
ที่ดิน	1,704,857	2,043,228	1,709,344 2,047,715
งานระหว่างก่อสร้าง	2,254,494	2,065,161	2,254,494 2,065,160
รวม	3,959,351	4,108,389	3,963,838 4,112,875
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	(238)	(238)	(238) (238)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	3,959,113	4,108,151	3,963,600 4,112,637
สินค้านำมาเสนออื่น	688	805	- -
รวม	3,959,801	4,108,956	3,963,600 4,112,637

บริษัทฯ ได้ดำเนินการที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 3,604 ล้านบาท (2567: 3,810 ล้านบาท) ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

ในปี 2568 บริษัทฯ ได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 69 ล้านบาท (2567: 65 ล้านบาท)

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัทฯ

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
มูลค่าประมาณของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่และ เริ่มมีการทำสัญญาแล้ว	12,182	12,019
จำนวนเงินที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	5,876	7,545
ร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	48.24	62.78
จำนวนเงินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่ยังไม่ได้รับรู้เป็นรายได้*	578	1,643

\* รายได้คาดว่าจะรับรู้ในอนาคต ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้ในอีก 1 - 2 ปี

## 11. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า / เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน

เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2550 บริษัทฯทำสัญญาให้เช่าที่ดินและอาคารศูนย์การค้ากับบริษัทแห่งหนึ่ง มีระยะเวลาเช่า 25 ปี 5 เดือน นับจากวันที่ 23 สิงหาคม 2550 โดยมีค่าเช่าทั้งหมดรวมจำนวน 97.3 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯได้รับค่าเช่าตามสัญญา ณ วันจดทะเบียนรวมจำนวน 24 ล้านบาท และส่วนที่เหลือได้รับค่าเช่างวดแรกสำหรับระยะเวลาเช่า 17 เดือน ในอัตรา 2.4 ล้านบาท จากนั้นเป็นค่าเช่ารายปี โดยปีที่ 2 - 5 ค่าเช่าปีละ 2.4 ล้านบาท จากนั้นอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 5 ปี บริษัทฯรับรู้รายได้ค่าเช่าที่ดินและอาคารตามสัญญาเช่าโดยวิธีการปันส่วนค่าเช่าทั้งหมดตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและอาคารศูนย์การค้าโดยมีรายละเอียดดังนี้

- 11.1 ค่าเช่าอาคารทั้งหมดตามสัญญาคิดเป็นจำนวน 64.2 ล้านบาท โดยบริษัทฯได้รับเงินล่วงหน้าค่าเช่าอาคาร ณ วันจดทะเบียนเช่าคิดเป็นจำนวน 15.8 ล้านบาท และส่วนที่เหลือรับชำระในอัตราร้อยละ 66 ของค่าเช่าแต่ละปีตามสัญญาข้างต้น บริษัทฯรับรู้เป็นค่าเช่าอาคารตามสัญญาเช่าซึ่งมีลูกหนี้ตามสัญญาเช่าคงเหลือดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า	2,108	9,066	4,638	15,812
รายได้ทางการเงินรอรับรู้	(47)	(124)	(21)	(192)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต้นที่ ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	2,061*	8,942	4,617	15,620

\*บันทึกอยู่ในสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
เงินลงทุนขึ้นต้นตามสัญญาเช่า	2,108	8,855	6,957	17,920
รายได้ทางการเงินรอรับรู้	(53)	(150)	(41)	(244)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขึ้นค่าที่ ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	2,055*	8,705	6,916	17,676
*บันทึกอยู่ในสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น				

- 11.2 ค่าเช่าที่ดินทั้งหมดตามสัญญาเช่าคิดเป็นจำนวน 33.1 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน ณ วันจดทะเบียนเช่าคิดเป็นจำนวน 8.2 ล้านบาท และส่วนที่เหลือรับชำระในอัตราร้อยละ 34 ของค่าเช่าแต่ละปีตามสัญญาข้างต้น บริษัทฯ ทยอยรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าดำเนินงานตลอดอายุสัญญาเช่าโดยมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2568	2567
จำนวนเงินขึ้นค่าที่ลูกหนี้ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า		
ดำเนินงานคงเหลือ		
ภายใน 1 ปี	1,086	1,086
1 - 5 ปี	4,670	4,562
เกินกว่า 5 ปี	2,389	3,584
รวม	8,145	9,232
บวก: เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน (สุทธิจากการรับรู้รายได้)	1,130	2,542
รายได้ค่าเช่าที่ดินรอการรับรู้	9,275	11,774

## 12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		สุทธิ	
	2568	2567	2568 (ร้อยละ)	2567 (ร้อยละ)	2568	2567	2568	2567	2568	2567
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเสิร์ช จำกัด	500,000	500,000	81.30	81.30	409,374	409,374	-	-	409,374	409,374
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ โลจิสติกส์ จำกัด	160,000	160,000	60	60.00	96,000	96,000	-	-	96,000	96,000
บริษัท เดอะ เฮาส์ แมเนจเม้นต์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นต์ จำกัด”)	2,000	500	100	100.00	2,000	500	-	-	2,000	500
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	200	-	100	-	200	-	-	-	200	-
					507,574	505,874	-	-	507,574	505,874

เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2567 ของบริษัทฯ ได้มีมติให้ บริษัทฯ ลงทุนในบริษัท เดอะ เฮาส์ แมเนจเม้นต์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นต์ จำกัด”) ในอัตราร้อยละ 100 บริษัทดังกล่าวจดทะเบียนที่จัดตั้งในวันที่ 10 ตุลาคม 2567 โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 0.50 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 10 บาท) โดย บริษัทฯ ถือหุ้นจำนวน 49,997 หุ้น และได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน นอกจากนี้ บริษัทดังกล่าว ได้รับชำระค่าหุ้นจากผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย 30 บาท (หุ้นสามัญ 3 หุ้น ราคาหุ้นละ 10 บาท)

ต่อมาเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2568 ของบริษัทฯ ได้มีมติให้ บริษัทฯ ลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวเพิ่มเติมอีกจำนวน 150,000 หุ้น โดยบริษัทย่อยเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1.5 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 150,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 10 บาท) รวมเป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 2 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 200,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 10 บาท) โดยได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นจากผู้ถือหุ้นเดิมอีกจำนวน 2 หุ้น ราคาหุ้นละ 10 บาท ทำให้บริษัทฯ ถือหุ้นรวมจำนวน 199,999 หุ้น

ต่อมาเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2568 ได้มีมติอนุมัติให้ บริษัทฯ ลงทุนในบริษัทย่อยแห่งใหม่ ได้แก่ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัทดังกล่าว จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2568 โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 0.20 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 20,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 10 บาท) บริษัทฯ ถือหุ้นจำนวน 19,999 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนเงินลงทุนร้อยละ 100 ใน บริษัทดังกล่าวและได้ชำระค่าหุ้นแล้วทั้งจำนวน



### 13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุงอาคาร	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568:			
ราคาทุน	1,504,642	725,493	2,230,135
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(507,536)	(507,536)
หัก: ค่าเพื่อการด้อยค่า	(72,717)	-	(72,717)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,431,925	217,957	1,649,882
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567:			
ราคาทุน	1,503,743	738,231	2,241,974
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(539,170)	(539,170)
หัก: ค่าเพื่อการด้อยค่า	(72,717)	-	(72,717)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,431,026	199,061	1,630,087

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดิน	อาคารและส่วน ปรับปรุงอาคาร	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568:			
ราคาทุน	1,504,642	768,417	2,273,059
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(516,665)	(516,665)
หัก: ค่าเพื่อการด้อยค่า	(72,717)	-	(72,717)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,431,925	251,752	1,683,677
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567:			
ราคาทุน	1,503,743	781,156	2,284,899
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(547,276)	(547,276)
หัก: ค่าเพื่อการด้อยค่า	(72,717)	-	(72,717)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,431,026	233,880	1,664,906

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	1,630,087	1,606,660	1,664,906	1,642,504
ซื้อสินทรัพย์ - ราคาทุน	36,559	20,843	36,559	20,843
โอนเปลี่ยนประเภทสินทรัพย์ -				
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน	135	1,238	135	1,238
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่โอน	(1,304)	(494)	(1,304)	(494)
ค่าเสื่อมราคา	(15,595)	(12,300)	(16,619)	(13,325)
การกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่า	-	14,140	-	14,140
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	1,649,882	1,630,087	1,683,677	1,664,906
รายได้ค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุนสำหรับปี	39,103	33,697	39,103	33,697

รายได้ค่าเช่าในอนาคตสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ภายใน 1 ปี	18,254	17,093
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี	440	1,048

ข้อมูลเพิ่มเติมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
มูลค่าสุทธิธรรม	2,744,449	2,744,449

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) สำหรับที่ดินเปล่า เกณฑ์ราคาตลาดหรือเกณฑ์มูลค่าบังคับขายสำหรับที่ดินพร้อมอาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร และใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับที่ดิน อาคารให้เช่า

อุปกรณ์ตกแต่งและอุปกรณ์อื่นถือตามมูลค่าสุทธิของสินทรัพย์ ฝ่ายบริหารเชื่อว่ามูลค่ายุติธรรมไม่มีผลแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญ

บริษัทฯ ได้นำที่ดินซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 843 ล้านบาท (2567: 830 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

## 14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม						สินทรัพย์	
	ที่ดินและส่วน ปรับปรุง ที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูก สร้าง	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	เครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	ระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
<b>รวม</b>								
1 มกราคม 2567	182,035	544,754	44,962	26,517	30,838	36,860	242	866,208
ซื้อเพิ่ม	2,297	2,141	5,562	386	4,307	5,474	2,881	23,048
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(35,904)	(407)	(856)	(46)	(569)	-	(37,782)
โอนเข้า (ออก)	-	784	-	-	182	-	(2,238)	(1,272)
31 ธันวาคม 2567	184,332	511,775	50,117	26,047	35,281	41,765	885	850,202
ซื้อเพิ่ม	230	3,293	7,434	825	3,506	1,204	1,350	17,842
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	(39)	(44,352)	(7,986)	(15,724)	(15,391)	(1,979)	-	(85,471)
โอนเข้า (ออก)	-	2,028	-	49	(49)	-	(2,185)	(157)
31 ธันวาคม 2568	184,523	472,744	49,565	11,197	23,347	40,990	50	782,416
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>								
1 มกราคม 2567	1,096	328,394	38,197	19,321	26,984	30,139	-	444,131
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	446	21,682	2,962	2,688	2,087	2,653	-	32,518
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับ ส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(30,215)	(398)	(702)	(190)	(569)	-	(32,074)
31 ธันวาคม 2567	1,542	319,861	40,761	21,307	28,881	32,223	-	444,575
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	602	13,718	3,431	1,857	2,169	2,584	-	24,361
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับ ส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	(39)	(33,115)	(7,889)	(15,047)	(15,353)	(1,835)	-	(73,278)
31 ธันวาคม 2568	2,105	300,464	36,303	8,117	15,697	32,972	-	395,658
<b>ค่าเผื่อการด้อยค่า</b>								
1 มกราคม 2567	-	5,320	-	-	-	-	-	5,320
ค่าเผื่อการด้อยค่าสำหรับปี	-	11,160	-	-	-	-	-	11,160
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่า	-	(5,320)	-	-	-	-	-	(5,320)
31 ธันวาคม 2567	-	11,160	-	-	-	-	-	11,160
ค่าเผื่อการด้อยค่าสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่า	-	(11,307)	-	-	-	-	-	(11,307)
31 ธันวาคม 2568	-	147	-	-	-	-	-	147

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม							
	ที่ดินและส่วน	อาคารและ	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	เครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์	
	ปรับปรุง ที่ดิน	สิ่งปลูก สร้าง					ระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
มูลค่าสุทธิตามบัญชี								
31 ธันวาคม 2567	182,790	180,754	9,356	4,740	6,400	9,542	885	394,467
31 ธันวาคม 2568	182,418	172,427	13,262	3,080	7,650	8,018	50	386,905
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี								
2567 (6 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								32,518
2568 (7 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								24,361

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ที่ดินและ	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	เครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์	
	ส่วนปรับปรุง ที่ดิน						ระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
<u>ราคาทุน</u>								
1 มกราคม 2567	105,713	230,145	10,726	25,981	26,343	11,278	241	410,427
ซื้อเพิ่ม	257	2,141	810	385	4,094	688	2,732	11,107
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(16,745)	(116)	(711)	(46)	(569)	-	(18,187)
โอนเข้า (ออก)	-	784	-	-	182	-	(2,238)	(1,272)
31 ธันวาคม 2567	105,970	216,325	11,420	25,655	30,573	11,397	735	402,075
ซื้อเพิ่ม	230	2,801	2,626	825	3,258	425	715	10,880
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	(39)	(44,352)	(1,865)	(15,724)	(15,252)	(1,671)	-	(78,903)
โอนเข้า (ออก)	-	1,244	-	49	(49)	-	(1,401)	(157)
31 ธันวาคม 2568	106,161	176,018	12,181	10,805	18,530	10,151	49	333,895
<u>ค่าเสื่อมราคาสะสม</u>								
1 มกราคม 2567	1,095	100,272	7,079	18,849	22,625	9,650	-	159,570
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	226	18,807	1,519	2,688	1,872	678	-	25,790
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ								
ส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(16,374)	(116)	(702)	(46)	(569)	-	(17,807)
31 ธันวาคม 2567	1,321	102,705	8,482	20,835	24,451	9,759	-	167,553
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	194	10,817	1,476	1,857	1,936	471	-	16,751
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ								
ส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	(39)	(33,115)	(1,819)	(15,047)	(15,216)	(1,670)	-	(66,906)
31 ธันวาคม 2568	1,476	80,407	8,139	7,645	11,171	8,560	-	117,398
<u>ค่าเผื่อการด้อยค่า</u>								
1 มกราคม 2567	-	962	-	-	-	-	-	962
ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	11,160	-	-	-	-	-	11,160
31 ธันวาคม 2567	-	12,122	-	-	-	-	-	12,122
ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	(11,307)	-	-	-	-	-	(11,307)
31 ธันวาคม 2568	-	815	-	-	-	-	-	815
<u>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</u>								
31 ธันวาคม 2567	104,649	101,498	2,938	4,820	6,122	1,638	735	222,400
31 ธันวาคม 2568	104,685	94,796	4,042	3,160	7,359	1,591	49	215,682
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี								
2567 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)								25,790
2568 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)								16,751

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้ว แต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวน 247 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 45 ล้านบาท) (2567: 288 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 81 ล้านบาท))

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 จำนวน 4 ล้านบาท ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

#### 15. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ - ราคาทุน	20,019	22,131	18,952	21,064
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(18,056)	(20,256)	(16,998)	(19,205)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	1,963	1,875	1,954	1,859

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	1,875	3,214	1,859	3,193
ซื้อเพิ่ม	1,278	605	1,278	605
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน	(7)	-	(7)	-
ค่าตัดจำหน่าย	(1,183)	(1,944)	(1,176)	(1,939)
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี	1,963	1,875	1,954	1,859

#### 16. ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ที่ดิน	917,005	813,697	771,387	668,079
ส่วนปรับปรุง	27,527	18,321	27,526	18,321
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	944,532	832,018	798,913	686,400

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาสำหรับปี 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้  
(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	832,018	1,200,504	686,400	1,054,886
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	167,081	30,519	167,081	30,519
โอนออก - ราคาทุน (สุทธิ)	(54,567)	(399,005)	(54,568)	(399,005)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	944,532	832,018	798,913	686,400

บริษัทฯ ได้นำที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 568 ล้านบาท (2567: 476 ล้านบาท) ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

#### 17. ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	41,825	
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	40,271	
รับรู้ในกำไรขาดทุน	(48,824)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	33,272	
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	29,697	
รับรู้ในกำไรขาดทุน	(52,090)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	10,879	

#### 18. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	(หน่วย: พันบาท)	
		งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	MMR, MLR ลบอัตราคงที่	160,000	-

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินค้ำประกันโดยจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมระยะสั้นตามสัญญาสินเชื่อที่ขอกับธนาคารที่ยังมิได้เบิกใช้จำนวนรวม 800 ล้านบาท (2567: 960 ล้านบาท)

## 19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	65,332	123,514	64,606	121,449
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการและบุคคล ที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	-	22	996	359
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่ไม่ เกี่ยวข้องกัน	15,504	12,993	14,669	11,969
รวม	80,836	136,529	80,271	133,777

## 20. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	1,064,822	1,546,250
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(684,371)	(476,129)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	380,451	1,070,121

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปี 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,254,849
บวก: กู้เพิ่ม	1,192,552
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	(901,151)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,546,250
บวก: กู้เพิ่ม	681,604
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	(1,163,032)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,064,822

## ข้อมูลสำคัญของเงินกู้ยืมระยะยาว สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ลำดับที่	อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	กำหนดชำระ ดอกเบี้ย	กำหนดชำระคืนเงินต้น	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				ยอดคงเหลือของ เงินกู้ยืมระยะยาว	
				2568	2567
1	MLR ลบจำนวนคงที่	รายเดือน	ชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 60 - 72 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้หรือวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก	305	608
2	MLR ลบจำนวนคงที่	รายเดือน	ชำระคืนเงินต้นในอัตราที่ธนาคารกำหนดตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 60 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้	136	201
3	MLR ลบจำนวนคงที่	รายเดือน	ชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 72 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้	76	112
4	MLR ลบจำนวนคงที่	รายเดือน	ชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์แต่ต้องไม่ต่ำกว่าจำนวนเงินที่ธนาคารกำหนด และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 60 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้	-	48
5	MLR ลบจำนวนคงที่	รายเดือน	ชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 54 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้	39	91
6	MLR ลบจำนวนคงที่	รายเดือน	ชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 58 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้	447	486
7	MLR ลบจำนวนคงที่	รายเดือน	ชำระคืนเงินต้นตามประเภทและแบบบ้านของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายใน 72 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้	62	-
				<u>1,065</u>	<u>1,546</u>

เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2568 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมขยายระยะเวลาวงเงินกู้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง (เงินกู้ลำดับที่ 3) โดยขยายระยะเวลาวงเงินจากเดิมชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 48 เดือน นับจากวันที่ ลงนามในสัญญาเป็นชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 72 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญา

เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2568 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งซึ่งมีวงเงินรวมจำนวน 426 ล้านบาท แบ่งเป็นวงเงินค่าที่ดิน 37 ล้านบาท วงเงินค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในโครงการ 26 ล้านบาท วงเงินค่าก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 243 ล้านบาท และวงเงินหนังสือค้ำประกัน 120 ล้านบาท วงเงินสินเชื่อกู้ยืมระยะยาวนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบ จำนวนคงที่ต่อปี วงเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ



เมื่อวันที่ 10 กันยายน 2568 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งซึ่งมีวงเงินรวมจำนวน 99 ล้านบาท สำหรับซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ วงเงินสินเชื่อระยะยาวนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบจำนวนคงที่ต่อปี วงเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การรักษาอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญาและการนำสินทรัพย์ไปเป็นหลักประกัน

ซึ่งมีการประเมินการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าว ทุกปีในวันที่ 31 ธันวาคม ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่พบข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินเหล่านี้ในช่วง 12 เดือนภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาสินเชื่อกับธนาคารที่ยังมิได้เบิกใช้จำนวนรวม 1,580 ล้านบาท (2567: 1,928 ล้านบาท)

เงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อดังกล่าวค้ำประกัน โดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

## 21. สัญญาเช่า

### ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปี 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ที่ดินและส่วน			
	ปรับปรุงที่ดิน	พื้นที่อาคาร	ยานพาหนะ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567:	400	21,272	4,994	26,666
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(400)	(5,672)	(1,192)	(7,264)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567:	-	15,600	3,802	19,402
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(5,673)	(1,192)	(6,865)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568:	-	9,927	2,610	12,537

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	14,706	22,773
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดบัญชี	(646)	(1,557)
รวม	14,060	21,216
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(7,546)	(7,184)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ	6,514	14,032

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินภายใต้หัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปี 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ยอดคงเหลือ ณ วันต้นปี	21,216	28,055
เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยรอตัดบัญชี	911	1,228
จ่ายชำระในระหว่างปี	(8,067)	(8,067)
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	14,060	21,216

ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของการไถ่หรือขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	6,865	8,144	6,865	8,144
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	911	1,228	911	1,228
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	1,528	5,938	1,528	5,938
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์ อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	503	466	434	424

ง) อื่น ๆ

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปี 2568 จำนวน 10 ล้านบาท (2567: 14 ล้านบาท) ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

22. หนี้สินหมุนเวียนอื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินประกันผลงาน	50,426	47,885	50,426	47,885
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	40,200	20,276	38,747	18,665
รวม	90,626	68,161	89,173	66,550

23. ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

จำนวนเงินประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน				
ต้นปี	30,869	28,631	21,694	19,997
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน :				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	4,933	5,146	3,804	4,113
ต้นทุนดอกเบี้ย	638	699	437	488
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ				
ทางการเงิน	(17,461)	1,462	1,740	1,040
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	16,388	(199)	(1,764)	(317)
ส่วนที่เปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	2,432	-	1,170	-
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(4,639)	(4,870)	(3,464)	(3,627)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน				
ปลายปี	33,160	30,869	23,617	21,694

วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีจำนวน 3.5 ล้านบาท (2567: 4.5 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทประมาณ 10 - 20 ปี (เฉพาะบริษัทฯ: 12 ปี) (2567: 10 - 11 ปี (เฉพาะบริษัทฯ: 11 ปี))

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
อัตราคิดลด	1.72% - 2.47%	2.32% - 2.33%
อัตราการขึ้นเงินเดือน	4% - 6%	4% - 6%
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ)	0% - 28%	0% - 35%
ราคาทองคำหนัก 1 บาท	64,450	42,750
อัตราการขึ้นราคาทองคำ	4.50%	4.50%

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2568			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(2.44)	2.78	(1.74)	1.99
อัตราการขึ้นเงินเดือน	2.40	(2.15)	1.70	(1.52)
	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%
	(1.11)	1.24	(0.92)	1.03

(หน่วย: ล้านบาท)

	2567			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(2.58)	1.54	(1.33)	1.51
อัตราการขึ้นเงินเดือน	1.68	(2.74)	1.57	(1.41)
	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%
	(1.56)	0.38	(0.73)	0.82

## 24. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลได้ ในปี 2568 บริษัทฯได้จัดสรรสำรองตามกฎหมายไว้จำนวน 6.0 ล้านบาท (2567: 1.5 ล้านบาท)

## 25. ต้นทุนทางการเงิน

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	20,412	15,177	20,467	15,177
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	911	1,228	911	1,228
รวม	21,323	16,405	21,378	16,405

## 26. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าที่ดินและค่างานก่อสร้างระหว่างปี	1,187,340	2,452,112	1,187,340	2,452,112
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
และสินค้านำมาขาย	(149,154)	1,138,429	(149,037)	1,138,315
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่น				
ของพนักงาน	171,968	146,168	155,811	134,144
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	48,001	54,026	41,409	48,318
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	206,187	204,734	204,801	203,466
ต้นทุนสินค้าอื่นที่เกิดขึ้นและรับรู้ในปี	6,923	7,362	-	-
ค่าบริการโครงการนิติบุคคล	-	-	3,381	-

27. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ / สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี / หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:</b>				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	34,771	11,221	34,729	11,331
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
นิติบุคคลของปีก่อน	-	12,838	-	12,838
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:</b>				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิด				
ผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการ				
ผลแตกต่างชั่วคราว	(4,461)	1,621	(4,429)	1,512
<b>ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน</b>				
<b>    งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>	<b>30,310</b>	<b>25,680</b>	<b>30,300</b>	<b>25,681</b>

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	159,154	61,314	144,729	52,852
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20%	20%	20%	20%
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล				
คูณอัตราภาษี	31,831	12,263	28,946	10,570
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
นิติบุคคลของปีก่อน	-	12,838	-	12,838
ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุน				
ทางภาษีที่ยังไม่ได้รับรู้ในงวดก่อนซึ่ง				
นำมาใช้ลดค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปัจจุบัน	(1,159)	(720)	-	-
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	1,169	1,869	875	1,176
รายได้ที่ต้องเสียภาษีเพิ่มเติม	263	870	263	870
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(1,378)	(1,631)	190	(63)
ขาดทุนสะสมทางภาษี	26	58	-	-
อื่น ๆ	(442)	133	26	290
<b>ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน</b>				
<b>    งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>	<b>30,310</b>	<b>25,680</b>	<b>30,300</b>	<b>25,681</b>

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<b>สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี</b>				
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	284	191	284	191
ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ	48	48	48	48
ค่าเพื่อการลดลงมูลค่าของสินทรัพย์	14,513	16,775	14,706	16,968
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	443	522	443	522
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	6,632	6,174	4,723	4,339
สินทรัพย์สิทธิการใช้	305	363	305	363
อื่น ๆ	8,931	7,241	8,931	7,240
<b>รวม</b>	<b>31,156</b>	<b>31,314</b>	<b>29,440</b>	<b>29,671</b>
<b>หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี</b>				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	3,124	3,536	3,124	3,536
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	2,176	6,654	2,176	6,654
<b>รวม</b>	<b>5,300</b>	<b>10,190</b>	<b>5,300</b>	<b>10,190</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยมีขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 27 ล้านบาท (2567: 39 ล้านบาท) ที่บริษัทย่อยไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่าบริษัทย่อยอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นมาใช้ประโยชน์ได้ ซึ่งจะทยอยสิ้นสุดในปี 2571

## 28. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

## 29. ข้อมูลทางการเงินจำแนกส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

- (1) ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- (2) ส่วนงานธุรกิจให้บริการสนามกอล์ฟ
- (3) ส่วนงานธุรกิจบริหารจัดการ
- (4) ส่วนงานธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

กลุ่มบริษัทใช้เกณฑ์ในการกำหนดราคาระหว่างกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ข้อมูลรายได้และกำไรขั้นต้นของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปี 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า											
	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้บริการสนามกอล์ฟ		ธุรกิจบริหารจัดการ		ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์		รายการปรับปรุงและตัดรายการระหว่างกัน		รวม	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
<b>รายได้</b>												
รายได้จากลูกค้าภายนอก	1,892	1,764	86	81	1	-	43	38	-	-	2,022	1,883
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	-	3	-	-	-	(3)	-	-	-
<b>รวมรายได้</b>	<u>1,892</u>	<u>1,764</u>	<u>86</u>	<u>81</u>	<u>4</u>	<u>-</u>	<u>43</u>	<u>38</u>	<u>(3)</u>	<u>-</u>	<u>2,022</u>	<u>1,883</u>
<b>ผลการดำเนินงาน</b>												
กำไรขั้นต้นของส่วนงาน	540	437	39	23	(1)	-	15	25	-	-	593	485
รายได้อื่น											32	35
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย											(206)	(205)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร											(239)	(237)
ต้นทุนทางการเงิน											(21)	(16)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้											(30)	(26)
<b>กำไรสำหรับปี</b>											<u>129</u>	<u>36</u>



สินทรัพย์ของส่วนงานของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ธุรกิจ		ธุรกิจให้บริการ		ธุรกิจบริหารจัดการ		ธุรกิจให้เช่า		รวม	
	อสังหาริมทรัพย์		สนามกอล์ฟ				อสังหาริมทรัพย์			
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ										
สินค้าคงเหลือ	3,959	4,108	1	1	-	-	-	-	3,960	4,109
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,320	1,320	-	-	-	-	330	310	1,650	1,630
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	153	159	233	235	-	-	1	1	387	395
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	944	832	-	-	-	-	-	-	944	832
สินทรัพย์ส่วนกลาง									376	626
<b>รวมสินทรัพย์ของส่วนงาน</b>									<b>7,317</b>	<b>7,592</b>
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน										
ที่ไม่รวมเครื่องมือทางการเงิน										
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม										
และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นๆ*	181	43	7	11	-	-	35	16	223	70

\*ไม่รวมการโอนจัดประเภทของสินทรัพย์

### ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

### ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัท ไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

## 30. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทฯ และพนักงานของกลุ่มบริษัท ได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 กลุ่มบริษัทและพนักงานจ่ายสมทบกองทุนดังกล่าวเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 - 5 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนอยุธยา จำกัด และจะถูกจ่ายให้แก่พนักงานในกรณีที่ออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2568 กลุ่มบริษัทจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนจำนวน 3.5 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 3 ล้านบาท) (2567: 3 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 2 ล้านบาท))

### 31. เงินปันผล

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย (พันบาท)	เงินปันผลจ่ายต่อหุ้น (บาท)
เงินปันผลสำหรับปี 2567	ตามมติที่ประชุมสามัญประจำปี ผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2568	50,198	0.01
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2568		50,198	0.01

### 32. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังนี้

- 32.1 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการต่างๆ ซึ่งรวมถึงการว่าจ้างออกแบบโครงการและการตกแต่งภายในจำนวนรวม 338 ล้านบาท (2567: 797 ล้านบาท)
- 32.2 บริษัทฯมีภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุนเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารจำนวน 1 ล้านบาท (2567: 4 ล้านบาท)
- 32.3 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริหารเกี่ยวข้องกับการบริหารและจัดการหมู่บ้านจัดสรรที่ยังไม่ส่งมอบให้แก่ดินบุคคลของโครงการกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่งจำนวน 4 ล้านบาท (2567: ไม่มี)
- 32.4 กลุ่มบริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับยานพาหนะและอุปกรณ์ ซึ่งมี ระยะเวลาสั้นและสัญญาบริการซึ่งมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 4 ปี ซึ่งมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับ ค่าเช่าและค่าบริการ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

จ่ายชำระ	กลุ่มบริษัทฯ		เฉพาะบริษัทฯ	
	2568	2567	2568	2567
ภายใน 1 ปี	28	14	27	13

#### 32.5 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

บริษัทฯมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

หนังสือค้ำประกันสำหรับ	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
การจัดหาและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	166	97
การใช้ไฟฟ้า	7	8
รวม	173	105

วงเงินสินเชื่อหนังสือค้ำประกันธนาคารค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

### 32.6 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีคดีอุทธรณ์คดีฟ้องร้องในคดีแพ่งเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขาย อสังหาริมทรัพย์ นิติบุคคลโครงการฟ้องร้องในคดีผู้บริโภค และคดีอื่น ๆ โดยเรียกร้องค่าเสียหาย จำนวนรวม 79 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 74 ล้านบาท) ขณะนี้คดีอยู่ระหว่างพิจารณาของศาลแพ่งและผลของคดียังไม่สิ้นสุด ซึ่งฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วพร้อมทั้งพิจารณาจากความเห็นของฝ่ายกฎหมายของบริษัทฯ และบริษัทที่ปรึกษากฎหมาย เชื่อว่าเมื่อคดีถึงที่สุดจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการที่สำคัญต่อฐานะการเงินของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้บันทึกสำรองผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากผลสรุปของการพิจารณาคดีไว้จำนวนหนึ่งตามที่เห็นว่าเหมาะสมในงบการเงินของบริษัทฯ แล้ว

### 33. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม							
	31 ธันวาคม							
	ระดับ 1		ระดับ 2		ระดับ 3		รวม	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม								
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	26	43	-	-	26	43
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม								
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	1,990	1,990	754	754	2,744	2,744

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	31 ธันวาคม							
	ระดับ 1		ระดับ 2		ระดับ 3		รวม	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม								
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	1,990	1,990	754	754	2,744	2,744

## 34. เครื่องมือทางการเงิน

### 34.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหนี้สินตามสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

#### ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน

#### เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้น โดยวงเงินจะถูกสอบทานโดยคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปีและอาจมีการปรับปรุงในระหว่างปีขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของคณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัท การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

#### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและหนี้สินตามสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดหรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

## งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย		
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	224	-	224	0.15 - 0.25
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	26	26	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	9	9	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	2	9	5	-	-	16	0.30
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	160	-	-	-	-	160	MMR
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	375	-	375	3.5, MLR ลบ อัตราคงที่
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	1,065	-	1,065	MLR ลบ อัตราคงที่
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	81	81	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	8	7	-	-	-	15	4.47 - 5.01

(หน่วย: ล้านบาท)

## งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย		
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	376	-	376	0.15 - 0.40
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	43	43	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	10	10	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	2	9	7	-	-	18	0.30
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>							
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	375	-	375	3.5, MLR ลบ อัตราคงที่
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	1,546	-	1,546	MLR ลบ อัตราคงที่
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	137	137	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	7	14	-	-	-	21	4.47 - 5.01

(หน่วย: ล้านบาท)

## งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	219	-	219	0.15 - 0.25
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	11	11	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	2	9	5	-	-	16	0.30
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	160	-	-	-	-	160	MMR
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30	-	-	-	-	-	2.0
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	375	-	375	3.5, MLR
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	1,065	-	1,065	ลบ อัตราคงที่
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	80	80	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	8	7	-	-	-	15	4.47 - 5.01

(หน่วย: ล้านบาท)

## งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	372	-	372	0.15 - 0.40
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	13	13	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	2	9	7	-	-	18	0.30
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>							
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	375	-	375	3.5, MLR ลบ อัตราคงที่
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	1,546	-	1,546	MLR ลบ อัตราคงที่
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	134	134	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	7	14	-	-	-	21	4.47 - 5.01

## การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

สกุลเงิน	2568		2567	
	ผลกระทบต่อ		ผลกระทบต่อ	
	เพิ่มขึ้น / ลดลง	กำไรก่อนภาษี	เพิ่มขึ้น / ลดลง	กำไรก่อนภาษี
	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)
บาท	+0.25	(1,539)	+0.20	(373)
	-0.25	1,539	-0.20	373

การวิเคราะห์ผลกระทบข้างต้นจัดทำขึ้นโดยใช้สมมติฐานว่าจำนวนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ตลอด 1 ปี และยังถือเสมือนว่าอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราของเงินกู้ยืมไม่ได้มีอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้แล้ว ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจึงมีผลกระทบต่อดอกเบี้ยที่ต้องชำระตลอด 12 เดือนเต็ม (ทั้งนี้ ข้อมูลนี้ไม่ใช้การคาดการณ์หรือพยากรณ์สถานะตลาดในอนาคต)

## ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการจ่ายชำระเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น การใช้เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และหนี้สินตามสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิม และได้ข้อสรุปว่าความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ กลุ่มบริษัทมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งของเงินทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568					
	ไม่เกิน		มากกว่า		
เมื่อทวงถาม	1 ปี	1 - 5 ปี	5 ปี	รวม	
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	80,836	-	-	80,836
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	7,546	6,514	-	14,060
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	160,145	-	-	160,145
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	75,000	303,723	-	378,723
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	684,371	380,451	-	1,064,822
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	-	1,007,898	690,688	-	1,698,586

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	80,271	-	-	80,271
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	7,546	6,514	-	14,060
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	160,145	-	-	160,145
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	75,000	303,723	-	378,723
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	684,371	380,451	-	1,064,822
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30,119	-	-	-	30,119
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	30,119	1,007,333	690,688	-	1,728,140



(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
	ไม่เกิน	มากกว่า			
เมื่อทวงถาม	1 ปี	1 - 5 ปี	5 ปี	รวม	
รายการที่ไม่ใช้ตราสารอนุพันธ์					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	136,529	-	-	136,529
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	8,067	14,706	-	22,773
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ย - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	-	12,344	435,938	-	448,282
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	553,692	1,142,564	-	1,696,256
รวมรายการที่ไม่ใช้ตราสารอนุพันธ์	-	710,632	1,593,208	-	2,303,840

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช้ตราสารอนุพันธ์					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	133,777	-	-	133,777
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	8,067	14,706	-	22,773
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ย - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	-	12,344	435,938	-	448,282
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	553,692	1,142,564	-	1,696,256
รวมรายการที่ไม่ใช้ตราสารอนุพันธ์	-	707,880	1,593,208	-	2,301,088

### 33.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

### 35. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่รายงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.44:1 (2567: 0.51:1)

### 36. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

#### ซื้อที่ดิน

เมื่อวันที่ 14 มกราคม 2569 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินรวมเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวน 230 ล้านบาท เพื่อนำมาพัฒนาโครงการ โดยบริษัทฯ ได้จ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินดังกล่าวแล้วจำนวน 2 ล้านบาท ณ วันที่ทำสัญญา

#### เงินปันผล

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติให้เสนอจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2568 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.02 บาท รวมจำนวน 100.44 ล้านบาท โดยจ่ายภายในวันที่ 26 พฤษภาคม 2569 ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

### 37. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569

เอกสารแนบ

## เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1 : รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี เลขานุการบริษัทและตัวแทนติดต่อประสานงาน กรณีเป็นบริษัทต่างประเทศ

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/0381/2025/1775784504322.pdf>



เอกสารแนบ 2 : รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/0381/2025/1775784504326.pdf>



เอกสารแนบ 3 : รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (compliance)

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/0381/2025/1775784504330.pdf>



เอกสารแนบ 4 : ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/0381/2025/1775784504334.pdf>



เอกสารแนบ 5 : นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ ฉบับเต็ม และจรรยาบรรณธุรกิจ ฉบับเต็มที่บริษัทได้จัดทำ

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/0381/2025/1775784504338.pdf>



เอกสารแนบ 6 : รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/0381/2025/1775784504342.pdf>



เอกสารแนบ 7 : รายงานคณะกรรมการสรรหาพิจารณาและพิจารณาคำตอบแทน

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/0381/2025/1775784504346.pdf>



เอกสารแนบ 8 : นโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : [https://www.estarpcl.com/uploads/datacompany\\_all/PrivacyPolicy.pdf](https://www.estarpcl.com/uploads/datacompany_all/PrivacyPolicy.pdf)



เอกสารแนบ 9 : รายงานการให้ความเชื่อมั่นอย่างเป็นอิสระ

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/0381/2025/1775784504352.pdf>



เอกสารแนบ 10 : รับรองความถูกต้องของข้อมูล

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/0381/2025/1775784504356.pdf>

