



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

บริษัท ปรีชากรุป จำกัด (มหาชน)

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

สารบัญ

หน้า

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	1
1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ	4
1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท	13
1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว	16
1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น	17
1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล	18

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง	19
2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท	20

3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน	28
3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ	29
3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม	31
3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม	35

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

4.1 วิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงินการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ	39
4.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ	41
4.3 ข้อมูลจากงบการเงิน และอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	42

5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

5.1 ข้อมูลทั่วไป	49
5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น	50
5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย	51
5.4 ตลาดรอง	55
5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่oprประจำ (กรณีออกตราสารหนี้)	56

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ	57
6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ (ถ้ามี)	59
6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบายและระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา	63

7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการคณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่น ๆ

7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ	64
7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ	66
7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย	75
7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร	82
7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน	84
7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ	88

8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา	90
8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา	102
8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ	103

9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

9.1 การควบคุมภายใน	106
9.2 รายการระหว่างกัน	108

ส่วนที่ 3 งบการเงิน

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน	110
รายงานของผู้สอบบัญชีอนุญาต	112
งบการเงิน	118
หมายเหตุประกอบงบการเงิน	126

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ	161
-----------	-----

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงาน

สารจากประธานกรรมการ

ในปี 2568 ภาพรวมเศรษฐกิจและภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยยังคงเผชิญกับความท้าทายจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว อัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับสูง รวมถึงกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ ส่งผลให้ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมต้องปรับกลยุทธ์การดำเนินงานให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดที่เปลี่ยนแปลงไป

สำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2568 บริษัทมีรายได้จากการขายและการให้บริการรวมประมาณ 33.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 29.47 ล้านบาทในปี 2567 ขณะที่บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2568 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ 82.90 ล้านบาท ซึ่งมีสาเหตุหลักจากที่บริษัทตั้งค่าใช้จ่ายพิเศษที่ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานปกติเพิ่มขึ้น บริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานจำนวน 38 ล้านบาท ลดลงจาก 46.01 ล้านบาทในปี 2567 ทั้งนี้ ธุรกิจหลักของบริษัทฯ ยังคงมีการพัฒนาที่ดีขึ้นจากปีก่อน ซึ่งเป็นสัญญาณบวกของแนวโน้มการฟื้นตัวในอนาคตอันใกล้

แม้ว่าผลการดำเนินงานในช่วงที่ผ่านมาได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดและโครงสร้างรายได้ของบริษัท คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายบริหารได้ร่วมกันกำหนดแนวทางการปรับโครงสร้างธุรกิจ โดยมุ่งเน้นการเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารสินทรัพย์ การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยบนทำเลที่มีศักยภาพ และการขยายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถสร้างรายได้ประจำ เช่น อาคารสำนักงานและธุรกิจโรงแรม เพื่อสร้างความมั่นคงของกระแสรายได้ในระยะยาว

บริษัทได้กำหนดทิศทางเชิงกลยุทธ์เพื่อพลิกฟื้นผลการดำเนินงาน โดยตั้งเป้าหมายเพิ่มรายได้รวมเป็น 357.6 ล้านบาทในปี 2569 และมุ่งสู่การสร้างกำไรสุทธิครั้งแรกภายในปี 2570 ผ่านการพัฒนาโครงการใหม่ การเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารต้นทุน และการบริหารสินทรัพย์ให้เกิดประโยชน์สูงสุด

นอกจากนี้ บริษัทให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย โดยยึดหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ความโปร่งใส และจริยธรรมทางธุรกิจ พร้อมทั้งสนับสนุนการพัฒนาโครงการที่คำนึงถึงคุณภาพชีวิตของชุมชน การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อสร้างการเติบโตที่ยั่งยืนทั้งต่อองค์กรและสังคมโดยรวม

ในนามของคณะกรรมการบริษัท ผมขอขอบคุณผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า พันธมิตรทางธุรกิจ ตลอดจนผู้บริหารและพนักงานทุกท่าน ที่ให้การสนับสนุนและความไว้วางใจต่อบริษัทฯ โดยตลอด บริษัทจะยังคงมุ่งมั่นดำเนินธุรกิจภายใต้หลักธรรมาภิบาล และพัฒนาองค์กรให้เติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนต่อไปในอนาคต

ขอแสดงความนับถือ

นายพชร ยุติธรรมดำรง

ประธานกรรมการ

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

วิสัยทัศน์

มุ่งสร้างคุณค่าที่ยั่งยืนจากรากฐานกว่า 50 ปี สู่การเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่ครบวงจร ด้วยความซื่อสัตย์และมาตรฐานที่ไว้วางใจได้

วัตถุประสงค์

1. เพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยคุณภาพสูงบนทำเลศักยภาพ ให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าหลากหลายกลุ่มได้อย่างมีประสิทธิภาพ
2. เพื่อขยายการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างรายได้ประจำ เช่น อาคารสำนักงาน ธุรกิจบริการ และโรงแรม เพื่อสร้างความมั่นคงและรายได้ระยะยาวให้กับบริษัท

3. เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารสินทรัพย์ของบริษัท ให้เกิดผลตอบแทนที่เหมาะสมและสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น
4. เพื่อดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส ยึดหลักธรรมาภิบาล และรักษาเจตนารมณ์ของผู้ก่อตั้งบริษัทที่สั่งสมมากกว่า 50 ปี

เป้าหมาย

- บรรลุรายได้รวมในปี 2569 จำนวน 357.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ ร้อยละ 980 จากปีก่อน
- บรรลุ กำไรสุทธิครั้งแรกภายในปี 2570 เพื่อสร้างความมั่นคงทางการเงินของบริษัท

กลยุทธ์ในการดำเนินงาน

กลยุทธ์หลักแบ่งออกเป็น 3 ด้าน ได้แก่

1. **โครงการที่อยู่อาศัย:**เร่งระบายนสินค้คงเหลือเดิมที่มี GP ต่ำ พร้อมพัฒนาโครงการใหม่บนที่ดินทำเลศักยภาพที่มี GP สูงกว่า โดยมีแผนจัดหาที่ดิน 6 แปลงในปี 2569 มูลค่าแปลงละ 100–200 ล้านบาท
2. **อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า:**ปรับปรุงอาคารพาณิชย์คอมเพล็กซ์ด้วยงบประมาณ 50 ล้านบาท เพื่อเพิ่มอัตราการเช่าจากร้อยละ 50 เป็นมากกว่าร้อยละ 70 และเพิ่มรายได้ค่าเช่าเป็น 30 ล้านบาทต่อปี
3. **ธุรกิจโรงแรม:**ขยายธุรกิจโรงแรมในรูปแบบที่หลากหลาย เพื่อสร้างกระแสรายได้ประจำจากภาคการท่องเที่ยวและลดการพึ่งพารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียว

การเปลี่ยนแปลงทีมผู้บริหารและทิศทางการองค์กร

ในช่วงปลายปี 2568 บริษัทฯได้เสริมสร้างความแข็งแกร่งของทีมผู้บริหาร ด้วยการแต่งตั้งผู้บริหารที่มีประสบการณ์จากภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการเงินชั้นนำ ภายใต้การนำของคุณรองฤทธิ์ ธรรมสกลิต ในตำแหน่งกรรมการผู้อำนวยการ (CEO) ผู้มีประสบการณ์กว่า 20 ปีในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ด้วยความเชี่ยวชาญจากองค์กรชั้นนำ และคุณวรุตม์ เตมีย ในตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน (CFO) ผู้มีประสบการณ์กว่า 22 ปี ในสถาบันการเงินและตลาดทุน โดยมีผู้บริหารชุดใหม่ได้กำหนดกลยุทธ์ฟื้นฟูและพลิกฟื้นองค์กร ซึ่งมุ่งเน้นการระบายสินค้คงเหลือเดิม การจัดหาที่ดินแปลงใหม่บนทำเลศักยภาพ การเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารสินทรัพย์ และการขยายธุรกิจไปสู่อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและธุรกิจโรงแรม

1.1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
2569	คณะกรรมการบริษัทมีมติแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) คนใหม่ เพื่อขับเคลื่อนกลยุทธ์และปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัทในอนาคต
2564	มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้บริหาร โดยประธานบริษัทในขณะนั้นลาออกจากตำแหน่ง ส่งผลให้มีการปรับโครงสร้างการบริหารภายในองค์กร
2538	แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนในชื่อ “บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)” และได้รับอนุญาตให้นำหุ้นสามัญเข้าจดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ช่วงปีต่อมา บริษัทขยายธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภท ได้แก่ บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม คอนโดมิเนียม และอาคารสำนักงาน รวมถึงธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เช่น อาคารสำนักงาน เพื่อสร้างรายได้จากการขายและการให้เช่า
2537	มีการปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัท โดยรวมบริษัทในเครือหลายแห่งเข้าด้วยกัน เพื่อเพิ่มความแข็งแกร่งด้านการบริหารและฐานะทางการเงิน พร้อมเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 5 ล้านบาทเป็น 500 ล้านบาท
2532	ก่อตั้งบริษัทเพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ และคอนโดมิเนียม เพื่อตอบสนองความต้องการของตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

1.1.3 การใช้เงินระดมทุนตามวัตถุประสงค์ที่แจ้งในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์

มีการเสนอขายตราสารทุน หรือตราสารหนี้หรือไม่ : ไม่มี

1.1.4 ข้อมูลที่บริษัทให้คำมั่นไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล รวมทั้งการปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อมูลหรือเงื่อนไขดังกล่าวในปีต่อ ๆ มา

มีการออกตราสารที่มีข้อมูลหรือเงื่อนไขหรือไม่ : ไม่มี

1.1.5 ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท : บริษัท ปรีชากรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ชื่อย่อหลักทรัพย์ : PRECHA

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 1919 ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง

จังหวัด : กรุงเทพฯ

รหัสไปรษณีย์ : 10250

ประเภทธุรกิจ : ประกอบธุรกิจการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ เพื่อยู่ออาศัย ทั้งแนวราบและแนวสูง

เลขทะเบียนบริษัท : 0107538000304

โทรศัพท์ : 0-2722-8855

โทรสาร : 0-2722-8844

เว็บไซต์บริษัท : www.preecha.com

อีเมล : saitan@preecha.com

จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (หุ้น)

หุ้นสามัญ : 336,000,000

หุ้นบุริมสิทธิ : 0

1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1.2.1 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของสายผลิตภัณฑ์หรือกลุ่มธุรกิจ

	2566	2567	2568
รายได้จากการดำเนินงานรวม (พันบาท)	170,624.90	29,465.16	32,946.99
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (พันบาท)	148,934.60	9,120.95	12,308.02
ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ (พันบาท)	21,690.30	20,344.20	20,638.97
อื่น ๆ (พันบาท)	0.00	0.01	N/A
รายได้จากการดำเนินงานรวม (%)	100.00%	100.00%	100.00%
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (%)	87.29%	30.96%	37.36%
ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ (%)	12.71%	69.04%	62.64%
อื่น ๆ (%)	0.00%	0.00%	N/A

โครงสร้างรายได้จากในประเทศและจากต่างประเทศ

	2566	2567	2568
รายได้จากการดำเนินงานรวม (พันบาท)	170,624.90	29,465.16	32,946.99
รายได้จากในประเทศ (พันบาท)	170,624.90	29,465.16	32,946.99
รายได้จากต่างประเทศ (พันบาท)	0.00	0.00	0.00
รายได้จากการดำเนินงานรวม (%)	100.00%	100.00%	100.00%
รายได้จากในประเทศ (%)	100.00%	100.00%	100.00%
รายได้จากต่างประเทศ (%)	0.00%	0.00%	0.00%

รายได้อื่น ตามที่ระบุในงบการเงิน

	2566	2567	2568
รายได้อื่นรวม (พันบาท)	1,434.11	562.89	1,736.08
รายได้อื่นจากการดำเนินงาน (พันบาท)	0.00	0.00	0.00
รายได้อื่นนอกเหนือจากการดำเนินงาน (พันบาท)	1,434.11	562.89	1,736.08

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ของการร่วมค้าและบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย

	2566	2567	2568
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) (พันบาท)	0.00	0.00	0.00

1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

1.2.2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ และการพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร แบ่งออกเป็น 3 กลุ่มธุรกิจหลัก ได้แก่ (1) ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย (2) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า และ (3) ธุรกิจบริหารจัดการโรงแรม โดยมีบริษัทย่อยที่ถือหุ้นร้อยละ 100 จำนวน 3 บริษัท ได้แก่ บริษัท เฮาส์ซิง คอมเพล็กซ์ จำกัด บริษัท รวยล้านล้าน จำกัด และ บริษัท พี.บี. เอสเตท จำกัด

1. ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย

บริษัทฯ พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม บนทำเลศักยภาพในกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และต่างจังหวัด โดยมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้า Real Demand ในระดับราคาที่เหมาะสมและระดับกลาง

โครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการ

โครงการ	ทำเล	ประเภท	คงเหลือ ณ สิ้นปี 2568	หมายเหตุ
ไพล์ทาวน์ บางบัวทอง	บ้านกล้วย-ไทรน้อย นนทบุรี	ทาวน์โฮม	197 ยูนิต	Backlog 14 ยูนิต
ปรีชาราม 3	ราษฎร์พัฒนา กรุงเทพฯ	บ้านจัดสรร/ที่ดิน	3 ยูนิต + 7 แปลง	●
PG พระราม 9	พระราม 9 กรุงเทพฯ	คอนโดมิเนียม	4 ยูนิต	●
ปรีชาระยอง	จังหวัดระยอง	บ้านจัดสรร	18 ยูนิต	เปิดขาย พ.ค. 2569

ไพล์ทาวน์ บางบัวทอง โครงการทาวน์โฮม ทำเลบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี โครงการรวม 199 ยูนิต ปัจจุบันมีสินค้าคงเหลือ 183 ยูนิต โดยมี Backlog 14 ยูนิตอยู่ระหว่างกระบวนการอนุมัติสินเชื่อ



ปรีชาราม 3 โครงการบ้านจัดสรรย่านกรุงเทพกรีฑา กรุงเทพมหานคร มีสินค้าคงเหลือ 3 ยูนิต และที่ดินเปล่า 7 แปลง



PG พระราม 9 โครงการคอนโดมิเนียมย่านพระราม 9 มีสินค้าคงเหลือ 4 ยูนิต



ปรีชาระยอง โครงการบ้านจัดสรร จังหวัดระยอง มีสินค้าคงเหลือ 18 ยูนิต อยู่ระหว่างการปรับปรุงโครงการใหม่ทั้งหมด มีกำหนดเปิดขายอีกครั้งในเดือนพฤษภาคม 2569



โครงการใหม่

ในปี 2569 บริษัทฯ มีแผนจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยจำนวน 6 แปลง มูลค่าแปลงละประมาณ 100-200 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น

- 3 แปลงแรก เพื่อรองรับการพัฒนาและการรับรู้รายได้ในปี 2569
- อีก 3 แปลง เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในปี 2570

บริษัทฯ มุ่งจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการและสอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยพิจารณาปัจจัยด้านทำเล ความสะดวกในการเข้าถึงโครงสร้างพื้นฐาน รวมถึงระดับความต้องการของตลาดในแต่ละพื้นที่ ทั้งนี้ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเข้าซื้อที่ดินในระดับราคาที่เหมาะสมและสอดคล้องกับภาวะตลาด เพื่อให้สามารถพัฒนาโครงการที่มีศักยภาพในการขายและสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมต่อการลงทุน ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ดำเนินการเข้าซื้อที่ดินแล้วจำนวน 2 แปลง ได้แก่

1. โครงการเสาชิงหิน

ที่ดินขนาดประมาณ 10 ไร่ ตั้งอยู่ในทำเล เสาชิงหิน จังหวัดนนทบุรี จัดหาจากบุคคลภายนอก บริษัทฯ ได้ชำระเงินมัดจำสำหรับการซื้อที่ดินดังกล่าวแล้ว โดยมีกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ภายใน ปลายเดือนมีนาคม 2569 มูลค่าโครงการประมาณ 265 ล้านบาท

2. โครงการสุวินทวงศ์

ตั้งอยู่ในทำเล สุวินทวงศ์ กรุงเทพมหานคร บริษัทฯ มีแผนพัฒนาเป็นโครงการ บ้านแฝด บ้านเดี่ยวจำนวน 47 ยูนิต ในระดับราคา 3.0–3.5 ล้านบาทต่อยูนิต คิดเป็นมูลค่าโครงการรวมประมาณ 182 ล้านบาท โดยมีกำหนด เริ่มก่อสร้างในเดือนมีนาคม 2569 และคาดว่าจะเปิดขายในเดือนสิงหาคม 2569

2. ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

บริษัทฯ บริหารอาคารปรีชาคอมเพล็กซ์ อาคารสำนักงานสูง 15 ชั้น ตั้งอยู่บนถนนรัชดาภิเษก ติดสถานีรถไฟฟ้าสุทธิสาร เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ปัจจุบันมีอัตราการเช่าประมาณร้อยละ 50 สร้างรายได้ค่าเช่าประมาณ 20 ล้านบาทต่อปี ในปี 2569 บริษัทฯ มีแผนการปรับปรุงอาคารด้วยงบประมาณ 50 ล้านบาท เพื่อยกระดับมาตรฐานและสิ่งอำนวยความสะดวก โดยมีเป้าหมายเพิ่มอัตราการเช่าให้เกินร้อยละ 70 และรายได้ค่าเช่าสู่ระดับ 30 ล้านบาทต่อปี



3. ธุรกิจโรงแรม

ในปี 2569 บริษัทฯ มีแผนเข้าบริหารจัดการโรงแรม (Hotel Management Agreement: HMA) ซึ่งมีจำนวน 264 ห้องพัก ตั้งอยู่บนถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร ภายใต้สัญญาระยะเวลา 1 ปี โดยบริษัทฯ จะได้รับค่าบริหารในอัตราคงที่ร้อยละ 1.5–3 ของรายได้รวม และผลตอบแทนเพิ่มเติมตามขั้นบันไดร้อยละ 3–8 ของกำไรขั้นต้น

การเข้าสู่ธุรกิจโรงแรมดังกล่าวถือเป็นก้าวแรกในการสร้างรายได้หลักจากภาคการท่องเที่ยว บริษัทฯ มีแผนขยายธุรกิจโรงแรมในรูปแบบที่หลากหลาย ไม่ว่าจะเป็นการรับบริหารโรงแรม การเข้าดำเนินการ หรือการพัฒนาโครงการโรงแรมใหม่ เพื่อสร้างกระแสรายได้ที่มั่นคงและลดการพึ่งพารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียว

นโยบายการวิจัยและพัฒนาในด้านต่าง ๆ และรายละเอียดเกี่ยวกับการพัฒนานวัตกรรมในกระบวนการ สินค้าและ/หรือบริการ หรือโมเดล

ธุรกิจ

นโยบายการวิจัยและพัฒนา (R&D) : มี

การวิจัยและพัฒนา

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการพัฒนาและปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินงานเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า โดยครอบคลุม 3 ด้านหลัก ได้แก่

1. **ด้านผลิตภัณฑ์** มุ่งพัฒนาสินค้าและบริการที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าภายใต้ระดับราคาที่เหมาะสม แม้ในสถานะที่มีการแข่งขันสูงและต้นทุนผลิตภัณฑ์ปรับตัวสูงขึ้น
2. **ด้านคุณภาพ** ศึกษาและพัฒนารูปแบบที่อยู่อาศัยที่มีโครงสร้างแข็งแรง ใช้วัสดุคุณภาพดี พร้อมควบคุมมาตรฐานการก่อสร้างในทุกขั้นตอนเพื่อลดค่าบำรุงรักษาระยะยาว
3. **ด้านการออกแบบ** พัฒนาการออกแบบอย่างสม่ำเสมอโดยคำนึงถึงคุณค่าในการใช้พื้นที่และการเลือกวัสดุที่เหมาะสม สวยงาม และทนทาน เพื่อตอบสนองพฤติกรรมการใช้ชีวิตของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ค่าใช้จ่ายการวิจัยและพัฒนา (R&D) ในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา

	2566	2567	2568
ค่าใช้จ่ายการวิจัยและพัฒนา (R&D) ในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (ล้านบาท)	0.00	0.00	0.00

1.2.2.2 นโยบายการตลาดของผลิตภัณฑ์หรือบริการที่สำคัญในปีที่ผ่านมา

กลยุทธ์การตลาด

บริษัทฯ มุ่งศึกษาพฤติกรรมและความต้องการของลูกค้าอย่างรอบด้าน ทั้งการวิเคราะห์ฐานข้อมูล การสำรวจตลาด การตรวจสอบคู่แข่ง และการประเมินสถานะตลาด เพื่อนำผลการวิเคราะห์มาพัฒนารูปแบบผลิตภัณฑ์ที่ตอบโจทย์ความต้องการที่แท้จริง โดยนำจุดแข็งด้านคุณภาพงานก่อสร้างและการพัฒนาการออกแบบมาเป็นปัจจัยสร้างมูลค่าและสร้างความมั่นใจในการตัดสินใจซื้อของลูกค้า

แผนการตลาด

บริษัทฯ นำผลการวิเคราะห์ตลาดมาวางแผนกำหนดกลยุทธ์ด้านราคาและรายการส่งเสริมการขายให้สอดคล้องกับเป้าหมายยอดขายและช่วงเวลาที่เหมาะสมโดยให้ความสำคัญกับการสื่อสารไปยังกลุ่มลูกค้าเป้าหมายผ่าน สื่อหลากหลายช่องทาง ได้แก่

Offline Mix Marketing

การตลาดแบบ Offline เฉพาะพื้นที่ มุ่งเน้นการสื่อสารที่ชัดเจนตรงไปตรงมาผ่านจุดชุมชน ร้านค้า ตลาด และร้านอาหารในบริเวณโครงการ เพื่อสร้างการรับรู้และกระตุ้นการแนะนำจากปากต่อปาก ด้วยต้นทุนที่ประหยัดและได้ผลดี

Online Marketing

ใช้สื่อออนไลน์ครบครัน ทั้ง Website, Facebook และ Instagram เพื่อโปรโมทสินค้าและสร้างการรับรู้ในกลุ่มเป้าหมาย ผ่านการจัดโปรโมชั่นตามเทศกาล การเก็บฐานข้อมูลลูกค้า จนนำไปสู่การนัดหมายเข้าชมโครงการและปิดการขาย

Direct Marketing & Customer Service

การตลาดโดยตรงมุ่งเข้าถึงฐานลูกค้าเดิมและผู้ที่เคยเข้าชมโครงการแต่ยังไม่ตัดสินใจ ผ่านระบบ SMS และออนไลน์ เพื่ออัปเดตข้อมูลโครงการข่าวสาร และโปรโมชั่นอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการมอบสิทธิพิเศษ เช่น ส่วนลดสำหรับลูกค้าเก่าหรือการแนะนำเพื่อน

การขาย

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการพัฒนาทีมขายอย่างต่อเนื่อง ทั้งการอบรมด้านความรู้ในสินค้า การบริการ และความเข้าใจในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้พนักงานขายสามารถให้คำปรึกษาด้านการเงินและสินเชื่อร่วมกับสถาบันการเงินแก่ลูกค้าได้อย่างครบวงจร สร้างความมั่นใจและตอบทุกความต้องการได้อย่างมืออาชีพ

สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรมในปีที่ผ่านมา

ภาพรวมสถานะตลาดและสภาพแวดล้อมทางธุรกิจ ปี 2568

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยในปี 2568 เผชิญกับความท้าทายจากหลายปัจจัยพร้อมกัน ทั้งภาวะเศรษฐกิจมหภาคที่ฟื้นตัวช้า การชะลอตัวของกำลังซื้อผู้บริโภค และมาตรการสินเชื่อที่ยังคงเข้มงวดของสถาบันการเงิน โดยอัตราการปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Rejection Rate) ทรงตัวอยู่ในระดับสูง ส่งผลกระทบโดยตรงต่อการโอนกรรมสิทธิ์และการรับรู้รายได้ของผู้ประกอบการทั่วอุตสาหกรรม อย่างไรก็ตาม ตลาดที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ซึ่งเป็นกลุ่มผู้บริโภคที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยจริง (Real Demand) ยังคงมีความต้องการอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงินจะเป็นปัจจัยกดดัน

สำคัญต่อการสั่งซื้อในช่วงที่ผ่านมา ทั้งนี้ ภาครัฐได้ออกมาตรการสนับสนุนภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท ซึ่งครอบคลุมตลาดที่อยู่อาศัยระดับล่างถึงระดับกลาง และมีส่วนช่วยกระตุ้นการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค รวมถึงช่วยพยุงกิจกรรมในตลาดที่อยู่อาศัยให้ยังคงมีความเคลื่อนไหวต่อเนื่อง

1.2.2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

กระบวนการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ ประกอบด้วยขั้นตอนหลัก ดังนี้

1. **ศึกษาสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจและสังคม** วิจัยและวิเคราะห์ข้อมูลเศรษฐกิจ สังคม และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทิศทางการขยายตัวของเมืองและสภาพความเป็นอยู่ของประชากร
2. **ศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้นของโครงการ** วิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง กำหนดเป้าหมายทางการตลาด วางแผนการเงิน และศึกษากฎระเบียบของภาครัฐที่เกี่ยวข้อง
3. **จัดซื้อที่ดิน** เลือกที่ดินในทำเลที่เหมาะสม มีศักยภาพในการพัฒนาทั้งในปัจจุบันและอนาคต และมีราคาที่เหมาะสมต่อการลงทุน
4. **จัดทำแผนงานโครงการ** ออกแบบโครงการโดยสถาปนิกและวิศวกร กำหนดราคาขาย จัดทีมขาย วางแผนโฆษณาประชาสัมพันธ์ และจัดหาแหล่งสินเชื่อให้ลูกค้า
5. **บริหารงานโครงการและก่อสร้าง** ดำเนินการขออนุญาตหน่วยงานราชการ คัดเลือกผู้รับเหมา ควบคุมคุณภาพและระยะเวลาก่อสร้าง พร้อมปรับกลยุทธ์การตลาดตามความจำเป็น
6. **ส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์** จัดทะเบียนและโอนกรรมสิทธิ์เมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จ พร้อมให้บริการหลังการขายและเตรียมส่งมอบสาธารณูปโภคให้นิติบุคคล

1.2.2.4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินถาวรหลัก

1. ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขาย

1) รายการทรัพย์สิน ประเภทที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ (รวมสิ่งปลูกสร้าง)

เจ้าของกรรมสิทธิ์	ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ราคาลาดหรือราคาขาย (ล้านบาท)	จำนวนแปลงคงเหลือ	ภาระผูกพัน
1. บริษัท ปรีชากรู๊ป จำกัด(มหาชน)	ปรีชาไพรเวทปีช	จ.ระยอง	3-3-99.6	97.58	18 แปลง	ไม่มี
	ปรีชาราม 3	ถ.ราชบุรีพัฒนา	1-2-28.1	152.00	10 แปลง	ไม่มี
	คอนโดมิเนียม-พีจี 1 พระราม 9 (8 ชั้น)	ถ.พระราม 9	132.63 ตร.ม.	6.63	2 ยูนิต	ไม่มี

2) รายการทรัพย์สิน ประเภทที่ดินรอการพัฒนา

เจ้าของกรรมสิทธิ์	ที่ตั้งโครงการ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ราคาตามบัญชีราคา ทุน (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน ราคา	ภาระ ผูกพัน
บริษัท ปรีชากรู๊ป จำกัด (มหาชน)	ถ.ร่มเกล้า	20-0-0	30.00	บจก.จี.พี.วี. โกลบอล พรีอเพอร์ตี้ แวลูเอชัน	ไม่มี
	เขาใหญ่	16-1-87	47.19	บจก.ทริทรี แอปไพร์ ซัล	ไม่มี
บริษัท เฮาส์ซิง คอมเพล็กซ์ จำกัด	มินบุรี (แสนแสบ)	2-0-0	-		ไม่มี

2. ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อการลงทุน ดังนี้

เจ้าของ กรรมสิทธิ์	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง โครงการ	เนื้อที่ (ไร่-งาน- ตร.ว.)	จำนวน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน ราคา	ภาระ ผูกพัน
บริษัท ปรีชา กรู๊ป จำกัด (มหาชน)	ปรีชา คอมเพล็กซ์	ถ.รัชดาภิเษก	5-1-18.5	16 ชั้น (รวม ชั้น ใต้ดิน)	433.45	บจก.จี.พี.วี.โกลบอล พรีอเพอร์ตี้ แวลูเอชัน	บริษัท เครดิตฟองซิเออร์ แคปปิตอล ลิงค์ จำกัด
	คอมโดมิเนียม- พีจี 1 พระราม 9 (8 ชั้น)	ถ.พระราม 9	132.63 ตร.ม.	2 ห้องชุด	5.29	บจก.ชาลแมนน์ (ฟาสตี้ส์)	ไม่มี
บริษัท เฮาส์ซิง คอมเพล็กซ์ จำกัด	คอนโดมิเนียม- พีจี 1 พระราม 9 (15 ชั้น)	ถ.พระราม 9	0-0-63.77	1 ห้อง ชุด	17.60	บจก.จี.พี.วี.โกลบอล พรีอเพอร์ตี้ แวลูเอชัน	ไม่มี

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ปี 2568 จำนวน 70,576.96 บาท และปี 2567 จำนวน 97,265.92 บาท ลดลงจากการตัดจำหน่ายค่าโปรแกรมคอมพิวเตอร์ตามอายุการใช้งาน

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม : มี

บริษัท ปรีชากรู๊ป จำกัด (มหาชน) มีระบบกลไกการกำกับดูแลและบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเน้นการสร้างความสอดคล้องในการดำเนินงาน ภายใต้กรอบนโยบายและแนวทางเดียวกับบริษัทหลัก รวมทั้งมีการติดตามและประเมินผลอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างโปร่งใส มีความรับผิดชอบ และสอดคล้องกับเป้าหมายของกลุ่มบริษัทอย่างยั่งยืน

1.2.2.5 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ : มี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อย มีจำนวนรายการและมูลค่าขายตามสัญญาที่ยังไม่ได้ส่งมอบ ดังนี้

ชื่อโครงการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	
	จำนวนรายแปลง	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
โครงการไพร่ท้าววัน บางบัวทอง	21	58.99

รายละเอียดงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

จำนวนงานทั้งหมด : 21

มูลค่างานทั้งหมด : 58,990,000.00

มูลค่ารับรู้แล้ว : 0.00

มูลค่างานคงเหลือที่ยังไม่รับรู้ : 58,990,000.00

รายละเอียดเพิ่มเติม : -

การแจกแจงรายละเอียดงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ชื่องาน	การรับรู้รายได้ ของ โครงการ (ร้อยละ)	ประมาณการ ระยะเวลา (ปี)	ประมาณการ เวลาแล้วเสร็จ	มูลค่าของงาน (ล้านบาท)	รายละเอียด เพิ่มเติม
บ้านพร้อมที่ดิน	100.00	1 ปี 0 เดือน	ก.ค. 2569	58.99	-

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม

นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม

บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยปัจจุบันบริษัทถือหุ้นในบริษัทย่อยในสัดส่วน ร้อยละ 100 จำนวน 3 บริษัท ซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับบริษัท ดังนี้

1. บริษัท เฮาส์ซิ่ง คอมเพล็กซ์ จำกัด
2. บริษัท รวยล้านล้าน จำกัด
3. บริษัท พี.บี. เอสเตท จำกัด

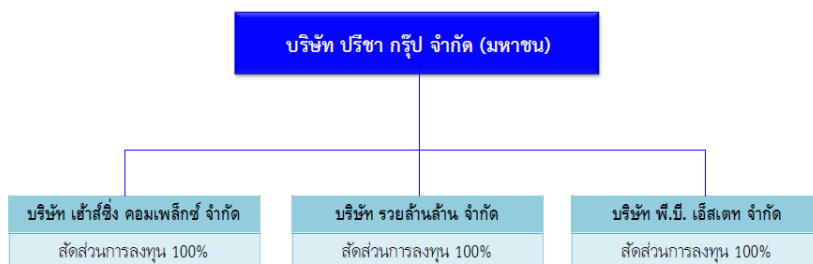
บริษัทมีนโยบายในการแบ่งการดำเนินงานภายในกลุ่มบริษัท เพื่อให้การบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์มีความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพ โดยบริษัททำหน้าที่กำหนดนโยบาย กลยุทธ์ทางธุรกิจ การบริหารการลงทุน และการกำกับดูแลกิจการโดยรวมของกลุ่มบริษัท ขณะที่บริษัทย่อยมีหน้าที่รับผิดชอบในการดำเนินการพัฒนาโครงการ การบริหารโครงการ และการดำเนินงานในแต่ละโครงการตามนโยบายและแนวทางที่บริษัทกำหนด

โครงสร้างการดำเนินงานดังกล่าวช่วยให้กลุ่มบริษัทสามารถบริหารจัดการทรัพยากรได้อย่างเหมาะสม เพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจ และสนับสนุนการเติบโตของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างยั่งยืนในระยะยาว.

แผนผังโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัทของท่านมีการถือหุ้นในบริษัทอื่นหรือไม่ : มี

รูปแผนผังโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท



บริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	นิติบุคคลที่ถือหุ้นในบริษัทนี้	สัดส่วนการถือหุ้น (%)	สัดส่วนสิทธิออกเสียง (%)
บริษัท พี.บี. เอสเตท จำกัด	บริษัท ปรีชากรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	100.00%	100.00%
บริษัท เฮาส์ซิ่ง คอมเพล็กซ์ จำกัด	บริษัท ปรีชากรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	100.00%	100.00%
บริษัท รวยล้านล้าน จำกัด	บริษัท ปรีชากรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	100.00%	100.00%

บริษัทที่ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ชื่อบริษัทและสถานที่ตั้ง สำนักงาน ใหญ่	ลักษณะธุรกิจ	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้น	จำนวนหุ้น ที่ จำหน่ายแล้ว
บริษัท พี.บี. เอ็สเตท จำกัด 1919 ถนนพัฒนาการ แขวง สวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250 จังหวัดกรุงเทพ 10250 โทรศัพท์ : 0-2722-8855 โทรสาร : -	การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ เป็นของตนเอง เพื่อการพักอาศัย	หุ้นสามัญ	20,000	20,000
บริษัท เฮาส์ซิง คอมเพล็กซ์ จำกัด 1919 ถนนพัฒนาการ แขวง สวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250 จังหวัดกรุงเทพ 10250 โทรศัพท์ : 0-2722-8855 โทรสาร : -	การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ เป็นของตนเอง เพื่อการพักอาศัย	หุ้นสามัญ	17,500	17,500
บริษัท รวยล้านล้าน จำกัด 1919 ถนนพัฒนาการ แขวง สวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250 จังหวัดกรุงเทพ 10250 โทรศัพท์ : 0-2722-8855 โทรสาร : -	ธุรกิจค้าอสังหาริมทรัพย์ การซื้อและ การขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของ ตนเองที่ไม่ใช่ เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย	หุ้นสามัญ	5,500	5,500

1.3.2 การถือหุ้นของบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทรวมเกินกว่า ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิ

ออกเสียงของบริษัท

บริษัทมีการถือหุ้นของบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้น ในบริษัทย่อย : ไม่มี
หรือบริษัทรวมหรือไม่

1.3.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัทมีความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่หรือไม่ : ไม่มี

1.3.4 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่

กลุ่ม/รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1. บริษัท เนแอ็ค จำกัด	83,658,837	24.90
2. น.ส. สุรภา เมฆศรี	33,142,100	9.86
3. น.ส. จูติมา ถิรกิจพงศ์	20,445,162	6.09
4. น.ส. อรกัลยา เลิศฤทธิ์ศิริกุล	20,292,450	6.04
5. นาย ปัญญา ถิรกิจพงศ์	19,731,364	5.87
6. นายทรงชัย อัจฉริยะวิทย์ชัย	19,400,000	5.77
7. น.ส. จูติมา ถ้าวัฒนนนท์	16,500,000	4.91
8. น.ส. กันตา โชติวิทยะกุล	16,207,564	4.82
9. นายเดชา ถ้าวัฒนนนท์	13,595,200	4.05
10. นางผุสดี ชูชุกิ	9,407,500	2.80
11. นายเยี่ยม รัตนคงทน	5,500,000	1.64
12. นางขวัญพัฒน์ จันทรบุศย์	3,815,000	1.14
13. นางรัตนา เมฆหมอก	3,169,015	0.94
14. นายสุชาติ โชติวิทยะกุล	3,034,000	0.90
15. นายวสิน วชิรานุภาพ	2,655,200	0.79
16. นายสิงพร เลิศธนพันธุ์	2,217,467	0.66
17. น.ส. ทิพาพร อัสวโสทธิ์	2,200,000	0.66
18. นายปิยพัฒน์ เลิศฤทธิ์ศิริกุล	1,725,400	0.51

ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่ (shareholders' agreement)

บริษัทมีข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่หรือไม่ : ไม่มี

1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

1.4.1 ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท) : 336,000,000.00

เรียกชำระแล้ว (ล้านบาท) : 336,000,000.00

หุ้นสามัญ (จำนวนหุ้น) : 336,000,000

มูลค่าหุ้นสามัญ (หุ้นละ) (บาท) : 1.00

หุ้นบุริมสิทธิ (จำนวนหุ้น) : 0

มูลค่าหุ้นบุริมสิทธิ (หุ้นละ) (บาท) : 0.00

บริษัทได้เข้าไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อื่นหรือไม่

บริษัทได้เข้าไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อื่นหรือไม่ : ไม่มี

1.4.2 หุ้นประเภทอื่นที่มีสิทธิหรือเงื่อนไขแตกต่างจากหุ้นสามัญ

หุ้นประเภทอื่นที่มีสิทธิหรือเงื่อนไขแตกต่างจากหุ้นสามัญ : 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

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

บริษัท ปรีชา กรู๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย มีนโยบายในการจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิในแต่ละปี โดยเริ่มตั้งแต่ปี 2538/2539 ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพเศรษฐกิจของประเทศ ภาวะตลาดของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และสภาพคล่องของบริษัทด้วย

อัตราจ่ายเงินปันผลจะจ่ายจากงบเดียว แต่บริษัทจะงดจ่ายปันผล หากงบรวมของบริษัทยังมีขาดทุนสะสม หรือจ่ายปันผลแล้วกำไรสะสมในงบรวมเปลี่ยนเป็นขาดทุนสะสม จากผลประกอบการในปี 2568 พบว่าบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ 82.90 ล้านบาท บริษัทฯ จึงงดจ่ายเงินปันผลสำหรับปีดังกล่าว

ข้อมูลการจ่ายเงินปันผลย้อนหลัง

	2564	2565	2566	2567	2568
อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท : หุ้น)	0.0000	0.0000	0.0000	-0.1400	-0.2500
อัตราเงินปันผลต่อหุ้น (บาท : หุ้น)	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
อัตราส่วนหุ้นปันผล (จำนวนหุ้นเดิม : 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	0.0000	0.0000
อัตรากำไรสุทธิเทียบกับกำไรสุทธิ (%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ ยึดมั่นว่าการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพเป็นรากฐานสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเป็นเงื่อนไขจำเป็นสำหรับการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว ความเสี่ยงทุกประเภทไม่ว่าจะเกิดจากปัจจัยภายในหรือภายนอก ล้วนมีศักยภาพที่จะส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ ฐานะการเงิน และชื่อเสียงขององค์กร บริษัทฯ จึงดำเนินการบริหารความเสี่ยงในเชิงรุกอย่างเป็นระบบ โดยบูรณาการกระบวนการบริหารความเสี่ยงเข้าไว้ในกลยุทธ์ แผนงาน และการตัดสินใจทางธุรกิจในทุกระดับขององค์กร

บริษัทฯ นำกรอบการบริหารความเสี่ยงตามมาตรฐานสากลของคณะกรรมการองค์กรผู้สนับสนุน (COSO) มาประยุกต์ใช้เป็นแนวทางหลัก ครอบคลุมกระบวนการสำคัญ 6 ด้าน ได้แก่ (1) การกำหนดสภาพแวดล้อมองค์กรและวัฒนธรรมความเสี่ยง (2) การกำหนดวัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ที่สอดคล้องกับระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ขององค์กร (3) การระบุและจัดหมวดหมู่ความเสี่ยง (4) การประเมินความเสี่ยงในเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ (5) การออกแบบและดำเนินมาตรการตอบสนองต่อความเสี่ยง และ (6) การติดตาม ทบทวน และรายงานผลต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในทุกระดับ

โครงสร้างการกำกับดูแลความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทมีบทบาทสูงสุดในการกำหนดนโยบายและกรอบการบริหารความเสี่ยงในภาพรวม โดยมอบหมายให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทำหน้าที่กำกับดูแล ติดตาม และประเมินประสิทธิภาพของระบบบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 3 คน โดยมีประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งควรเป็นกรรมการอิสระเพื่อให้สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระและเที่ยงธรรม

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลัก ดังนี้

- กำหนดนโยบายบริหารความเสี่ยงโดยรวม และระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ขององค์กร เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
- กำหนดแนวทางและกลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับทิศทางธุรกิจและนโยบายที่ได้รับอนุมัติ
- กำกับดูแลความเสี่ยงทั้งภายในและภายนอก ครอบคลุมความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ด้านการดำเนินงาน ด้านการเงิน และด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ
- ทบทวนและประเมินประสิทธิภาพของระบบบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ และผลักดันการพัฒนาระบบให้ได้มาตรฐานสากล
- รายงานผลการบริหารความเสี่ยงต่อคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบเป็นระยะ

สถานการณ์ความเสี่ยงในปี 2568

ปี 2568 เป็นปีที่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไทยเผชิญกับปัจจัยความเสี่ยงที่ซับซ้อนและสอดคล้องประสานกันจากหลายทิศทาง ทั้งภาวะเศรษฐกิจมหภาคที่ฟื้นตัวช้ากว่าที่คาด หนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงต่อเนื่อง อัตราการปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ราคาวัสดุก่อสร้างและต้นทุนแรงงานที่ยังคงทรงตัวในระดับสูง ตลอดจนการแข่งขันในตลาดที่รุนแรงจากการระบายสต็อกสินค้าของผู้ประกอบการรายใหญ่

สำหรับบริษัทฯ โดยเฉพาะ ปี 2568 ยังเป็นปีแห่งการเปลี่ยนผ่านที่สำคัญ เนื่องจากคณะผู้บริหารชุดใหม่ที่เข้ารับตำแหน่งได้ดำเนินการทบทวนและปรับเปลี่ยนทิศทางกลยุทธ์อย่างครอบคลุม ทั้งการเร่งระบายสต็อกเดิม การพัฒนาโครงการใหม่บนทำเลศักยภาพ การฟื้นฟูอาคารพาณิชย์ และการขยายเข้าสู่ธุรกิจบริการโรงแรม ภาวะเปลี่ยนผ่านดังกล่าวก่อให้เกิดความต้องการเงินทุนและบุคลากรที่มีทักษะเพิ่มขึ้น ซึ่งล้วนเป็นปัจจัยที่ต้องบริหารจัดการด้วยความระมัดระวัง

ฝ่ายบริหารได้รายงานสถานการณ์ความเสี่ยงต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและคณะกรรมการบริษัทอย่างต่อเนื่องตลอดปี เพื่อให้สามารถปรับมาตรการรับมือได้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์

2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

2.2.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทหรือกลุ่มบริษัทในปัจจุบัน

บริษัทฯ ได้ระบุปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจและฐานะการเงิน โดยจัดลำดับความสำคัญตามการประเมินโอกาสที่จะเกิดและระดับผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น ทั้งนี้ ปัจจัยความเสี่ยงที่นำเสนอในส่วนนี้ไม่ได้เป็นรายการที่ครบถ้วนสมบูรณ์ของความเสี่ยงทั้งหมดที่บริษัทฯ เผชิญ แต่เป็นความเสี่ยงสำคัญที่ฝ่ายบริหารและคณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญในการติดตามและบริหารจัดการอย่างใกล้ชิด

ความเสี่ยงที่ 1 ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อผู้บริโภค

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- นโยบายของรัฐ

ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบและกฎหมาย

- การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบและกฎหมายเกี่ยวกับ

การประกอบธุรกิจ

ความเสี่ยงด้านการเงิน

- ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน / อัตรา

ดอกเบี้ย / อัตราเงินเฟ้อ

ลักษณะความเสี่ยง

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีความสัมพันธ์อย่างใกล้ชิดกับวัฏจักรเศรษฐกิจ ในปี 2568 เศรษฐกิจไทยขยายตัวในอัตราที่จำกัดและต่ำกว่าศักยภาพ ท่ามกลางปัญหาเชิงโครงสร้างที่สะสมมาอย่างยาวนาน โดยเฉพาะระดับหนี้ครัวเรือนต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศที่ยังคงอยู่ในระดับสูง กดดันกำลังซื้อและความสามารถในการกู้ยืมของผู้บริโภคกลุ่มรายได้ปานกลางและรายได้น้อยซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายหลักของตลาดที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท

สถาบันการเงินได้เพิ่มความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง โดยปรับเปลี่ยนมาตรฐานการประเมินความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ และตรวจสอบภาระหนี้รวมต่อรายได้อย่างละเอียดมากขึ้น ส่งผลให้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยในระดับราคากลาง-ล่างปรับตัวสูงขึ้นอย่างเห็นได้ชัด โดยลูกค้าที่มีความตั้งใจซื้อจริงแต่ไม่ผ่านเกณฑ์การอนุมัติสินเชื่อคิดเป็นสัดส่วนที่มีนัยสำคัญของยอดจอง ทำให้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์จริงต่ำกว่ายอดขายสัญญา

ผลกระทบจากความเสี่ยง

ภาวะดังกล่าวกระทบต่อผู้ประกอบการทุกรายในอุตสาหกรรม รวมถึงบริษัทฯ ซึ่งมีโครงการสต็อกเดิมในระดับราคาที่สูงเผชิญความเสี่ยงด้านสินเชื่อค่อนข้างสูง ขณะเดียวกัน ความผันผวนของสถานะเศรษฐกิจยังส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในการตัดสินใจซื้อสินทรัพย์ที่มีมูลค่าสูง ซึ่งมักต้องการความมั่นใจในความมั่นคงของรายได้และการจ้างงานในระยะยาว

มาตรการจัดการความเสี่ยง

มาตรการบริหารและลดความเสี่ยง

บริษัทฯ ดำเนินมาตรการเชิงรุกหลายประการเพื่อบริหารความเสี่ยงด้านนี้ ดังนี้

- การตรวจสอบคุณสมบัติสินเชื่อก่อนการจอง: บริษัทฯ กำหนดให้มีการตรวจสอบความสามารถในการกู้ยืมเบื้องต้นของลูกค้าทุกรายตั้งแต่วินิจฉัยการจอง เพื่อลดความเสี่ยงของการยกเลิกสัญญาจากการไม่ผ่านการอนุมัติสินเชื่อ และใช้เวลาในการเตรียมเอกสารและปรับสถานะทางการเงินของลูกค้าก่อนถึงกำหนดการโอน
- การประสานงานกับสถาบันการเงิน: บริษัทฯ รักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับธนาคารและสถาบันการเงินพันธมิตรหลายแห่ง เพื่อช่วยเหลือลูกค้าในการยื่นขอสินเชื่อผ่านช่องทางที่หลากหลาย รวมถึงโครงการสินเชื่อพิเศษสำหรับที่อยู่อาศัยในโครงการที่ได้รับการรับรอง
- การพัฒนารายได้ประจำเพื่อลดการพึ่งพารายได้โอน: บริษัทฯ เร่งพัฒนาธุรกิจอาคารสำนักงานให้เข้าและธุรกิจบริการโรงแรม เพื่อสร้างกระแสรายได้ที่มีความสม่ำเสมอและคาดการณ์ได้มากขึ้น ลดความผันผวนของผลประกอบการที่เคยขึ้นอยู่กับยอดโอนกรรมสิทธิ์เป็นหลัก
- การติดตามตัวชี้วัดเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง: ฝ่ายบริหารติดตามข้อมูลเศรษฐกิจมหภาค อัตราดอกเบี้ย อัตราการอนุมัติสินเชื่อ และความเชื่อมั่นผู้บริโภคอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ประกอบการปรับกลยุทธ์การขายและกำหนดราคาได้ทันทั่วทั้ง

ความเสี่ยงที่ 2 ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันทางธุรกิจ

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- ความผันผวนในอุตสาหกรรมที่ดำเนินธุรกิจอยู่
- พฤติกรรมหรือความต้องการของลูกค้า / ผู้บริโภค
- นโยบายของรัฐ
- ความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจ

ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- การขาดแคลนหรือพึ่งพิงแรงงานที่มีศักยภาพ
- การเกิดสินค้าล้าสมัย
- การดำเนินโครงการในอนาคตไม่เป็นไปตามแผน
- ผลกระทบจากโครงสร้างประชากร

ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบและกฎหมาย

- การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบและกฎหมายเกี่ยวกับ

การประกอบธุรกิจ

ความเสี่ยงด้านการเงิน

- การเปลี่ยนแปลงนโยบายด้านการเงินและการลงทุน

ของสถาบันการเงิน (ที่มีผลต่อ

การดำเนินงาน)

- ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน / อัตรา

ดอกเบี้ย / อัตราเงินเฟ้อ

ลักษณะความเสี่ยง

อุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไทยมีผู้ประกอบการจำนวนมาก ตั้งแต่รายใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งมีทรัพยากรและความสามารถในการแข่งขันด้านราคาสูง ไปจนถึงผู้ประกอบการรายเล็กในท้องถิ่น การแข่งขันในตลาดที่อยู่อาศัยระดับราคากลาง-ล่างมีความรุนแรงเป็นพิเศษ เนื่องจากเป็นกลุ่มที่มีความต้องการที่แท้จริงรองรับอยู่จำนวนมาก แต่กำลังซื้อมีข้อจำกัด

ผลกระทบจากความเสี่ยง

ในช่วงที่ตลาดชะลอตัว ผู้ประกอบการรายใหญ่มักดำเนินนโยบายระบายสต็อกอย่างเข้มข้น ผ่านส่วนลดราคา โปรโมชั่นพิเศษ และการสนับสนุนค่าใช้จ่ายในการโอน ซึ่งสร้างแรงกดดันต่ออัตรากำไรขั้นต้นของผู้ประกอบการในตลาด การแข่งขันดังกล่าวส่งผลให้ผู้ประกอบการขนาดกลางและเล็กซึ่งมีต้นทุนต่อหน่วยสูงกว่าต้องเผชิญกับแรงกดดันด้านราคามากขึ้น

นอกจากนี้ ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานครยังมีอุปทานพื้นที่เช่าใหม่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากโครงการขนาดใหญ่หลายแห่งที่กำลังสร้างแล้วเสร็จ ส่งผลให้อัตรากำไรเช่าในอาคารเกรดบีและเกรดซีที่ยังไม่ได้ปรับปรุงมีแนวโน้มลดลง และอำนาจต่อรองของผู้เช่าสูงขึ้น

มาตรการจัดการความเสี่ยง

มาตรการบริหารและลดความเสี่ยง

- การปรับโครงสร้างพอร์ตโฟลิโอสินค้า: บริษัทฯ เร่งระบายสินค้าคงเหลือจากโครงการเดิมที่มีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำออกก่อน เพื่อลดภาระต้นทุนการถือครองและปลดล็อกเงินทุนไปพัฒนาโครงการใหม่ที่มีความสามารถในการทำกำไรสูงกว่า โดยโครงการใหม่ได้รับการออกแบบให้ตอบโจทย์กลุ่มเป้าหมายในทำเลเฉพาะเพื่อลดการแข่งขันโดยตรงกับผู้ประกอบการรายใหญ่

- การสร้างความแตกต่างด้านคุณภาพ: บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับคุณภาพงานก่อสร้างและวัสดุที่ใช้เป็นสำคัญ โดยอาศัยทีมงานวิศวกรและสถาปนิกภายในที่จัดตั้งขึ้นใหม่ในการกำกับและควบคุมมาตรฐาน เพื่อสร้างชื่อเสียงและความน่าเชื่อถือในกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
- การบริการหลังการขายที่เหนือกว่าคู่แข่ง: บริษัทฯ มุ่งพัฒนาระบบการบริการลูกค้าหลังการขาย เพื่อสร้างความพึงพอใจและการบอกต่อ ซึ่งเป็นช่องทางการตลาดที่มีต้นทุนต่ำแต่มีประสิทธิภาพสูง โดยเฉพาะในตลาดที่ผู้ซื้อให้ความสำคัญกับความไว้วางใจต่อผู้พัฒนาโครงการ
- การยกระดับอาคารพาณิชย์: บริษัทฯ มีแผนปรับปรุงอาคารพาณิชย์ครั้งใหญ่เพื่อยกระดับมาตรฐานและสิ่งอำนวยความสะดวก เพิ่มความสามารถในการแข่งขันด้านการดึงดูดผู้เช่า และเพิ่มอัตราการเช่าจากระดับปัจจุบันที่ประมาณ 50% ให้สูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

ความเสี่ยงที่ 3 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- นโยบายของรัฐ

ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- การขาดแคลนหรือพึ่งพิงแรงงานที่มีศักยภาพ

ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบและกฎหมาย

- การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบและกฎหมายเกี่ยวกับ

การประกอบธุรกิจ

ความเสี่ยงด้านการเงิน

- ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน / อัตรา

ดอกเบี้ย / อัตราเงินเฟ้อ

ลักษณะความเสี่ยง

ที่ดินเป็นปัจจัยการผลิตสำคัญที่สุดของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และมีลักษณะเฉพาะที่ไม่สามารถผลิตทดแทนหรือนำเข้าได้ ทำเลที่มีศักยภาพในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีราคาปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในระยะยาว เนื่องจากการขยายตัวของเมืองและโครงสร้างพื้นฐานด้านการขนส่ง โดยเฉพาะรถไฟฟ้า ซึ่งสร้างแรงกดดันต่อต้นทุนที่ดินในทำเลที่เชื่อมต่อกับระบบขนส่งมวลชน

ผลกระทบจากความเสี่ยง

สำหรับบริษัทฯ ซึ่งมีเป้าหมายพัฒนาโครงการใหม่อย่างต่อเนื่องตามแผนกลยุทธ์ การจัดหาที่ดินในราคาและเวลาที่เหมาะสมเป็นกุญแจสำคัญต่อความสำเร็จของแผนธุรกิจ ความเสี่ยงหลักในด้านนี้ประกอบด้วย การแข่งขันจากผู้ประกอบการรายอื่นในการซื้อที่ดินแปลงเดียวกัน ความผันผวนของราคาที่ดินที่อาจทำให้ความเป็นไปได้ของโครงการเปลี่ยนแปลงก่อนการตัดสินใจซื้อ ความเสี่ยงด้านกฎหมายและภาระผูกพันที่อาจซ่อนอยู่ในเอกสารสิทธิ์ และความเสี่ยงจากการถือครองที่ดินโดยไม่มีแผนพัฒนาที่ชัดเจน ซึ่งทำให้เกิดต้นทุนทางการเงินโดยไม่ก่อให้เกิดรายได้

ในปี 2568 บริษัทฯ ได้จัดหาที่ดินแปลงสำคัญ 2 แห่ง ได้แก่ โครงการเสาชิงช้า และโครงการสุวิมลวงศ์ ซึ่งทั้งสองแปลงได้รับการตรวจสอบและประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินอิสระ และได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบก่อนการตัดสินใจ

มาตรการจัดการความเสี่ยง

- นโยบายจัดซื้อที่ดินพร้อมพัฒนาพื้นที่: บริษัทฯ มีนโยบายชัดเจนที่จะจัดซื้อที่ดินเฉพาะกรณีที่มีแผนการพัฒนาโครงการที่ศึกษาความเป็นไปได้เสร็จสมบูรณ์แล้ว และสามารถเริ่มกระบวนการพัฒนาได้ภายในระยะเวลาอันสมเหตุสมผล ไม่นับนโยบายถือครองที่ดินเปล่าเพื่อเก็งกำไรหรือรอการพัฒนาในอนาคตอันไกล เพื่อรักษาประสิทธิภาพการใช้จ่ายเงินลงทุน
- กระบวนการตรวจสอบสถานะที่ดินอย่างรอบด้าน: บริษัทฯ ดำเนินการตรวจสอบสถานะที่ดินอย่างครอบคลุมก่อนการตัดสินใจซื้อ ครอบคลุมการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ ภาระผูกพัน ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ตามผังเมือง สภาพทางกายภาพ และการสำรวจมลพิษสิ่งแวดล้อม เพื่อให้แน่ใจว่าราคาที่ดินสะท้อนสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงและความเสี่ยงที่อาจซ่อนอยู่

- การประเมินมูลค่าโดยผู้เชี่ยวชาญอิสระ: ในกรณีการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือรายการขนาดใหญ่ บริษัทฯ ว่าจ้างผู้ประเมินอิสระที่ได้รับการรับรองเพื่อตรวจสอบความสมเหตุสมผลของราคา และเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์
- การกระจายทำเลและรูปแบบโครงการ: บริษัทฯ กระจายความเสี่ยงโดยพัฒนาโครงการในหลายทำเลและหลายรูปแบบ ทั้งโครงการบ้านจัดสรร ทาวน์เฮาส์ คอนโดมิเนียม รวมถึงอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างรายได้ประจำ เพื่อลดการพึ่งพาความสำเร็จของโครงการหรือทำเลใดทำเลหนึ่งมากเกินไป

ความเสี่ยงที่ 4 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและการจัดหาเงินทุน

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- นโยบายของรัฐ

ความเสี่ยงด้านการเงิน

- การไม่เพียงพอของเงินทุน
- การเปลี่ยนแปลงนโยบายด้านการเงินและการลงทุน

ของสถาบันการเงิน (ที่มีผลต่อ

การดำเนินงาน)

- ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน / อัตรา

ดอกเบี้ย / อัตราเงินเฟ้อ

- ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการดำเนิน

ธุรกิจ

ลักษณะความเสี่ยง

สภาพแวดล้อมและปัจจัยความเสี่ยง

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีลักษณะที่ต้องใช้เงินทุนสูงและมีวงจรเงินสดที่ยาวนาน ตั้งแต่การจัดหาที่ดิน การก่อสร้าง จนถึงการโอนกรรมสิทธิ์และรับชำระเงิน โดยช่วงเวลาระหว่างการลงทุนและการรับรายได้อาจยาวนานหลายปี ทำให้ความต้องการสภาพคล่องและเงินทุนหมุนเวียนเป็นความท้าทายสำคัญในการบริหารจัดการ

สำหรับบริษัทฯ ในปี 2568 ซึ่งเป็นช่วงเปลี่ยนผ่านทางธุรกิจ ฝ่ายบริหารชุดใหม่ได้เพิ่มการลงทุนเพื่อสร้างฐานรายได้ใหม่ ทั้งโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่ การปรับปรุงอาคารพาณิชย์ และการดำเนินการด้านโรงแรม ขณะที่รายได้จากโครงการเดิมอยู่ในระดับต่ำระหว่างการเปลี่ยนผ่าน ทำให้ความต้องการเงินทุนสุทธิในช่วงนี้มีนัยสำคัญ ณ สิ้นปี 2568 บริษัทฯ มีเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 107.56 ล้านบาท ซึ่งได้เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเพื่อรองรับความต้องการเงินทุน

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่สำคัญ ได้แก่ ความเสี่ยงจากการที่รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ต่ำกว่าที่คาดการณ์ เนื่องจากอัตราการปฏิเสธสินเชื่อที่สูง หรือการเลื่อนกำหนดการโอนออกไป ความเสี่ยงจากการที่ต้นทุนการก่อสร้างหรือการปรับปรุงสูงกว่างบประมาณ และความเสี่ยงจากการที่เงื่อนไขการจัดหาเงินทุนเปลี่ยนแปลงในทางที่ไม่เอื้ออำนวย

ผลกระทบจากความเสี่ยง

หากบริษัทฯ ไม่สามารถบริหารจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและเงินทุนหมุนเวียนได้อย่างมีประสิทธิภาพ อาจส่งผลกระทบในหลายมิติ ทั้งในด้านการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และความเชื่อมั่นของผู้มีส่วนได้เสีย

ในด้านการดำเนินงาน ความล่าช้าหรือความไม่เพียงพอของกระแสเงินสดอาจส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้ตามแผนที่กำหนด เช่น การชะลอการก่อสร้าง การเลื่อนกำหนดแล้วเสร็จของโครงการ หรือการไม่สามารถส่งมอบโครงการให้แก่ลูกค้าได้ตามระยะเวลาที่ตกลงไว้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และภาพลักษณ์ของบริษัทฯ

ในด้านฐานะทางการเงิน หากรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ต่ำกว่าที่คาดการณ์ หรือมีต้นทุนการพัฒนาโครงการสูงกว่าประมาณการ อาจส่งผลให้กระแสเงินสดของบริษัทฯ ติดลบ และมีความจำเป็นต้องพึ่งพาแหล่งเงินทุนภายนอกเพิ่มเติม ซึ่งอาจทำให้ภาระหนี้สินและต้นทุนทางการเงินเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน (Financial Covenants) ที่กำหนดไว้กับสถาบันการเงิน

นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงของเงื่อนไขในการจัดหาเงินทุน เช่น การปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย หรือการเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน อาจส่งผลให้บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้น หรือเข้าถึงแหล่งเงินทุนได้ยากขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการขยายธุรกิจและการดำเนินโครงการในอนาคต

ในด้านความเชื่อมั่นของผู้มีส่วนได้เสีย ความไม่แน่นอนของสภาพคล่องหรือผลการดำเนินงาน อาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของลูกค้า นักลงทุน เจ้าหนี้ และพันธมิตรทางธุรกิจ ซึ่งอาจส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุน การให้สินเชื่อ หรือการทำธุรกรรมกับบริษัทฯ ในระยะยาว

ดังนั้น ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและเงินทุนหมุนเวียนจึงถือเป็นปัจจัยสำคัญที่บริษัทฯ ต้องให้ความสำคัญและบริหารจัดการอย่างใกล้ชิด เพื่อรักษาเสถียรภาพทางการเงิน และสนับสนุนการเติบโตของธุรกิจอย่างยั่งยืน

มาตรการจัดการความเสี่ยง

- การวางแผนกระแสเงินสดอย่างละเอียดและรอบคอบ: ฝ่ายบริหารจัดการทำประมาณการกระแสเงินสดระยะสั้นและระยะกลางอย่างสม่ำเสมอ โดยจำลองสถานการณ์ต่างๆ เพื่อประเมินความเสี่ยงของสภาพคล่องภายใต้สมมติฐานที่แตกต่างกัน และกำหนดแผนสำรองสำหรับสถานการณ์ที่ไม่เป็นไปตามคาด
- การใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์หลักเป็นฐานสินเชื่อ: อาคารบริษัทคอมเพล็กซ์ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งในทำเลติดสถานีรถไฟฟ้าสุทธิสาร มีมูลค่าประเมินหลักประกันในระดับที่สามารถใช้เป็นฐานในการจัดหาสินเชื่อเพิ่มเติมจากสถาบันการเงินได้ เพื่อรองรับความต้องการเงินทุนในช่วงเปลี่ยนผ่าน
- การรักษาวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินหลายแห่ง: บริษัทฯ บริหารความสัมพันธ์กับสถาบันการเงินหลายแห่งเพื่อให้มีความยืดหยุ่นในการเข้าถึงแหล่งเงินทุน และไม่พึ่งพาสถาบันการเงินเพียงแหล่งเดียว
- การควบคุมค่าใช้จ่ายดำเนินงานอย่างเคร่งครัด: บริษัทฯ มีนโยบายควบคุมค่าใช้จ่ายดำเนินงานอย่างรัดกุม เพื่อลดการใช้เงินสดในการดำเนินงานประจำวัน และรักษาสภาพคล่องสำหรับการลงทุนในโครงการที่สร้างมูลค่าระยะยาว
- การจัดลำดับความสำคัญของโครงการลงทุน: ในกรณีที่สภาพคล่องมีข้อจำกัด บริษัทฯ มีกระบวนการจัดลำดับความสำคัญของโครงการลงทุนตามผลตอบแทนที่คาดหวัง ระยะเวลาคืนทุน และความสำคัญเชิงกลยุทธ์ เพื่อให้การจัดสรรเงินทุนที่มีอยู่เกิดประสิทธิภาพสูงสุด

ความเสี่ยงที่ 5 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- ความผันผวนในอุตสาหกรรมที่ดำเนินธุรกิจอยู่
- นโยบายของรัฐ
- นโยบายหรือข้อตกลงระหว่างประเทศที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจ

ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- การขาดแคลนหรือพึ่งพิงแรงงานที่มีศักยภาพ
- ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบและกฎหมาย

- การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบและกฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจ

ลักษณะความเสี่ยง

สภาพแวดล้อมและปัจจัยความเสี่ยง

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของกฎหมายและระเบียบที่หลากหลายจากหน่วยงานราชการหลายแห่ง ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาอย่างต่อเนื่อง กฎหมายและระเบียบที่สำคัญ ได้แก่ กฎหมายผังเมืองรวมและข้อกำหนดด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน ข้อกำหนดเกี่ยวกับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) และอัตราส่วนพื้นที่ว่าง (OSR) กฎหมายควบคุม

อาคาร กฎหมายสิ่งแวดล้อมและข้อกำหนดการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคในธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ รวมถึงนโยบายและระเบียบที่เกี่ยวกับธุรกิจโรงแรมและการประกอบกิจการที่พักอาศัย การเปลี่ยนแปลงในกฎหมายและระเบียบดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อบริษัท ในหลายมิติ ได้แก่ การเพิ่มต้นทุนในการปฏิบัติตาม กฎหมาย การจำกัดประเภทหรือขนาดของโครงการที่สามารถพัฒนาได้บนที่ดินที่มีอยู่ การยืดระยะเวลาในการขออนุมัติและการได้ รับใบอนุญาต และการต้องปรับเปลี่ยนแบบแปลนหรือแผนงานของโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนา นอกจากนี้ สำหรับธุรกิจโรงแรมและ อาคารสำนักงานให้เช่าซึ่งเป็นทิศทางการขยายธุรกิจที่สำคัญของบริษัทฯ การเปลี่ยนแปลงนโยบายและระเบียบของหน่วยงานกำกับ ดูแลที่เกี่ยวข้องอาจส่งผลกระทบต่อโมเดลธุรกิจและความสามารถในการทำกำไรในระยะยาว

ในปีที่ผ่านมา มีความไม่แน่นอนบางส่วนเกี่ยวกับแนวทางการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการ (คชก.) ในการประเมิน รายงาน EIA ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อระยะเวลาและเงื่อนไขในการพัฒนาโครงการบางประเภท

ผลกระทบจากความเสี่ยง

การเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ระเบียบ และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อาจส่งผลกระทบต่อบริษัท อย่างมีนัยสำคัญทั้งในด้านการดำเนินงาน ต้นทุน และความสามารถในการพัฒนาโครงการในอนาคต ในด้านการดำเนินงาน การปรับ เปลี่ยนข้อกำหนดด้านผังเมือง การใช้ประโยชน์ที่ดิน หรือข้อกำหนดด้านอัตราส่วนต่าง ๆ เช่น FAR และ OSR อาจส่งผลให้บริษัท ไม่สามารถพัฒนาโครงการได้ตามแผนที่วางไว้ หรือจำเป็นต้องปรับลดขนาดโครงการ ปรับรูปแบบการพัฒนา หรือเปลี่ยนประเภท ของโครงการ ซึ่งอาจกระทบต่อศักยภาพในการสร้างรายได้และผลตอบแทนของโครงการ

ในด้านต้นทุน การเพิ่มความเข้มงวดของกฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายสิ่งแวดล้อม หรือข้อกำหนดในการจัดทำรายงาน EIA อาจ ส่งผลให้บริษัทฯ มีต้นทุนในการออกแบบ ก่อสร้าง และปฏิบัติตามกฎหมายสูงขึ้น รวมถึงมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการจัดทำรายงาน การว่าจ้างที่ปรึกษา และการปรับปรุงโครงการให้เป็นไปตามข้อกำหนดใหม่

ในด้านระยะเวลาโครงการ ความล่าช้าในการขออนุมัติใบอนุญาตหรือการพิจารณารายงาน EIA โดยเฉพาะในกรณีที่มีความไม่ แน่นนอนเกี่ยวกับแนวทางการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการ (คชก.) อาจส่งผลให้โครงการไม่สามารถเริ่มก่อสร้างหรือ ดำเนินการได้ตามกำหนด ส่งผลให้การรับรู้รายได้เลื่อนออกไป และกระทบต่อกระแสเงินสดของบริษัทฯ

นอกจากนี้ สำหรับการขยายธุรกิจไปยังธุรกิจโรงแรมและอาคารสำนักงานให้เช่า การเปลี่ยนแปลงนโยบายหรือระเบียบของหน่วย งานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง อาจส่งผลกระทบต่อเงื่อนไขการดำเนินธุรกิจ รูปแบบการให้บริการ หรือข้อกำหนดด้านการใช้ประโยชน์ ทรัพย์ สิ้น ซึ่งอาจมีผลต่ออัตราการใช้พื้นที่ ระดับค่าเช่า และความสามารถในการทำกำไรในระยะยาว

ในภาพรวม ความไม่แน่นอนของกฎหมายและระเบียบอาจส่งผลให้บริษัทฯ ต้องปรับกลยุทธ์การพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง และ อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และแผนการเติบโตของบริษัทฯ ในระยะยาว

มาตรการจัดการความเสี่ยง

มาตรการบริหารและลดความเสี่ยง

- การติดตามการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบอย่างต่อเนื่อง: บริษัทฯ มีระบบติดตามการเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมาย ระเบียบ และ นโยบายของหน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้อง และนำข้อมูลดังกล่าวมาประกอบการวางแผนและตัดสินใจเชิงกลยุทธ์
- การศึกษาความเป็นไปได้บนฐานกฎระเบียบปัจจุบัน: บริษัทฯ ดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการทุกแห่งโดยอิงข้อกำหนดและ กฎหมายที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน และกำหนดระยะความปลอดภัยในการออกแบบเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้น
- การใช้ที่ปรึกษากฎหมายและผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน: บริษัทฯ ใช้บริการที่ปรึกษากฎหมาย ผู้เชี่ยวชาญด้านการขอ อนุมัติ โครงการ และที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อม เพื่อให้มั่นใจว่าโครงการทุกแห่งได้รับการดำเนินการอย่างถูกต้องตาม กฎหมายและมีความพร้อมสำหรับกระบวนการอนุมัติ
- การออกแบบโครงการที่มีความยืดหยุ่น: ในส่วนที่เป็นไปได้ บริษัทฯ ออกแบบโครงการให้มีความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนรูปแบบและ ประเภทผลิตภัณฑ์ตามการเปลี่ยนแปลงของกฎระเบียบและความต้องการของตลาด

ความเสี่ยงที่ 6 ความเสี่ยงจากการบริหารโครงการก่อสร้างและผู้รับเหมา

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- ความผันผวนในอุตสาหกรรมที่ดำเนินธุรกิจอยู่
- นโยบายของรัฐ

ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- การขาดแคลนหรือพึ่งพิงแรงงานที่มีศักยภาพ
- ผลกระทบจากโครงสร้างประชากร

ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบและกฎหมาย

- การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบและกฎหมายเกี่ยวกับ

การประกอบธุรกิจ

ความเสี่ยงด้านการเงิน

- ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน / อัตรา

ดอกเบี้ย / อัตราเงินเฟ้อ

ลักษณะความเสี่ยง

สภาพแวดล้อมและปัจจัยความเสี่ยง

การก่อสร้างเป็นกระบวนการที่ซับซ้อน ต้องอาศัยการประสานงานระหว่างผู้มีส่วนเกี่ยวข้องจำนวนมาก ทั้งผู้ออกแบบ ผู้รับเหมาหลัก ผู้รับเหมาช่วง ผู้จัดหาวัสดุ และหน่วยงานราชการที่ต้องขออนุญาตต่างๆ ความล่าช้าหรือความบกพร่องในขั้นตอนใดขั้นตอนหนึ่งอาจส่งผลกระทบต่อตารางเวลาและต้นทุนของโครงการโดยรวม

ในปี 2568 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจัดตั้งทีมงานด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรมภายในองค์กรขึ้นใหม่ ประกอบด้วยวิศวกรโยธา วิศวกรโครงการ นายช่างควบคุมงาน เจ้าหน้าที่บริหารโครงการหน้างาน และทีมสถาปนิก ซึ่งถือเป็นการเสริมสร้างขีดความสามารถขององค์กรในการกำกับดูแลและควบคุมคุณภาพงานก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับอดีต อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงพึ่งพาผู้รับเหมาจากภายนอกสำหรับงานก่อสร้างหลักเป็นสำคัญ

ความเสี่ยงสำคัญด้านการก่อสร้างที่บริษัทฯ เผชิญได้แก่

- ความเสี่ยงด้านคุณภาพงาน: ผู้รับเหมาบางรายอาจไม่ปฏิบัติตามมาตรฐานที่กำหนด หรือใช้วัสดุที่ต่ำกว่าสเปก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อคุณภาพผลิตภัณฑ์สุดท้ายที่ส่งมอบให้ลูกค้า
- ความเสี่ยงด้านระยะเวลา: การล่าช้าของโครงการก่อสร้างส่งผลโดยตรงต่อการโอนกรรมสิทธิ์และการรับรู้รายได้ รวมถึงอาจก่อให้เกิดต้นทุนเพิ่มเติมจากการต่อสัญญาและดอกเบี้ยที่ค้างชำระ
- ความเสี่ยงด้านต้นทุน: ราคาวัสดุก่อสร้างมีความผันผวน และต้นทุนแรงงานในประเทศมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจากการขาดแคลนแรงงานฝีมือในบางสาขา ซึ่งอาจทำให้ต้นทุนก่อสร้างจริงสูงกว่าที่ประมาณการไว้

ความเสี่ยงจากผู้รับเหมาล้มละลายหรือขาดสภาพคล่อง: ในสถานะที่ตลาดก่อสร้างมีความผันผวน ผู้รับเหมาบางรายอาจประสบปัญหาทางการเงิน ซึ่งอาจนำไปสู่การหยุดชะงักของงานก่อสร้างและต้องจัดหาผู้รับเหมารายใหม่

ผลกระทบจากความเสี่ยง

ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการก่อสร้างอาจส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ ในหลายด้าน ทั้งด้านคุณภาพของโครงการ ระยะเวลาในการดำเนินงาน ต้นทุน และผลการดำเนินงานโดยรวม

ในด้านคุณภาพงานก่อสร้าง หากผู้รับเหมาไม่สามารถดำเนินงานได้ตามมาตรฐานที่กำหนด หรือมีการใช้วัสดุที่ไม่ได้คุณภาพ อาจส่งผลให้โครงการที่แล้วเสร็จมีคุณภาพต่ำกว่าที่คาดหวัง ซึ่งอาจนำไปสู่ข้อร้องเรียนจากลูกค้า ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมเพิ่มเติม รวมถึงอาจกระทบต่อชื่อเสียงและความน่าเชื่อถือของบริษัทฯ ในระยะยาว

ในด้านระยะเวลา ความล่าช้าในการก่อสร้างไม่ว่าจะเกิดจากปัญหาการบริหารโครงการ การประสานงานระหว่างผู้เกี่ยวข้อง หรือปัญหาของผู้รับเหมา อาจส่งผลให้กำหนดการแล้วเสร็จของโครงการเลื่อนออกไป ส่งผลโดยตรงต่อการโอนกรรมสิทธิ์และการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ นอกจากนี้ ความล่าช้าดังกล่าวอาจก่อให้เกิดต้นทุนทางการเงินเพิ่มเติม เช่น ดอกเบี้ยเงินกู้ และค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการที่เพิ่มขึ้น

ในด้านต้นทุน ความผันผวนของราคาราคาสถภัณฑ์และต้นทุนแรงงานที่เพิ่มสูงขึ้น อาจส่งผลให้ต้นทุนการก่อสร้างจริงสูงกว่าที่ประมาณการไว้ ส่งผลให้อัตรากำไรของโครงการลดลง หรือในบางกรณีอาจกระทบต่อความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจของโครงการ

ในกรณีที่ผู้รับเหมาประสบปัญหาทางการเงิน ขาดสภาพคล่อง หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อได้ อาจส่งผลให้โครงการเกิดการหยุดชะงัก บริษัทฯ อาจต้องใช้เวลาและต้นทุนเพิ่มเติมในการคัดเลือกและจ้างผู้รับเหมารายใหม่ รวมถึงอาจเกิดความล่าช้าในการส่งมอบโครงการ ซึ่งส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและแผนการดำเนินงานโดยรวม

แม้ว่าบริษัทฯ จะได้เสริมสร้างขีดความสามารถภายในผ่านการจัดตั้งทีมวิศวกรรมและสถาปัตยกรรมเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการควบคุมและกำกับงานก่อสร้าง แต่ความเสี่ยงจากการพึ่งพาผู้รับเหมาภายนอกยังคงเป็นปัจจัยสำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทฯ

โดยสรุป ความเสี่ยงด้านการก่อสร้างอาจส่งผลกระทบต่อทั้งในระยะสั้นและระยะยาวต่อความสามารถในการดำเนินโครงการ การรับรู้รายได้ ความสามารถในการทำกำไร และความเชื่อมั่นของลูกค้าและผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ

มาตรการจัดการความเสี่ยง

- การกำกับดูแลโดยทีมวิศวกรรมภายในองค์กรอย่างใกล้ชิด: ทีมวิศวกรและสถาปนิกภายในองค์กรที่จัดตั้งขึ้นใหม่ทำหน้าที่เป็นตัวแทนของบริษัทฯ ในการกำกับ ตรวจสอบ และควบคุมคุณภาพงานของผู้รับเหมาตลอดกระบวนการก่อสร้าง ตั้งแต่การทบทวนแบบแปลน การตรวจสอบวัสดุ ไปจนถึงการตรวจรับงานในแต่ละขั้นตอน
- กระบวนการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีมาตรฐาน: บริษัทฯ กำหนดเกณฑ์การคัดเลือกผู้รับเหมาที่ชัดเจน โดยพิจารณาจากประสบการณ์และผลงานในอดีต ความมั่นคงทางการเงิน ความพร้อมด้านบุคลากรและเครื่องมือ และชื่อเสียงด้านการตรงต่อเวลา โดยให้ผู้ยื่นข้อเสนอราคาอย่างน้อย 3 รายขึ้นไปในการประกวดราคาแต่ละโครงการ
- สัญญาก่อสร้างที่ครอบคลุมและมีบทลงโทษชัดเจน: บริษัทฯ จัดทำสัญญาก่อสร้างที่กำหนดขอบเขตงาน มาตรฐานคุณภาพ กำหนดเวลา ค่าปรับกรณีส่งมอบงานล่าช้า และเงื่อนไขการรับประกันผลงาน อย่างชัดเจนและรัดกุม เพื่อคุ้มครองผลประโยชน์ของบริษัทฯ และลูกค้า
- การบริหารสัญญาและการติดตามความคืบหน้า: ทีมบริหารโครงการจัดทำรายงานความคืบหน้าของงานก่อสร้างเปรียบเทียบกับแผนงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถระบุความเบี่ยงเบนและดำเนินการแก้ไขได้ตั้งแต่เนิ่นๆ ก่อนที่ปัญหาจะขยายตัว
- การกำหนดงบประมาณสำรองฉุกเฉิน: บริษัทฯ กำหนดงบประมาณสำรองสำหรับทุกโครงการก่อสร้าง เพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่ไม่คาดคิดซึ่งอาจเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงราคาราคาสถภัณฑ์ งานแก้ไขเพิ่มเติม หรือเหตุการณ์ที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้

2.2.2 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

มีปัจจัยความเสี่ยงต่อการลงทุนของ : ไม่มี

ผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์หรือไม่

2.2.3 ความเสี่ยงต่อการลงทุนในหลักทรัพย์ต่างประเทศ (กรณีผู้ออกหลักทรัพย์เป็นบริษัทต่างประเทศ)

มีปัจจัยความเสี่ยงต่อการลงทุน ในหลักทรัพย์ต่างประเทศของบริษัท : ไม่มี

หรือไม่

3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

นโยบายด้านความยั่งยืน

นโยบายด้านความยั่งยืน : มี

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำเร็จทางธุรกิจในระยะยาวไม่อาจแยกออกจากความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมได้ บริษัทฯ จึงกำหนดนโยบายการดำเนินธุรกิจเพื่อความยั่งยืนเป็นส่วนหนึ่งของแผนกลยุทธ์องค์กร โดยบูรณาการแนวคิดด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาลเข้าไปในกระบวนการตัดสินใจทางธุรกิจในทุกระดับ

บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าการรักษาสสมดุลระหว่างผลประโยชน์ทางการเงินและความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ทั้งผู้ถือหุ้น ลูกค้า พนักงาน คู่ค้า ชุมชน และสังคมในวงกว้าง จะเป็นรากฐานของการเติบโตที่มั่นคงและยั่งยืน บริษัทฯ ที่ก่อตั้งมากกว่า 50 ปียึดมั่นในหลักการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ โปร่งใส และมีความรับผิดชอบต่อ ซึ่งเป็นค่านิยมที่ถ่ายทอดมาจากผู้ก่อตั้งและสืบสานโดยคณะผู้บริหารในทุกยุคสมัย

เป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืนหรือไม่ : มี

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดเป้าหมายความยั่งยืนหลักสำหรับปี 2568 ครอบคลุม 3 มิติ ดังนี้

- มิติเศรษฐกิจและธรรมาภิบาล: ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส มีมาตรฐานการกำกับดูแลที่ดี เปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วนตรงเวลาตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และดำเนินมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างเข้มแข็ง
- มิติสังคมและทรัพยากรมนุษย์: ให้ความสำคัญกับสิทธิมนุษยชนและศักดิ์ศรีของพนักงานทุกคน พัฒนาทักษะและความรู้ของบุคลากรอย่างต่อเนื่อง สร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่ปลอดภัยและเอื้อต่อการเติบโต รวมถึงดูแลชุมชนและผู้มีส่วนได้เสียรอบข้าง
- มิติสิ่งแวดล้อม: ดำเนินโครงการพัฒนาอย่างยั่งยืนโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ปฏิบัติตามกฎหมายและมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด ส่งเสริมการประหยัดพลังงานและลดของเสียในการดำเนินงาน

การทบทวนนโยบายและ/หรือเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืนในรอบปีที่ผ่านมา

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการทบทวนนโยบายและ/หรือ : ไม่มี

เป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการเกี่ยวกับ : ไม่มี

นโยบายและ/หรือเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

3.2.1 ห่วงโซ่มูลค่าธุรกิจ

ห่วงโซ่มูลค่าของบริษัทฯ เริ่มตั้งแต่การจัดหาที่ดินและวัตถุดิบ การออกแบบและพัฒนาโครงการ การก่อสร้าง การตลาดและการขาย ไปจนถึงการส่งมอบและการบริการหลังการขาย โดยในแต่ละขั้นตอนของห่วงโซ่มูลค่า บริษัทฯ มุ่งสร้างคุณค่าให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างสมดุล ในปี 2568 ซึ่งเป็นปีแห่งการเปลี่ยนผ่านสำคัญ บริษัทฯ ได้ขยายห่วงโซ่มูลค่าให้ครอบคลุมธุรกิจอาคารสำนักงานให้เข้าและธุรกิจบริการโรงแรม เพื่อเพิ่มความหลากหลายของแหล่งรายได้และเสริมสร้างความยั่งยืนในระยะยาว

3.2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

รายละเอียดการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าธุรกิจ

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการมีส่วนร่วมและสื่อสาร
ผู้มีส่วนได้เสียภายในองค์กร			
<ul style="list-style-type: none"> พนักงาน 	คาดหวังสภาพแวดล้อมการทำงานที่ปลอดภัย มีโอกาสพัฒนาและเติบโตอย่างเท่าเทียม พร้อมได้รับค่าตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสม รวมถึงการมีส่วนร่วมในกิจกรรมเพื่อความยั่งยืนขององค์กร	บริษัทฯ ตระหนักว่าพนักงานคือทรัพยากรที่มีคุณค่าสูงสุด จึงปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม บนหลักสิทธิมนุษยชน ไม่มีการเลือกปฏิบัติทั้งด้านเชื้อชาติ เพศ หรือศาสนา มีนโยบายค่าตอบแทนที่ยุติธรรมและเหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบ รวมถึงนโยบายพัฒนาทักษะและสนับสนุนความก้าวหน้าในอาชีพของพนักงาน	<ul style="list-style-type: none"> การติดต่อและสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์ การประชุมภายในองค์กร การรับเรื่องข้อร้องเรียน
ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร			
<ul style="list-style-type: none"> ผู้ถือหุ้น 	คาดหวังผลตอบแทนจากการลงทุนที่มั่นคงและเติบโตอย่างยั่งยืน พร้อมการบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างรอบคอบและความโปร่งใสในการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินและความเสี่ยงต่าง ๆ	บริษัทฯ ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส และเป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้น บริหารงานด้วยความระมัดระวังและรอบคอบ เพื่อป้องกันความเสียหาย ไม่แสวงหาผลประโยชน์ส่วนตน ไม่ดำเนินการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และไม่เปิดเผยข้อมูลที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนแก่บุคคลภายนอก	<ul style="list-style-type: none"> การแถลงข่าว การติดต่อและสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี การรับเรื่องข้อร้องเรียน
ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร			

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการมีส่วนร่วมและสื่อสาร
<ul style="list-style-type: none"> ลูกค้า 	ลูกค้าคาดหวังโครงการที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง ปลอดภัย ตอบโจทย์ความต้องการในการอยู่อาศัยหรือการลงทุน รวมถึงการบริการหลังการขายที่ดีและมีความรับผิดชอบ	บริษัทฯ เอาใจใส่และรับผิดชอบต่อกู้ลูกค้า มุ่งมั่นส่งมอบผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพและ บริการที่ได้มาตรฐาน รักษาข้อมูลของลูกค้าไว้เป็นความลับ มีช่องทางรับข้อร้องเรียน และสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อนำข้อมูลมาปรับปรุงผลิตภัณฑ์และบริการ	<ul style="list-style-type: none"> การจัดกิจกรรมเพื่อสังคม การติดต่อและสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์ การรับเรื่องข้อร้องเรียน การสำรวจความพึงพอใจ
ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร			
<ul style="list-style-type: none"> คู่ค้า ผู้รับเหมา 	คาดหวังความร่วมมือที่เป็นธรรม การชำระเงินที่ตรงเวลา และการสื่อสารที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้สามารถดำเนินงานร่วมกันได้อย่างราบรื่นและมีประสิทธิผล	บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจกับคู่ค้าและผู้รับเหมาตามหลักความ ยุติธรรมและโปร่งใส ปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาอย่างเคร่งครัด ส่งเสริมความสัมพันธ์ระยะยาวบนพื้นฐานของความไว้วางใจและผลประโยชน์ร่วมกัน	<ul style="list-style-type: none"> การเยี่ยมชม การติดต่อและสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์ การรับเรื่องข้อร้องเรียน
ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร			
<ul style="list-style-type: none"> ชุมชน สังคม 	คาดหวังให้บริษัทดำเนินโครงการที่คำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนในพื้นที่ โดยมีการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมอย่างเหมาะสม สนับสนุนการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืน และส่งเสริมความเป็นอยู่ที่ดีของผู้อยู่ในชุมชน	บริษัทฯ ดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยคำนึงถึงผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ สื่อสารและรับฟังความคิดเห็นของชุมชนก่อนดำเนินโครงการ และมีส่วนร่วมในการพัฒนาคุณภาพชีวิตของชุมชนที่บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจอยู่	<ul style="list-style-type: none"> การเยี่ยมชม การจัดกิจกรรมเพื่อสังคม การติดต่อและสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์ การรับเรื่องข้อร้องเรียน

3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

3.3.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายให้แนวคิดสีเขียวเป็นมากกว่ามาตรฐานการก่อสร้างหรือข้อกำหนดทางกฎหมาย แต่เป็นวัฒนธรรมองค์กรที่ซึมซับอยู่ในทุกขั้นตอนของการดำเนินธุรกิจ และขยายออกไปสู่ชุมชนที่บริษัทฯ สร้างขึ้น ให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการของบริษัทฯ มีความตระหนักและภาคภูมิใจในการใช้ชีวิตอย่างเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ เชื่อว่าการพัฒนาที่ยั่งยืนที่แท้จริงไม่ได้เกิดขึ้นจากการติดป้ายมาตรฐานสิ่งแวดล้อมบนตัวอาคาร หากแต่เกิดจากการบ่มเพาะวิถีชีวิตสีเขียวในชุมชนอย่างค่อยเป็นค่อยไปและยั่งยืน นับเป็นแนวทางที่สอดคล้องกับปรัชญาของบริษัทฯ ในการสร้างคุณค่าระยะยาวจากรากฐานกว่า 50 ปี

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม : มี

แนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม : การจัดการพลังงานไฟฟ้า,
การจัดการขยะและของเสีย,

บริษัทฯ กำหนดแนวทางปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมทั้งการดำเนินงานภายในองค์กรและการพัฒนาโครงการ ดังนี้

- ปฏิบัติตามข้อกำหนดและกฎระเบียบด้านสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด รวมถึงการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมสำหรับโครงการที่กฎหมายกำหนด
- บูรณาการการพิจารณาสิ่งแวดล้อมเข้าไปในทุกขั้นตอน ตั้งแต่การคัดเลือกที่ดิน การออกแบบ การก่อสร้าง ไปจนถึงการส่งมอบโครงการ
- ลดของเสียและมลพิษจากกระบวนการก่อสร้างให้น้อยที่สุด บริหารจัดการขยะก่อสร้างอย่างถูกต้อง และป้องกันผลกระทบต่อชุมชนใกล้เคียง
- ส่งเสริมการประหยัดพลังงานและการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพทั้งภายในสำนักงานและในโครงการ
- พัฒนาความรู้และสร้างความตระหนักด้านสิ่งแวดล้อมให้แก่พนักงาน คู่ค้า และผู้รับเหมาอย่างต่อเนื่อง

การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และ/หรือเป้าหมายด้านสิ่งแวดล้อมในรอบปีที่ผ่านมา

การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และ/หรือเป้าหมายด้านสิ่งแวดล้อม : ไม่มี

ในรอบปีที่ผ่านมา

3.3.2 ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

แผนการพัฒนาโครงการสีเขียว ก้าวต่อไปของ PRECHA

คณะผู้บริหารชุดปัจจุบันเข้ารับตำแหน่งในช่วงปลายปี 2568 และได้กำหนดให้การพัฒนาโครงการอย่างยั่งยืนและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมเป็นหนึ่งในเสาหลักของทิศทางการระยะยาว สอดคล้องกับปรัชญาของบริษัทฯ ในการสร้างคุณค่าระยะยาวจากรากฐานกว่า 50 ปี บริษัทฯ อยู่ระหว่างการวางแผนและพัฒนากรอบแนวคิดโครงการสีเขียวอย่างเป็นระบบ โดยมุ่งเน้นการนำแนวคิดด้านสิ่งแวดล้อมเข้าไปเป็นส่วนหนึ่งของเอกลักษณ์ผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ เริ่มต้นจากโครงการนำร่อง ก่อนขยายผลสู่โครงการอื่นๆ อย่างต่อเนื่องในอนาคต

โครงการนำร่อง

โครงการสาธิต: โครงการทาวน์เฮาส์แห่งใหม่บนทำเลศักยภาพนี้จะเป็นโครงการแรกที่บริษัทฯ วางแผนนำแนวคิดสีเขียวเข้าไปบูรณาการตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบ ทั้งในด้านการจัดสรรพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ การออกแบบที่ส่งเสริมการระบายอากาศและแสงธรรมชาติ รวมถึงการวางระบบจัดการขยะที่สนับสนุนนิสัยการคัดแยกขยะของผู้อยู่อาศัยตั้งแต่วันแรกที่เข้าอยู่

บริษัทคอมเพล็กซ์: ในระหว่างการปรับปรุงอาคารสำนักงานครั้งใหญ่ บริษัทฯ วางแผนนำมาตรการประหยัดพลังงานและปรับปรุงสภาพแวดล้อมภายในอาคารให้ดีขึ้น เพื่อยกระดับคุณภาพของพื้นที่เช่าและลดต้นทุนพลังงานระยะยาวสำหรับทั้งบริษัทฯ และผู้เช่า

4 เสาหลักของวัฒนธรรมสีเขียว PRECHA

กรอบแนวคิดที่บริษัทฯ กำลังพัฒนาครอบคลุม 4 มิติหลักที่สอดคล้องและเสริมซึ่งกันและกัน

1. **การออกแบบและวัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม:** บูรณาการหลักการออกแบบสีเขียวตั้งแต่ขั้นตอนแรก ได้แก่ การจัดวางผังเพื่อรับแสงธรรมชาติและลมธรรมชาติ การเลือกใช้วัสดุก่อสร้างที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมต่ำ และการออกแบบระบบสาธารณูปโภคที่ประหยัดพลังงาน

2. **พื้นที่สีเขียวและระบบนิเวศในโครงการ:** จัดสรรพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนที่เหมาะสมภายในโครงการ เลือกพรรณไม้ท้องถิ่นที่ดูแลรักษาง่ายและเป็นประโยชน์ต่อระบบนิเวศ โดยมุ่งให้พื้นที่สีเขียวเป็นพื้นที่สาธารณะที่ผู้อยู่อาศัยรู้สึกเป็นเจ้าของร่วมกัน
3. **ระบบและนิตยสารจัดการขยะ:** ออกแบบโครงสร้างพื้นฐานสำหรับการคัดแยกขยะให้สะดวกและเข้าถึงง่าย จัดทำคู่มือและสื่อสารกับผู้อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างนิสัยการคัดแยกขยะให้เป็นเรื่องธรรมชาติในชีวิตประจำวัน ไม่ใช่ภาระเพิ่มเติม
4. **การศึกษาและสร้างความตระหนักในชุมชน:** จัดกิจกรรมและสื่อสารกับชุมชนในโครงการอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ความรู้ด้านสิ่งแวดล้อมและสร้างความภาคภูมิใจในการเป็นส่วนหนึ่งของชุมชนที่ใส่ใจสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ เชื่อว่าเมื่อชุมชนมีวัฒนธรรมสีเขียวที่เข้มแข็ง คุณค่าของโครงการก็จะเติบโตตามไปด้วยในระยะยาว

บริษัทฯ จะรายงานความคืบหน้าของแผนงานนี้ในรายงานประจำปี 2569

ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมในปี 2568

การบริหารจัดการภายในสำนักงาน

บริษัทฯ ดำเนินโครงการ Green Office เพื่อส่งเสริมการใช้ทรัพยากรภายในสำนักงานอย่างคุ้มค่า ครอบคลุมการลดการใช้กระดาษ โดยส่งเสริมการสื่อสารผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ การประหยัดพลังงานไฟฟ้าและน้ำ และการจัดให้มีถังขยะแยกประเภทภายในสำนักงาน

การดูแลสิ่งแวดล้อมในพื้นที่ก่อสร้าง

บริษัทฯ กำหนดให้ผู้รับเหมาทุกรายปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมการจัดการฝุ่นละออง เสียง และขยะก่อสร้าง การป้องกันมลพิษทางน้ำ และการรักษาความสะอาดของพื้นที่และบริเวณโดยรอบ เพื่อลดผลกระทบต่อชุมชนใกล้เคียงให้น้อยที่สุด ทีมวิศวกรและสถาปนิกภายในองค์กรซึ่งจัดตั้งขึ้นในปี 2568 มีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการเหล่านี้อย่างใกล้ชิด

บริษัทฯ ยังไม่มีการเปิดเผยข้อมูลการปล่อยก๊าซเรือนกระจกตามมาตรฐานสากลในปี 2568 เนื่องจากอยู่ระหว่างการพัฒนากระบวนการเก็บรวบรวมข้อมูล บริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาระบบการรายงานด้านสิ่งแวดล้อมให้เป็นมาตรฐานยิ่งขึ้นควบคู่ไปกับการขยายโครงการสีเขียวในอนาคต

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการพลังงาน

แผนการจัดการพลังงาน

แผนการจัดการพลังงานของบริษัท : มี

● นโยบายการอนุรักษ์พลังงานและการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทฯ มุ่งมั่นส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงานและการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าในทุกกิจกรรมการดำเนินงาน ทั้งภายในสำนักงาน และในพื้นที่โครงการ โดยให้ความสำคัญกับการนำเทคโนโลยีและแนวปฏิบัติที่ช่วยประหยัดพลังงานมาใช้ การลดการใช้ทรัพยากรที่ไม่จำเป็น การเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงานและวัสดุ ตลอดจนการปรับปรุงกระบวนการทำงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อลดการสูญเสียทรัพยากร นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังสนับสนุนการนำแนวคิดและนวัตกรรมที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมาใช้ เพื่อสร้างความยั่งยืนในระยะยาวและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

● นโยบายการพัฒนาความรู้และสร้างความตระหนักด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการพัฒนาความรู้และการสร้างความตระหนักด้านสิ่งแวดล้อมแก่พนักงาน คู่ค้า และผู้รับเหมาอย่างต่อเนื่อง ผ่านการจัดฝึกอบรม การสื่อสาร และการปลูกฝังจิตสำนึกด้านสิ่งแวดล้อมในการปฏิบัติงานประจำวัน โดยมุ่งเน้นให้ทุกภาคส่วนมีความเข้าใจในบทบาทและความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมของตนเอง ปฏิบัติตามข้อกำหนดและมาตรฐานที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด และมีส่วนร่วมในการดำเนินงานที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม สอดคล้องกับนโยบายและเป้าหมายด้านความยั่งยืนของบริษัทฯ

การตั้งเป้าหมายการจัดการไฟฟ้าและ/หรือน้ำมันและเชื้อเพลิง

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการไฟฟ้า : ไม่มี

และ/หรือน้ำมันและเชื้อเพลิงหรือไม่

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพลังงาน

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพลังงาน : มี

การบริหารจัดการภายในสำนักงาน

บริษัทฯ ดำเนินโครงการ Green Office เพื่อส่งเสริมการใช้ทรัพยากรภายในสำนักงานอย่างคุ้มค่า ครอบคลุมการลดการใช้กระดาษโดยส่งเสริมการสื่อสารผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ การประหยัดพลังงานไฟฟ้าและน้ำ และการจัดให้มีถังขยะแยกประเภทภายในสำนักงาน

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการน้ำ

แผนการจัดการน้ำ

แผนการจัดการน้ำของบริษัท : ไม่มี

นโยบายการจัดการน้ำในโครงการ

1. **การออกแบบระบบน้ำที่ยั่งยืน:** บูรณาการหลักการจัดการน้ำตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบโครงการ โดยเน้นการใช้ระบบประหยัดน้ำทั้งในอาคารและภูมิทัศน์ การออกแบบท่อระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำให้มีประสิทธิภาพ และการเลือกใช้วัสดุและเทคโนโลยีที่ลดการสูญเสียและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
2. **พื้นที่สีเขียวและการกักเก็บน้ำ:** จัดสรรพื้นที่สีเขียวเพื่อช่วยในการซึมซับและกรองน้ำฝน ลดน้ำท่วม และฟื้นฟูระบบนิเวศในโครงการ ใช้พรรณไม้ท้องถิ่นที่ต้องการน้ำน้อยและเหมาะสมกับสภาพภูมิอากาศ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการใช้ทรัพยากรน้ำอย่างยั่งยืน
3. **การนำน้ำกลับมาใช้ใหม่:** ส่งเสริมการรีไซเคิลน้ำ เช่น การนำน้ำฝนหรือน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดกลับมาใช้รดน้ำต้นไม้หรือระบบสุขาภิบาลอื่น ๆ เพื่อลดการใช้น้ำประปาและส่งเสริมการใช้ทรัพยากรน้ำอย่างมีประสิทธิภาพ

การตั้งเป้าหมายการจัดการน้ำ

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการน้ำหรือไม่ : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการน้ำ

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการน้ำ : มี

การดูแลสิ่งแวดล้อมในพื้นที่ก่อสร้าง

บริษัทฯ กำหนดให้ผู้รับเหมาทุกรายปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมการจัดการฝุ่นละออง เสียง และขยะก่อสร้าง การป้องกันมลพิษทางน้ำ และการรักษาความสะอาดของพื้นที่และบริเวณโดยรอบ เพื่อลดผลกระทบต่อชุมชนใกล้เคียงให้น้อยที่สุด ทีมวิศวกรและสถาปนิกภายในองค์กรซึ่งจัดตั้งขึ้นในปี 2568 มีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการเหล่านี้อย่างใกล้ชิด

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการขยะและของเสีย

แผนการจัดการขยะและของเสีย

แผนการจัดการขยะและของเสียของบริษัท : มี

บริษัทฯ มุ่งมั่นลดปริมาณของเสียและมลพิษที่เกิดจากกระบวนการก่อสร้างให้น้อยที่สุด โดยให้ความสำคัญกับการวางแผนและควบคุมการใช้วัสดุอย่างมีประสิทธิภาพ การคัดแยก การนำกลับมาใช้ใหม่ และการกำจัดขยะก่อสร้างอย่างถูกต้องตามหลักวิชาการ และข้อกำหนดทางกฎหมาย พร้อมทั้งดำเนินมาตรการป้องกันและลดผลกระทบด้านฝุ่น เสียง น้ำเสีย และมลพิษอื่น ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการก่อสร้าง เพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนโดยรอบ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังควบคุมและติดตามผลการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่าการก่อสร้างเป็นไปตามมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยที่กำหนดไว้

การตั้งเป้าหมายการจัดการขยะและของเสีย

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการขยะและของเสียหรือไม่ : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการขยะและของเสีย

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการขยะและของเสีย : ไม่มี

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการก๊าซเรือนกระจก

แผนการจัดการก๊าซเรือนกระจก

แผนการจัดการก๊าซเรือนกระจกของบริษัท : ไม่มี

บริษัทฯ ยังไม่มีการเปิดเผยข้อมูลการปล่อยก๊าซเรือนกระจกตามมาตรฐานสากลในปี 2568 เนื่องจากอยู่ระหว่างการพัฒนากระบวนการเก็บรวบรวมข้อมูล บริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาระบบการรายงานด้านสิ่งแวดล้อมให้เป็นมาตรฐานยิ่งขึ้นควบคู่ไปกับการขยายโครงการสีเขียวในอนาคต

การตั้งเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการก๊าซเรือนกระจก : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการก๊าซเรือนกระจก

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการก๊าซเรือนกระจก : ไม่มี

การจัดการเพื่อลดปัญหาก๊าซเรือนกระจก : ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กร

	2566	2567	2568
ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกรวม (ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า)	0.00	0.00	N/A

การจัดการเพื่อลดปัญหาก๊าซเรือนกระจก : การทวนสอบปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา

การทวนสอบปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของบริษัท : ไม่มี

ข้อมูลเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องกับละเมิดกฎหมายหรือสร้างผลกระทบทางลบต่อสิ่งแวดล้อม

จำนวนกรณีและเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือสร้างผลกระทบทางลบต่อสิ่งแวดล้อม

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

3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

3.4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน : มี

แนวปฏิบัติด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน : สิทธิของพนักงาน, แรงงานข้ามชาติ/ต่างด้าว, แรงงานเด็ก, สิทธิผู้บริโภค/ลูกค้า, สิทธิชุมชนและสิ่งแวดล้อม, ความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงาน, การไม่เลือกปฏิบัติ, สิทธิคู่ค้า

1. พนักงานมีอิสระและเสมอภาคกันในโอกาสที่จะแสดงศักยภาพการทำงานโดยเท่าเทียมกันที่เกี่ยวกับเชื้อชาติ ศาสนา เพศ ชชาติกำเนิดและความทุพพลภาพ
2. พนักงานเสมอภาคกันตามกฎหมายและมีสิทธิที่จะได้รับความคุ้มครองของกฎหมายเท่าเทียมกัน โดย ปราศจากการเลือกปฏิบัติใดๆ
3. พนักงานมีสิทธิในการงาน ในการเลือกงานโดยอิสระในเงื่อนไขอันยุติธรรม และเป็นประโยชน์แห่งการงาน
4. พนักงานมีสิทธิจะได้รับค่าจ้างเท่าเทียมกันสำหรับงานที่เท่าเทียมกัน โดยปราศจากการเลือกปฏิบัติใด
5. พนักงานมีสิทธิที่จะได้รับค่าจ้างที่ยุติธรรมและเป็นประโยชน์ที่จะให้ประกันแก่ตนเองและครอบครัว ซึ่งความเป็นอยู่อันคู่ควรแก่เกียรติศักดิ์ของมนุษย์ และถ้าจำเป็นก็ต้องได้รับวิถีทางคุ้มครองทางสังคมอื่นๆ เพิ่มเติมด้วย
6. พนักงานมีสิทธิในการพักผ่อนและเวลาว่าง รวมทั้ง จำกัดเวลาการทำงานตามสมควร และวันหยุดงานเป็นครั้งคราวโดยได้รับสินจ้าง
7. พนักงานมีสิทธิในมาตรฐานการครองชีพอันเพียงพอสำหรับสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดีของตนและครอบครัว รวมทั้ง อาหาร เครื่องนุ่งห่ม ที่อยู่อาศัย และการดูแลสุขภาพทางการแพทย์และบริการสังคมที่จำเป็น
8. พนักงานมีสิทธิในความมั่นคงในยามว่างงาน เจ็บป่วย พักการ เป็นหม้าย วยชรา หรือขาดอาชีพอื่นในพฤติการณ์ ที่นอกเหนืออำนาจของตน
9. บริษัทไม่ยอมให้มีการล่วงละเมิดทางเพศหรือการกดขี่คุกคามทางเพศกับพนักงานไม่ว่ากรณีใดๆ

การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติและ/หรือเป้าหมายด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนในรอบปีที่ผ่านมา

การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และ/หรือเป้าหมายด้านสังคมและ : ไม่มี

สิทธิมนุษยชนในรอบปีที่ผ่านมา

การตรวจสอบด้านสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้าน (Human Rights Due Diligence: HRDD)

3.4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงานและแรงงาน

แผนการจัดการพนักงานและแรงงาน

แผนการจัดการพนักงานและแรงงานของบริษัท : ไม่มี

การตั้งเป้าหมายการจัดการพนักงานและแรงงาน

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการพนักงานและแรงงานหรือไม่ : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพนักงานและแรงงาน

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพนักงานและแรงงาน : ไม่มี

ในปี 2568 ซึ่งเป็นปีแห่งการเปลี่ยนผ่านสำคัญ บริษัทฯ ได้จัดตั้งทีมงานวิศวกรรม สถาปัตยกรรม และบริหารโครงการภายในองค์กรขึ้นใหม่ พร้อมกับสนับสนุนการพัฒนาทักษะและความรู้ให้แก่พนักงานใหม่เหล่านี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีมาตรฐานและประสิทธิภาพ

การจัดการพนักงานและแรงงาน : การจ้างงาน

การจ้างงานพนักงาน

	2566	2567	2568
พนักงานรวม (คน)	36	34	32
พนักงานชาย (คน)	17	16	15
พนักงานหญิง (คน)	19	18	17

การจัดการพนักงานและแรงงาน : การจ่ายค่าตอบแทน

การจ่ายค่าตอบแทนพนักงาน

	2566	2567	2568
ค่าตอบแทนพนักงานรวม (บาท)	15,458,534.38	17,789,871.25	17,846,245.38

การจัดการพนักงานและแรงงาน : การฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน

	2566	2567	2568
จำนวนชั่วโมงอบรมเฉลี่ยของพนักงาน (ชั่วโมง/คน/ปี)	6.00	6.00	24.00
ค่าใช้จ่ายในการฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน (บาท)	23,618.00	13,277.00	19,260.00

การจัดการพนักงานและแรงงาน : ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

	2566	2567	2568
จำนวนเหตุการณ์บาดเจ็บจากการทำงานของพนักงานจนถึงขั้นหยุดงาน (ครั้ง)	0	0	0

การจัดการพนักงานและแรงงาน : ความผูกพันของพนักงานและการรวมกลุ่มของพนักงานภายในองค์กร

ความผูกพันของพนักงาน

	2566	2567	2568
พนักงานที่ลาออกโดยความสมัครใจรวม (คน)	7	2	4
สัดส่วนพนักงานที่ลาออกโดยสมัครใจ (%)	19.44	5.88	12.50

การรวมกลุ่มของพนักงานภายในองค์กร

การรวมกลุ่มของพนักงานภายในองค์กร : ไม่มี

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้า

แผนการจัดการลูกค้า

แผนการจัดการลูกค้าของบริษัท : มี

แผนการจัดการลูกค้าที่บริษัทดำเนินการในรอบปีที่ผ่านมา : อื่น ๆ : การบริหารจัดการความสัมพันธ์ลูกค้า (CRM) และการบริการหลังการขาย

จัดให้มีระบบรับฟังข้อร้องเรียนและข้อเสนอแนะผ่านช่องทางออนไลน์และสำนักงานขาย

- ตรวจสอบคุณภาพบ้านก่อนส่งมอบ (Final Inspection) ร่วมกับลูกค้าเพื่อให้อยู่ในมาตรฐาน
- กิจกรรมสานสัมพันธ์ลูกบ้านในโครงการต่าง ๆ เพื่อสร้างชุมชนที่น่าอยู่

การตั้งเป้าหมายการจัดการลูกค้า

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการลูกค้าหรือไม่ : มี

รายละเอียดการตั้งเป้าหมายการจัดการลูกค้า

เป้าหมาย	ตัวชี้วัด	ปีฐาน	ปีเป้าหมาย
• อื่น ๆ : ยกระดับความพึงพอใจลูกค้า	อัตราการแนะนำบอกต่อจากลูกบ้านเดิม	2567: 10% ของยอดขายรวม	2568: 15% ของยอดขายรวม
• อื่น ๆ : ลดข้อร้องเรียนด้านบริการ	จำนวนครั้งการร้องเรียน	2567: ลดลง 5% จากปีฐาน	2568: ลดลง 10% จากปีฐาน

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการลูกค้า

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการลูกค้า : มี

บริษัทได้ปรับปรุงระบบการแจ้งซ่อมแซมและบริการหลังการขายให้รวดเร็วขึ้น ส่งผลให้ได้รับคำชมเชยจากลูกบ้านในโครงการปัจจุบันเพิ่มขึ้น และมีการพัฒนาทีมขายให้มีความรู้ความเข้าใจในผลิตภัณฑ์เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้แม่นยำ

การจัดการลูกค้า : ความพึงพอใจของลูกค้า

ความพึงพอใจของลูกค้า

	2566	2567	2568
ผลประเมินความพึงพอใจของลูกค้า	มี	มี	มี

ข้อมูลเกี่ยวกับชุมชนและสังคม

แผนการจัดการชุมชนและสังคม

แผนการจัดการชุมชนและสังคมของบริษัท : ไม่มี

การตั้งเป้าหมายการจัดการชุมชนและสังคม

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการชุมชนและสังคมหรือไม่ : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการชุมชนและสังคม

ข้อมูลเหตุการณ์ที่เกี่ยวกับละเมิดกฎหมายหรือข้อบังคับด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน

จำนวนกรณีและเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือข้อบังคับด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนอย่างมีนัยสำคัญ

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือข้อบังคับด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนอย่างมีนัยสำคัญ รวม กรณี	0	0	0
จำนวนกรณีหรือเหตุการณ์ที่ทำให้เกิดข้อพิพาทด้าน แรงงานที่สำคัญ (กรณี)	0	0	0

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

4.1 วิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงินการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

ภาพรวมของการดำเนินงาน

บทสรุปผู้บริหาร

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีรายได้รวม 34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 29 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15 แม้เผชิญปัจจัยท้าทายทางเศรษฐกิจและการปรับตัวของอุตสาหกรรม แต่บริษัทฯ สามารถรักษารายได้หลักและเพิ่มสัดส่วนรายได้ได้อย่างมีนัยสำคัญ

บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ 83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 37 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 80 โดยส่วนหนึ่งมาจากการบันทึกการค่าใช้จ่ายพิเศษที่ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานปกติ ทั้งนี้ ธุรกิจหลักของบริษัทฯ ยังคงมีพัฒนาการที่ดีขึ้นจากปีก่อน ซึ่งเป็นสัญญาณบวกของแนวโน้มการฟื้นตัวในอนาคตอันใกล้

ภาพรวมอุตสาหกรรมในปี 2568

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มระดับกลางถึงล่างกำลังเผชิญแรงกดดันจากปัจจัยเศรษฐกิจ เช่น อัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูง และภาระหนี้ครัวเรือนที่เพิ่มขึ้นซึ่งส่งผลให้ธนาคารมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ และกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ชะลอตัว แต่บริษัทฯ สามารถรักษายอดขายในโครงการหลักได้ด้วยการปรับแผนการตลาดให้สอดคล้องกับกำลังซื้อของผู้บริโภคในปัจจุบัน

ธุรกิจการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานยังอยู่ภายใต้ภาวะการแข่งขันที่ค่อนข้างสูง อุปสงค์การเช่าพื้นที่พื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปตามการฟื้นตัวของภาคธุรกิจ อย่างไรก็ตาม ผู้เช่ายังคงให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุนและรูปแบบการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid Working) ค่าเช่าเฉลี่ยโดยรวมทรงตัว โดยอาคารคุณภาพสูงในทำเลที่มีศักยภาพยังสามารถรักษาระดับค่าเช่าได้ ขณะที่อาคารเก่ามีแรงกดดันด้านราคาและต้องใช้เวลาปรับตัวให้ผู้เช่าเพิ่มเติม

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานรวม

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญ โดยมีสาเหตุหลัก ดังต่อไปนี้

	ปี 2567		ปี 2568		เพิ่มขึ้น (ลดลง) ร้อยละ
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	9.12	31%	12.31	37%	35%
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	20.34	69%	20.64	63%	1%
รวมรายได้	29.47	100%	32.95	100%	12%
ต้นทุนขายและบริการ					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(6.41)	(22%)	(20.86)	(63%)	225%
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	(8.46)	(29%)	(8.09)	(25%)	(4%)
รวมต้นทุนขายและบริการ	(14.87)	(50%)	(28.96)	(88%)	95%
รายได้อื่น	0.56	2%	1.74	5%	208%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(4.71)	(16%)	(5.00)	(15%)	6%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(54.23)	(184%)	(74.73)	(227%)	38%
รวมค่าใช้จ่าย	(58.94)	(200%)	(79.72)	(242%)	35%
ต้นทุนทางการเงิน	(2.23)	(8%)	(8.90)	(27%)	300%
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(46.01)	(156%)	(82.90)	(252%)	80%

ภาพรวมงบกำไรขาดทุนสำหรับงวด งบกำไรขาดทุนสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เมื่อเทียบกับงบกำไรขาดทุนของปีก่อน บริษัทฯ พบว่า

- ขาดทุนสำหรับปี 2568 จำนวน 83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 80 (2567: ขาดทุน 46 ล้านบาท)
- ขาดทุนจากการกิจกรรมดำเนินงานสำหรับปี 2568 จำนวน 38 ล้านบาท ลดลงขึ้นร้อยละ 26 (2567: ขาดทุน 46 ล้านบาท)

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 12.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 35 จากปีก่อน จากจำนวนยูนิตที่ขายได้เพิ่มขึ้น

รายได้จากการให้เช่าและบริการ จำนวน 21 ล้านบาท สภาพตลาดการให้เช่าและบริการยังมีสถานะเช่นเดียวกับปีก่อน

รายได้อื่น จำนวน 2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 208 จากปีก่อน เนื่องจากการยืมเงินค้ำประกันพื้นที่เช่ากลับมาเป็นรายได้

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น 15 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 225 จากปีก่อน เป็นไปตามยอดขายที่เพิ่มขึ้น และพิจารณาตั้งค่าเผื่อการลดมูลค่าสินค้าคงเหลือสุทธิที่จะได้รับ (NRV) ตามมาตรฐานการบัญชี

ต้นทุนการให้เช่าและบริการ จำนวน 8 ล้านบาท ซึ่งเป็นต้นทุนที่ใกล้เคียงกับปีก่อน

ค่าใช้จ่ายในการขาย เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเล็กน้อย เนื่องจากการปรับแผนการตลาดให้สอดคล้องกับกำลังซื้อของผู้บริโภคในปัจจุบัน ส่งผลให้รายได้เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร เพิ่มขึ้น 21 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 38 จากปีก่อน เนื่องจากการพิจารณาตั้งประมาณการสำรองเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายในการบริหารจากธุรกรรมปกติของบริษัทฯ ลดลง 13 ล้านบาท (ปี 2568 : 41 ล้านบาท, ปี 2567 : 54 ล้านบาท) ซึ่งเกิดจากการจัดการและควบคุมค่าใช้จ่ายได้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

ต้นทุนทางการเงิน เพิ่มขึ้น 7 ล้านบาท หรือร้อยละ 300 จากปีก่อน ซึ่งผันแปรไปในทิศทางเดียวกับการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยพื้นฐานในตลาด

การวิเคราะห์ฐานะการเงินรวม

บริษัทฯ ขอชี้แจงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ดังต่อไปนี้

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 514 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 5 ล้านบาท เกิดจากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มียอดขายที่เพิ่มขึ้น รวมถึงมีการตัดค่าเสื่อมราคาของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ต่างๆ

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 282 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 77 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากบริษัทฯ มีเงินกู้จากบุคคลอื่น และมีการตั้งประมาณการสำรองเพิ่มขึ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 232 ล้านบาท

การออกตราสารหนี้ซึ่งมีข้อกำหนดให้บริษัทต้องคงอัตราส่วนทางการเงิน

การออกตราสารหนี้ซึ่งมีข้อกำหนดให้บริษัทต้องคงอัตราส่วนทางการเงิน : ไม่มี

เงินหรือไม่

4.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ

ปัจจัยหรือเหตุการณ์สำคัญที่มีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

บริษัทฯ มองแนวโน้มปี 2569 ด้วยความมั่นใจในหลายประการ ดังนี้

การยุติภาระผูกพันเก่า

ฝ่ายจัดการคาดว่าข้อพิพาทและภาระค่าซ่อมแซมโครงการเก่าส่วนใหญ่จะได้รับการยุติภายในปี 2569 เมื่อรายการเหล่านี้สิ้นสุดลง ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ จะสะท้อนศักยภาพที่แท้จริงของธุรกิจได้ชัดเจนยิ่งขึ้น

การเติบโตของรายได้

บริษัทฯ มีแผนโครงการใหม่ที่จะสร้างรายได้อย่างมีนัยสำคัญในปี 2569 ได้แก่ โครงการเสาชิงช้า โครงการสุวินทวงศ์ และการขยายธุรกิจโรงแรม The Palazzo Bangkok ภายใต้สัญญาบริหารโรงแรมที่ลงนามในต้นปี 2569 รวมถึงแผนปรับปรุงปรีชาคอมเพล็กซ์เพื่อเพิ่มอัตราการใช้จากปัจจุบันราวร้อยละ 50 สู่เป้าหมายร้อยละ 70 ขึ้นไป

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
สินทรัพย์			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (พันบาท)	77,284.13	27,581.37	31,393.16
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียน อื่น - สุทธิ (พันบาท)	7,317.04	5,038.63	5,244.53
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (พันบาท)	7,317.04	5,038.63	5,244.53
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ (พันบาท)	220,061.53	273,067.18	279,573.55
ต้นทุนโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ (พันบาท)	220,061.53	273,067.18	279,573.55
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น (พันบาท)	21,662.55	261.75	2,259.45
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น (พันบาท)	0.00	40.00	40.00
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน (พันบาท)	326,325.24	305,988.93	318,510.69

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัด ในการใช้ - ไม่หมุนเวียน (พันบาท)	4,834.18	5,065.52	4,850.01
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่ หมุนเวียนอื่น - สุทธิ (พันบาท)	4,646.95	6,243.55	5,744.82
เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัท ร่วม และการร่วมค้า ที่บันทึกโดย วิธีส่วนได้เสีย - สุทธิ (พันบาท)	0.00	0.00	0.00
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการ พัฒนา (พันบาท)	30,000.00	77,188.11	77,188.11
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ (พันบาท)	85,476.29	83,195.23	82,785.97
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ (พันบาท)	680.68	886.17	681.59
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ (พันบาท)	41,808.95	39,818.04	23,344.69
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ (พันบาท)	53.58	97.27	70.58
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (พันบาท)	1,095.22	1,017.52	807.54
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (พันบาท)	168,595.84	213,511.41	195,473.31

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
รวมสินทรัพย์ (พันบาท)	494,921.08	519,500.34	513,984.00
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียน อื่น (พันบาท)	9,143.96	15,316.77	12,121.99
ส่วนของหนี้สินระยะยาวส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี (พันบาท)	0.00	1,203.76	99,933.69
หนี้สินตามสัญญาเช่า - ส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี (พันบาท)	1,246.12	1,309.88	696.77
ประมาณการต้นทุนโครงการ (พันบาท)	2,716.13	3,070.33	2,858.45
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น (พันบาท)	31,660.27	30,492.74	61,348.77
หนี้สินหมุนเวียนอื่น (พันบาท)	34.00	32.00	62.00
รวมหนี้สินหมุนเวียน (พันบาท)	44,800.48	51,425.47	177,021.68
หนี้สินระยะยาว - ส่วนที่ถึงกำหนด ชำระเกินกว่าหนึ่งปี (พันบาท)	41,033.44	105,725.78	73,989.66
สถาบันการเงิน (พันบาท)	41,033.44	105,725.78	73,989.66

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
หนี้สินตามสัญญาเช่า - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี (พันบาท)	43,848.09	42,538.21	26,114.53
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน - ไม่หมุนเวียน (พันบาท)	2,700.67	2,909.50	3,256.12
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น (พันบาท)	1,313.63	1,687.21	1,288.04
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน (พันบาท)	88,895.84	152,860.70	104,648.35
รวมหนี้สิน (พันบาท)	133,696.31	204,286.17	281,670.03
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนที่ออกและชำระแล้ว (พันบาท)	336,000.00	336,000.00	336,000.00
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น (พันบาท)	(88,750.82)	(88,750.82)	(88,750.82)
กำไร (ขาดทุน) สะสม (พันบาท)	(76,813.18)	(122,823.77)	(205,723.97)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น (พันบาท)	361,224.77	315,214.17	232,313.97

ตารางสรุปงบกำไรขาดทุน

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
รายได้จากการดำเนินงานธุรกิจ (พันบาท)	170,624.90	29,465.16	32,946.99
รวมรายได้ (พันบาท)	172,059.00	30,028.06	34,683.07
ต้นทุน (พันบาท)	119,190.45	14,874.40	28,956.65
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (พันบาท)	49,658.79	58,936.02	79,723.67
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย (พันบาท)	168,849.24	73,810.42	108,680.32
ต้นทุนทางการเงิน (พันบาท)	2,287.06	2,228.23	8,902.95
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด (พันบาท)	922.70	46,010.59	82,900.20
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น) (พันบาท)	0.00000	(0.14000)	(0.25000)

ตารางสรุปงบกระแสเงินสด

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
งบกระแสเงินสด			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน (พันบาท)	(53,436.90)	(128,714.94)	(45,822.01)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน (พันบาท)	(12,906.71)	20,855.06	2,073.81
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน (พันบาท)	37,527,464.00	58,157.12	51,707.60

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	2566	2567	2568
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	7.28	5.95	1.80
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	2.37	0.64	0.22
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.49	0.03	0.08
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	745.00	12,167.00	4,563.00
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	3.82	1.22	2.11

	2566	2567	2568
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	96.00	300.00	173.00
วงจรเงินสด (Cash Cycle) (วัน)	649.00	11,867.00	4,390.00
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	30.14	49.52	12.11
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	1.87	-145.80	-213.35
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	0.54	-153.23	-239.02
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	0.26	-13.60	-30.28
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial policy ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.37	0.65	1.21
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	-12.90	-19.98	-2.69
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	-0.08	-9.07	-16.04
อัตรากาหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.35	0.06	0.06

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 พีวี ออดิท จำกัด
ที่อยู่/สถานที่ตั้ง : เลขที่ 46/8 ชั้น 10 อาคารรุ่งโรจน์ธนกุล ถนนรัชดาภิเษก
แขวง/ตำบล : แขวงห้วยขวาง
เขต/อำเภอ : เขตห้วยขวาง
จังหวัด : กรุงเทพมหานคร
รหัสไปรษณีย์ : 10310
โทรศัพท์ : +66 2645 0080 Ext. 310
โทรสาร : +66 2645 0020
รายชื่อผู้สอบบัญชี : นางสาว ชุติมา วงษ์ศราพันธ์ชัย
เลขที่ใบอนุญาต : 9622

5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

5.2.1 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน : ไม่มี

5.2.2 ข้อจำกัดของผู้ถือหุ้นในต่างประเทศ

มีข้อจำกัดของผู้ถือหุ้นในต่างประเทศหรือไม่ : ไม่มี

5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย

ข้อพิพาททางกฎหมาย

มีข้อพิพาททางกฎหมายหรือไม่ : มี

รายละเอียดข้อพิพาททางกฎหมาย

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
2568	<p>ข้อคดี</p> <p>หมายเลขดำที่ WE.62/2568 หมายเลขแดงที่ WE.505/2568</p> <p>โจทก์</p> <p>บริษัท ลี้มโสภณ พาณิช จำกัด</p> <p>จำเลย</p> <p>บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)</p>	
	<p>ข้อพิพาทที่ 1</p> <p><u>ระยะเวลาที่ใช้โดยประมาณ</u></p> <p>วันที่คาดว่าจะสิ้นสุด : ธ.ค. 2568</p> <p><u>อธิบายข้อพิพาท</u></p> <p>ให้ชำระคืนเงินประกันผลงานตามสัญญาก่อสร้าง</p> <p><u>ผลพิจารณาข้อพิพาท / ความคืบหน้าของข้อพิพาท</u></p> <p>เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2568 โจทก์ถอนฟ้อง</p> <p><u>อธิบายเพิ่มเติม</u></p> <p>-</p>	สิ้นสุดข้อพิพาท

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
2565	<p>ข้อคดี</p> <p>หมายเลขดำที่ ผบ.1424/2565 หมายเลขแดงที่ ผบ.1296/2566</p> <p>โจทก์</p> <p>พ.ต.ท.จิรภัทร์ ชูศรี ที่ 1 กับพวกรวม 86 คน โจทก์</p> <p>จำเลย</p> <p>บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) จำเลยที่ 1</p> <p>บริษัท พี.บี.เอสเตท จำกัด จำเลยที่ 2</p>	
	<p>ข้อพิพาทที่ 1</p> <p><u>ระยะเวลาที่ใช้โดยประมาณ</u></p> <p>วันที่คาดว่าจะสิ้นสุด : ธ.ค. 2570</p> <p><u>อธิบายข้อพิพาท</u></p> <p>ให้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินสาธารณูปโภคที่ติดภาระจำยอมให้แก่นิติบุคคลโครงการ</p> <p><u>ผลพิจารณาข้อพิพาท / ความคืบหน้าของข้อพิพาท</u></p> <p>เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2568 ให้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับนิติบุคคล และ ชำระเงินให้ แก่โจทก์ที่ 76 จำนวน 500,000 บาท</p> <p><u>อธิบายเพิ่มเติม</u></p> <p>เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2568 บริษัทยื่นขอฎีกา</p>	อยู่ระหว่างดำเนินการ

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
2563	<p>ข้อคดี</p> <p>หมายเลขดำที่ผบ.3774/2563 หมายเลขแดงที่ผบ.4953/2564</p> <p>โจทก์</p> <p>นายขวัญชัย ชัยเปรม</p> <p>จำเลย</p> <p>บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)</p>	
	<p>ข้อพิพาทที่ 1</p> <p><u>ระยะเวลาที่ใช้โดยประมาณ</u></p> <p>วันที่คาดว่าจะสิ้นสุด : ธ.ค. 2569</p> <p><u>อธิบายข้อพิพาท</u></p> <p>ให้รื้อถอนสาธารณูปโภคที่ไม่เป็นไปตามผังจัดสรร</p> <p><u>ผลพิจารณาข้อพิพาท / ความคืบหน้าของข้อพิพาท</u></p> <p>เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2566 ให้จำเลยรื้อถอนที่พักขยะ</p> <p><u>อธิบายเพิ่มเติม</u></p> <p>ในวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2569 ศาลไม่ได้อ่านคำพิพากษา ให้รอฟังคำสั่งอีกครั้ง อยู่ระหว่างศาลฎีกาพิจารณา</p> <p>วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2569 บริษัทได้รื้อถอนห้องพักขยะแล้ว</p> <p>และวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2569 บริษัทยื่นถอนฎีกาแล้ว</p>	อยู่ระหว่างดำเนินการ

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
2563	<p>ข้อคดี</p> <p>หมายเลขดำที่ พ.2058/2563 หมายเลขแดงที่ พ.2486/2565</p> <p>โจทก์</p> <p>นางสาวสุณิรัตน์ มิตรน้อย ที่ 1 กับพวกรวม 3 คน</p> <p>จำเลย</p> <p>นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรปรีชา ราม 1 จำเลยที่ 2</p> <p>บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) จำเลยที่ 1</p> <p>บริษัท พี.บี.เอสเตท จำกัด จำเลยร่วม</p>	
	<p>ข้อพิพาทที่ 1</p> <p><u>ระยะเวลาที่ใช้โดยประมาณ</u></p> <p>วันที่คาดว่าจะสิ้นสุด : ธ.ค. 2570</p> <p><u>อธิบายข้อพิพาท</u></p> <p>ให้รื้อถอนรั้วโครงการแห่งหนึ่งออกไปจากแนวเขตทางภาระจำยอม</p> <p><u>ผลพิจารณาข้อพิพาท / ความคืบหน้าของข้อพิพาท</u></p> <p>เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2568 ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้ลดค่าใช้จ่ายจากเดือนละ 100,000 บาท เป็นเดือนละ 20,000 บาท</p> <p><u>อธิบายเพิ่มเติม</u></p> <p>เมื่อ 1 กรกฎาคม 2568 บริษัทยื่นฎีกา และเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2566 ทางนิติบุคคลได้รื้อรั้วแล้ว</p>	อยู่ระหว่างดำเนินการ

5.4 ตลาดรอง

ตลาดรอง

มีการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือไม่ : ไม่มี

5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ (กรณีออกตราสารหนี้)

สถาบันทางการเงินที่ติดต่อประจำ

มีการออกตราสารหนี้ : ไม่มี

ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ : มี

บริษัทฯ ส่งเสริมและปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีที่เกิดขึ้นในทุกระดับขององค์กร ตั้งแต่ระดับคณะกรรมการบริษัท คณะผู้บริหาร จนถึงระดับปฏิบัติการมาโดยตลอด บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจให้ได้รับความไว้วางใจจากลูกค้า ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ด้วยการบริหารจัดการที่เข้มแข็ง โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้

6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเพื่อเป็นแนวทางการปฏิบัติสำหรับผู้บริหารและพนักงาน โดยยึดตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ครอบคลุมหลักปฏิบัติ 8 ข้อ ดังนี้

- หลักปฏิบัติที่ 1 ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่าให้กิจการอย่างยั่งยืน
- หลักปฏิบัติที่ 2 กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน
- หลักปฏิบัติที่ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ
- หลักปฏิบัติที่ 4 สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร
- หลักปฏิบัติที่ 5 ส่งเสริมนวัตกรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อ
- หลักปฏิบัติที่ 6 ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม
- หลักปฏิบัติที่ 7 รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล
- หลักปฏิบัติที่ 8 สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยึดมั่นในคุณลักษณะหลัก 4 ประการของการกำกับดูแลกิจการที่ดี ได้แก่ ความโปร่งใส ความเป็นอิสระ ความเป็นธรรม และความรับผิดชอบต่อ

6.1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับคณะกรรมการ

นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับคณะกรรมการ : มี

แนวปฏิบัติเกี่ยวกับคณะกรรมการ : แนวปฏิบัติอื่น ๆ เกี่ยวกับคณะกรรมการ

แนวปฏิบัติอื่น ๆ เกี่ยวกับคณะกรรมการ

นโยบายความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทมีการกำหนดและแยกอำนาจของคณะกรรมการแต่ละชุดไว้อย่างชัดเจน โดยในการพิจารณาตัดสินใจในเรื่องสำคัญจะต้องผ่านความเห็นชอบของคณะกรรมการที่มีหน้าที่เฉพาะเรื่อง เพื่อถ่วงดุลและสอบทานให้เกิดความโปร่งใสและเป็นธรรมต่อผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย หน้าที่และความรับผิดชอบหลักของคณะกรรมการบริษัท ได้แก่

- รับผิดชอบวิสัยทัศน์ ทิศทาง ภารกิจ และกลยุทธ์ของบริษัทฯ ที่สนับสนุนการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม
- รับผิดชอบนโยบายบริหารความเสี่ยง จัดให้มีการประเมินปัจจัยเสี่ยงสำคัญ และกำหนดแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างครอบคลุม
- จัดให้มีและรับผิดชอบต่อระบบบัญชี การรายงานทางการเงิน และการสอบบัญชีที่มีความน่าเชื่อถือ
- สอดส่องดูแลและจัดการแก้ไขปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น รวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- เป็นผู้นำและเป็นแบบอย่างในการปฏิบัติงานที่ดีสอดคล้องกับแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี

สนับสนุนให้บริษัทฯ มีการดำเนินงานเพื่อต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ

6.1.2 นโยบายและแนวปฏิบัติ และมาตรการที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

นโยบายและแนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการ ที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้น : มี

และผู้มีส่วนได้เสีย

แนวปฏิบัติและมาตรการดำเนินการ ที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้ : ผู้ถือหุ้น, พนักงาน, ลูกค้า, คู่แข่งทางการค้า, คู่ค้า, เจ้าหนี้
เสีย

ผู้ถือหุ้น

ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส และเป็นประโยชน์แก่บริษัท และผู้ถือหุ้น บริหารงานด้วยความระมัดระวังและรอบคอบเพื่อ
ป้องกันความเสียหายต่อผู้ถือหุ้นตลอดจนไม่แสวงหาผลประโยชน์ให้ตนเองและผู้เกี่ยวข้อง โดยใช้ข้อมูลใดๆ ของบริษัทที่ยังไม่เปิดเผยต่อ
สาธารณชน และไม่ดำเนินการใดๆ ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมถึง ไม่เปิดเผยข้อมูลลับต่อบุคคลภายนอก โดยเฉพาะคู่แข่ง

พนักงาน

การเล็งเห็นถึงความสำคัญของพนักงานซึ่งถือเป็นทรัพยากรที่มีคุณค่า จึงปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรมเป็นหลัก
สิทธิมนุษยชน ไม่มีการเลือกปฏิบัติทั้งการแบ่งแยกสีผิว เชื้อชาติ เพศ ศาสนา ไม่มีการใช้แรงงานเด็กหรือแรงงานที่ผิดกฎหมาย มีนโยบายการ
บริหารค่าจ้างและค่าตอบแทนโดยยึดหลักความเป็นธรรม เหมาะสมกับลักษณะงาน หน้าที่ความรับผิดชอบและความสามารถของพนักงาน
แต่ละคน ตลอดจนมีนโยบาย การพัฒนาและส่งเสริมความรู้ความสามารถให้กับพนักงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อพัฒนาและความสามารถของ
พนักงานให้ได้รับความก้าวหน้า

สำหรับนโยบายด้านสวัสดิการ จัดให้มีสวัสดิการสำหรับพนักงานเพิ่มเติมจากที่กฎหมายกำหนด เช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน เพื่อ
เป็นเครื่องมือสร้างแรงจูงใจในการปฏิบัติ งานของพนักงานและรักษาบุคลากรไว้กับบริษัทในระยะยาว โดยให้มีลักษณะการออมอย่างสม่ำเสมอ
เพื่อเป็นหลักประกันในการใช้ชีวิตหลังเกษียณอายุ การประกันสุขภาพกลุ่ม การตรวจสุขภาพประจำปี และสวัสดิการเกี่ยวกับเงินช่วยเหลือ
พนักงานในโอกาสต่างๆ

มีการกำหนดนโยบายด้านความปลอดภัย โดยจัดให้มีการดูแลด้านความปลอดภัย สุขภาพอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงาน เพื่อ
ดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายและตามมาตรฐานสากลและติดตามการปฏิบัติงานอย่างใกล้ชิด มีการให้ความรู้เกี่ยวกับความปลอดภัย
สุขภาพอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงานแก่พนักงานและผู้ที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งส่งเสริมการสร้างจิตสำนึกให้พนักงานทุกคนตระหนักถึง
ความปลอดภัยและยึดถือปฏิบัติ และกำหนดให้มีการตรวจสอบระบบป้องกันภัยในอาคารสำนักงาน การซ้อมหนีไฟเป็นประจำทุกปี รวมถึง การ
ตรวจวิเคราะห์ระดับแสงสว่าง และตรวจวัดระดับความดังเสียง ในปี 2567 ไม่มีพนักงานหยุดงานอันมีสาเหตุมาจากการเกิดอุบัติเหตุจากการ
ปฏิบัติงาน หรือเจ็บป่วยจากการปฏิบัติงาน

ลูกค้า

มีการกำหนดนโยบายที่จะตอบสนองความพึงพอใจของลูกค้า โดยนำเสนอผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพและได้มาตรฐานมีความปลอดภัย เพื่อให้ตรง
กับความต้องการของลูกค้า มีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าและบริการอย่างครบถ้วน ถูกต้อง และไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง รวมทั้ง การให้
ข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้อง เพียงพอและเป็นประโยชน์ต่อลูกค้า

คู่แข่งทางการค้า

มีการดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรม โปร่งใส มีการแข่งขันอย่างเป็นธรรมกับคู่แข่งชั้น มีการแข่งขันทางการค้าภายใต้กรอบกติกาการแข่งขันที่ดี
ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสม ไม่ทำลายชื่อเสียงคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวร้าย
หรือกระทำการใดๆ โดยปราศจากความจริงและไม่เป็นธรรม

คู่ค้า

มีการคัดเลือกคู่ค้าอย่างเป็นธรรม ดำเนินธุรกิจต่อกันด้วยความยุติธรรม ไม่เอารัดเอาเปรียบ เคารพและปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาที่กำหนดไว้ ไม่
เรียก หรือไม่รับ หรือจ่ายผลประโยชน์ใดๆ ที่ไม่สุจริตในการติดต่อกับคู่ค้าหรือเจ้าหนี้ หากในกรณีที่ข้อมูลปรากฏว่ามีการจ่ายผลประโยชน์ใดๆ
ที่ไม่สุจริต บริษัทจะหารือกับคู่ค้าหรือเจ้าหนี้ เพื่อร่วมกันแก้ไขปัญหาให้รวดเร็วและเกิดความยุติธรรมต่อทุกฝ่าย

เจ้าหนี้

มีการคัดเลือกคู่ค้าอย่างเป็นธรรม ดำเนินธุรกิจต่อกันด้วยความยุติธรรม ไม่เอารัดเอาเปรียบ เคารพและปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาที่กำหนดไว้ ไม่
เรียก หรือไม่รับ หรือจ่ายผลประโยชน์ใดๆ ที่ไม่สุจริตในการติดต่อกับคู่ค้าหรือเจ้าหนี้ หากในกรณีที่ข้อมูลปรากฏว่ามีการจ่ายผลประโยชน์ใดๆ
ที่ไม่สุจริต บริษัทจะหารือกับคู่ค้าหรือเจ้าหนี้ เพื่อร่วมกันแก้ไขปัญหาให้รวดเร็วและเกิดความยุติธรรมต่อทุกฝ่าย

6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ

จรรยาบรรณธุรกิจ

จรรยาบรรณธุรกิจ : มี

บริษัทฯ ยึดมั่นในแนวทางการดำเนินธุรกิจที่โปร่งใส สุจริต และเป็นธรรม โดยได้จัดทำคู่มือจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติสำหรับ คณะกรรมการ ฝ่ายจัดการ และพนักงาน เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องยึดถือเป็นแนวทางการปฏิบัติหน้าที่ภายใต้กรอบกฎหมายและกฎ ระเบียบ บริษัทฯ กำหนดนโยบายให้ผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติตามดังนี้

- ดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ เป็นธรรม และโปร่งใส สามารถตรวจสอบและเปิดเผยข้อมูลแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายได้อย่างเพียงพอ
- จัดให้มีการควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยง และการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
- ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย
- ปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมาย กฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และจรรยาบรรณทางธุรกิจ

นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณธุรกิจ

แนวปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณธุรกิจ : การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์, การต่อต้านทุจริตและ คอรัปชัน, การแจ้งเบาะแสและคุ้มครองผู้ร้องเรียน, การป้องกัน การใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์บนหลักการที่ว่า การตัดสินใจใดๆ ในการ ดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจจะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เท่านั้น โดยมีแนวปฏิบัติหลักดังนี้

- ดูแลให้บริษัทฯ มีการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กฎหมายกำหนดอย่างเคร่งครัด
- หลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับตนเองหรือบุคคลหรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้อง ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับ บริษัทฯ
- รายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีนัยสำคัญต้องผ่านการสอบทานและให้ความเห็นจากคณะกรรมการตรวจสอบก่อนนำเสนอขออนุมัติจากคณะ กรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น
- ผู้ที่มีส่วนได้เสียจะต้องไม่มีส่วนในการพิจารณารายการที่ตนมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การต่อต้านทุจริตและคอรัปชัน

คณะกรรมการบริษัทยึดมั่นที่จะดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์โปร่งใส และป้องกันไม่ให้มีการทุจริตคอรัปชันทุกรูปแบบ บริษัทฯ กำหนดเกณฑ์ และแนวปฏิบัติห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับใช้อำนาจจากตำแหน่งหน้าที่ในการแสวงหาผลประโยชน์เพื่อส่วนตัวหรือบุคคลอื่น ในทุกรูปแบบ แนวปฏิบัติหลักประกอบด้วย

- ห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับรับหรือให้สินบน ทริพส์สิน หรือประโยชน์อื่นใดในทางที่มีขอบ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทาง อ้อม
- ห้ามเรียกรับหรือยอมรับของขวัญหรือสิทธิประโยชน์ที่อาจส่งผลกระทบต่อความตั้งใจในทางธุรกิจ
- จัดช่องทางที่ปลอดภัยสำหรับพนักงานในการรายงานพฤติกรรมที่สงสัยว่าจะเป็นการทุจริต โดยบริษัทฯ จะปกป้องผู้รายงานโดยสุจริต
- กำหนดบทลงโทษที่ชัดเจนสำหรับผู้ฝ่าฝืน ตั้งแต่การตักเตือน การพักงาน จนถึงการเลิกจ้างและการดำเนินคดีตามกฎหมาย

การแจ้งเบาะแสและคุ้มครองผู้ร้องเรียน

บริษัทมีนโยบายการแจ้งเบาะแสการกระทำผิดเพื่อเป็นการเปิดโอกาสให้พนักงาน ลูกค้า หรือบุคคล ภายนอก สามารถร้องเรียน การกระทำผิดกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ และจรรยาบรรณการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อันนำมาซึ่ง ความเสื่อมเสียในทรัพย์สินและ ชื่อเสียงของบริษัท

พนักงาน ลูกค้า หรือบุคคลภายนอก สามารถยื่นเรื่องแจ้ง พร้อมแนบข้อมูลที่นำเชื่อถือ เพื่อให้สามารถดำเนินการตรวจสอบได้ โดยสามารถส่งไปยังประธานคณะกรรมการ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ กรรมการผู้อำนวยการ

ทั้งนี้ การแจ้งเบาะแสถือเป็นความลับที่สุด แจ้งได้มากกว่าหนึ่งช่องทาง และไม่จำเป็นต้องเปิดเผยตัวตนที่แท้จริง แต่หากเปิดเผย ตัวตนจะทำให้บริษัทสามารถแจ้งผลดำเนินการหรือรายละเอียดเพิ่มเติมให้ทราบได้ โดยมีขอบเขตการแจ้งเบาะแส ดังนี้

1. พฤติกรรมที่เกี่ยวกับการกระทำใดๆ เพื่อแสวงหาประโยชน์ที่มิควรได้โดยชอบด้วยกฎหมาย รวมถึงการยกยอกทรัพย์สิน การคอร์รัปชัน และการดิสสินบน
2. พฤติกรรมที่เกี่ยวกับการฉ้อโกง หรือการตกแต่งงบการเงินที่เป็นการตั้งใจหลอกลวงผู้อื่นด้วยการแสดงข้อความเท็จ หรือการปกปิดข้อความจริง
3. พฤติกรรมที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกรรมที่ฝ่าฝืนกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ จรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ
4. ช่องทางการติดต่อ/ การร้องเรียน/ แจ้งเบาะแส

ชื่อบริษัท : บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ที่ตั้งสำนักงาน : เลขที่ 1919 ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวงเขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250

โทรศัพท์ : 02-722-8855

โทรสาร : 02-722-8844

เว็บไซต์ : www.preecha.com

เพื่อเป็นการป้องกันดูแลพนักงานหรือผู้แจ้งเบาะแสในการกระทำผิด บริษัทจะปกปิดชื่อ ที่อยู่ หรือ ข้อมูลใดๆ ที่สามารถระบุตัวผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ให้ข้อมูล และเก็บรักษาข้อมูลของผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ให้ข้อมูลไว้เป็นความลับ โดยจำกัดเฉพาะผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการดำเนินการตรวจสอบเรื่องร้องเรียน เท่านั้นที่สามารถเข้าถึงข้อมูลดังกล่าวได้ ในกรณีที่มีการร้องเรียนผู้มีตำแหน่งในระดับบริหารขึ้นไป คณะกรรมการตรวจสอบจะทำการชี้แจงในการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ให้ข้อมูลในการสืบสวนหาข้อเท็จจริง ไม่ให้ได้รับความเดือนร้อนอันตรายใดหรือความไม่ชอบธรรม อันเกิดมาจากการแจ้งเบาะแส ร้องเรียนการเป็นพยานหรือการให้ข้อมูล โดยขอให้ผู้ร้องเรียนส่งเรื่องร้องเรียนมายังคณะกรรมการตรวจสอบโดยตรง

1. บริษัทให้ความมั่นใจกับพนักงานหรือผู้แจ้งเบาะแสว่าจะไม่มีผู้ใดต้องถูกลดตำแหน่ง ลงโทษ หรือได้รับผลกระทบใดๆ จากการปฏิเสธการให้สินบนถึงแม้ว่าการปฏิเสธนั้นๆ จะต้องทำให้บริษัทสูญเสียธุรกิจ หรือพลาดโอกาสในการได้ธุรกิจใหม่
2. บริษัทมีความเชื่อในนโยบายการต่อต้านการให้สินบนและการคอร์รัปชัน โดยไม่ยอมรับการให้สินบนหรือการรับสินบน และการคอร์รัปชันอย่างสิ้นเชิง เพื่อเป็นการสร้างคุณค่าให้แก่บริษัท
3. บริษัทไม่ยอมให้ผู้ใดมากระทำการข่มขู่ คุกคาม หรือหน่วงเหนี่ยวพนักงานที่ตั้งใจในการปฏิบัติตามนโยบาย
4. หากพนักงานหรือผู้แจ้งเบาะแสเชื่อว่าถูกข่มขู่ คุกคาม หรือหน่วงเหนี่ยว ให้รายงานต่อฝ่ายทรัพยากรบุคคลและธุรการได้โดยตรง และหากยังไม่ได้รับแก้ไขให้รายงานต่อคณะกรรมการได้โดยทันที

กระบวนการในการจัดการกับเรื่องพนักงานร้องเรียนเกี่ยวกับเรื่องนี้อาจเป็นการกระทำผิด

เมื่อมีผู้ร้องเรียนผ่านช่องทางการร้องเรียนต่างๆ มายังที่บริษัท และเมื่อผู้รับเรื่องร้องเรียนซึ่งเป็นผู้ที่บริษัทได้รับมอบหมายได้รับเรื่องร้องเรียนแล้ว ให้พิจารณาว่าข้อมูลหรือหลักฐานมีความชัดเจนเพียงพอหรือไม่ ถ้าไม่มีความชัดเจนเพียงพอ ให้แจ้งกลับไปยังผู้ร้องเรียนทราบ หากผู้ร้องเรียนเปิดเผยตัวตน แต่ไม่มีความชัดเจนเพียงพอ และแจ้งการรับเรื่องร้องเรียนดังกล่าวไปยังผู้บังคับบัญชา

ผู้รับเรื่องร้องเรียนสามารถพิจารณาดำเนินการตามความเหมาะสม หรือส่งเรื่องให้บุคคลที่เกี่ยวข้อง โดยพิจารณาถึงความเป็นอิสระในการดำเนินการตามเนื้อหาหรือประเด็นที่ได้รับการร้องเรียน เพื่อดำเนินการตรวจสอบหาข้อเท็จจริงพร้อมทั้งติดตามความคืบหน้า เพื่อให้มั่นใจว่ามีการดำเนินการที่เหมาะสมกับข้อร้องเรียนที่ได้รับ โดยมี แนวปฏิบัติดังนี้

1. หากเรื่องร้องเรียนเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามนโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติด้านบุคคลให้นำส่งฝ่ายทรัพยากรบุคคล
2. หากเรื่องร้องเรียนเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบของรัฐ นโยบายและหลักการกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณธุรกิจและระเบียบข้อบังคับของบริษัทให้นำส่งเลขานุการบริษัท
3. หากเรื่องร้องเรียนเป็นการกระทำที่อาจส่งถึงการทุจริต ซึ่งหมายถึง การกระทำใดๆ เพื่อแสวงหาประโยชน์ที่มิควรได้โดยชอบด้วยกฎหมายสำหรับตนเองหรือผู้อื่น เช่น การยกยอกทรัพย์สิน การคอร์รัปชัน การฉ้อโกง เป็นต้น นำส่งคณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee) หรือผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบระบบงานภายในองค์กร
4. ในกรณีที่เรื่องร้องเรียนเป็นเรื่องที่ซับซ้อนหรือเกี่ยวข้องกับหลายหน่วยงานให้นำส่งกรรมการ
5. ผู้อำนวยการ เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริง (Investigation Committee) สำหรับ

ดำเนินการตรวจสอบเรื่องดังกล่าว

จากนั้นให้ผู้ตรวจสอบเรื่องร้องเรียนแจ้งการรับเรื่องร้องเรียนดังกล่าว บันทึกข้อมูล สำหรับติดตามความคืบหน้าการดำเนินการข้อร้องเรียนนั้นๆ

ผู้ตรวจสอบเรื่องร้องเรียนมีหน้าที่ตรวจสอบหาข้อเท็จจริง ในกรณีที่พบว่ามี การฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย และกฎระเบียบของบริษัท หรือกระทำการทุจริตจะต้องได้รับการพิจารณาโทษทางวินัยตามระเบียบบริษัทที่กำหนดไว้ และ/หรือ อาจจะได้รับโทษตามกฎหมาย หากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย

เมื่อการตรวจสอบเรื่องร้องเรียนได้ข้อยุติแล้ว ผู้ตรวจสอบเรื่องร้องเรียนจะรายงานผลสรุปการตรวจสอบ ให้แก่ผู้รับเรื่องร้องเรียนทราบ เพื่อแจ้งต่อผู้ร้องเรียนต่อไป (ในกรณีที่ผู้ร้องเรียนเปิดเผยตัวตน)

ทั้งนี้ กระบวนการตั้งรับเรื่องร้องเรียนจนกระทั่งแจ้งกลับไปยังผู้ร้องเรียน ควรดำเนินการตามกำหนดระยะเวลาที่เหมาะสม

การป้องกันการใช้อข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

บริษัทปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์อย่างเคร่งครัด โดยคณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญในเรื่องการจัดการเกี่ยวกับความขัดแย้งของผลประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้องอย่างรอบคอบ เป็นธรรมและโปร่งใส หากมีรายการที่เกี่ยวข้องกันจะต้องพิจารณาอย่างรอบคอบ และเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวอย่างชัดเจนและทันเวลาเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทโดยรวมเป็นสำคัญ

บริษัทมีการดูแลเรื่องการใช้อข้อมูลภายในตามหลักการดูแลกิจการที่ดี โดยกำหนดไว้เป็นลายลักษณ์อักษรในข้อบังคับการทำงาน ซึ่งมอบให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานเมื่อแรกเข้าทำงาน

บริษัทมีการวางระบบข้อมูลของบริษัท โดยเป็นการกำหนดลำดับความสำคัญและอำนาจของผู้ที่สามารถพิจารณาตรวจสอบแก้ไขข้อมูลเป็นลำดับขั้นตอน ซึ่งฝ่ายสารสนเทศมีหน้าที่ดูแลตรวจสอบความครบถ้วนถูกต้องอยู่เสมอ

ในการรายงานการเปลี่ยนแปลงจำนวนการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการบริษัท หากมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหลักทรัพย์ที่ถือครอง ไม่ว่าจะซื้อ หรือขาย หรือโอน รวมถึงการมอบให้กองทุนดำเนินการ ต้องรายงานให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทราบ ภายใน 3 วันนับแต่มีรายการเกิดขึ้น รวมถึงการจัดทำบันทึกการเปลี่ยนแปลงและสรุปจำนวนหลักทรัพย์ของคณะกรรมการเป็นรายบุคคล เพื่อนำเสนอให้แก่คณะกรรมการบริษัททราบในการประชุมคณะกรรมการบริษัท

นอกจากนี้ บริษัทมีการดูแลเรื่องการใช้อข้อมูลภายในโดยห้ามกรรมการและผู้บริหารระดับสูงใช้อข้อมูลภายในที่มีสาระสำคัญของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้อื่น รวมถึงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท โดยกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่อยู่ในหน่วยงานที่ทราบข้อมูลภายในจะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วง 1 เดือนก่อนการเปิดเผยงบการเงินต่อสาธารณชน

บริษัทมีนโยบายและวิธีการดูแลผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนดังนี้

1. ให้ความรู้แก่ผู้บริหารในฝ่ายต่างๆ เกี่ยวกับหน้าที่ที่ผู้บริหารต้องรายงานการถือหลักทรัพย์ของบริษัท และบทกำหนดโทษตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 และตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
2. บริษัทกำหนดให้ผู้บริหารรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 และจัดส่งสำเนารายงานนี้ให้แก่บริษัทในวันเดียวกับวันที่ส่งรายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
3. กรรมการและผู้บริหารรายงานการมีส่วนได้เสียของตน หรือของบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการของบริษัท ตามมาตรา 89/14 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่พ.ศ.2551, ประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

มาตรการลงโทษให้เพิ่มไปตามบทกำหนดโทษแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 ได้แก่

1. มาตรา 47 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 267/1 หมวด 12 บทกำหนดโทษแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535
2. มาตรา 267/1 ผู้ฝ่าฝืนมาตรา 22/1 วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปีหรือปรับไม่เกินห้าแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ มาตรา 48 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 281/1 ถึง มาตรา 281/10 แห่งพระราชบัญญัติ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535
3. มาตรา 281/1 บริษัทหลักทรัพย์หรือบริษัทใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 89/2 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าแสนบาทในกรณีที่บริษัทหลักทรัพย์หรือบริษัทใดกระทำความผิดตามมาตรา 89/2 กรรมการผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทหลักทรัพย์หรือบริษัทนั้น ต้องระวางโทษจำคุก ไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินห้าแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำความผิดนั้นด้วย และ/หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
4. บริษัทได้แจ้งให้ผู้บริหารทราบว่า ผู้บริหารที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งทำให้มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ ต้องใช้ความระมัดระวังในการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วง 1 เดือน ก่อนที่งบการเงินหรือข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และบริษัทจะแจ้งให้ผู้ที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายในว่าต้องไม่เปิดเผยข้อมูลนั้นให้ผู้อื่นทราบจนกว่าจะได้รับการแจ้งข้อมูลนั้นให้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว พร้อมทั้งรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบทุกครั้งที่มีการประชุม

มาตรการลงโทษหากมีการกระทำความผิดฝ่าฝืนระเบียบปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น บริษัทจะดำเนินการทางวินัยเพื่อพิจารณาลงโทษตามสมควรแก่กรณี ได้แก่ ตักเตือนด้วยวาจา ตักเตือนด้วยหนังสือ ตักเตือนด้วยพักรง เลิกจ้างโดยไม่จ่ายค่าชดเชย ดำเนินคดีตามกฎหมาย

การส่งเสริมการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ

การส่งเสริมให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ปฏิบัติตาม : ไม่มี

จรรยาบรรณธุรกิจ

การจัดทำและติดตามการปฏิบัติตามจรรยาบรรณของบริษัท

บริษัทมีแผนในการจัดทำและกำกับดูแลการปฏิบัติตามจรรยาบรรณอย่างเป็นระบบ โดยเริ่มจากการจัดทำ “คู่มือจรรยาบรรณบริษัท” ให้ครอบคลุมหลักจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ การปฏิบัติตามกฎหมาย การป้องกันผลประโยชน์ทับซ้อน และการรักษาความลับขององค์กร ทั้งนี้ คู่มือดังกล่าวจะต้องได้รับการพิจารณาและอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษร ก่อนนำไปประกาศใช้ภายในองค์กร ภายหลังการอนุมัติ บริษัทจะดำเนินการสื่อสารและเผยแพร่คู่มือจรรยาบรรณให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับรับทราบอย่างทั่วถึง ผ่านช่องทางที่เหมาะสม เช่น เอกสารภายในองค์กร หรือระบบอิเล็กทรอนิกส์ พร้อมทั้งจัดให้มีการอบรมหรือชี้แจงเพื่อสร้างความเข้าใจที่ถูกต้อง และกำหนดให้พนักงานลงนามรับทราบและยินยอมปฏิบัติตามแนวทางที่กำหนดไว้ ในด้านการกำกับดูแล บริษัทกำหนดให้ผู้บริหารและผู้บังคับบัญชาทุกระดับมีหน้าที่รับผิดชอบในการส่งเสริม สนับสนุน และควบคุมดูแลให้พนักงานในสายงานของตนปฏิบัติตามจรรยาบรรณอย่างเคร่งครัด โดยมีฝ่ายทรัพยากรบุคคลและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางในการให้คำปรึกษา ตลอดจนสนับสนุนการดำเนินงานด้านจรรยาบรรณ บริษัทจะจัดให้มีช่องทางสำหรับการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการปฏิบัติที่อาจขัดต่อจรรยาบรรณ โดยเปิดโอกาสให้สามารถแจ้งได้ผ่านผู้บังคับบัญชา หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น ฝ่ายทรัพยากรบุคคล ฝ่ายตรวจสอบภายใน หรือคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ จะมีการกำหนดกระบวนการตรวจสอบข้อเท็จจริง และการดำเนินการแก้ไขอย่างเหมาะสมและเป็นธรรม ในกรณีที่พบการกระทำที่ฝ่าฝืนจรรยาบรรณ บริษัทจะดำเนินการตามระเบียบทางวินัยที่กำหนดไว้ โดยพิจารณาตามความร้ายแรงของการกระทำ และหากเป็นการกระทำที่เข้าข่ายผิดกฎหมาย บริษัทจะดำเนินการส่งเรื่องให้หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องดำเนินการต่อไป นอกจากนี้ บริษัทจะดำเนินการทบทวนและปรับปรุงคู่มือจรรยาบรรณอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สภาพแวดล้อมทางธุรกิจ และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พร้อมทั้งสื่อสารการเปลี่ยนแปลงให้พนักงานรับทราบอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เกิดการปฏิบัติอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน

การเข้าร่วมเครือข่ายในการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน

เข้าร่วมหรือประกาศเจตนารมณ์เป็นภาคีเครือข่ายใน : ไม่มี

การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน

6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบายและระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

6.3.1 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญเกี่ยวกับการทบทวนนโยบายและแนวปฏิบัติของระบบการกำกับดูแลกิจการ หรือกฎบัตรคณะกรรมการ

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการทบทวนนโยบายและ แนวปฏิบัติการ : ไม่มี

กำกับดูแลกิจการ หรือกฎบัตรคณะกรรมการ

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการเปลี่ยนแปลง และพัฒนาการที่สำคัญ : ไม่มี

เกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติ

6.3.2 การนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน (CG Code) มาปฏิบัติ

การนำหลักการ CG Code ตามที่ : นำมาปฏิบัติใช้เป็นส่วนใหญ่

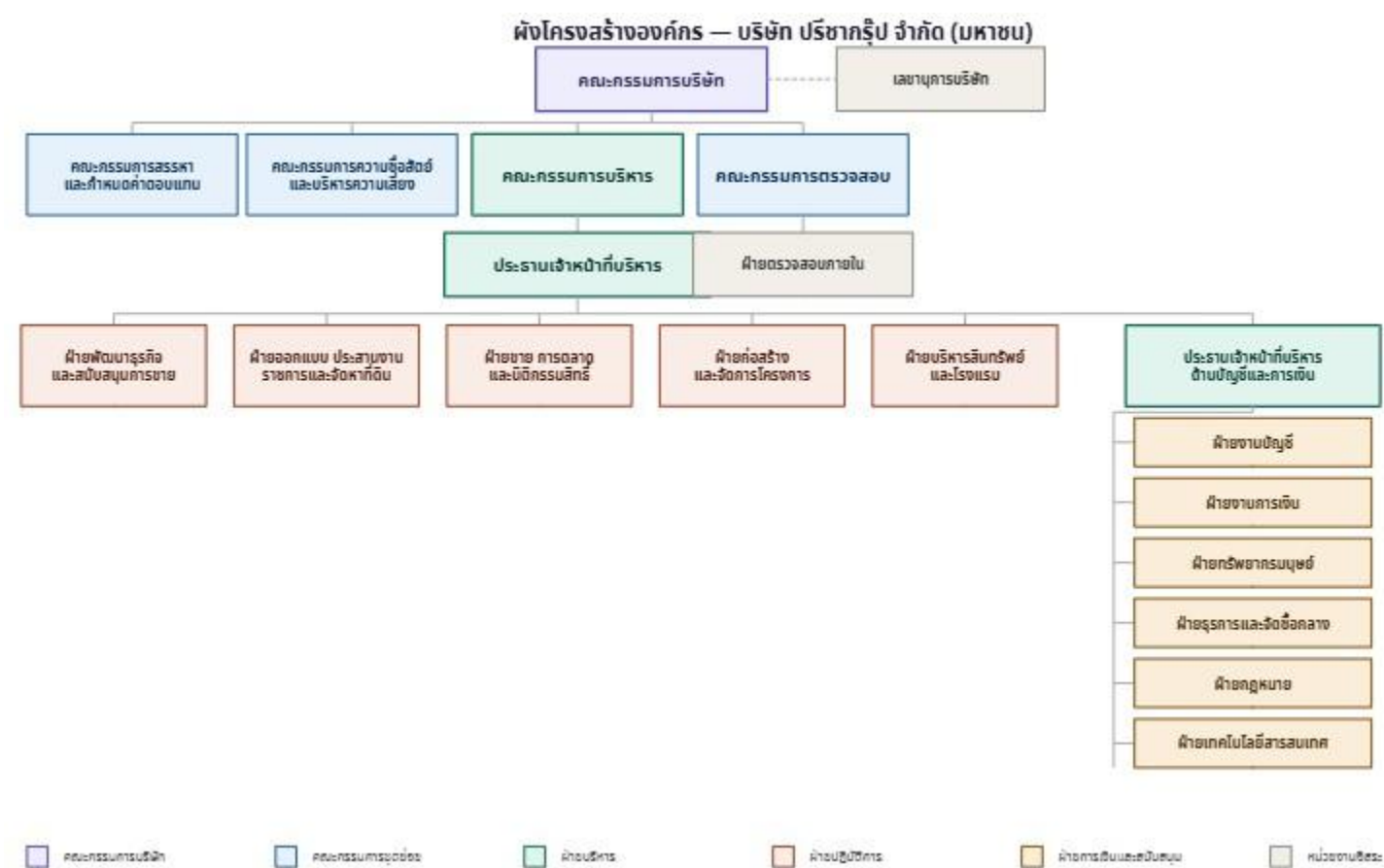
สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดมาปฏิบัติ

7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการคณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่น ๆ

7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

แผนภาพโครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ ณ วันที่ : 29 ธันวาคม 2568



ผังโครงสร้างองค์กร

7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

7.2.1 องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

	จำนวน (คน)	ร้อยละ (%)
กรรมการรวม	8	100.00
กรรมการชาย	5	62.50
กรรมการหญิง	3	37.50
กรรมการที่เป็นผู้บริหาร	4	50.00
กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร	4	50.00
กรรมการอิสระ	3	37.50
กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารและไม่ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ	1	12.50

7.2.2 ข้อมูลคณะกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทรายบุคคล

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>1. นาย พชร ยุติธรรมดำรง</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 77 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : เนติบัณฑิตยสภา</p> <p>สาขา : กฎหมาย</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>ประธานกรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม</p>	9 ก.ค. 2558	<p>พัฒนา</p> <p>อสังหาริมทรัพย์, กฎหมาย, การวิเคราะห์ข้อมูล, การจัดการองค์กร, ผู้นำ</p>

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>2. นางสาว ทิพาพร อัสวโสตร์</p> <p>เพศ: หญิง</p> <p>อายุ : 66 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) : ไม่ใช่</p>	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</p> <p>ผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม</p>	2 มิ.ย. 2547	พาณิชย์
<p>3. นาย สมพร เวชพาณิชย์</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 78 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท</p> <p>สาขา : เศรษฐศาสตร์</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>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</p> <p>ผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม</p>	26 เม.ย. 2548	บัญชี, การเงิน, การตรวจสอบ, ตรวจสอบภายใน, การจัดทำงบประมาณ

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>4. นาย สมเจตน์ ทิณพงษ์</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 76 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาเอก</p> <p>สาขา : วิศวกรรมศาสตร์</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 : ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม</p>	25 ก.ย. 2551	<p>พัฒนา</p> <p>อสังหาริมทรัพย์,</p> <p>วิศวกรรม, การจัดการ</p> <p>โครงการ, การจัดการ</p> <p>องค์กร, การจัดการ</p> <p>ความเสี่ยง</p>
<p>5. นาย ฐานนท์ศรณ์ เลิศฤทธิศิริกุล</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 69 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาเอก</p> <p>สาขา : รัฐศาสตร์</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 : ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม</p>	9 ก.ค. 2558	<p>พัฒนา</p> <p>อสังหาริมทรัพย์, ผู้นำ,</p> <p>การเจรจาต่อรอง, การ</p> <p>จัดการโครงการ, การ</p> <p>จัดการองค์กร</p>

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>6. นาง กิตติมา ปวเรศกุล</p> <p>เพศ: หญิง</p> <p>อายุ : 58 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>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</p> <p>ผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม</p>	11 พ.ย. 2564	บัญชี, การเงิน
<p>7. นาย ยุทธนา หิยมการุณ</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 64 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท</p> <p>สาขา : รัฐศาสตร์</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>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</p> <p>ผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม</p>	21 เม.ย. 2565	กฎหมาย, พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, ขนส่งและโลจิสติกส์

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>8. นางสาว จุติมา ธีรกิจพงศ์</p> <p>เพศ: หญิง</p> <p>อายุ : 45 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา :ปริญญาโท</p> <p>สาขา : การตลาด</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>การถือครองหุ้นในบริษัท</p> <ul style="list-style-type: none"> • การถือหุ้นทางตรง : 20,445,162 หุ้น (6.084870 %) <p><u>รายละเอียดการถือหุ้นทางอ้อม</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - นางสาวสุรภา เมฆศรี ซึ่งเป็นมารดาของคุณจุติมาฯ ถือหุ้นจำนวน 33,142,100 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 9.864 - นายปัญญา ธีรกิจพงศ์ ซึ่งเป็นพี่ชายของคุณจุติมาฯ ถือหุ้นจำนวน 19,731,364 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 5.872 	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการใหม่ที่ได้รับการแต่งตั้งทดแทนกรรมการที่หมดวาระ/ลาออก</p>	11 ก.ย. 2568	<p>เศรษฐศาสตร์, พาณิชย, การตลาด, การวิเคราะห์ข้อมูล, การจัดการข้อมูล</p>

คำอธิบายเพิ่มเติม:

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

(1) การกระทำการโดยไม่สุจริต หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง

(2) การเปิดเผย หรือเผยแพร่ข้อมูล หรือข้อความอันเป็นเท็จที่อาจทำให้สำคัญผิด หรือปกปิดข้อความจริงที่ควรบอกให้แจ้งในสาระสำคัญซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความตัดสินใจของผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน หรือ ผู้ที่เกี่ยวข้อง

(3) การกระทำอันไม่เป็นธรรมหรือการเอาเปรียบผู้ลงทุนในการซื้อขายหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือมีหรือเคยมีส่วนร่วมหรือสนับสนุนการกระทำความผิดดังกล่าว

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

รายชื่อกรรมการที่ลาออก / พันตำแหน่งระหว่างปี

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ลาออก / พันตำแหน่ง	กรรมการที่มาแทน
<p>1. นาย ฐนันทศรณ เลิศฤทธิ์ศิริกุล</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 69 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา :ปริญญาเอก</p> <p>สาขา : รัฐศาสตร์</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>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</p> <p>ผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ใช่</p>	9 ก.ย. 2568	<p>นางสาว จูติมา อธิกิจพงศ์</p> <p>วันที่ดำรงตำแหน่งแทน : 11 ก.ย. 2568</p>

คำอธิบายเพิ่มเติม:

(*) ความผิดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์พ.ศ. 2535 หรือพระราชบัญญัติสัญญาซื้อขายล่วงหน้า พ.ศ. 2546 ทั้งนี้ เฉพาะความผิดในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) การกระทำการโดยไม่สุจริต หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง

(2) การเปิดเผย หรือเผยแพร่ข้อมูล หรือข้อความอันเป็นเท็จที่อาจทำให้สำคัญผิด หรือปกปิดข้อความจริงที่ควรบอกให้แจ้งในสาระสำคัญซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน หรือ ผู้ที่เกี่ยวข้อง

(3) การกระทำอันไม่เป็นธรรมหรือการเอาเปรียบผู้ลงทุนในการซื้อขายหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือมีหรือเคยมีส่วนร่วมหรือสนับสนุนการกระทำความผิดกล่าว

(**) 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 พชร ยุติธรรม ดำรง	ประธาน กรรมการ		✓	✓		
2. นางสาว ทิพาพร อัสวโสสถ์	กรรมการ		✓		✓	
3. นาย สมพร เวช พาณิชย์	กรรมการ		✓	✓		
4. นาย สมเจตน์ ทิณ พงษ์	กรรมการ	✓				✓
5. นาย ฐนันทศรณ เลิศ ฤทธิ์ศิริกุล	กรรมการ	✓				✓
6. นาง กิตติมา ปวเรศกุล	กรรมการ		✓	✓		
7. นาย ยุทธนา หิยมกา รุธ	กรรมการ	✓				✓
8. นางสาว จุติมา ถิริกิจ พงศ์	กรรมการ	✓				✓
รวม (คน)		4	4	3	1	4

ภาพรวมทักษะและความชำนาญของกรรมการ

ทักษะและความชำนาญ	จำนวน (คน)	ร้อยละ (%)
1. เศรษฐศาสตร์	1	12.50
2. พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	4	50.00
3. พาณิชย	2	25.00
4. ขนส่งและโลจิสติกส์	1	12.50
5. กฎหมาย	2	25.00
6. การตลาด	1	12.50
7. บัญชี	2	25.00
8. การเงิน	2	25.00
9. การจัดการข้อมูล	1	12.50
10. การวิเคราะห์ข้อมูล	2	25.00
11. การเจรจาต่อรอง	1	12.50
12. การจัดการโครงการ	2	25.00
13. การจัดการองค์กร	3	37.50
14. วิศวกรรม	1	12.50
15. ผู้นำ	2	25.00
16. การจัดการความเสี่ยง	1	12.50
17. การตรวจสอบ	1	12.50
18. ตรวจสอบภายใน	1	12.50
19. การจัดทำงบประมาณ	1	12.50

ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการอื่นๆ

ประธานกรรมการและผู้บริหารสูงสุดเป็นบุคคลเดียวกัน : ไม่ใช่

ประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ : ใช่

ประธานกรรมการและผู้บริหารสูงสุดเป็นบุคคลในครอบครัวเดียวกัน : ไม่ใช่

ประธานกรรมการเป็นสมาชิกในคณะกรรมการบริหาร : ไม่ใช่

หรือคณะทำงาน

บริษัทแต่งตั้งกรรมการอิสระอย่างน้อยหนึ่งคนเพื่อกำหนดวาระ : ใช่

การประชุมคณะกรรมการ

มาตรการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ

มาตรการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ : มี

วิธีการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ : การแต่งตั้งกรรมการอิสระคนหนึ่ง ร่วมพิจารณากำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่หลากหลาย รวมถึงมีส่วนของกรรมการอิสระที่เหมาะสม เพื่อเสริมสร้างความเป็นอิสระในการพิจารณาและตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัท โดยบริษัทได้กำหนดให้ประธานกรรมการบริษัทเป็นกรรมการอิสระ เพื่อส่งเสริมการกำกับดูแลที่มีความโปร่งใส และช่วยสร้างสมดุลในการใช้อำนาจภายในองค์กร อีกทั้งได้กำหนดให้มีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 คนร่วมพิจารณากำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้การกำหนดวาระมีความรอบคอบ โปร่งใส และคำนึงถึงประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ทั้งนี้ ได้มีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ระหว่างคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน โดยคณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ในการกำหนดนโยบาย กำกับดูแล และติดตามผลการดำเนินงาน ในขณะที่ฝ่ายจัดการมีหน้าที่รับผิดชอบในการบริหารงานประจำวันของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทได้จัดให้มีคณะกรรมการชุดย่อย เช่น คณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่ในการสอบทานความถูกต้องของงบการเงิน ระบบการควบคุมภายใน และการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง อันเป็นการเสริมสร้างระบบการกำกับดูแลและการตรวจสอบภายในให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

7.2.3 ข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

กฎบัตรคณะกรรมการ (Board charter) : ไม่มี

7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

7.3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อย

บทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัท

บทบาทหน้าที่

- การสอบทานรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน
- การกำกับดูแลด้านความเสี่ยง
- การสรรหากรรมการ / ผู้บริหารระดับสูง
- การพิจารณาผลตอบแทน
- บรรษัทภิบาล
- การพัฒนาความยั่งยืน
- การกำกับดูแลด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจอนุมัติตามขอบเขตที่กำหนดโดยกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท และอนุมัติในการดำเนินงานแผนหลักในการดำเนินงาน นโยบายในการบริหารความเสี่ยง แผนงบประมาณ และแผนการดำเนินงานธุรกิจประจำปี การกำหนดเป้าหมายที่ต้องการของผลการดำเนินงานการติดตาม และประเมินผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้ ซึ่งรวมถึงการอนุมัติเรื่องต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย

- 1) พิจารณาอนุมัติ
 - (1) วิสัยทัศน์ พันธกิจ นโยบาย และแผนกลยุทธ์เป็นรายปี
 - (2) แผนธุรกิจประจำปีและงบประมาณประจำปี
 - (3) งบการเงินสำหรับงวดไตรมาส งวดครึ่งปีแรกและงบการเงินประจำปี
 - (4) การจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล
 - (5) การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างองค์กรและการเปลี่ยนแปลงอื่นๆ ในองค์กรที่สำคัญ
 - (6) การได้มา การก่อตั้ง การจำหน่ายจ่ายโอน หรือการระงับซึ่งทรัพย์สินที่สำคัญหรือธุรกิจใดของบริษัท
 - (7) การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งขนาดของรายการมีนัยสำคัญต่อบริษัท
 - (8) การออกตราสารทางการเงินหรือหลักทรัพย์อื่นใด
 - (9) แลกเปลี่ยนต่อสาธารณชนที่เกี่ยวกับนโยบายหรือกลยุทธ์
 - (10) การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับอำนาจใดๆ ที่คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการ
- 2) แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย
- 3) แต่งตั้งและพิจารณากำหนดค่าตอบแทน รวมทั้งกำหนดเงื่อนไขการว่าจ้างงานสำหรับกรรมการผู้อำนวยการ และผู้บริหารระดับสูง

ลิงก์กฏบัตร

-

คณะกรรมการตรวจสอบ

บทบาทหน้าที่

- อื่น ๆ
 - กำกับดูแลเกี่ยวกับความถูกต้องของรายงานทางการเงิน

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

คณะกรรมการตรวจสอบจัดตั้งขึ้นเพื่อทำหน้าที่ช่วยคณะกรรมการในการปฏิบัติหน้าที่กำกับดูแลเกี่ยวกับความถูกต้องของรายงานทางการเงิน ระบบการควบคุมภายใน และการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และหลักจรรยาบรรณต่างๆ เพื่อส่งเสริมให้บริษัทเกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดี นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบจะทำหน้าที่ในการสอบทานความเพียงพอและประสิทธิภาพในการบริหารความเสี่ยงของบริษัท รวมทั้ง รับผิดชอบในการจัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบและนำเสนอในรายงานประจำปี

ลิงก์กฎบัตร

-

คณะกรรมการบริหาร

บทบาทหน้าที่

- อื่น ๆ
- พิจารณากลับกรองแผนธุรกิจ

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

- 1) หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร
 1. พิจารณากลับกรองแผนธุรกิจ งบประมาณประจำปี อัตราค่าจ้างคน กลยุทธ์ทางธุรกิจ ก่อนนำเสนอขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
 2. อนุมัติงบประมาณค่าใช้จ่าย และแนวทางในการดำเนินธุรกิจ โครงสร้างบุคลากร การบริหารจัดการภายในองค์กร ทั้งนี้ให้เป็นไปตามอำนาจดำเนินการที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
 3. ติดตามควบคุมผลการดำเนินงานของฝ่ายงานต่างๆ ให้เป็นไปตามแผนที่ได้รับอนุมัติ
 4. ติดตามผลและประเมินผลงานของฝ่ายงานต่าง ๆ
 5. ทำหน้าที่กลั่นกรองเรื่องที่จะเสนอเข้าที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

ลิงก์กฎบัตร

-

กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

บทบาทหน้าที่

- อื่น ๆ
- สนับสนุนการปฏิบัติงาน

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

สนับสนุนการปฏิบัติงาน สร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้มีส่วนได้เสีย และเพื่อให้บริษัทเติบโตอย่างยั่งยืน และก่อให้เกิดความชัดเจนในเรื่ององค์ประกอบ วาระการดำรงตำแหน่ง หน้าที่ความรับผิดชอบ การประชุมของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และเป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องตามกฎหมาย และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ลิงก์กฎบัตร

-

กรรมการบริหารความเสี่ยง

บทบาทหน้าที่

- อื่น ๆ
- การบริหารจัดการความเสี่ยง

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

- 1.กำหนดนโยบายและกรอบการบริหารความเสี่ยงของบริษัทให้สอดคล้องกับกลยุทธ์และวัตถุประสงค์ขององค์กร
- 2.พิจารณาและประเมินความเสี่ยงที่สำคัญของบริษัท รวมถึงติดตามและทบทวนสถานการณ์ความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ
- 3.กำกับดูแลให้ระบบการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ครอบคลุมทั้งองค์กร
- 4.สนับสนุนและส่งเสริมให้หน่วยงานต่าง ๆ ตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารความเสี่ยง และปฏิบัติตามนโยบายที่กำหนด
- 5.พิจารณาให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับแนวทางการจัดการความเสี่ยง และมาตรการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้อง
- 6.รายงานผลการบริหารความเสี่ยงและประเด็นสำคัญต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ
- 7.ทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนบริหารความเสี่ยงให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป

ลิงก์กฏบัตร

-

7.3.2 ข้อมูลคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละชุด

รายชื่อคณะกรรมการตรวจสอบ

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
1. นาย พชร ยุติธรรมดำรง เพศ: ชาย อายุ : 77 ปี วุฒิการศึกษา : เนติบัณฑิตยสภา สาขา : กฎหมาย สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ มีประสบการณ์ความรู้ด้านการตรวจสอบบัญชี : ไม่ใช่	ประธานกรรมการตรวจสอบ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ) ประเภทของกรรมการ : กรรมการที่หมดวาระและได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาใหม่	11 พ.ย. 2564	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, กฎหมาย, การวิเคราะห์ข้อมูล, การจัดการองค์กร, ผู้นำ
2. นาย สมพร เวชพาณิชย์ ^(*) เพศ: ชาย อายุ : 78 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : เศรษฐศาสตร์ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ มีประสบการณ์ความรู้ด้านการตรวจสอบบัญชี : ใช่	กรรมการตรวจสอบ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ) ประเภทของกรรมการ : กรรมการที่หมดวาระและได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาใหม่	26 เม.ย. 2548	บัญชี, การเงิน, การตรวจสอบ, ตรวจสอบภายใน, การจัดทำงบประมาณ
3. นาง กิตติมา ปวเรศกุล ^(*) เพศ: หญิง อายุ : 58 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ มีประสบการณ์ความรู้ด้านการตรวจสอบบัญชี : ใช่	กรรมการตรวจสอบ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ) ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามบัญชีที่รายงานและไม่มีลาออกระหว่างปี)	11 พ.ย. 2564	บัญชี, การเงิน

คำอธิบายเพิ่มเติม:

(*) กรรมการที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงินของบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการบริหาร

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง
1. นาย สมเจตน์ ทิณพงษ์ เพศ: ชาย อายุ : 76 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาเอก สาขา : วิศวกรรมศาสตร์ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่	ประธานกรรมการบริหาร	11 พ.ย. 2564
2. นาย ฐนันทศรณ์ เลิศฤทธิ์ศิริกุล เพศ: ชาย อายุ : 69 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาเอก สาขา : รัฐศาสตร์ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่	กรรมการบริหาร	11 พ.ย. 2564
3. พล.ต.ท. สมคิด บุญถนอม เพศ: ชาย อายุ : 73 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : รัฐศาสตร์ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่	กรรมการบริหาร	11 พ.ย. 2564
4. นาย สมชาย เลิศวิริยจิตต์ เพศ: ชาย อายุ : 76 ปี วุฒิการศึกษา : เนติบัณฑิตยสภา สาขา : กฎหมาย สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่	กรรมการบริหาร	11 พ.ย. 2564

รายชื่อกรรมการบริหารที่ลาออก / พ้นตำแหน่งระหว่างปี

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ลาออก / พ้นตำแหน่ง	กรรมการที่มาแทน
1. นาย สมเจตน์ ทิณพงษ์ เพศ: ชาย อายุ : 76 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาเอก สาขา : วิศวกรรมศาสตร์ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่	ประธานกรรมการบริหาร	29 ธ.ค. 2568	-
2. นาย ฐนันทศรณ เลิศฤทธิศิริกุล เพศ: ชาย อายุ : 69 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาเอก สาขา : รัฐศาสตร์ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่	กรรมการบริหาร	9 ก.ย. 2568	นางสาว จิตติมา อธิกิจพงศ์ วันที่ดำรงตำแหน่งแทน : 11 ก.ย. 2568
3. พล.ต.ท. สมคิด บุญถนอม เพศ: ชาย อายุ : 73 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : รัฐศาสตร์ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่	กรรมการบริหาร	29 ธ.ค. 2568	นาย ยุทธนา หิมาการณ วันที่ดำรงตำแหน่งแทน : 29 ธ.ค. 2568
4. นาย สมชาย เลิศวิริยจิตต์ เพศ: ชาย อายุ : 76 ปี วุฒิการศึกษา : เนติบัณฑิตยสภา สาขา : กฎหมาย สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่	กรรมการบริหาร	9 ก.ย. 2568	-

รายชื่อคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

ชื่อคณะกรรมการชุดย่อย	รายชื่อ	ตำแหน่ง
กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	นาย สมพร เวชพาณิชย์	ประธานกรรมการชุดย่อย (กรรมการอิสระ)
	นาย สมเจตน์ ทิณพงษ์	กรรมการชุดย่อย
	นาย ฐนันทศรณ์ เลิศฤทธิศิริกุล	กรรมการชุดย่อย
กรรมการบริหารความเสี่ยง	นาย สมเจตน์ ทิณพงษ์	ประธานกรรมการชุดย่อย
	นาย ฐนันทศรณ์ เลิศฤทธิศิริกุล	กรรมการชุดย่อย
	นาย ยุทธนา หิมาการุณ	กรรมการชุดย่อย
	พล.ต.ท. สมคิด บุญถนอม	กรรมการชุดย่อย

รายชื่อคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ ที่ลาออก/พ้นตำแหน่งระหว่างปี

ชื่อคณะกรรมการชุดย่อย	รายชื่อ	ตำแหน่ง	วันที่ลาออก/พ้นตำแหน่ง	กรรมการที่มาแทน
กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	1. นาย ฐนันทศรณ์ เลิศฤทธิศิริกุล	กรรมการชุดย่อย	9 ก.ย. 2568	-
กรรมการบริหารความเสี่ยง	1. นาย ฐนันทศรณ์ เลิศฤทธิศิริกุล	กรรมการชุดย่อย	9 ก.ย. 2568	-

7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

7.4.1 รายชื่อและตำแหน่งของผู้บริหาร

รายชื่อผู้บริหารสูงสุดและผู้บริหาร 4 รายแรกนับจากผู้บริหารสูงสุด

รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
1. นาย ฐนันทศรณ เลิศฤทธิ์ศิริกุล เพศ: ชาย อายุ : 69 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาเอก สาขา : รัฐศาสตร์ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	กรรมการผู้อำนวยการ (ผู้บริหารสูงสุด)	11 พ.ย. 2564	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, ผู้นำ, การเจรจาต่อรอง, การจัดการโครงการ, การจัดการองค์กร

คำอธิบายเพิ่มเติม :

(*) ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน

(**) ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

(***) แต่งตั้งภายหลังวันสิ้นสุดปีบัญชี ณ ปีรายงาน

7.4.2 นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

บริษัทมีการกำหนดนโยบายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารในระดับที่เหมาะสมเมื่อเทียบกับอุตสาหกรรม ซึ่งอยู่ในรูปของค่าเบี้ยประชุมกรรมการ โดยขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเป็นประจำทุกปี และค่าตอบแทนผู้บริหารพิจารณาจากผลประกอบการของกิจการและผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารแต่ละท่าน

1. ค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร โดยพิจารณาจากลักษณะของการเปรียบเทียบกับระดับที่ปฏิบัติงาน ประสบการณ์ ภาระหน้าที่ ขอบเขตของบทบาทและความรับผิดชอบ รวมถึงประโยชน์ที่ได้รับจากแต่ละคน โดยกรรมการและผู้บริหารที่ได้รับมอบหมายและความรับผิดชอบที่เพิ่มขึ้น
2. ค่าตอบแทนเป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการกำหนดตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ระดับของค่าตอบแทนทั้งที่เป็นค่าเบี้ยประชุมและโบนัส จะมีความสนใจและสอดคล้องกับผลงานของแต่ละคน และคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นได้รับ

คณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนมีความ : ไม่มี

เห็น

ต่อนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหารหรือไม่

7.4.3 ค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

	2566	2567	2568
ค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหารรวม (บาท)	9,600,332.06	9,918,658.94	9,715,477.00
ค่าตอบแทนผู้บริหาร (บาท)	9,600,332.06	9,918,658.94	9,715,477.00

คำตอบแทนอื่นของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

	2566	2567	2568
Employee Stock Ownership Plan (ESOP)	ไม่มี	-	-
Employee Joint Investment Program (EJIP)	ไม่มี	-	-

คำตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้ำจ่ายของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

คำตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้ำจ่ายของกรรมการบริหารและผู้ : 0.00

บริหารในรอบปีที่ผ่านมา

ประมาณคำตอบแทนของกรรมการบริหารและผู้บริหารในรอบปี : 0.00

ปัจจุบัน

7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงานของบริษัท

นโยบายการปฏิบัติต่อพนักงาน

บริษัทฯ ตระหนักดีว่าพนักงานเป็นปัจจัยสำคัญในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่องค์กร จึงกำหนดหลักการปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความมีคุณธรรม เท่าเทียม และเสมอภาค ทั้งในเรื่องการจ้างงาน ผลตอบแทน การแต่งตั้ง การโยกย้าย และการพัฒนาศักยภาพ ดังนี้

- ปฏิบัติตามกฎหมายแรงงานและข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับพนักงานอย่างเคร่งครัด
- ปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความสุภาพ ให้ความเคารพต่อความเป็นปัจเจกชน และศักดิ์ศรีของความเป็นมนุษย์ตามหลักสิทธิมนุษยชนสากล
- จัดเงื่อนไขการจ้างงานที่เป็นธรรมสำหรับพนักงาน และให้พนักงานได้รับค่าตอบแทนที่เหมาะสมตามศักยภาพ
- ดูแลรักษาสภาพแวดล้อมและจัดระบบการทำงานให้พนักงานมีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน รวมถึงการมีสุขภาพอนามัยที่ดี
- ให้ความสำคัญกับการพัฒนาพนักงาน เพื่อฝึกทักษะและเพิ่มพูนศักยภาพ โดยเปิดโอกาสให้พนักงานมีการเรียนรู้อย่างทั่วถึงและสม่ำเสมอ
- แต่งตั้ง โยกย้าย ให้รางวัลและลงโทษพนักงานด้วยความสุจริตใจ บนพื้นฐานของความรู้ ความสามารถ และความเหมาะสมของพนักงาน
- จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงาน
- จัดให้มีช่องทางให้พนักงานสามารถร้องเรียนในกรณีที่ไม่ได้รับความเป็นธรรม หรือแจ้งเบาะแสเกี่ยวกับเรื่องที่น่าจะเป็นการกระทำความผิดกฎหมาย และมีกระบวนการแก้ไขรวมถึงมาตรการคุ้มครองพนักงานผู้ร้องที่เป็นระบบและยุติธรรม
- ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของพนักงานในการเสนอแนะแนวทางในการปฏิบัติงาน เพื่อให้เกิดประโยชน์แก่ทุกฝ่ายและสร้างความสัมพันธ์อันดีในการทำงานร่วมกันภายใต้วัฒนธรรมองค์กรที่ดี
- ส่งเสริมให้พนักงานเข้าร่วมกิจกรรมทั้งภายในและภายนอกที่เป็นประโยชน์ต่อองค์กรและสังคม เพื่อสร้างการมีส่วนร่วมและความผูกพันต่อองค์กร

นโยบายการพัฒนาพนักงาน

บริษัทฯ มุ่งมั่นพัฒนาบุคลากรอย่างต่อเนื่อง โดยถือว่าการพัฒนาพนักงานเป็นการลงทุนระยะยาวที่มีคุณค่าและส่งผลต่อความสำเร็จขององค์กรในระยะยาว แนวทางการพัฒนาพนักงานมีดังนี้

- การบริหารจัดการทรัพยากรบุคคลต้องสอดคล้องและสนับสนุนกลยุทธ์และเป้าหมายทางธุรกิจของบริษัทฯ
- จัดวางระบบและกระบวนการบริหารทรัพยากรบุคคลให้เทียบเคียงได้กับธุรกิจชั้นนำ โดยมีความชัดเจน โปร่งใส ยุติธรรม และเป็นไปในทิศทางเดียวกันทั้งองค์กร
- มีการสรรหาพนักงานที่ดี สร้างพนักงานให้เก่งและมีพฤติกรรมในการทำงานอย่างมืออาชีพ
- ผู้บังคับบัญชาทุกคนมีหน้าที่ในการบริหารและพัฒนาทรัพยากรบุคคลภายในหน่วยงานของตนตามระบบและแนวทางการบริหารทรัพยากรบุคคลของบริษัทฯ
- พนักงานมีหน้าที่ปฏิบัติงานด้วยความสามารถ มีความรับผิดชอบ มุ่งมั่น พยายามให้เกิดผลสำเร็จของงาน โดยยึดหลักจริยธรรมและวัฒนธรรมองค์กร
- บริษัทฯ จะพัฒนาพนักงานให้มีความรู้ ความสามารถ และมีประสิทธิภาพในการทำงานในหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างต่อเนื่อง
- ความก้าวหน้าในอาชีพ ผลตอบแทน และแรงจูงใจต่างๆ ขึ้นอยู่กับคุณภาพและผลสำเร็จของงาน ทักษะ และศักยภาพของพนักงาน
- บริษัทฯ จะบริหารค่าตอบแทนพนักงานให้เทียบเคียงกับธุรกิจชั้นนำที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกัน

การเสริมสร้างทีมงานเชิงกลยุทธ์เพื่อรองรับการเติบโต

ในปี 2569 บริษัทฯ มีแผนเสริมสร้างทีมงานในตำแหน่งสำคัญที่มีผลโดยตรงต่อการเพิ่มรายได้และการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมุ่งเน้นการสรรหาบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านเพื่อสร้างมูลค่าให้แก่องค์กรอย่างยั่งยืน

ด้านการเพิ่มรายได้

- ทีมขายและการตลาด เสริมทีมผู้เชี่ยวชาญด้านการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขยายฐานลูกค้าและเพิ่มยอดขายอย่างต่อเนื่อง
- ทีมสินเชื่อ บุคลากรที่มีประสบการณ์ด้านการประสานงานกับสถาบันการเงิน เพื่อเพิ่มอัตราการอนุมัติสินเชื่อของลูกค้า ลดการสูญเสียโอกาสขาย
- ทีมบริหารอาคารและทรัพย์สิน ผู้เชี่ยวชาญด้านการบริหารพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ เพื่อเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานและสร้างรายได้ประจำที่มั่นคง

- ทีมธุรกิจ Hospitality บุคลากรที่มีประสบการณ์ด้านการบริหารโรงแรมและที่พัก เพื่อรองรับการขยายธุรกิจสู่ภาคการท่องเที่ยวและบริการ

ด้านการบริหารต้นทุน

- ทีมก่อสร้างและจัดซื้อ วิศวกรและผู้เชี่ยวชาญด้านการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างโดยตรง เพื่อลดการพึ่งพาผู้รับเหมาในการจัดหาวัสดุ ซึ่งจะช่วยลดต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีนัยสำคัญ

การลงทุนด้านบุคลากรในตำแหน่งเชิงกลยุทธ์เหล่านี้สะท้อนถึงความมุ่งมั่นของบริษัทฯ ในการสร้างรากฐานที่แข็งแกร่งสำหรับการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

จำนวนพนักงาน

	2566	2567	2568
พนักงานรวม (คน)	36	34	32
พนักงานชาย (คน)	17	16	15
พนักงานหญิง (คน)	19	18	17

จำนวนพนักงาน จำแนกตามตำแหน่งและสายงาน

จำนวนพนักงานชาย จำแนกตามตำแหน่ง

จำนวนพนักงานหญิง จำแนกตามตำแหน่ง

การเปลี่ยนแปลงจำนวนพนักงานอย่างมีนัยสำคัญ

จำนวนพนักงานเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา : ไม่ใช่

ข้อมูลเกี่ยวกับค่าตอบแทนพนักงาน

บริษัทฯ กำหนดนโยบายค่าตอบแทนพนักงานที่เป็นธรรมและสามารถแข่งขันได้กับตลาดแรงงาน โดยพิจารณาจากขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ ประสิทธิภาพ คุณวุฒิ และผลการปฏิบัติงานของพนักงานแต่ละท่าน รวมถึงผลประกอบการของบริษัทฯ และภาวะเศรษฐกิจโดยรวม โดยมีรายละเอียดค่าตอบแทนประจำปี 2568 ดังนี้

สวัสดิการที่บริษัทฯ จัดให้แก่พนักงาน ประกอบด้วย

- **ค่าตอบแทนในระยะสั้น** เช่น เงินเดือน โบนัสประจำปี ค่าล่วงเวลา ปรับเงินเดือนประจำปี อีกทั้งให้โอกาสพนักงานศึกษาเพิ่มเติมทั้งในระดับอาชีวศึกษา ระดับอุดมศึกษา รวมถึงระดับบัณฑิตศึกษา และการฝึกอบรมทั้งภายในและภายนอกบริษัทฯ การประกันชีวิตและอุบัติเหตุกลุ่ม ชุดฟอร์มพนักงาน สวัสดิการอื่นๆ เช่น เงินช่วยเหลืองานศพ เงินช่วยเหลือกรณีพนักงานสมรส กรณีพนักงานอุปสมบท เป็นต้น
- **ค่าตอบแทนในระยะยาว** เช่น สวัสดิการเงินช่วยเหลือพิเศษอื่นๆ กองทุนเงินกู้ยืมของบริษัทฯ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่มีอัตราผลตอบแทนตามอายุงาน เป็นต้น

คำตอบแทนของพนักงาน

	2566	2567	2568
คำตอบแทนพนักงานรวม (บาท)	15,458,534.38	17,789,871.25	17,846,245.38

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (Provident fund: PVD)

นโยบายและแนวปฏิบัติการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (Provident fund: PVD)

บริษัทได้จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเพื่อเป็นสวัสดิการพื้นฐานที่สำคัญสำหรับพนักงาน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมวินัยในการออมเงินในระยะยาว และสร้างหลักประกันทางการเงินที่มั่นคงให้แก่พนักงานภายหลังการเกษียณอายุ ตลอดจนช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตของพนักงานและครอบครัวในระยะยาว ในการดำเนินงานดังกล่าว บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการกองทุนให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎเกณฑ์ หลักเกณฑ์ และแนวปฏิบัติที่กำหนดโดย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อย่างเคร่งครัด เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของกองทุนเป็นไปอย่างถูกต้อง โปร่งใส และสอดคล้องกับมาตรฐานที่กำหนด บริษัทมุ่งมั่นดำเนินการภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) โดยคำนึงถึงความโปร่งใส ความรับผิดชอบ และความสามารถในการตรวจสอบได้ (Accountability) ในทุกขั้นตอนของการบริหารจัดการกองทุน ทั้งในด้านการกำหนดนโยบาย การคัดเลือกผู้บริหารจัดการกองทุน การติดตามผลการดำเนินงาน และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน ถูกต้อง และทันเวลาแก่ผู้มีส่วนได้เสีย นอกจากนี้ บริษัทให้ความสำคัญกับการปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม โดยกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการเข้าร่วมกองทุน อัตราเงินสะสม และเงินสมทบอย่างชัดเจน โปร่งใส และไม่เลือกปฏิบัติ พนักงานทุกคนที่มีคุณสมบัติตามที่กำหนดจะได้รับสิทธิในการเข้าร่วมกองทุนอย่างเสมอภาค พร้อมทั้งได้รับข้อมูลข่าวสารที่เกี่ยวข้องอย่างเพียงพอเพื่อประกอบการตัดสินใจ บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของผลประโยชน์สูงสุดของสมาชิกกองทุนเป็นสำคัญ จึงมีการกำกับดูแลและติดตามการบริหารกองทุนอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้การลงทุนเป็นไปอย่างเหมาะสมกับระดับความเสี่ยง และสามารถสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมในระยะยาว อันจะนำไปสู่ความมั่นคงทางการเงินของพนักงานในอนาคต

นโยบายการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ : ไม่มี

ภาพรวมวิธีการกำหนดอัตราเงินสะสมของลูกจ้างและอัตราเงินสมทบของนายจ้าง

การเข้าร่วมเป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (PVD)

รายละเอียดการเข้าร่วมเป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (PVD)

จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม PVD

	2566	2567	2568
จำนวนพนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วม PVD (คน)	28	29	25
จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม PVD (คน)	28	29	25
สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD / พนักงานทั้งหมด (%)	77.78	85.29	67.57
สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD / พนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วม (%)	100.00	100.00	100.00

จำนวนเงินของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

	2566	2567	2568
จำนวนเงินที่นายจ้างสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงาน (บาท)	303,226.00	371,917.00	363,430.70
จำนวนเงินที่ลูกจ้างสะสมเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (บาท)	303,226.00	371,917.00	363,430.70

รายละเอียดสรุปการเข้าร่วมเป็นสมาชิก PVD ของพนักงานในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อบริษัท	มีพนักงานเข้าร่วมเป็นสมาชิก PVD	จำนวนพนักงาน (คน)	จำนวนพนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วม PVD (คน)	จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม PVD (คน)	สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD จากพนักงานทั้งหมด (%)	สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD จากพนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วม PVD (%)
บริษัท ปรึกษากรู๊ป จำกัด (มหาชน)	มี	32	25	25	67.57%	100.00%

นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการส่งเสริมการออมผ่านกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับลูกจ้างที่ยังไม่ได้เข้าเป็นสมาชิก PVD (ถ้ามี)

7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ

7.6.1 ผู้ที่ได้รับมอบหมาย

รายชื่อผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นาง นันทิยา เลิศสมนาวิน	nantiya@preecha.com	-

รายชื่อเลขานุการบริษัท

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นาย วรุตม์ เตมีย์	varut.t@preecha.com	-

รายชื่อหัวหน้างานตรวจสอบภายในหรือผู้ตรวจสอบภายในที่จ้างจากภายนอก

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นาย ศราวุธ พุ่มผกา	sarawutaudit@gmail.com	-

7.6.2 หัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัทมีการแต่งตั้งหัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์หรือไม่ : มี

รายชื่อหัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นาย วรุตม์ เตมีย์	varut.t@preecha.com	-

7.6.3 ผู้สอบบัญชีของบริษัท

รายละเอียดการสอบบัญชีของบริษัท

บริษัทผู้สอบบัญชี	ค่าสอบบัญชี (บาท)	ค่าบริการอื่น ๆ	รายชื่อและข้อมูลทั่วไปของ ผู้ สอบบัญชี
บริษัท พีวี ออดิท จำกัด เลขที่ 46/8 ชั้น 10 อาคารรุ่งโรจน์ธนกุล ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขต ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ +66 2645 0080 Ext. 310	770,000.00	-	1. นางสาว ชุตินา วงษ์ศราพั นธ์ชัย อีเมล: chutima@pvaudit.co.th เลขที่ใบอนุญาต: 9622

7.6.4 บุคลากรที่ได้รับมอบหมาย กรณีที่เป็นบริษัทต่างประเทศ

บริษัทมีบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้เป็นตัวแทนในประเทศไทยหรือไม่ : ไม่มี

รายชื่อบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้เป็นตัวแทนในประเทศไทย

8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

8.1.1 การสรรหาคณะกรรมการ / การพัฒนากรรมการ / การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

ข้อมูลเกี่ยวกับการสรรหาคณะกรรมการ

รายชื่อกรรมการใหม่ที่ได้รับการแต่งตั้งทดแทนกรรมการที่หมดวาระ/ลาออก

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
1. นางสาว จิตติมา ธีรกิจพงศ์	กรรมการ (กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)	11 ก.ย. 2568	เศรษฐศาสตร์, พาณิชย, การตลาด, การวิเคราะห์ข้อมูล, การจัดการข้อมูล

การสรรหากรรมการอิสระ

หลักเกณฑ์ในการสรรหากรรมการอิสระ

1. คุณสมบัติของกรรมการอิสระกรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายและหลักเกณฑ์การกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยคุณสมบัติพื้นฐานได้แก่: มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่เหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัท มีความเป็นอิสระ ไม่เกี่ยวข้องหรือมีผลประโยชน์ทับซ้อนกับบริษัท ผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ สามารถตรวจสอบและให้ข้อคิดเห็นได้อย่างอิสระและเป็นกลาง ไม่มีประวัติถูกลงโทษทางกฎหมายหรือทางการค้าเกี่ยวกับความประพฤติที่ไม่เหมาะสม สามารถเข้าร่วมประชุมและปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่อง

2. กระบวนการสรรหากรรมการอิสระ การสรรหากรรมการอิสระดำเนินการโดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ตามขั้นตอนดังนี้: ประเมินความต้องการของคณะกรรมการบริษัทในด้านทักษะ ความรู้ และความหลากหลาย คัดเลือกผู้ที่มีคุณสมบัติตรงตามเกณฑ์และข้อกำหนดของกฎหมาย พิจารณาและคัดเลือกผู้ที่เหมาะสมเพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา เสนอชื่อกรรมการอิสระให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี หรือกรณีเป็นการแทนกรรมการที่ลาออก เสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา กำหนดวาระการดำรงตำแหน่งและติดตามผลการปฏิบัติหน้าที่ เพื่อให้มั่นใจในความเหมาะสมและประสิทธิภาพ การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวช่วยให้การสรรหากรรมการอิสระเป็นไปอย่างโปร่งใส เป็นธรรม และเสริมสร้างประสิทธิภาพของคณะกรรมการในการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพของกรรมการอิสระในรอบปีที่ผ่านมา

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพ ของกรรมการ : ไม่มี

อิสระในรอบปีที่ผ่านมา

การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

วิธีการสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

วิธีการสรรหาบุคคลที่จะแต่งตั้ง เป็นกรรมการ ผ่านคณะกรรมการ : ใช่

สรรหาหรือไม่

วิธีการสรรหาบุคคลที่จะแต่งตั้ง เป็นผู้บริหารระดับสูงสุด ผ่านคณะ : ใช่

กรรมการสรรหาหรือไม่

จำนวนกรรมการที่มาจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่

จำนวนกรรมการที่มาจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ แต่ละกลุ่มในรอบปีที่ผ่านมา : 1

(คน)

สิทธิของผู้ลงทุนรายย่อยในการแต่งตั้งกรรมการ

แจ้งข้อมูลวัน เวลา สถานที่ และวาระการประชุม โดยกำหนดวาระการประชุมผู้ถือหุ้นไว้เป็นเรื่องๆ และมีการระบุความเห็นของคณะกรรมการในแต่ละวาระที่เสนอไว้ รวมถึงมีข้อมูลเพียงพอต่อการตัดสินใจ ดังนี้

- วาระการแต่งตั้งกรรมการ
- ข้อมูลเบื้องต้นของบุคคลที่เสนอแต่งตั้ง เช่น คำนำหน้าชื่อ ชื่อ อายุ ประเภทกรรมการ การศึกษา ประสบการณ์ เป็นต้น
- การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น โดยกิจการใดเป็นกิจการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัทก็ได้ระบุไว้ชัดเจนแล้ว
- หลักเกณฑ์และวิธีการสรรหา (กรณีแต่งตั้งกรรมการใหม่)
- จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่งและผลการปฏิบัติงานในระหว่างเป็นกรรมการ (กรณีแต่งตั้งกรรมการเดิม)
- ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
- ความเห็นของคณะกรรมการเพียงพอและชัดเจนที่จะให้ผู้ถือหุ้นตัดสินใจลงมติได้

วิธีการแต่งตั้งกรรมการ : วิธีการแต่งตั้งกรรมการแต่ละรายต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นชอบเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

ข้อมูลเกี่ยวกับการพัฒนากรรมการ

การพัฒนากรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

รายละเอียดการพัฒนากรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อกรรมการ	เข้าร่วมอบรมในรอบปี บัญชีที่ผ่านมา	ประวัติการเข้าร่วมอบรม
1. นาย พชร ยุติธรรมดำรง (ประธานกรรมการ, กรรมการ อิสระ)	ไม่เข้าร่วม	-
2. นางสาว ทิพาพร อัสวโสทธิ์ (กรรมการ)	ไม่เข้าร่วม	-
3. นาย สมพร เวชพาณิชย์ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	ไม่เข้าร่วม	-
4. นาย สมเจตน์ ทิณพงษ์ (กรรมการ)	ไม่เข้าร่วม	-
5. นาย ฐนันทศรณ เลิศฤทธิศิริกุล (กรรมการ)	ไม่เข้าร่วม	-
6. นาง กิตติมา ปวเรศกุล (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	ไม่เข้าร่วม	-
7. นาย ยุทธนา หิมากรณ (กรรมการ)	ไม่เข้าร่วม	-
8. นางสาว จุติมา ถิรกิจพงศ์ (กรรมการ)	ไม่เข้าร่วม	-

ข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

เกณฑ์การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

บริษัทฯ กำหนดหลักเกณฑ์ในการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท เพื่อใช้เป็นกรอบในการทบทวนประสิทธิภาพการทำงาน และสนับสนุนการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง โดยพิจารณาจากประเด็นสำคัญ ดังนี้ โครงสร้างและองค์ประกอบของคณะกรรมการ พิจารณาความเหมาะสมของจำนวนกรรมการ ความหลากหลายของทักษะ ประสบการณ์ และความเป็นอิสระของกรรมการ รวมถึงการมีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ พิจารณาการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการให้เป็นไปตามขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบที่กำหนดไว้อย่างชัดเจน รวมถึงการกำกับดูแลให้การดำเนินงานเป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และนโยบายของบริษัท การกำหนดกลยุทธ์และการกำกับดูแลการดำเนินงาน พิจารณาการมีส่วนร่วมของคณะกรรมการในการกำหนดทิศทาง กลยุทธ์ เป้าหมายทางธุรกิจ และการติดตามผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการให้เป็นไปตามแผนที่กำหนด การบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายใน พิจารณาความเหมาะสมและประสิทธิภาพของระบบบริหารความเสี่ยง ระบบควบคุมภายใน และการกำกับดูแลด้านการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง การกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมธุรกิจ พิจารณาการส่งเสริมและปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ความโปร่งใส ความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย และการดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรม ประสิทธิภาพของการประชุมคณะกรรมการ พิจารณาความเหมาะสมของจำนวนครั้งในการประชุม การจัดส่งข้อมูลล่วงหน้า ความครบถ้วนของข้อมูล การมีส่วนร่วมของกรรมการ และประสิทธิภาพในการตัดสินใจ การพัฒนาศักยภาพของคณะกรรมการ พิจารณาการส่งเสริมให้กรรมการได้รับการพัฒนาองค์ความรู้และทักษะที่จำเป็นอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

ในรอบปีที่ผ่านมา คณะกรรมการมีความเห็นว่าการปฏิบัติหน้าที่โดยรวมเป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ สามารถกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยกรรมการทุกท่านมีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็นอย่างสร้างสรรค์ พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ คณะกรรมการได้ร่วมกันหารือถึงแนวทางในการพัฒนาการปฏิบัติงานอย่างสม่ำเสมอ อาทิ การติดตามแนวโน้มทางธุรกิจและปัจจัยแวดล้อมที่อาจส่งผลกระทบต่อบริษัท การเสริมสร้างองค์ความรู้ในด้านที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการปรับปรุงรูปแบบการนำเสนอข้อมูลเพื่อสนับสนุนการตัดสินใจให้มีความครบถ้วนและมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น บริษัทฯ จะยังคงพัฒนาแนวทางการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และแนวปฏิบัติที่เป็นที่ยอมรับต่อไป

8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

จำนวนการประชุมของคณะกรรมการบริษัท ในรอบปีที่ผ่านมา (ครั้ง) : 10

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี (AGM) : 24 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 พชร ยุติธรรมดำรง (ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ)	9	/	10	1	/	1	N/A	/	N/A
2. นางสาว ทิพาพร อัสวโสตร์ (กรรมการ)	9	/	10	1	/	1	N/A	/	N/A
3. นาย สมพร เวชพาณิชย์ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	9	/	10	1	/	1	N/A	/	N/A
4. นาย สมเจตน์ ทิณพงษ์ (กรรมการ)	9	/	10	1	/	1	N/A	/	N/A
5. นาย ฐนันทศรณ เลิศฤทธิ์ศิริกุล (กรรมการ)	5	/	5	1	/	1	N/A	/	N/A
6. นาง กิติมา ปวเรศกุล (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	8	/	10	1	/	1	N/A	/	N/A
7. นาย ยุทธนา หยิมการุณ (กรรมการ)	9	/	10	1	/	1	N/A	/	N/A
8. นางสาว ฐิติมา ถิรกิจพงศ์ (กรรมการ)	4	/	4	0	/	0	N/A	/	N/A

รายละเอียดการสรุปสัดส่วนการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อกรรมการ	อัตราการเข้าประชุมคณะกรรมการบริษัท	อัตราการเข้าประชุม AGM	อัตราการเข้าประชุม EGM
1. นาย พชร ยุติธรรมดำรง (ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ)	9/10 (90.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
2. นางสาว ทิพาพร อัสวโสตร์ (กรรมการ)	9/10 (90.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
3. นาย สมพร เวชพาณิชย์ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	9/10 (90.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
4. นาย สมเจตน์ ทิณพงษ์ (กรรมการ)	9/10 (90.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
5. นาย ฐนันทศรณ เลิศฤทธิ์ศิริกุล (กรรมการ)	5/5 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
6. นาง กิติมา ปวเรศกุล (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	8/10 (80.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
7. นาย ยุทธนา หิมากรรณ (กรรมการ)	9/10 (90.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
8. นางสาว จุติมา ธีรกิจพงศ์ (กรรมการ)	4/4 (100.00%)	N/A	N/A
อัตราการเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย	(91.25%)	100.00%	N/A

คำตอบแทนของคณะกรรมการ

ลักษณะคำตอบแทนของคณะกรรมการ

บริษัทฯ กำหนดโครงสร้างคำตอบแทนกรรมการอย่างชัดเจน โปร่งใส โดยพิจารณาจากหน้าที่ความรับผิดชอบ มาตรฐานอุตสาหกรรม และผลการดำเนินงานของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์องค์กรและสามารถดึงดูดบุคลากรที่มีคุณภาพ คำตอบแทนกรรมการเป็นคำตอบแทนตัวเงินในรูปแบบรายเดือน มีลักษณะคงที่ตามตำแหน่งและภาระหน้าที่ตลอดทั้งปี ทั้งนี้ การกำหนดคำตอบแทนต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยพิจารณาจากข้อเสนอของคณะกรรมการที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เกิดความเหมาะสม เป็นธรรม โปร่งใส และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คำตอบแทนของคณะกรรมการ

รายละเอียดคำตอบแทนของกรรมการแต่ละรายบุคคลในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อกรรมการ / คณะกรรมการ	บริษัท				คำตอบแทนที่เป็น ตัวเงินของบริษัท ย่อยรวม (บาท)
	ค่าเบี้ยประชุมต่อปี	คำตอบแทนที่เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)	คำตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน	
1. นาย พชร ยุติธรรมดำรง (ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ)			1,560,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท (ประธานกรรมการ)	0.00	1,560,000.00	1,560,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการตรวจสอบ (ประธานกรรมการตรวจสอบ)	N/A	N/A	N/A	-	
2. นางสาว ทิพาพร อัสวโสทธิ์ (กรรมการ)			320,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	0.00	320,000.00	320,000.00	ไม่มี	
3. นาย สมพร เวชพาณิชย์ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)			360,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	0.00	360,000.00	360,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการตรวจสอบ (กรรมการตรวจสอบ)	N/A	N/A	N/A	-	
กรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน (ประธาน กรรมการชุดย่อย)	N/A	N/A	N/A	-	
4. นาย สมเจตน์ ทิณพงษ์ (กรรมการ)			1,040,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	0.00	1,040,000.00	1,040,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการบริหาร (ประธานกรรมการบริหาร)	N/A	N/A	N/A	-	
กรรมการบริหารความเสี่ยง (ประธานกรรมการชุดย่อย)	N/A	N/A	N/A	-	
กรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน (กรรมการชุด ย่อย)	N/A	N/A	N/A	-	

รายชื่อกรรมการ / คณะกรรมการ	บริษัท				คำตอบแทนที่เป็น ตัวเงินของบริษัท ย่อยรวม (บาท)
	ค่าเบี้ยประชุมต่อปี	คำตอบแทนที่เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)	คำตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน	
5. นาย ฐนันทศรณ์ เลิศฤทธิศิริกุล (กรรมการ)			80,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	N/A	80,000.00	80,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการบริหาร (กรรมการบริหาร)	N/A	N/A	N/A	-	
กรรมการบริหารความเสี่ยง (กรรมการชุดย่อย)	N/A	N/A	N/A	-	
กรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน (กรรมการชุดย่อย)	N/A	N/A	N/A	-	
6. นาง กิตติมา ปวเรศกุล (กรรมการ, กรรมการอิสระ)			800,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	0.00	800,000.00	800,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการตรวจสอบ (กรรมการตรวจสอบ)	N/A	N/A	N/A	-	
7. นาย ยุทธนา หิมากรูณ (กรรมการ)			1,040,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	0.00	1,040,000.00	1,040,000.00	ไม่มี	
กรรมการบริหารความเสี่ยง (กรรมการชุดย่อย)	N/A	N/A	N/A	-	
8. นางสาว ฐิติมา ถิรกิจพงศ์ (กรรมการ)			N/A		240,000.00
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	N/A	N/A	N/A	-	
9. พล.ต.ท. สมคิด บุญถนอม (กรรมการบริหาร)			N/A		N/A
คณะกรรมการบริหาร (กรรมการบริหาร)	N/A	N/A	N/A	-	

รายชื่อกรรมการ / คณะกรรมการ	บริษัท				คำตอบแทนที่เป็น ตัวเงินของบริษัท ย่อยรวม (บาท)
	ค่าเบี้ยประชุมต่อปี	คำตอบแทนที่เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)	คำตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน	
กรรมการบริหารความเสี่ยง (กรรมการชุดย่อย)	N/A	N/A	N/A	ไม่มี	
10. นาย สมชาย เลิศวิริยจิตต์ (กรรมการบริหาร)			N/A		N/A
คณะกรรมการบริหาร (กรรมการบริหาร)	N/A	N/A	N/A	ไม่มี	

รายละเอียดสรุปคำตอบแทนแต่ละรายคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อคณะกรรมการ	ค่าเบี้ยประชุมต่อปี	คำตอบแทนที่เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)
1. คณะกรรมการบริษัท	0.00	5,200,000.00	5,200,000.00
2. คณะกรรมการตรวจสอบ	N/A	N/A	N/A
3. คณะกรรมการบริหาร	N/A	N/A	N/A
4. กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	N/A	N/A	N/A
5. กรรมการบริหารความเสี่ยง	N/A	N/A	N/A

คำตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้ำจายของกรรมการบริษัท

คำตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้ำจาย ของกรรมการบริษัทในรอบปีที่ : 0.00

ผ่านมา

(บาท)

8.1.3 การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

กลไกการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีบริษัทย่อยและบริษัทร่วมหรือไม่ : มี

กลไกการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม : มี

กลไกในการกำกับดูแลการจัดการและ รับผิดชอบการดำเนินงานใน : การส่งตัวแทนไปเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุม
บริษัทย่อยและ บริษัทร่วมที่อนุมัติโดยคณะกรรมการ ตามสัดส่วนการถือครองหุ้น, การเปิดเผยข้อมูลฐานะทางการเงิน
และผลการดำเนินงาน, การทำรายการระหว่างบริษัทกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง, การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

บริษัท ปรีชากรุ๊ป จำกัด (มหาชน) มีระบบกลไกการกำกับดูแลและบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเน้นการสร้างความสอดคล้องในการดำเนินงาน ภายใต้กรอบนโยบายและแนวทางเดียวกับบริษัทหลัก รวมทั้งมีการติดตามและประเมินผลอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างโปร่งใส มีความรับผิดชอบ และสอดคล้องกับเป้าหมายของกลุ่มบริษัทอย่างยั่งยืน

8.1.4 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การดำเนินงานในเรื่องการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการป้องกันความขัดแย้ง ทางผล : มี

ประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมาหรือไม่

บริษัทให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยตระหนักถึงความสำคัญของการป้องกันและบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างโปร่งใส เป็นธรรม และคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวม

บริษัทได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติในการทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกัน และงดเว้นการมีส่วนร่วมในการพิจารณาอนุมัติรายการที่ตนมีส่วนได้เสีย

ในปีที่ผ่านมา บริษัทมีรายการที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ การเช่าอาคารสำนักงานจากกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นไปตามความจำเป็นในการดำเนินธุรกิจ และอยู่ภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่เป็นธรรม โดยอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขต่าง ๆ เป็นไปในระดับที่ใกล้เคียงกับราคาตลาด

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าว บริษัทได้ดำเนินการตามกระบวนการอนุมัติที่เหมาะสม โดยกรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ได้เข้าร่วมพิจารณาและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และรายการดังกล่าวได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทอย่างโปร่งใส เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

บริษัทไม่มีรายการความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดที่มีนัยสำคัญ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจหรือสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นโดยรวม

จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์รวม (กรณี)	0	0	0

การป้องกันการใช้อำนาจภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

การดำเนินงานในเรื่องการป้องกันการใช้อำนาจภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการป้องกันการใช้อำนาจภายใน เพื่อ : มี

แสวงหาผลประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมาหรือไม่

บริษัทให้ความสำคัญกับการป้องกันการใช้อำนาจภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์โดยมิชอบ โดยได้กำหนดนโยบายให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่เกี่ยวข้อง ต้องปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด และต้องไม่ใช้อำนาจภายในของบริษัทที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณะเพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือผู้อื่น

บริษัทได้กำหนด “ช่วงเวลาห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ (Blackout Period)” สำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- ช่วงก่อนการเปิดเผยงบการเงิน ห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วงเวลาอย่างน้อย 30 วันก่อนวันที่งบการเงินจะถูกเปิดเผยต่อสาธารณะ
- ช่วงหลังการเปิดเผยงบการเงิน หลังจากที่ได้เปิดเผยงบการเงินแล้ว กรรมการและผู้บริหารสามารถซื้อขายหลักทรัพย์ได้ภายหลังพ้นระยะเวลาอย่างน้อย 24 ชั่วโมง นับแต่ข้อมูลได้ถูกเผยแพร่สู่สาธารณะแล้ว

นอกจากนี้ บริษัทกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์และการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด รวมถึงต้องแจ้งให้บริษัททราบทุกครั้งที่มีการซื้อขายหลักทรัพย์

ในปีที่ผ่านมา บริษัทไม่พบกรณีการกระทำความผิดเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายในแต่อย่างใด และยังคงกำกับดูแลและสื่อสารนโยบายดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เกิดการปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัดทั่วทั้งองค์กร

จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับ การใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์รวม (กรณี)	0	0	0

การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

การดำเนินงานในเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการต่อต้าน ทุจริตคอร์รัปชันในรอบปีที่ผ่านมาหรือไม่

รูปแบบการดำเนินงานในเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน : การตรวจสอบความครบถ้วนเพียงพอของกระบวนการจากคณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้สอบบัญชี

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส เป็นธรรม และปราศจากการทุจริตคอร์รัปชัน โดยยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

ในปัจจุบัน บริษัทได้กำหนดแนวปฏิบัติในการป้องกันการทุจริตในระดับหนึ่ง รวมถึงการจัดให้มีช่องทางในการรับข้อร้องเรียนและการแจ้งเบาะแส (Whistleblowing) เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถแจ้งข้อมูลหรือข้อสงสัยเกี่ยวกับการกระทำที่อาจไม่เหมาะสมหรือขัดต่อจริยธรรมของบริษัทได้ โดยบริษัทมีมาตรการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส และเก็บรักษาข้อมูลเป็นความลับ

อย่างไรก็ดี บริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนาและยกระดับระบบการกำกับดูแลด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันให้มีความเป็นรูปธรรมมากยิ่งขึ้น โดยในปัจจุบันบริษัทยังไม่ได้ประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (CAC)

ทั้งนี้ บริษัทมีแผนที่จะพิจารณาประกาศเจตนารมณ์ในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และเข้าร่วมโครงการ CAC ในอนาคต รวมถึงจัดทำและประกาศนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร ตลอดจนกำหนดแนวปฏิบัติและกระบวนการควบคุมภายในที่เหมาะสม เพื่อยกระดับมาตรฐานการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้สอดคล้องกับหลักสากล

ในปีที่ผ่านมา บริษัทไม่พบกรณีการทุจริตคอร์รัปชันที่มีนัยสำคัญแต่อย่างใด และยังคงมุ่งมั่นพัฒนาระบบการกำกับดูแลอย่างต่อเนื่อง

จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันรวม (กรณี)	0	0	0

การแจ้งเบาะแส (Whistleblowing)

การดำเนินงานในเรื่องการแจ้งเบาะแสในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการแจ้งเบาะแส ในรอบปีที่ผ่านมาหรือ : มี

ไม่

บริษัทได้จัดให้มีช่องทางการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน (Whistleblowing) เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นพนักงาน ลูกค้า คู่ค้า หรือบุคคลภายนอก สามารถแจ้งข้อมูลหรือข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการกระทำที่อาจเข้าข่ายทุจริต ผิดกฎหมาย ขัดแย้งนโยบายของบริษัท หรือไม่ปฏิบัติตามหลักการค้ากับคู่ค้าที่ดี

ทั้งนี้ บริษัทกำหนดให้มีการดำเนินการรับเรื่อง ตรวจสอบ และพิจารณาข้อร้องเรียนอย่างเป็นระบบ โปร่งใส และเป็นธรรม โดยมอบหมายให้หน่วยงานหรือบุคคลที่เป็นอิสระทำหน้าที่รับผิดชอบในการตรวจสอบข้อเท็จจริง

บริษัทให้ความสำคัญกับการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส โดยจะเก็บรักษาข้อมูลของผู้แจ้งไว้เป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลดังกล่าว เว้นแต่เป็นการเปิดเผยตามหน้าที่ที่กฎหมายกำหนด รวมถึงมีมาตรการป้องกันการกลั่นแกล้งหรือการตอบโต้ผู้แจ้งเบาะแส

ในปีที่ผ่านมา บริษัทได้รับ/ไม่ได้รับข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการทุจริตหรือการกระทำที่ไม่เหมาะสม (ระบุเพิ่มเติมตามข้อเท็จจริง) และได้ดำเนินการตรวจสอบและแก้ไขอย่างเหมาะสม (ถ้ามี)

บริษัทจะยังคงพัฒนาและปรับปรุงกระบวนการรับแจ้งเบาะแสอย่างต่อเนื่อง เพื่อเสริมสร้างความโปร่งใสและความเชื่อมั่นให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการแจ้งเบาะแส

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่ได้รับผ่านช่องทางการแจ้งเบาะแสรวม (กรณี)	0	0	0

8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

8.2.1 การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ

การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ (ครั้ง) : 4

รายชื่อกรรมการ	การเข้าประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ			เข้าร่วมประชุมเฉลี่ย
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	
1. นาย พชร ยุติธรรมดำรง (ประธานกรรมการตรวจสอบ)	4	/	4	4/4 (100.00%)
2. นาย สมพร เวชพาณิชย์ (กรรมการตรวจสอบ)	3	/	4	3/4 (75.00%)
3. นาง กิติมา ปวเรศกุล (กรรมการตรวจสอบ)	2	/	4	2/4 (50.00%)
อัตราการเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย				75.00%

8.2.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มความสามารถและมีประสิทธิภาพตามบทบาทที่ได้รับมอบหมายในรอบปีที่ผ่านมา โดยมีการตรวจสอบและติดตามการดำเนินงานของบริษัทในหลายด้าน เช่น การควบคุมภายใน การรายงานทางการเงิน การปฏิบัติตามกฎหมาย และการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมอย่างสม่ำเสมอเพื่อพิจารณาและประเมินข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง พร้อมให้ข้อเสนอแนะและคำแนะนำที่เป็นประโยชน์แก่คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายบริหาร เพื่อเสริมสร้างความโปร่งใสและความน่าเชื่อถือในการดำเนินงานของบริษัท นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบยังได้ตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้สอบบัญชีภายนอก และประเมินประสิทธิภาพของระบบควบคุมภายใน เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีการบริหารจัดการที่เหมาะสมและลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยสรุป ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบเป็นไปตามมาตรฐานและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ส่งผลให้บริษัทมีการบริหารจัดการที่มั่นคง โปร่งใส และสร้างความเชื่อมั่นแก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย

8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

8.3.1 - 8.3.2 การเข้าประชุมและผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

การเข้าประชุมของคณะกรรมการบริหาร

การประชุมคณะกรรมการบริหาร (ครั้ง) : 21

รายชื่อกรรมการ	การเข้าประชุมของคณะกรรมการบริหาร			เข้าร่วมประชุมเฉลี่ย
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	
1. นาย สมเจตน์ ทิณพงษ์ (ประธานกรรมการบริหาร)	21	/	21	21 / 21 (100.00%)
2. นาย ฐนันทศรณ์ เลิศฤทธิศิริกุล (กรรมการบริหาร)	12	/	14	12 / 14 (85.71%)
3. พล.ต.ท. สมคิด บุญนอม (กรรมการบริหาร)	18	/	21	18 / 21 (85.71%)
4. นาย สมชาย เลิศวิริยจิตต์ (กรรมการบริหาร)	19	/	21	19 / 21 (90.48%)
อัตราการเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย				90.48%

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร ในรอบปีที่ผ่านมา คณะกรรมการบริหารได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทอย่างครบถ้วนและมีประสิทธิภาพ โดยมุ่งเน้นการขับเคลื่อนการดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ เป้าหมาย และนโยบายที่กำหนดไว้ คณะกรรมการบริหารมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการ ติดตามผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ วิเคราะห์สถานการณ์ทางธุรกิจ และพิจารณาแนวทางในการปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสมกับภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป นอกจากนี้ คณะกรรมการบริหารได้ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยง การควบคุมภายใน และการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนสนับสนุนการดำเนินธุรกิจภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมทางธุรกิจ จากการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว คณะกรรมการบริหารเห็นว่าการดำเนินงานโดยรวมเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ สามารถสนับสนุนให้บริษัทบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจที่กำหนดไว้ และสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ทั้งนี้ คณะกรรมการบริหารยังคงมุ่งมั่นพัฒนาการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อเสริมสร้างศักยภาพในการแข่งขันและการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทในระยะยาว

การเข้าประชุมของกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

การประชุมกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน (ครั้ง) : 3

รายชื่อกรรมการ	การเข้าประชุมของกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน			เข้าร่วมประชุมเฉลี่ย
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	
1. นาย สมพร เวชพาณิชย์ (ประธานกรรมการชุดย่อย, กรรมการ อิสระ)	3	/	3	3 / 3 (100.00%)
2. นาย สมเจตน์ ทิณพงษ์ (กรรมการชุดย่อย)	3	/	3	3 / 3 (100.00%)
3. นาย ฐนันทศรณ์ เลิศฤทธิ์ศิริกุล (กรรมการชุดย่อย)	2	/	2	2 / 2 (100.00%)
อัตราการเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย				100.00%

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ในรอบปีที่ผ่านมา คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายอย่างครบถ้วน โปร่งใส และมีประสิทธิภาพ โดยยึดถือหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการฯ ได้ดำเนินการสรรหาและพิจารณาคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่เหมาะสม เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูง โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของโครงสร้างคณะกรรมการให้สอดคล้องกับกลยุทธ์และทิศทางการดำเนินธุรกิจของบริษัท ในด้านคำตอบแทน คณะกรรมการฯ ได้พิจารณาและเสนอแนะนโยบายและโครงสร้างคำตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารระดับสูงให้มีความเหมาะสม เป็นธรรม และสามารถแข่งขันได้กับอุตสาหกรรม โดยเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัทและเป้าหมายในระยะยาว ตลอดจนคำนึงถึงการสร้างคุณค่าอย่างยั่งยืนให้แก่ผู้มีส่วนได้เสีย จากการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว คณะกรรมการฯ เห็นว่าการดำเนินงานโดยรวมเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และมีส่วนสำคัญในการเสริมสร้างโครงสร้างการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัท ทั้งนี้ คณะกรรมการฯ จะยังคงพัฒนาแนวทางการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ดีและทิศทางเชิงกลยุทธ์ของบริษัทในระยะยาว

การเข้าประชุมของกรรมการบริหารความเสี่ยง

การประชุมกรรมการบริหารความเสี่ยง (ครั้ง) : 2

รายชื่อกรรมการ	การเข้าประชุมของกรรมการบริหารความเสี่ยง			เข้าร่วมประชุมเฉลี่ย
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	
1. นาย สมเจตน์ ทิณพงษ์ (ประธานกรรมการชุดย่อย)	2	/	2	2 / 2 (100.00%)
2. นาย ฐนันทศรณ์ เลิศฤทธิ์ศิริกุล (กรรมการชุดย่อย)	2	/	2	2 / 2 (100.00%)
3. นาย ยุทธนา หิมาการณ (กรรมการชุดย่อย)	2	/	2	2 / 2 (100.00%)
4. พล.ต.ท. สมคิด บุญนอม (กรรมการชุดย่อย)	2	/	2	2 / 2 (100.00%)
อัตราการเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย				100.00%

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการบริหารความเสี่ยง

ในรอบปีที่ผ่านมา คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายอย่างครบถ้วนและมีประสิทธิภาพ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้การบริหารความเสี่ยงของบริษัทเป็นไปอย่างเหมาะสม สอดคล้องกับกลยุทธ์ทางธุรกิจ และสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืน คณะกรรมการฯ ได้ดำเนินการกำหนดนโยบายและกรอบการบริหารความเสี่ยง การประเมินความเสี่ยงในทุกด้านขององค์กร ตลอดจนติดตามความเสี่ยงที่สำคัญและการควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ คณะกรรมการฯ ยังได้ร่วมกับฝ่ายจัดการในการพิจารณาแนวทางลดความเสี่ยงและรับมือกับความไม่แน่นอนที่อาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของธุรกิจ ผลจากการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเห็นว่าบริษัทมีการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ สามารถรองรับปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญได้อย่างเหมาะสม และช่วยสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้บริหารและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย คณะกรรมการฯ ยังคงมุ่งมั่นพัฒนาแนวทางการบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและแนวปฏิบัติที่เป็นที่ยอมรับในระดับสากล

9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

9.1 การควบคุมภายใน

9.1.1 ความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายใน

ระบบการควบคุมภายในของบริษัท : COSO - Enterprise Risk Management Framework (ERM)

COSO - Enterprise Risk Management Framework (ERM)

ในปีที่ผ่านมา ระบบควบคุมภายในขององค์กรได้รับการพัฒนาและปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง เพื่อเสริมสร้างประสิทธิภาพและความน่าเชื่อถือในการดำเนินงาน โดยเน้นการบริหารความเสี่ยงอย่างเป็นระบบ รวมถึงการกำกับดูแลให้สอดคล้องกับนโยบายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง คณะกรรมการตรวจสอบพบว่า หน่วยงานต่างๆ ได้ดำเนินมาตรการควบคุมภายในอย่างเหมาะสม มีการติดตามผลและแก้ไขปัญหาอย่างทันท่วงที ส่งผลให้องค์กรสามารถลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น และเพิ่มความโปร่งใสในการบริหารงาน อย่างไรก็ตาม ยังมีบางประเด็นที่ควรได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติม เช่น การเสริมสร้างวัฒนธรรมการควบคุมภายในในทุกระดับ และการพัฒนาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศเพื่อสนับสนุนการตรวจสอบ โดยรวม ภาพรวมการควบคุมภายในในปีที่ผ่านมาอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และองค์กรมีความพร้อมในการรับมือกับความเสี่ยงและความท้าทายในอนาคตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

9.1.2 ข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบควบคุมภายใน

	2566	2567	2568
จำนวนข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบควบคุมภายในรวม (กรณี)	0	0	0

9.1.3 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและข้อสังเกตจากผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นเกี่ยวกับการควบคุมภายใน : ไม่มี

ต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทหรือไม่

ผู้สอบบัญชีมีข้อสังเกตเกี่ยวกับการควบคุมภายในของบริษัทหรือไม่ : ไม่มี

9.1.4 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบต่อการดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน : บริการจากหน่วยงานภายนอก (Outsource)

ในรอบปีที่ผ่านมา คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า การใช้บริการหัวหน้าหน่วยตรวจสอบภายในจากบุคคลภายนอกสามารถตอบสนองบทบาทหน้าที่ได้อย่างเหมาะสม โดยผู้ให้บริการมีความเป็นอิสระ เที่ยงธรรม และยึดมั่นในมาตรฐานวิชาชีพ สามารถวางแผนและดำเนินงานตรวจสอบโดยครอบคลุมความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญขององค์กรพร้อมให้ข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ต่อการปรับปรุงระบบการควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยง และการกำกับดูแลกิจการ ผู้ให้บริการมีการสื่อสารผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการตรวจสอบและผู้บริหารอย่างชัดเจน ทันเวลา และมีการติดตามผลการแก้ไขปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้องค์กรสามารถยกระดับประสิทธิภาพการดำเนินงานและความโปร่งใสได้อย่างเป็นรูปธรรม โดยสรุปคณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่าการใช้บริการจากบุคคลภายนอกยังคงมีความเหมาะสม และควรดำเนินการต่อไป พร้อมทั้งพิจารณาทบทวนขอบเขตงานและคุณภาพการให้บริการอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับความเสี่ยงและสภาพแวดล้อมทางธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป

9.1.5 การแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

การแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้าย : มี

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบหรือไม่

ในรอบปีที่ผ่านมา คณะกรรมการตรวจสอบได้ดำเนินการแต่งตั้งผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในอย่างเป็นระบบ โปร่งใส และยึดหลักความเหมาะสม ความสามารถ รวมถึงความเป็นอิสระในการปฏิบัติงาน เพื่อให้หน่วยตรวจสอบภายในสามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ และตอบสนองความต้องการขององค์กรได้อย่างเต็มที่ การดำเนินการดังกล่าวสอดคล้องกับนโยบายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง พร้อมมีการประเมินผลการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อรักษาคุณภาพและมาตรฐานของงานตรวจสอบภายใน รวมทั้งเสริมสร้างความเชื่อมั่นให้แก่คณะกรรมการตรวจสอบและผู้บริหารองค์กร โดยสรุป คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่าการบริหารจัดการตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในในปีนี้เป็นไปด้วยความรอบคอบและโปร่งใส ส่งผลให้องค์กรมีระบบควบคุมภายในที่เข้มแข็ง พร้อมรับมือและบริหารความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ

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 พี.ลิสซิ่ง จำกัด ประกอบกิจการซื้อ ขาย จัดสรร แลก เปลี่ยน เช่า ให้เช่า เช่า ซื้อ ขายฝาก จำนอง จัดหาหรือจำหน่าย ไปด้วยประการใดๆ เกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์	บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) มีนางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์ เป็นกรรมการผู้มี อำนาจลงนาม และเป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ ร้อยละ 5.95 บริษัท พี.ลิสซิ่ง จำกัด มีนายปัญญา ถิรกิจพงศ์ (เป็นพี่ชายของนางสาวฐิติมา ถิร กิจพงศ์) เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 50 มีนายปรีชา ถิรกิจพงศ์ (เป็นบิดาของนางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์) เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 0.11 และมีนางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์ เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 49.89	31 ธ.ค. 2568

รายละเอียดรายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
บริษัท พี.ลิสซิ่ง จำกัด			
รายการที่ 1 <u>ลักษณะรายการ</u> การเช่า <u>รายละเอียด</u> กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> เพื่อใช้ในการดำเนินงาน <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาการทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานของกลุ่มบริษัทแล้ว เห็นว่าการดำเนินการดังกล่าวมีความเหมาะสม สอดคล้องกับความจำเป็นในการดำเนินธุรกิจ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ นโยบาย และอำนาจอนุมัติที่กำหนด กระบวนการคัดเลือกและทำสัญญาเช่ามีความโปร่งใส อยู่บนพื้นฐานของเงื่อนไขทางการค้าที่สมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกลุ่มบริษัท รวมทั้งมีการกำหนดขอบเขตเงื่อนไขในสัญญาอย่างชัดเจน ครอบคลุมสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาอย่างเหมาะสม โดยรวม คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่า การทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานดังกล่าวมีความเหมาะสม ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และไม่ส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท	805,920.00	805,920.00	656,344.00

9.2.3 นโยบายและแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันในอนาคตรวมทั้งการปฏิบัติตามข้อผูกพันที่บริษัทให้ไว้ในหนังสือชี้ชวน

แนวโน้มนำในการทำรายการเกี่ยวโยงกันในอนาคต

- 1.ซื้อที่ดินโครงการสุวินทวงศ์ จากบริษัทที่ นางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์ เป็นกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้น
- 2.รับบริหารโรงแรม The Palazzo Bangkok จาก บริษัท พี.รัชมิตร จำกัด ซึ่งนางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์ ถือหุ้นร้อยละ 40 และเป็นกรรมการ

9.2.4 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่มีการประเมินราคาและราคาประเมินประกอบการทำรายการระหว่างกัน

สามารถดูรายละเอียดได้ที่เอกสารแนบ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ส่วนที่ 3 งบการเงิน

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัท ตระหนักถึงหน้าที่และความรับผิดชอบในฐานะกรรมการของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในการกำกับดูแลให้รายงานทางการเงินของบริษัท ที่จัดทำขึ้น มีข้อมูลทางบัญชีที่ถูกต้อง ครบถ้วนในสาระสำคัญ โปร่งใส เพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินของบริษัท ป้องกันการทุจริตและการดำเนินการที่ผิดปกติ รวมทั้งได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป โดยใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสม และถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ ตลอดจนมีการพิจารณาถึงความสมเหตุสมผล และความรอบคอบในการจัดทำ เพื่อให้สะท้อนผลการดำเนินงานที่เป็นจริงของบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วย กรรมการอิสระ ผู้มีคุณสมบัติครบถ้วนตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทำหน้าที่สอบทานให้บริษัท มีรายงานทางการเงิน และการดำเนินงานอย่างถูกต้องเพียงพอ มีการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างโปร่งใส ถูกต้อง และครบถ้วน รวมทั้งให้มีระบบบริหารความเสี่ยง การควบคุมภายใน และการกำกับดูแลกิจการของบริษัทที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล ตลอดจนมีความครบถ้วนเพียงพอ และเหมาะสมของกระบวนการติดตามการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ นโยบายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีนี้แล้ว

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัท โดยรวมอยู่ในระดับที่เพียงพอและสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลได้ว่า งบการเงินเฉพาะบริษัท และงบการเงินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย ประจำปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานร่วมกับฝ่ายบริหารและผู้สอบบัญชี มีความเชื่อถือได้ โดยปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

(นายพชร ยุติธรรมดำรง)

ประธานกรรมการ

(นายรองฤทธิ์ ธรรมสถิต)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

รายงานของผู้สอบบัญชีอนุญาติ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และของเฉพาะบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลง ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทและบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ดินรอการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 ข้อ 6 ข้อ 8 และข้อ 9 นโยบายการบัญชีและรายละเอียดสำหรับต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ดินรอการพัฒนา และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ยอดคงเหลือของสินทรัพย์ดังกล่าวมีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญในการตรวจสอบการพิจารณาการด้อยค่าที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ดังกล่าวและการประมาณมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากต้องใช้ดุลยพินิจและข้อสมมติฐานที่สำคัญของผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัท และผู้ประเมินราคาอิสระในการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ (ถ้ามี) เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้ประเมินวิธีการที่ใช้ในการประมาณการมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับซึ่งจัดทำโดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัท และตรวจสอบรายการขายภายหลังวันที่ในงบการเงินเปรียบเทียบกับราคาทุนของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และประเมินความรู้ความสามารถของผู้ประเมินราคาอิสระ (ถ้ามี) อ่านรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินราคาอิสระและสอบถามความสมเหตุสมผลของวิธีการและข้อสมมติฐานต่าง ๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่า และวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้พิจารณาความครบถ้วนและถูกต้องในการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 ข้อ 15 และข้อ 24 นโยบายการบัญชีและรายละเอียดสำหรับหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น กลุ่มบริษัทมีคดีฟ้องร้องที่อยู่ภายใต้การพิจารณาตัดสินของศาล ซึ่งผลของคดีฟ้องร้องดังกล่าวยังไม่สามารถระบุได้ ผู้บริหารจึงต้องใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาความเพียงพอของประมาณการหนี้สิน เนื่องจากความไม่แน่นอนของคดีฟ้องร้องดังกล่าว จึงได้กำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้สอบถามหนังสือยืนยันจากทนายความของกลุ่มบริษัทและบริษัท และประเมินผลของหนังสือยืนยันดังกล่าวและสอบถามรายละเอียดความคืบหน้าของคดีฟ้องร้องและข้อมูลที่เกี่ยวข้องจากผู้บริหาร ตลอดจนวิธีการที่ผู้บริหารใช้ในการประเมินและพิจารณาหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้พิจารณาความครบถ้วนและถูกต้องในการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงาน ประจําปีนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเพื่อให้ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูล ที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการขาดการเปิดเผยอย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพ ตลอดจนการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- วางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการเพื่อให้ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือหน่วยธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแล และการสอบทานงานตรวจสอบที่ทำเพื่อวัตถุประสงค์ของการตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบ งบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการ ในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีไว้แล้วแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(นางสาวสุติมา วงษ์ศราพันธุ์ชัย)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9622

บริษัท พีวี ออดิท จำกัด

กรุงเทพฯ 27 กุมภาพันธ์ 2569

งบการเงิน

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุ	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์	3			
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	31,393,156.29	27,581,373.65	30,848,257.06
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	4	5,244,530.26	5,038,630.74	5,198,265.71
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	6	279,573,552.89	273,067,177.23	273,868,053.52
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น		2,259,448.16	261,752.81	2,259,448.16
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		40,000.00	40,000.00	40,000.00
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		318,510,687.60	305,988,934.43	312,214,024.45
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากธนาคารคิดภาระหลักประกัน		4,850,008.05	5,065,518.78	4,850,008.05
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	4, 7	-	-	6,052,203.84
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		5,744,815.97	6,243,545.58	5,708,587.75
ที่ดินรอการพัฒนา	8	77,188,114.20	77,188,114.20	77,188,114.20
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	9, 25	82,785,968.18	83,195,234.17	81,620,377.34
อาคารและอุปกรณ์	10	681,591.06	886,166.07	716,528.05
สินทรัพย์สิทธิการใช้	11	23,344,689.67	39,818,043.56	23,344,689.67
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		70,576.96	97,265.92	70,569.96
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4	807,544.00	1,017,520.00	807,544.00
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		195,473,308.09	213,511,408.28	200,358,622.86
รวมสินทรัพย์		513,983,995.69	519,500,342.71	512,572,647.31

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุ		บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	3				
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	4, 12	12,121,994.00	15,316,772.25	12,021,404.06	14,891,558.95
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	13	99,933,693.94	1,203,755.12	99,933,693.94	1,203,755.12
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4, 14	696,768.12	1,309,879.03	696,768.12	1,309,879.03
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	-	-	12,000,000.00	12,000,000.00
ประมาณการต้นทุนโครงการ		2,858,450.52	3,070,331.06	2,858,450.52	3,070,331.06
ประมาณการหนี้สิน	15, 24	61,348,773.32	30,492,735.57	61,348,773.32	30,492,735.57
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		62,000.00	32,000.00	62,000.00	32,000.00
รวมหนี้สินหมุนเวียน		177,021,679.90	51,425,473.03	188,921,089.96	63,000,259.73
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	13	73,989,657.45	105,725,776.08	73,989,657.45	105,725,776.08
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4, 14	26,114,529.47	42,538,213.02	26,114,529.47	42,538,213.02
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	16	3,256,119.00	2,909,500.00	3,256,119.00	2,909,500.00
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		1,288,040.00	1,687,207.20	1,288,040.00	1,687,207.20
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		104,648,345.92	152,860,696.30	104,648,345.92	152,860,696.30
รวมหนี้สิน		281,670,025.82	204,286,169.33	293,569,435.88	215,860,956.03
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 336,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		336,000,000.00	336,000,000.00	336,000,000.00	336,000,000.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 336,000,000 หุ้น ชำระเต็มมูลค่าแล้ว		336,000,000.00	336,000,000.00	336,000,000.00	336,000,000.00
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	17	88,750,822.16	88,750,822.16	88,750,822.16	88,750,822.16
กำไร(ขาดทุน)สะสม					
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	18	13,287,118.97	13,287,118.97	13,287,118.97	13,287,118.97
ยังไม่ได้จัดสรร		(205,723,971.26)	(122,823,767.75)	(219,034,729.70)	(136,428,066.96)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		232,313,969.87	315,214,173.38	219,003,211.43	301,609,874.17
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		513,983,995.69	519,500,342.71	512,572,647.31	517,470,830.20

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

		บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2568	2567	2568	2567
	3				
รายได้จากการขายและบริการ	4	32,946,993.34	29,465,164.05	32,946,993.34	25,856,692.05
ต้นทุนขายและบริการ	4, 19	(28,956,647.45)	(14,874,403.30)	(28,957,687.01)	(12,610,635.39)
กำไรขั้นต้น		3,990,345.89	14,590,760.75	3,989,306.33	13,246,056.66
รายได้อื่น		1,736,075.14	562,894.75	1,727,521.85	540,151.24
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	19	(4,997,721.71)	(4,705,176.32)	(4,997,721.71)	(4,490,525.32)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4, 19	(74,725,950.38)	(54,230,843.05)	(74,385,561.39)	(52,422,251.51)
ขาดทุนจากกิจกรรมดำเนินงาน		(73,997,251.06)	(43,782,363.87)	(73,666,454.92)	(43,126,568.93)
ต้นทุนทางการเงิน	4, 20	(8,902,952.45)	(2,228,228.42)	(8,940,207.82)	(2,228,228.42)
ขาดทุนสำหรับปี		(82,900,203.51)	(46,010,592.29)	(82,606,662.74)	(45,354,797.35)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น		-	-	-	-
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		(82,900,203.51)	(46,010,592.29)	(82,606,662.74)	(45,354,797.35)
ขาดทุนต่อหุ้น					
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	3	(0.25)	(0.14)	(0.25)	(0.13)
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	3	336,000,000	336,000,000	336,000,000	336,000,000

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	บาท				
	งบการเงินรวม				
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	กำไร(ขาดทุน)สะสม		รวม
			จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	336,000,000.00	88,750,822.16	13,287,118.97	(76,813,175.46)	361,224,765.67
การเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น					
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(46,010,592.29)	(46,010,592.29)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	336,000,000.00	88,750,822.16	13,287,118.97	(122,823,767.75)	315,214,173.38
การเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น					
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(82,900,203.51)	(82,900,203.51)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	336,000,000.00	88,750,822.16	13,287,118.97	(205,723,971.26)	232,313,969.87

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	บาท				
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	กำไร(ขาดทุน)สะสม		รวม
			จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	336,000,000.00	88,750,822.16	13,287,118.97	(91,073,269.61)	346,964,671.52
การเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น					
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(45,354,797.35)	(45,354,797.35)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	336,000,000.00	88,750,822.16	13,287,118.97	(136,428,066.96)	301,609,874.17
การเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น					
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(82,606,662.74)	(82,606,662.74)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	336,000,000.00	88,750,822.16	13,287,118.97	(219,034,729.70)	219,003,211.43

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

10

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนสำหรับปี	(82,900,203.51)	(46,010,592.29)	(82,606,662.74)	(45,354,797.35)
ปรับรายการที่กระทบขาดทุนเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	79.58	662,150.35	65.82	662,000.00
ขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนา	-	2,582,630.00	-	1,201,993.70
ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	12,295,111.22	-	12,295,111.22	-
ค่าเสื่อมราคาและรายการตัดบัญชี	4,008,368.77	4,568,515.09	3,989,499.11	4,548,695.87
ดอกเบี้ยรับ	(73,510.55)	(183,242.19)	(72,135.48)	(165,384.26)
ต้นทุนทางการเงิน	8,902,952.45	2,228,228.42	8,940,207.82	2,228,228.42
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	(37,650.46)	-	(31,012.46)	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	(1,009,537.41)	-	(1,009,537.41)	-
ประมาณการค่าเสียหายจากคดีฟ้องร้อง	34,274,796.48	6,995,239.71	34,274,796.48	6,995,239.71
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	346,619.00	342,500.25	346,619.00	342,500.25
ขาดทุนจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(24,192,974.43)	(28,814,570.66)	(23,873,048.64)	(29,541,523.66)
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น)ลดลง				
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(104,271.41)	541,934.82	(111,378.76)	544,351.07
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(15,226,199.55)	(98,010,297.78)	(15,225,159.99)	(100,074,065.69)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	(40,000.00)	-	(40,000.00)
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	215,510.73	(231,341.28)	215,510.73	(231,341.28)
ที่ดินรอการพัฒนา	-	(501,482.20)	-	(501,482.20)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	209,976.00	77,700.00	209,976.00	77,700.00
การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(3,194,778.25)	6,172,813.27	(3,215,343.91)	6,152,541.61
ประมาณการต้นทุนโครงการ	(211,880.54)	354,203.53	(211,880.54)	354,203.53
ประมาณการหนี้สิน	(3,418,758.73)	(8,162,770.88)	(3,418,758.73)	(8,162,770.88)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	30,000.00	(2,000.00)	30,000.00	(2,000.00)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(399,167.20)	373,578.70	(399,167.20)	373,578.70
เงินสดจ่ายจากการดำเนินงาน	(46,292,543.38)	(128,242,232.48)	(45,999,251.04)	(131,050,808.80)
รับดอกเบี้ย	68,996.29	163,124.51	67,621.22	145,266.58
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	-	(133,673.00)	-	(133,673.00)
จ่ายภาษีเงินได้	(562,904.35)	(502,155.31)	(562,890.59)	(465,776.74)
เงินรับคืนภาษีเงินได้	964,440.53	-	964,440.53	-
เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(45,822,010.91)	(128,714,936.28)	(45,530,079.88)	(131,504,991.96)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น)ลดลง	(1,997,695.35)	21,400,794.51	(1,997,695.35)	21,400,794.51
ซื้ออุปกรณ์	(113,866.80)	(476,854.40)	(113,866.80)	(476,854.40)
เงินรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	37,753.46	-	31,093.46	-
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(68,880.00)	-	(68,880.00)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(2,073,808.69)	20,855,060.11	(2,080,468.69)	20,855,060.11
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
รับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	12,000,000.00
รับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	73,698,866.99	65,760,000.00	73,698,866.99	65,760,000.00
จ่ายชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(7,103,627.76)	-	(7,103,627.76)	-
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(973,129.54)	(1,246,124.91)	(973,129.54)	(1,246,124.91)
จ่ายดอกเบี้ย	(13,914,507.45)	(6,356,754.07)	(13,914,507.45)	(6,356,754.07)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	51,707,602.24	58,157,121.02	51,707,602.24	70,157,121.02
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	3,811,782.64	(49,702,755.15)	4,097,053.67	(40,492,810.83)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	27,581,373.65	77,284,128.80	26,751,203.39	67,244,014.22
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	31,393,156.29	27,581,373.65	30,848,257.06	26,751,203.39
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
โอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
ไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,834,848.63	-	1,834,848.63	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้ลดลงจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	(15,054,127.51)	-	(15,054,127.51)	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าลดลงจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	(16,063,664.92)	-	(16,063,664.92)	-

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย ซึ่งประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1919 ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร

บริษัทจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2539

2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงการตีความและแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทย

นอกจากที่เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญและหมายเหตุประกอบงบการเงินอื่น ๆ เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินใช้ราคาทุนเดิม

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้ดุลพินิจและการประมาณการหลายประการซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย การใช้ดุลพินิจและการประมาณการจากประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยต่าง ๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สถานการณ์แวดล้อมนั้นซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้น ๆ ดังนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณการไว้

การใช้ดุลพินิจและการประมาณการในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะงวดนั้น ๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและในงวดอนาคตหากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

เกณฑ์การจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมนี้ ได้รวมงบการเงินของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ดังนี้

บริษัทย่อย	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนเงินลงทุน	
			2568	2567
บริษัท พี.บี.เอส.เดท จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100%	100%
บริษัท เฮาส์ซิ่ง คอมเพล็กซ์ จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100%	100%
บริษัท รวยล้านล้าน จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100%	100%

รายการบัญชีระหว่างบริษัทกับบริษัทย่อยที่เป็นสาระสำคัญได้ถูกคัดออกในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมจัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีเดียวกันสำหรับรายการบัญชีหรือเหตุการณ์ทางบัญชีที่เหมือนกันหรือที่คล้ายคลึงกัน

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัท บริษัทจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุนและสามารถใช้อำนาจในการสั่งการ กิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้ งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ใน งบการเงินรวมนับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

การเปลี่ยนแปลงจากการใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ปรับปรุงใหม่

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินที่เริ่มใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับดังกล่าว

3. นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

รายได้

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อมีการโอนอำนาจควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่าเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น

ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น

ดอกเบี้ยรับรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

รายได้อื่นรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

ค่าใช้จ่ายอื่นรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้น

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงาน – โครงการสมทบเงินที่กำหนดไว้

การผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกลุ่มบริษัท

ผลประโยชน์หลังออกจากงาน – โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

หนี้สินผลประโยชน์พนักงานส่วนที่เป็นเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุการทำงานของพนักงาน โดยการประมาณจำนวนเงินผลประโยชน์ในอนาคตที่พนักงานจะได้รับจากการทำงานให้กับกลุ่มบริษัทตลอดระยะเวลาทำงานถึงปีที่เกษียณอายุงานในอนาคตตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยผลประโยชน์ดังกล่าวได้ถูกคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน อัตราคิดลดใช้อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเป็นอัตราอ้างอิงเริ่มต้น การประมาณการหนี้สินดังกล่าวคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method)

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ของโครงการหรือการลดขนาดโครงการ การเปลี่ยนแปลงในผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการบริการในอดีต หรือ ผลกำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไรและขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกิดขึ้น

เมื่อข้อสมมติที่ใช้ในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยมีการเปลี่ยนแปลง กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกิดขึ้นทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี ประกอบด้วย ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีซึ่งรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่รายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน ได้แก่ ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว สำหรับการรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกซึ่งเป็นรายการที่ไม่ส่งผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีและทางภาษี ณ วันที่เกิดรายการนั้น และไม่ทำให้ผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีและผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีมีจำนวนเท่ากัน ณ วันที่เกิดรายการนั้น และผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน

สินทรัพย์ภายในได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภายในได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลับได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภายในได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลับกับหนี้สินภายในได้ของงวดปัจจุบันและภายในได้ขึ้นประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันนั้นกิจการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภายในได้ของงวดปัจจุบันด้วยเงินสดหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

สินทรัพย์ภายในได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภายในได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

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

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือด้วยมูลค่ายุติธรรมตามโมเดลธุรกิจของกลุ่มบริษัทในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงินและตามลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น โดยจัดประเภทเป็น

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อเข้าเงื่อนไขทั้งสองข้อในการถือครองตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนด สินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก ณ วันที่ทำรายการ และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายสุทธิจากค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ถ้ามี)

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมากระหว่างหนี้สินที่มีอยู่หรือหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกัน จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย โดยไม่จำเป็นต้องรอให้เหตุการณ์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน กลุ่มบริษัทพิจารณาการเปลี่ยนแปลงในความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเป็นระดับ และกำหนดวิธีการวัดค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตและการคำนวณดอกเบี้ยที่แท้จริงที่แตกต่างกันในแต่ละระดับ โดยมีข้อยกเว้นสำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ ซึ่งกลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการพิจารณาเพื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วยเงินสด เงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งพร้อมที่จะเปลี่ยนเป็นเงินสดในจำนวนที่ทราบได้ และมีความเสี่ยงที่ไม่มีนัยสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงมูลค่า

ลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้อื่นแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงิน โดยไม่จำเป็นต้องรอให้เหตุการณ์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน กลุ่มบริษัทจะใช้วิธีการอย่างง่ายโดยใช้ข้อมูลสถานะคงค้างในการพิจารณาเพื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับลูกหนี้อื่น

ในการประมาณค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสิทธิภาพการเก็บเงินในอดีต ความน่าจะเป็นของการได้รับชำระหนี้ อายุของหนี้ที่ค้าง กว้างเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น และข้อสมมติฐานรวมถึงการเลือกข้อมูลการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจมหภาคในอนาคตมาใช้ในแบบจำลอง อย่างไรก็ตามการใช้ประมาณการและข้อสมมติฐานที่แตกต่างกันอาจมีผลต่อจำนวนค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ดังนั้น การปรับปรุงค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นอาจมีขึ้นได้ในอนาคต

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน การพัฒนาที่ดิน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการรวมทั้งดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเพื่อการได้มาซึ่งการพัฒนาโครงการก่อนโครงการจะพัฒนาแล้วเสร็จ

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินการธุรกิจปกติหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขายโดยประมาณ กลุ่มบริษัทบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ในกำไรหรือขาดทุน

การคำนวณหาต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนจริงที่เกิดขึ้นด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่สำหรับขาย

ต้นทุนขายของโครงการจะประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการจนแล้วเสร็จจากประมาณการในการประกอบธุรกิจ และมีการทบทวนประมาณการดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการ บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุนหักค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดินที่จะใช้พัฒนาต่อไปในอนาคต แสดงในราคาทุนหักค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ราคาทุนประกอบด้วยค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

ขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงในกำไรหรือขาดทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

การรวมรายจ่ายในภายหลังเข้าเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์จะกระทำก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มกิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตที่เกี่ยวข้องกับรายจ่ายนั้น และต้นทุนสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น เมื่อขึ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกเปลี่ยนแปลง ขึ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดออกจากบัญชีด้วยมูลค่าตามบัญชี

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคابันทึกลงในกำไรหรือขาดทุน จำนวนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณ 10 - 44 ปี

อาคารและอุปกรณ์

อาคารและอุปกรณ์แสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของอาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ก่อนข้างแผนที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงอาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นเป็นประจำจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายคือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชี โดยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคابันทึกลงในกำไรหรือขาดทุน คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์ ดังนี้

	จำนวนปี
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	5 - 10
อุปกรณ์สำนักงาน	5
ยานพาหนะ	5

วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ และมูลค่าคงเหลือ ได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม

สัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งงูใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

หากกลุ่มบริษัทไม่มีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่าความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงจะถูกโอนให้แก่กลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า สินทรัพย์สิทธิการใช้จะถูกคิดค่าเสื่อมราคาโดยวิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดของอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณ 25 ปี

หนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นโดยสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงโดยสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงหรือประเมินสัญญาเช่าใหม่

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ 5 ปี

วิธีการตัดจำหน่าย อายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ และมูลค่าคงเหลือ ได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชีและปรับปรุงตามความเหมาะสม

ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินซึ่งเกิดขึ้นก่อนหรือ ณ วันทำสัญญาวางเงินสินเชื่อและก่อนการเบิกถอนเงินกู้ยืมจะถูกบันทึกเป็นค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่ายจะตัดจ่ายตามสัดส่วนของเงินกู้ยืมที่ได้เบิกถอนแล้วจะแสดงหักจากเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องและถูกตัดจำหน่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามอายุของเงินกู้ยืม

การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่ในงบฐานะการเงินว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่ข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ หมายถึง มูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายหรือมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการจากกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่นให้พิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นมีความเกี่ยวข้องด้วย

การกลับรายการด้อยค่า

ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการหากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเพื่อให้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่ายเสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ในงบฐานะการเงินก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระหนี้สินเกิดขึ้นจากข้อพิพาททางกฎหมายหรือภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีต และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระหนี้สินดังกล่าว โดยจำนวนภาระหนี้สินดังกล่าวสามารถประมาณจำนวนเงินได้อย่างน่าเชื่อถือ ถ้าผลกระทบดังกล่าวเป็นนัยสำคัญ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบันก่อนคำนึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน ซึ่งการใช้ดุลยพินิจและการประมาณการทางบัญชีที่สำคัญมีดังนี้

คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าประมาณการหนี้สินที่บันทึกไว้เพียงพอกับความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น อย่างไรก็ตามผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากที่ได้มีการประมาณการไว้

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารขาดทุนสำหรับปีด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วในระหว่างปี

4. รายการบัญชีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกลุ่มบริษัท หรือถูกกลุ่มบริษัทควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกลุ่มบริษัท

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามสัญญาที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ

รายการบัญชีที่สำคัญที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รายได้จากการขาย				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3,187,080.00	-	3,187,080.00	-
ต้นทุนบริการ				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	195,841.12	122,000.00	195,841.12	122,000.00

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าบริการ				
บริษัทย่อย	-	-	53,916.03	53,916.03
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1,992,161.82	2,547,536.76	1,992,161.82	2,547,536.76
ค่ารับรอง				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	76,517.02	-	76,517.02
ดอกเบี้ยจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	37,255.37	42,606.54
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1,818,556.46	2,226,411.09	1,818,556.46	2,226,411.09

ค่าตอบแทนที่จ่ายให้ผู้บริหารสำคัญ

ค่าตอบแทนที่จ่ายให้ผู้บริหารสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ผลประโยชน์ระยะสั้น	9,654,583.00	9,859,000.00
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	60,894.00	59,658.94
รวม	9,715,477.00	9,918,658.94

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัท เฮ้าส์ซิ่ง คอมเพล็กซ์ จำกัด	-	-	3,619.00	-
บริษัท รวยล้านล้าน จำกัด	-	-	1,860.00	-
บริษัท พี.บี.เอสเตท จำกัด	-	-	1,823.25	195.00
เงินลงทุนในบริษัทย่อย (ดูหมายเหตุ 7)	-	-	6,052,203.84	6,052,203.84
เงินประกันการเช่า				
บริษัท พี.ลิสซิ่ง จำกัด	656,344.00	805,920.00	656,344.00	805,920.00

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น				
บริษัท พี.ลิสซิ่ง จำกัด	28,504.80	28,806.54	28,504.80	28,806.54
บริษัท พัฒนาการ อพาตเมนต์ จำกัด	32,074.77	-	32,074.77	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
บริษัท พี.ลิสซิ่ง จำกัด	26,811,297.59	43,848,092.05	26,811,297.59	43,848,092.05

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	บาท	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
บริษัท พี.บี.เอสเตท จำกัด	31,089,405.09	31,089,405.09
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(31,089,405.09)	(31,089,405.09)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น - สุทธิ	-	-

ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	บาท	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
บริษัท พี.บี.เอสเตท จำกัด	42,424,823.15	42,424,823.15
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(42,424,823.15)	(42,424,823.15)
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	-	-

บริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยการทำสัญญาเงินกู้ยืม ไม่มีหลักประกัน และไม่คิดดอกเบี้ย

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	บาท	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
บริษัท เฮาส์ซิ่ง คอมเพล็กซ์ จำกัด	8,000,000.00	8,000,000.00
บริษัท รวยล้านล้าน จำกัด	4,000,000.00	4,000,000.00
รวม	12,000,000.00	12,000,000.00

ดอกเบี้ยค้างจ่าย – กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน

	บาท	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
บริษัท เฮาส์ซิ่ง คอมเพล็กซ์ จำกัด	258,530.38	28,404.37
บริษัท รวยล้านล้าน จำกัด	129,265.18	14,202.17
รวม	387,795.56	42,606.54

บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยการทำสัญญาเงินกู้ยืม คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.15 และ 8 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน

สัญญาที่สำคัญ

บริษัทได้ทำสัญญาเช่าอาคารเพื่อใช้ในการดำเนินงานกับบริษัท พี.ลิสซิ่ง จำกัด อัตราค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ 0.46 ล้านบาท โดยมีกำหนดระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2567 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2568 และได้ต่อสัญญาไปอีก 1 ปี นับแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2569 อัตราค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ 0.34 ล้านบาท

ลักษณะความสัมพันธ์

ชื่อ	ประเทศ/สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท พี.บี.เอสเตท จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท เฮาส์ซิ่ง คอมเพล็กซ์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท รวยล้านล้าน จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท พี.ลิสซิ่ง จำกัด	ไทย	ผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท พี แอนด์ บี รัชดา โฮเต็ล จำกัด	ไทย	ผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท พัฒนาการ อพาทเมนต์ จำกัด	ไทย	ผู้ถือหุ้นร่วมกัน
ผู้บริหารสำคัญ/บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ไทย	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบในการวางแผน สังการ และควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของกลุ่มบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)

นโยบายการกำหนดราคาระหว่างกัน

	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้จากการขาย	ราคาและเงื่อนไขเป็นไปตามปกติธุรกิจ
ค่าบริการ	ตามที่ตกลงในสัญญา
ค่ารับรอง	ราคาตลาด
ดอกเบี้ยจ่าย	อัตราที่ตกลงร่วมกันและอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยของธนาคารพาณิชย์
มูลค่าตามสัญญาเช่าและบริการ	ตามที่ตกลงในสัญญา

5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินสด	299,258.90	258,296.55	299,258.90	257,896.55
เงินฝากธนาคาร	31,093,897.39	27,323,077.10	30,548,998.16	26,493,306.84
รวม	31,393,156.29	27,581,373.65	30,848,257.06	26,751,203.39

6. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	134,382,907.47	94,865,011.90	126,595,583.22	87,114,140.83
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	187,969,053.24	208,685,461.93	188,312,400.51	208,685,461.93
รวม	322,351,960.71	303,550,473.83	314,907,983.73	295,799,602.76
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลง				
ของมูลค่าโครงการ	(42,778,407.82)	(30,483,296.60)	(41,039,930.21)	(28,744,818.99)
ยอดคงเหลือ	279,573,552.89	273,067,177.23	273,868,053.52	267,054,783.77

ในปี 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวนเงิน 5.41 ล้านบาท และ 4.26 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท: 5.72 ล้านบาท และ 4.31 ล้านบาท ตามลำดับ)

บริษัทได้จัดจ้างที่ดินของโครงการ พร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วน เพื่อใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุ 13)

7. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงตามวิธีราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	บาท		สัดส่วนเงินลงทุน		บาท					
	ทุนชำระแล้ว		(ร้อยละ)		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		มูลค่าตามบัญชีสุทธิ	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
บริษัท พี.บี.เอส.เตท จำกัด	2,000,000.00	2,000,000.00	100	100	2,000,000.00	2,000,000.00	(2,000,000.00)	(2,000,000.00)	-	-
บริษัท เฮ้าส์ซิ่ง คอมเพล็กซ์ จำกัด	1,750,000.00	1,750,000.00	100	100	1,750,000.00	1,750,000.00	-	-	1,750,000.00	1,750,000.00
บริษัท รวยล้านล้าน จำกัด	550,000.00	550,000.00	100	100	28,948,548.00	28,948,548.00	(24,646,344.16)	(24,646,344.16)	4,302,203.84	4,302,203.84
รวม					32,698,548.00	32,698,548.00	(26,646,344.16)	(26,646,344.16)	6,052,203.84	6,052,203.84
					บาท					
					2568	2567				
ณ วันที่ 1 มกราคม					26,646,344.16	28,026,980.46				
กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า					-	(1,380,636.30)				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม					26,646,344.16	26,646,344.16				

8. ที่ดินรอการพัฒนา

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ที่ดินรอการพัฒนา	106,827,364.20	106,827,364.20	104,989,494.20	104,989,494.20
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(29,639,250.00)	(29,639,250.00)	(27,801,380.00)	(27,801,380.00)
ที่ดินรอการพัฒนา - สุทธิ	77,188,114.20	77,188,114.20	77,188,114.20	77,188,114.20

9. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	บาท			
	งบการเงินรวม			
	ที่ดิน	อาคาร	อาคารชุด	รวม
ราคาทุน				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	26,080,500.19	197,513,564.07	9,242,852.32	232,836,916.58
ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	26,080,500.19	197,513,564.07	9,242,852.32	232,836,916.58
โอนเข้า	-	-	1,834,848.63	1,834,848.63
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	26,080,500.19	197,513,564.07	11,077,700.95	234,671,765.21
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	-	141,329,305.49	6,031,325.85	147,360,631.34
ค่าเสื่อมราคา	-	2,172,068.24	108,982.83	2,281,051.07
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	143,501,373.73	6,140,308.68	149,641,682.41
ค่าเสื่อมราคา	-	2,082,514.90	161,599.72	2,244,114.62
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	145,583,888.63	6,301,908.40	151,885,797.03
มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	26,080,500.19	54,012,190.34	3,102,543.64	83,195,234.17
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	26,080,500.19	51,929,675.44	4,775,792.55	82,785,968.18

	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ที่ดิน	อาคาร	อาคารชุด	รวม
ราคาทุน				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	26,080,500.19	197,513,564.07	2,016,527.38	225,610,591.64
ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	26,080,500.19	197,513,564.07	2,016,527.38	225,610,591.64
โอนเข้า	-	-	1,834,848.63	1,834,848.63
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	26,080,500.19	197,513,564.07	3,851,376.01	227,445,440.27
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	-	141,329,305.49	54,097.89	141,383,403.38
ค่าเสื่อมราคา	-	2,172,068.24	67,346.31	2,239,414.55
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	143,501,373.73	121,444.20	143,622,817.93
ค่าเสื่อมราคา	-	2,082,514.90	119,730.10	2,202,245.00
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	145,583,888.63	241,174.30	145,825,062.93
มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	26,080,500.19	54,012,190.34	1,895,083.18	81,987,773.71
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	26,080,500.19	51,929,675.44	3,610,201.71	81,620,377.34

บริษัทได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่สำนักงาน ดังต่อไปนี้

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		
	อัตราค่าเช่าต่อเดือน		
	ผู้เช่า	ระยะเวลา	(ล้านบาท)
สัญญาให้เช่าพื้นที่สำนักงาน	บริษัทอื่น	1 - 2 ปี	0.54
	หน่วยงานราชการ	1 ปี	0.80

บริษัท

ในปี 2568 บริษัทได้ให้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าชุดกรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งมีราคาประเมินเท่ากับ จำนวนเงิน 446.58 ล้านบาท (ดูหมายเหตุ 25) โดยใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด วิธีการประเมินราคาแบบวิธีต้นทุน และจำนวนเงิน 7.64 ล้านบาท (ดูหมายเหตุ 25) โดยใช้วิธีการประเมินราคาแบบเปรียบเทียบราคาตลาด

บริษัทได้จัดจ้างกองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วน เพื่อใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุ 13)

บริษัทย่อย

มูลค่าชุดกรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งมีราคาประเมินเท่ากับ จำนวนเงิน 18.11 ล้านบาท (ดูหมายเหตุ 25) โดยใช้วิธีการประเมินราคาแบบเปรียบเทียบราคาตลาด

10. อาคารและอุปกรณ์

	บาท			
	งบการเงินรวม			
	ส่วนปรับปรุง			
	อาคารเช่า	อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,813,961.99	7,832,335.58	6,000,244.59	15,646,542.16
ซื้อ	-	476,854.40	-	476,854.40
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,813,961.99	8,309,189.98	6,000,244.59	16,123,396.56
ซื้อ	-	113,866.80	-	113,866.80
จำหน่าย		(439,889.98)	-	(439,889.98)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,813,961.99	7,983,166.80	6,000,244.59	15,797,373.38
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,710,186.50	7,255,442.72	6,000,235.59	14,965,864.81
ค่าเสื่อมราคา	38,057.38	233,308.30	-	271,365.68
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,748,243.88	7,488,751.02	6,000,235.59	15,237,230.49
ค่าเสื่อมราคา	37,888.69	280,450.12	-	318,338.81
จำหน่าย	-	(439,786.98)	-	(439,786.98)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,786,132.57	7,329,414.16	6,000,235.59	15,115,782.32
มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	65,718.11	820,438.96	9.00	886,166.07
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	27,829.42	653,752.64	9.00	681,591.06

	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ส่วนปรับปรุง			
	อาคารเช่า	อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,813,961.99	7,295,623.84	6,125,244.59	15,234,830.42
ซื้อ	-	476,854.40	-	476,854.40
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,813,961.99	7,772,478.24	6,125,244.59	15,711,684.82
ซื้อ	-	113,866.80	-	113,866.80
จำหน่าย	-	(364,242.88)	-	(364,242.88)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,813,961.99	7,522,102.16	6,125,244.59	15,461,308.74
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,710,186.50	6,718,817.98	6,045,416.34	14,474,420.82
ค่าเสื่อมราคา	38,057.38	233,308.30	21,817.30	293,182.98
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,748,243.88	6,952,126.28	6,067,233.64	14,767,603.80
ค่าเสื่อมราคา	37,888.69	280,450.12	22,999.96	341,338.77
จำหน่าย	-	(364,161.88)	-	(364,161.88)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,786,132.57	6,868,414.52	6,090,233.60	14,744,780.69
มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	65,718.11	820,351.96	58,010.95	944,081.02
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	27,829.42	653,687.64	35,010.99	716,528.05
ล้านบาท				
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม แสดงไว้ใน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ต้นทุนบริการ	0.03	0.03	0.03	0.03
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	0.29	0.24	0.31	0.27
รวม	0.32	0.27	0.34	0.30

11. สินทรัพย์สิทธิการใช้

	บาท
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
	อาคาร
ราคาทุน	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	49,772,554.75
ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	49,772,554.75
ลดลงจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	(17,562,664.33)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	32,209,890.42
ค่าเสื่อมราคาสะสม	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	7,963,608.95
ค่าเสื่อมราคา	1,990,902.24
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	9,954,511.19
ค่าเสื่อมราคา	1,419,226.38
ลดลงจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	(2,508,536.82)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	8,865,200.75
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	39,818,043.56
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	23,344,689.67
	ล้านบาท
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
	2568 2567
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
แสดงไว้ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1.42 1.99

12. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เจ้าหนี้การค้า	963,000.00	2,896,748.46	963,000.00	2,896,748.46
เจ้าหนี้อื่น	4,433,618.44	4,943,383.15	4,433,580.94	4,943,345.65
รายได้รับล่วงหน้า	26,000.00	205,128.00	26,000.00	205,128.00
เงินประกันผลงาน	4,403,264.95	5,344,845.70	4,403,264.95	5,344,845.70
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2,296,110.61	1,926,666.94	2,195,558.17	1,501,491.14
รวม	11,158,994.00	12,420,023.79	11,058,404.06	11,994,810.49
รวมทั้งหมด	12,121,994.00	15,316,772.25	12,021,404.06	14,891,558.95

13. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

	บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	175,155,239.23	108,560,000.00
หัก ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดบัญชี	(1,231,887.84)	(1,630,468.80)
สุทธิ	173,923,351.39	106,929,531.20
หัก เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(99,933,693.94)	(1,203,755.12)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	73,989,657.45	105,725,776.08

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	108,560,000.00	42,800,000.00
กู้ยืมเพิ่ม	73,698,866.99	65,760,000.00
จ่ายชำระ	(7,103,627.76)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	175,155,239.23	108,560,000.00

โดยมีรายละเอียดแยกตามมูลหนี้ ดังนี้

ผู้ให้กู้	อั่งอิงอัตรา		การชำระหนี้
	มูลหนี้ (ล้านบาท)	ดอกเบี้ย	
	2568	2567	ต่อปี (ร้อยละ)
บริษัท			
ธนาคาร	75.22	78.56	MLR
			ชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่า
			อสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและต้องชำระคืน
			เงินต้นทั้งหมดภายในเดือนธันวาคม 2571
บริษัทเครดิตฟองซิเอร์	99.93	30.00	MLR
			ชำระคืนเงินต้นรายเดือนตั้งแต่วันที่ 13
			และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายใน
			ในปี 2569
รวม	175.15	108.56	

บริษัทได้จัดจ้างที่ดินของโครงการ พร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วน และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วน เพื่อใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุ 6 และ 9)

ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินในการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวน 97.74 ล้านบาท และ 171.44 ล้านบาท ตามลำดับ

14. หนี้สินตามสัญญาเช่า

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	43,848,092.05	45,094,216.96
หัก ลดลงจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	(16,063,664.92)	-
จ่ายชำระ	(973,129.54)	(1,246,124.91)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	26,811,297.59	43,848,092.05
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(696,768.12)	(1,309,879.03)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	26,114,529.47	42,538,213.02

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้กำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปดังนี้

	บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	1,419,226.38	1,990,902.24
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,818,556.46	2,226,411.09
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	6,000.00	6,000.00
รวม	3,243,782.84	4,223,313.33

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท อายุของสัญญาเช่าบวกอายุของสัญญาที่มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญา โดยมีระยะเวลาประมาณ 25 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีจำนวนค่าเช่าขั้นต่ำต้องจ่ายตามสัญญาเช่า ดังนี้

ปี	บาท		
	2568		
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	มูลค่าปัจจุบัน	ดอกเบี้ยรูดบัญชี	ค่าเช่าขั้นต่ำ
1	696,768.12	1,867,967.88	2,564,736.00
2 - 5	3,332,797.77	6,926,146.23	10,258,944.00
มากกว่า 5 ปี	22,781,731.70	13,124,572.30	35,906,304.00
รวม	26,811,297.59	21,918,686.41	48,729,984.00

ปี	บาท		
	2567		
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	มูลค่าปัจจุบัน	ดอกเบี้ยรูดบัญชี	ค่าเช่าขั้นต่ำ
1	1,309,879.03	2,162,656.97	3,472,536.00
2 - 5	5,944,847.79	7,945,296.21	13,890,144.00
มากกว่า 5 ปี	36,593,365.23	15,494,674.77	52,088,040.00
รวม	43,848,092.05	25,602,627.95	69,450,720.00

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 จำนวนเงิน 2.79 ล้านบาท และ 3.47 ล้านบาท ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

15. ประมาณการหนี้สิน

	บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	30,492,735.57	31,660,266.74
เพิ่มขึ้น	34,274,796.48	6,995,239.71
จ่ายชำระ	(3,418,758.73)	(8,162,770.88)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	61,348,773.32	30,492,735.57

16. ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
โครงการผลประโยชน์พนักงาน		
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	2,909,500.00	2,700,672.75
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน :		
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	259,781.00	261,340.75
ต้นทุนดอกเบี้ย	86,838.00	81,159.50
ผลประโยชน์พนักงานที่จ่ายในปีปัจจุบัน	-	(133,673.00)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	3,256,119.00	2,909,500.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงานในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ประมาณ 11 ปี

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	บาท	
	2568	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)	(107,505.00)	113,256.00
อัตราการขึ้นเงินเดือน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)	145,897.00	(138,888.00)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)	(148,972.00)	1,572.00

	บาท	
	2567	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)	(107,947.00)	113,990.00
อัตราการขึ้นเงินเดือน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)	128,428.00	(122,360.00)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)	(131,199.00)	138,374.00

ข้อสมมติฐานหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้ในการประมาณการผลประโยชน์ของพนักงานเนื่องจากเกษียณอายุ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 (แสดงโดยวิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
อัตราคิดลด	2.74%
อัตราการขึ้นเงินเดือน	2.51%
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	0% - 31%
อัตรามรณะ (ตารางมรณะ)	ปี 2560

กลุ่มบริษัทกำหนดโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นไปตามการจ่ายเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานซึ่งให้สิทธิแก่พนักงานที่เกษียณอายุและทำงานครบระยะเวลาที่กำหนด เช่น พนักงานที่ทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าอัตราเงินเดือนๆ สุดท้าย 400 วัน

17. ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 51 ในกรณีที่บริษัทเสนอขายหุ้นสูงกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ บริษัทจะต้องนำค่าหุ้นส่วนเกินนี้ตั้งเป็นทุนสำรอง (“ส่วนเกินมูลค่าหุ้น”) ส่วนเกินมูลค่าหุ้นนี้จะนำไปจ่ายเงินปันผลไม่ได้

18. ทุนสำรองตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด บริษัทต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละห้าของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดเงินขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของทุนจดทะเบียน

19. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ได้แก่

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ซื้อที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้าง	29,200,590.11	108,704,641.45	29,200,590.11	108,504,641.45
การเปลี่ยนแปลงใน				
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(8,337,996.21)	(102,291,315.02)	(8,336,956.65)	(104,355,082.93)
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	17,846,245.38	17,789,871.25	17,846,245.38	17,789,871.25
ค่าเสื่อมราคาและรายการตัดบัญชี	4,008,368.77	4,568,515.09	3,989,499.11	4,548,695.87
ค่าสาธารณูปโภค	8,178,705.86	8,943,078.01	8,065,238.34	8,817,419.81
ค่าเสียหายจากคดีฟ้องร้อง	34,274,796.48	6,995,239.71	34,274,796.48	6,995,239.71

20. ต้นทุนทางการเงิน

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ดอกเบี้ยจ่าย	7,084,395.99	1,817.33	7,121,651.36	1,817.33
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า				
(ดูหมายเหตุ 14)	1,818,556.46	2,226,411.09	1,818,556.46	2,226,411.09
รวมต้นทุนทางการเงิน	8,902,952.45	2,228,228.42	8,940,207.82	2,228,228.42

21. ภาษีเงินได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวนเงิน 265.11 ล้านบาท และ 181.21 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท: 258.42 ล้านบาท และ 174.57 ล้านบาท ตามลำดับ) ที่กลุ่มบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่ากลุ่มบริษัทอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวและผลขาดทุนทางภาษีมาใช้ประโยชน์ได้

ทั้งนี้จำนวนเงินดังกล่าวได้รวมผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เป็นจำนวนเงิน 126.49 ล้านบาท และ 86.07 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท: 123.61 ล้านบาท และ 83.15 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2569 ถึง 2573

22. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ.2530 ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทจ่ายสมทบให้ ในปัจจุบันกองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้ได้จดทะเบียนเป็นกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อกำหนดของกระทรวงการคลังและจัดการกองทุนโดยผู้จัดการกองทุนที่ได้รับอนุญาต

23. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานสอดคล้องกับรายงานภายในสำหรับใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานของผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท คือ กรรมการบริษัท

กลุ่มบริษัทประกอบกิจการหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยดำเนินธุรกิจในส่วนงานทางภูมิศาสตร์หลักในประเทศไทย ซึ่งเมื่อพิจารณาถึงประเภทของกิจกรรมแล้วสามารถแยกรายได้และค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	บาท					
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์		รวม	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
รายได้จากการขาย						
และบริการ	12,308,023.30	9,120,956.00	20,638,970.04	20,344,208.05	32,946,993.34	29,465,164.05
ต้นทุนขายและบริการ	(20,862,593.90)	(6,413,326.43)	(8,094,053.55)	(8,461,076.87)	(28,956,647.45)	(14,874,403.30)
กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น	(8,554,570.60)	2,707,629.57	12,544,916.49	11,883,131.18	3,990,345.89	14,590,760.75

สินทรัพย์และหนี้สินที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	บาท					
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์		รวม	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์						
ต้นทุนการพัฒนา						
อสังหาริมทรัพย์	279,573,552.89	273,067,177.23	-	-	279,573,552.89	273,067,177.23
ที่ดินรอการพัฒนา	77,188,114.20	77,188,114.20	-	-	77,188,114.20	77,188,114.20
อสังหาริมทรัพย์						
เพื่อการลงทุน	-	-	82,785,968.18	83,195,234.17	82,785,968.18	83,195,234.17
หนี้สิน						
เจ้าหนี้การค้าและ						
เจ้าหนี้อื่น	11,704,477.15	14,753,610.87	417,516.85	563,161.38	12,121,994.00	15,316,772.25
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วน						
ที่ถึงกำหนดชำระ						
ภายในหนึ่งปี	99,933,693.94	1,203,755.12	-	-	99,933,693.94	1,203,755.12
ประมาณการต้นทุน						
โครงการ	2,858,450.52	3,070,331.06	-	-	2,858,450.52	3,070,331.06
ประมาณการหนี้สิน	61,348,773.32	30,492,735.57	-	-	61,348,773.32	30,492,735.57
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก						
สถาบันการเงิน	73,989,657.45	105,725,776.08	-	-	73,989,657.45	105,725,776.08

24. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพัน ดังนี้

บริษัท

24.1 ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันระบบสาธารณูปโภค จำนวนเงิน 51.02 ล้านบาท

24.2 การจ่ายชำระตามสัญญา ดังต่อไปนี้

24.2.1 สัญญาต่าง ๆ เกี่ยวกับการพัฒนาโครงการ จำนวนเงิน 15.43 ล้านบาท

24.2.2 จ้างงานบริการกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน อัตราค่าบริการเดือนละ 0.12 ล้านบาท

24.2.3 จ้างงานบริการกับบริษัทอื่น มูลค่าคงเหลือ 3.27 ล้านบาท และอัตราค่าบริการเดือนละ 0.56 ล้านบาท

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

บริษัท

24.3 บริษัทถูกฟ้องร้องฐานผิดสัญญาเกี่ยวกับโครงการแห่งหนึ่งให้บริษัทหรือถอนสาธารณูปโภคที่ไม่เป็นไปตามผังจัดสรร และเรียกให้ชำระค่าเสียหาย จำนวน 1.83 ล้านบาท และชำระค่าปรับวันละ 1,000 บาท นับตั้งแต่วันที่ถูกฟ้อง เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2564 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้บริษัทหรือถอนสาธารณูปโภคที่ไม่เป็นไปตามผังจัดสรร ส่วนคำขออื่นให้ยกฟ้อง และเมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2566 ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนตามคำพิพากษาของศาลชั้นต้น ปัจจุบันคดีดังกล่าวอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา

24.4 บริษัทและนิติบุคคลโครงการ (จำเลย) และบริษัทย่อย (จำเลยร่วม) ถูกฟ้องร้องให้รื้อถอนรั้วโครงการแห่งหนึ่งออกไปจากแนวเขตทางภาระจำยอมเพื่อให้โจทก์มีทางออกสาธารณะ หากไม่ดำเนินการให้จำเลยและจำเลยร่วมร่วมกันชำระค่ารื้อถอนรั้วดังกล่าว เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2565 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยและจำเลยร่วม รื้อถอนรั้วโครงการออกไปจากแนวเขตทางภาระจำยอม หากไม่ปฏิบัติตามคำพิพากษาให้โจทก์เป็นผู้รื้อถอน จำเลยและจำเลยร่วมร่วมกันชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมด และให้ชำระค่าเสียหายเดือนละ 0.10 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี นับถัดจากวันฟ้องจนกว่าจะร่วมกันรื้อถอนรั้วโครงการออกไปจากแนวเขตทางภาระจำยอม และเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2568 ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนตามคำพิพากษาของศาลชั้นต้นให้จำเลยและจำเลยร่วม รื้อถอนรั้วโครงการออกไปจากแนวเขตทางภาระจำยอม และให้ชำระค่าเสียหายเดือนละ 0.02 ล้านบาท นับถัดจากวันฟ้องจนกว่าจะร่วมกันรื้อถอนรั้วโครงการออกไปจากแนวเขตทางภาระจำยอม ส่วนดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 5 ต่อปีให้ยก

ปัจจุบันคดีดังกล่าวอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา

24.5 บริษัทและบริษัทย่อย (จำเลยร่วม) ถูกฟ้องร้องฐานผิดสัญญาเกี่ยวกับโครงการแห่งหนึ่ง ดังนี้

24.5.1 ให้ชำระค่าเสียหายจากการผิดสัญญาซื้อขาย จำนวน 73.12 ล้านบาท

24.5.2 ให้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินสาธารณูปโภคที่ติดภาระจำยอมให้แก่นิติบุคคลโครงการ และชำระค่าโอนกรรมสิทธิ์

24.5.3 ให้ชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคโครงการจำนวน 3.95 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2566 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้ยกฟ้อง และเมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2568 ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้เพิกถอนนิติกรรมซื้อขายที่ดินสาธารณูปโภคโครงการ และให้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินสาธารณูปโภคที่ติดภาระจำยอมให้แก่นิติบุคคลโครงการ และชำระค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ และให้ชำระค่าเสียหาย จำนวน 0.50 ล้านบาท ส่วนค่าชดเชยศาลอุทธรณ์พิพากษายืนตามคำพิพากษาของศาลชั้นต้น

ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างเตรียมยื่นฎีกาคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์

อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารได้ประเมินผลกระทบจากคดีดังกล่าวข้างต้นเพื่อประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับผลเสียหายจากคดีความฟ้องร้องภายใต้บัญชี “ประมาณการหนี้สิน”

24.6 บริษัทถูกฟ้องร้องเรียกให้ชำระคืนเงินประกันผลงานตามสัญญาจ้างก่อสร้าง จำนวนเงิน 0.73 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี นับถัดจากวันฟ้องจนกว่าบริษัทจะชำระให้เสร็จสิ้น เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2568 โจทก์ได้ถอนฟ้องบริษัท เนื่องจากบริษัทได้ชำระหนี้แก่โจทก์ครบถ้วนแล้ว

25. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	25,750,000.00	446,580,720.00	472,330,720.00

	บาท			
	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	21,390,000.00	450,004,260.00	471,394,260.00

	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	7,640,000.00	446,580,720.00	454,220,720.00

	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	3,790,000.00	450,004,260.00	453,794,260.00

ในระหว่างปี ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม (ดูหมายเหตุ 9)

26. เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัทตามที่นิยามในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้อื่น สินทรัพย์ทางการเงินอื่น เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น หนี้สินตามสัญญาเช่า และเงินกู้ยืมระยะยาว กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการบริษัท คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษานักลงทุน เจ้าหนี้และความเชื่อมั่นของตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนของเงินทุน ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาจากสัดส่วนของผลตอบแทนจากกิจกรรมดำเนินงานต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อีกทั้งยังกำกับดูแลระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิต หมายถึง ความเสี่ยงที่ลูกค้าไม่สามารถชำระหนี้ตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้และความเสี่ยงจากคู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญา ซึ่งอาจทำให้เกิดความสูญเสียทางการเงินได้ กลุ่มบริษัทไม่มีการกระจัดตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านเครดิต ทั้งนี้ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้

สินเชื่อ จำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้าซึ่งได้หักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตามที่แสดงในงบฐานะการเงิน

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง คือ ความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทอาจได้รับความเสียหายอันสืบเนื่องมาจากที่กลุ่มบริษัทไม่สามารถเปลี่ยนสินทรัพย์เป็นเงินสดและหรือไม่สามารถจัดหาเงินทุนได้เพียงพอตามความต้องการและทันต่อเวลาที่กลุ่มบริษัทจะต้องนำไปชำระภาระผูกพันได้เมื่อครบกำหนด

กลุ่มบริษัทมีนโยบายในการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง โดยจัดให้มีการติดตามและวางแผนเกี่ยวกับกระแสเงินสดรวมทั้งจัดหางบการเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินเพื่อให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท

รายละเอียดการครบกำหนดของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน มีดังนี้

	พันบาท				
	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				
	ภายใน		มากกว่า		
	เมื่อทวงถาม	1 ปี	1 - 5 ปี	5 ปี	ไม่มีกำหนด
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	12,052	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	99,934	73,989	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	2,565	10,259	35,906	-

	พันบาท				
	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
	ภายใน		มากกว่า		
	เมื่อทวงถาม	1 ปี	1 - 5 ปี	5 ปี	ไม่มีกำหนด
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	15,112	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	1,204	105,726	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	3,473	13,890	52,088	-

	พันบาท					รวม
	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568					
	ภายใน		มากกว่า			
	เมื่อทวงถาม	1 ปี	1 - 5 ปี	5 ปี	ไม่มีกำหนด	
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	11,952	-	-	-	11,952
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	12,000	-	-	-	12,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	99,934	73,989	-	-	173,923
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	2,565	10,259	35,906	-	48,730

	พันบาท					
	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567					
	ภายใน	มากกว่า				
เมื่อทวงถาม	1 ปี	1 - 5 ปี	5 ปี	ไม่มีกำหนด	รวม	
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	14,686	-	-	-	14,686
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	1,204	105,726	-	-	106,930
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	3,473	13,890	52,088	-	69,451

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึง การที่มูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงิน หรือรายได้ดอกเบี้ยสุทธิ อาจเกิดการเปลี่ยนแปลงเนื่องจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาด

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัทโดยส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวโดยอ้างอิงตามอัตราตลาด เช่น อัตราดอกเบี้ยลูกค้าชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ ดอกเบี้ยเงินฝากออมทรัพย์/เงินฝากประจำ หรือ อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอื่น เป็นต้น

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) นับจากวันที่ในงบฐานะการเงินได้ดังนี้

	พันบาท						
	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่						
	ระยะเวลาคงเหลือก่อนครบกำหนด						
	ของสัญญาหรือก่อนกำหนดอัตราใหม่						
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม อัตราตลาด	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ไม่มีดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,134	-	-	-	29,259	31,393	0.20% - 0.40%
ลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	7,440	7,440	-
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	4,850	-	-	-	-	4,850	0.40% - 1.30%
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น	2,259	-	-	-	-	2,259	0.50% - 0.90%
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	12,052	12,052	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	173,923	-	-	-	-	173,923	6.70% - 10.00%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	697	3,333	22,781	-	26,811	7.05%

	พันบาท						
	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่						
	ระยะเวลาคงเหลือก่อนครบกำหนด						
	ของสัญญาหรือก่อนกำหนดอัตราใหม่						
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม อัตราตลาด	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ไม่มีดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	634	-	-	-	26,947	27,581	0.40% - 0.75%
ลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	8,091	8,091	-
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	5,066	-	-	-	-	5,066	0.90% - 1.30%
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น	262	-	-	-	-	262	0.75% - 0.95%
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	15,112	15,112	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	106,930	-	-	-	-	106,930	7.20% - 10.00%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	1,310	5,945	36,593	-	43,848	5.00%

	พันบาท						อัตราดอกเบี้ยร้อยละ
	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่						
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม อัตราตลาด	ระยะเวลาคงเหลือก่อนครบกำหนด ของสัญญาหรือก่อนกำหนดอัตราใหม่				รวม	
		ภายใน		มากกว่า			
		1 ปี	1 - 5 ปี	5 ปี	ไม่มีดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,133	-	-	-	28,715	30,848	0.20% - 0.40%
ลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	7,411	7,411	-
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	4,850	-	-	-	-	4,850	0.40% - 1.30%
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น	2,259	-	-	-	-	2,259	0.50% - 0.90%
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	11,952	11,952	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน	-	12,000	-	-	-	12,000	8.00%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	173,923	-	-	-	-	173,923	7.20% - 10.00%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	697	3,333	22,781	-	26,811	7.05%

	พันบาท						
	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่						
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม อัตราตลาด	ระยะเวลาคงเหลือก่อนครบกำหนด ของสัญญาหรือก่อนกำหนดอัตราใหม่					อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ
		ภายใน		มากกว่า			
		1 ปี	1 - 5 ปี	5 ปี	ไม่มีดอกเบี้ย		
		รวม					
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	620	-	-	-	26,131	26,751	0.40%
ลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	8,055	8,055	-
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	5,066	-	-	-	-	5,066	0.90% - 1.30%
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น	262	-	-	-	-	262	0.75% - 0.95%
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	14,686	14,686	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	106,930	-	-	-	-	106,930	7.20% - 10.00%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	1,310	5,945	36,593	-	43,848	5.00%

มูลค่ายุติธรรม

เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินโดยส่วนใหญ่เป็นเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากประจำสถาบันการเงิน ลูกหนี้อื่น เงินฝากสถาบันการเงินติดภาระหลักประกัน และหนี้สินทางการเงินโดยส่วนใหญ่เป็นเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ซึ่งจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น ส่วนหนี้สินตามสัญญาเช่าและเงินกู้ยืมเป็นเงินกู้ยืมที่มีดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินดังกล่าวใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

27. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

บริษัท

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 บริษัทได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน เป็นจำนวนเงิน 54 ล้านบาท และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติอนุมัติให้เข้าทำรายการซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในวงเงินไม่เกิน 20 ล้านบาท เพื่อนำมาพัฒนาโครงการใหม่

28. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1 : รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี เลขานุการบริษัทและตัวแทนติดต่อประสานงาน กรณีเป็นบริษัทต่างประเทศ

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/0548/2025/1774308412374.pdf>



เอกสารแนบ 2 : รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/0548/2025/1774395067169.pdf>



เอกสารแนบ 3 : รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (compliance)

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/0548/2025/1774395067149.pdf>



เอกสารแนบ 4 : ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/0548/2025/1774308412490.pdf>



เอกสารแนบ 5 : นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ ฉบับเต็ม และจรรยาบรรณธุรกิจ ฉบับเต็มที่บริษัทได้จัดทำ

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/0548/2025/1774395067156.pdf>



เอกสารแนบ 6 : รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/0548/2025/1774308412568.pdf>



เอกสารแนบ 7 : รายงานผลการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/0548/2025/1774395067160.pdf>

