



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

**บริษัท เอ็น. ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)**

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

# สารบัญ

หน้า

## ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

### 1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	1
1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ	9
1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท	18
1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว	20
1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น	21
1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล	22

### 2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง	23
2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท	26

### 3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน	31
3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ	37
3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม	43
3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม	46

### 4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

4.1 วิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงินการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ	51
4.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ	55
4.3 ข้อมูลจากงบการเงิน และอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	57

### 5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

5.1 ข้อมูลทั่วไป	73
5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น	75
5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย	76
5.4 ตลาดรอง	77
5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่oprประจำ (กรณีออกตราสารหนี้)	78

# สารบัญ (ต่อ)

หน้า

## ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

### 6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ	79
6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ (ถ้ามี)	84
6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบายและระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา	88

### 7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการคณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่น ๆ

7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ	89
7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ	90
7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย	102
7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร	109
7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน	114
7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ	117

### 8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา	120
8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา	133
8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ	134

### 9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

9.1 การควบคุมภายใน	136
9.2 รายการระหว่างกัน	138

## ส่วนที่ 3 งบการเงิน

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน	145
รายงานของผู้สอบบัญชีอนุญาต	147
งบการเงิน	154
หมายเหตุประกอบงบการเงิน	165

### เอกสารแนบ

เอกสารแนบ	230
-----------	-----

## ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

## 1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

### 1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

#### 1.1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงาน

##### สารจากประธานกรรมการ

##### เรียน ท่านผู้ถือหุ้น และ พนักงานทุกท่าน

ตลอดปี 2568 ที่ผ่านมา พวกเราต่างรับรู้และสัมผัสได้ถึงกระแสแห่งความเปลี่ยนแปลงที่พัดผ่านเข้ามาอย่างไม่ขาดสาย ทั้งจากสภาวะเศรษฐกิจโลกที่ผันผวน สงครามการค้า และความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ในหลายพื้นที่ สิ่งเหล่านี้เป็นคลื่นลมลูกใหญ่ที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ทำให้ GDP ของบ้านเราในปีที่ผ่านมาเติบโตอยู่ที่ 2.4% ซึ่งชะลอตัวลงเล็กน้อยจากปี 2567 ที่ระดับ 2.9% และมีการคาดการณ์ว่าในปี 2569 นี้ เศรษฐกิจจะขยายตัวอยู่ในกรอบ 1.5-2.5% ปัจจัยเหล่านี้ส่งผลให้ภาคธุรกิจต้องเผชิญกับความท้าทายจากกำลังซื้อที่ชะลอตัวอย่างเห็นได้ชัด และส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ต้องพบกับช่วงเวลาที่ทำหายและซบเซาลง ผมเข้าใจดีว่าในช่วงเวลาที่ผ่านมาไม่ใช่เรื่องง่ายสำหรับพวกเรา แต่ใน **"ทุกวิกฤตย่อมมีโอกาส และในทุกความมืดมน ย่อมมีแสงสว่าง"** เสมอ

ในปี 2569 นี้ เรากำลังก้าวเข้าสู่ฟ้าหลังฝนที่มีความสดใสอยู่ ด้วยความหวังใหม่จากการเลือกตั้งเมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ ที่ผ่านมา ซึ่งเป็นสัญญาณที่ดีว่าเรากำลังจะมีรัฐบาลใหม่ที่มีเสถียรภาพ เข้ามาช่วยขับเคลื่อนนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจและการลดดอกเบี้ยได้อย่างทันท่วงที ปัจจัยบวกเหล่านี้จะเป็นแรงหนุนสำคัญที่ช่วยฟื้นฟูความเชื่อมั่น และจุดประกายความต้องการที่อยู่อาศัยให้กลับมาคึกคักอีกครั้ง ผมเชื่อมั่นอย่างหมดหัวใจว่าด้วยศักยภาพของพวกเราทุกคน NCH จะกลับมาเติบโตได้อย่างแข็งแกร่งและงดงามยิ่งกว่าปีที่ผ่านมา

สุดท้ายนี้ ในนามของคณะกรรมการบริษัท ผมขอส่งมอบคำขอบคุณจากใจจริง ไปยังเพื่อนพนักงานและทุกภาคส่วนที่ร่วมกัน **"ประคับประคองและผลักดัน"** บริษัทฯ ให้ก้าวผ่านปี 2568 มาได้ ขอให้พวกเราจับมือกันให้แน่น **"รวมพลังกายพลังใจ"** เพื่อฝ่าฟันทุกอุปสรรค และก้าวไปสู่ความสำเร็จที่เราตั้งใจไว้ร่วมกันในปีนี้นี้ครับ.

##### วิสัยทัศน์

“เอ็นซี เป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ ผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพ ได้มาตรฐานในระดับสากล โดยใช้เทคโนโลยีและการจัดการที่ทันสมัย มุ่งขยายกิจการ และร่วมทุนทั้งในประเทศ และต่างประเทศ”

##### วัตถุประสงค์

- แผนการลงทุนและขยายธุรกิจที่ดี
- พัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการ
- มุ่งเน้นการตอบสนองความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า และให้ผลตอบแทนสูงสุดแก่ผู้มีส่วนได้เสีย ทุกฝ่าย
- สร้างบุคลากรและทีม
- ประยุกต์และบริหารงานด้วยระบบและการจัดการที่ดีสร้างเครือข่ายการทำงานและธุรกิจ

##### เป้าหมาย

บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายที่จะก้าวสู่ความเป็นผู้นำในอุตสาหกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับแนวหน้า ด้วยแนวทางที่มุ่งมั่นในการสร้างสรรค์โครงการที่มีความสมบูรณ์แบบและเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวในทุกด้าน โดยให้ความสำคัญกับการออกแบบที่ใส่ใจทุกรายละเอียด ตั้งแต่การกำหนดคอนเซ็ปต์ผังโครงการจนถึงรูปแบบของผลิตภัณฑ์ ทั้งบ้านพักอาศัยและอาคารชุด เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคในทุกๆ ด้านอย่างครบถ้วน รวมถึงการพัฒนากระบวนการที่มีมาตรฐานสูงในทุกขั้นตอนของกระบวนการก่อสร้าง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าโครงการทั้งหมดจะมีคุณภาพเหนือระดับ

บริษัทฯ มุ่งมั่นในการสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีและการพัฒนาชุมชนที่ยั่งยืน โดยมุ่งให้ความสำคัญกับคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้อยู่อาศัย พร้อมเสริมสร้างความพึงพอใจสูงสุดของลูกค้าในทุกระดับ เพื่อให้เกิดจิตสำนึกที่ดีในการเป็นส่วนหนึ่งของชุมชนเดียวกันที่เต็มไปด้วยความสัมพันธ์ที่ดี และการแบ่งปันความผาสุกร่วมกัน เราเชื่อมั่นว่า การดูแลและให้ความสำคัญกับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยคือรากฐานสำคัญที่จะนำไปสู่ความสำเร็จในทุกโครงการ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีวิสัยทัศน์ในการขยายขอบเขตการดำเนินธุรกิจรับจ้างบริหารโครงการแบบครบวงจร เพื่อเสริมสร้างความแข็งแกร่งในด้านการให้บริการ อีกทั้งยังตั้งใจในการนำเสนอโซลูชันที่ครบครันและมีคุณภาพสูงในทุกขั้นตอนการดำเนินงาน ทั้งในด้านการออกแบบ การก่อสร้าง และการบริหารโครงการเพื่อสร้างความเชื่อมั่นในคุณภาพและความน่าเชื่อถือให้กับผู้บริโภค

##### กลยุทธ์ในการดำเนินงาน

## กลยุทธ์การสร้างตราภาพลักษณ์ (Brand Strategy)

การสร้างภาพลักษณ์ปรับ Brand Image โดยเน้นความเป็น NC GROUP เพิ่มขึ้น อีกทั้งมีการปรับโครงสร้าง Brand ของโครงการใหม่และมีการปรับรูปแบบการนำเสนอสินค้าของพนักงานขายให้มีความเป็นมืออาชีพ ในรูปแบบใหม่ Digital Marketing และประยุกต์และเข้าใจเพื่อปรับรูปแบบการโฆษณาในแบบ IMC (Integrated Marketing Communication) ของการสื่อสารการตลาดรวมทั้งสื่อ Digital , ประชาสัมพันธ์ และสื่อ Offline ต่างๆ เพื่อให้ลูกค้าเก่าและใหม่ได้รับรู้และเข้าใจถึงระดับของสินค้าแต่ละแบรนด์ได้มากยิ่งขึ้น และสามารถตัดสินใจได้ทันทีว่าสินค้านั้นดีหรือไม่เหมาะสมกับความต้องการอย่างเหมาะสม โดยใช้แบรนด์เป็นตัวแบ่งประเภทและระดับของสินค้า ซึ่งแบ่งเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่ม Premium และ กลุ่ม Value

สร้างประสบการณ์ร่วม ใน Touchpoint ที่ลูกค้าสามารถเห็น รู้สึก และสัมผัสได้ ในรูปแบบ Five Sense เมื่อเข้าเยี่ยมชมโครงการทุกโครงการที่เปิดขาย เพื่อให้เกิดความรู้สึก ประทับใจ น่าสนใจ ตื่นเต้น น่าติดตาม (Interest at first sight) ทั้งนี้ ใน 4 ส่วนหลักที่สร้างความประทับใจของลูกค้า คือ บริเวณสำนักงานขาย บริเวณทางเข้าโครงการบริเวณภายในโครงการและบ้านพร้อมขายที่เปิดให้เข้าชม

ประชาสัมพันธ์การปรับภาพลักษณ์ของแบรนด์ NC GROUP และประชาสัมพันธ์แบรนด์แต่ละแบรนด์อย่างต่อเนื่อง ในแต่ละช่องทางการสื่อสารการตลาด ในรูปแบบใหม่

Event Marketing เน้นด้านการสร้างการรับรู้ของตราสินค้าและสร้างยอดขาย โดยมีการจัดการส่งเสริมการขายพร้อมกับกิจกรรมให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าใหม่และรวมทั้งลูกค้าเดิมของบริษัทฯ และเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายที่เป็นลูกค้าตัวจริง ซึ่งกิจกรรมที่จัดอย่างต่อเนื่องช่วยสร้าง “บุคลิกภาพของตราสินค้า” (Brand Personality) ได้ผลทั้งในด้านการสร้างการรับรู้ของตราสินค้า และการสร้างยอดขายไปพร้อมกัน

Digital Marketing เป็น Trend การสื่อสารที่เหมาะสมในสถานการณ์ที่ต้องมีระยะห่าง ในช่วงแพร่ระบาด Covid -19 หรือ ช่วงที่สถานการณ์ที่เริ่มคลี่คลายของโควิด 19 ทั้งนี้ยังคงเน้นสร้างการเข้าถึงและรับรู้ของ Brand NC ในระดับ Corporate Brand จนถึงระดับ Project Brand ที่มีภาพลักษณ์ความทันสมัยที่ผสมผสานกับการอยู่อาศัยและโปรโมชัน แคมเปญ ได้อย่างลงตัว เป็นต้น

## กลยุทธ์การสร้างความแตกต่าง (Differentiate Strategy)

บริษัทฯ ได้กำหนดแนวคิดเฉพาะสำหรับแต่ละโครงการ เพื่อสร้างความแตกต่าง โดยมีการวางแผนออกแบบผังโครงการ รูปแบบสไตล์บ้าน ได้มีการพัฒนาโดยเฉพาะในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา โดยมีปรับรูปแบบ Design จากสไตล์ที่มีกลิ่นอายความเป็นไทยเปลี่ยนเป็นสไตล์ Modern Tropical, Modern Contemporary หรือ Modern Art Deco เป็นต้น เพื่อเน้นประโยชน์ใช้สอยของพื้นที่ทั้งภายใน และภายนอกบ้าน โดยภายในเน้นตอบสนองไลฟ์สไตล์ของผู้อยู่อาศัยคนรุ่นใหม่ อาทิ ห้อง Green Room, Walk in Closet, เรือนรับรอง, Royal suite และการบริหารโครงการหลังการขายที่เป็นเอกลักษณ์ชัดเจนกับลูกบ้าน หรือการออกแบบประโยชน์ใช้สอย (Function) สำหรับโครงการแนวคิดบ้านสวน ทั้งภายในและภายนอกบ้านให้สัมผัสทัศนียภาพของสวนได้อย่างเต็มที่ และบริษัทฯ ได้มีการพัฒนาผลิตภัณฑ์เพื่อรองรับการอยู่อาศัย 3 Generation โดยนำหลัก Universal Design เข้ามาปรับใช้ และมุ่งเน้นพัฒนา Aging care innovation design เพื่อเพิ่มความสุขของทุกคนในครอบครัวอย่างแท้จริง นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการออกแบบบ้านรุ่นใหม่ ภายใต้คอนเซ็ปต์ “We care / Wellness” โดยคำนึงถึงห้องนอนพิเศษด้านล่างที่รองรับผู้สูงอายุ ซึ่งสามารถพักผ่อนได้โดยไม่ต้องขึ้นชั้นบน ซึ่งแต่ละแบบบ้าน เป็นแบบบ้านที่ไม่ใหญ่มากแต่มีห้องนอนถึง 4 ห้องนอน เป็นต้น

มีการจัดโครงสร้างแบรนด์สินค้าให้เกิดความสอดคล้อง Brand Portfolio กับ Brand Image ของ NC GROUP โดยการพัฒนาแบบบ้านแต่ละหลังด้วยการวิจัย ใน Customer Insight เพื่อนำมาพัฒนาแบบบ้านและโครงการให้สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้อยู่อาศัยที่เป็น Target Group จริง และมีการแบ่งแต่ละ Segment ให้มีความแตกต่างกันตามระดับราคา อีกทั้ง ยังใส่ใจในสิ่งแวดล้อมโดยใส่ใจในวัสดุที่เลือกใช้ โดยมีความใส่ใจเกี่ยวกับ ECO Friendly เนื่องจากคนรุ่นใหม่ใส่ใจสิ่งแวดล้อม การออกแบบบ้านใหม่ทางเลือกสำหรับลูกค้า (Adaptive Function Design) กล่าวคือ บริษัทได้สร้างทางเลือกให้กับลูกค้า (Design Option) ในการปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านได้ เช่น เพิ่มห้องนอนชั้นล่าง เพิ่มโรงจอดรถ หรือเพิ่มห้องนั่งเล่น เป็นต้น ทำให้ลูกค้าสามารถต่อเติมหรือปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านได้ตามความพึงพอใจ

โครงการของบริษัทฯ จะมีพื้นที่ส่วนกลางเป็นจุดเด่นหนึ่งที่โดดเด่น เนื่องจากในแต่ละโครงการ แม้จะมีแนวคิดที่แตกต่างกัน ซึ่งทำให้มีการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางแตกต่างกัน แต่พื้นที่สาธารณะเปิด และพื้นที่ส่วนกลางของแต่ละโครงการ จะได้รับการจัดสรรให้มีพื้นที่มากกว่าที่กฎหมายกำหนด เพื่อเพิ่มความรู้สึกและความเป็นเอกลักษณ์ให้กับชุมชนในหมู่บ้านอีกด้วย

และเพื่อให้บ้านมีความทันสมัยและเหมาะสมต่อการใช้งานของลูกค้าในยุคปัจจุบัน อีกทั้งตอนรับเทรนด์ Aging Society บริษัทไม่เคยหยุดยั้งที่จะนำนวัตกรรม และเทคโนโลยีเพื่อที่อยู่อาศัยมาพัฒนาสินค้าและบริการ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าให้อยู่อาศัยอย่างสะดวกสบาย และปลอดภัยอย่างสูงสุด ลูกค้าจะได้รับสิ่งที่ดีที่สุด เพื่อการอยู่อาศัยและมีคุณภาพชีวิตที่ดีของทุกคนในครอบครัว ดังคำว่า เอ็น.ซี Home Expert Living Care

### กลยุทธ์ด้านมาตรฐานและคุณภาพของบ้านและโครงการ (Quality Standard)

การดำเนินงานอย่างเป็นระบบ และกระบวนการตรวจสอบเช็คงานในทุกขั้นตอนเพื่อให้ได้บ้านและโครงการที่เป็นไปตามมาตรฐานสากลที่กำหนดขึ้นตามขั้นตอนของ ISO 9001:2008 ซึ่งครอบคลุมตั้งแต่การออกแบบโครงการ (Site Plan) การควบคุมการก่อสร้าง การบริหารการขาย ตลอดจนการเสนอบริการหลังการขาย โดยรับประกันโครงสร้างบ้านภายหลังการโอนนานถึง 5 ปี เป็นกลยุทธ์ที่ทำให้ลูกค้ามั่นใจได้ถึงคุณภาพของโครงการของบริษัท ที่เป็นไปตามมาตรฐานเดียวกัน ตลอดจนการสื่อสารตรงถึงผู้บริหารผ่านฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ (CFR : Customer Feedback Records) จะเป็นช่องทางหนึ่งให้ลูกค้าได้มีโอกาสตรวจสอบและร้องเรียนงานก่อสร้างที่ไม่เป็นไปตามมาตรฐาน และมีการแก้ไขได้ทันเวลา อีกทั้งก่อให้เกิดความพึงพอใจและสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าอีกด้วย ทั้งนี้ ในปี 2552 – 2555 บริษัทยังได้รับโล่ประกาศเกียรติคุณ ผู้ประกอบธุรกิจจรรยาบรรณที่ดี จากสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) ซึ่งเป็นเครื่องการันตีได้ว่า บริษัทฯ เป็นผู้ประกอบการที่ตระหนักถึงคุณธรรม จริยธรรม มีความรับผิดชอบต่อสังคมในการโฆษณา การทำสัญญา การผลิต และจำหน่ายสินค้าและบริการที่คำนึงถึงผู้บริโภคอย่างแท้จริง

### กลยุทธ์สร้างความเชื่อมั่นในบริการหลังการขาย (Good after Sale Service)

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของความพึงพอใจของลูกค้าในระยะยาว จึงมุ่งเน้นการสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีของลูกค้าและชุมชนในโครงการภายหลังการปิดการขาย โดยการวางระบบการบริหารชุมชนที่ดี สร้าง Customer Lifetime Value กล่าวคือ ได้จัดตั้งบริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อดำเนินกิจการบริหารโครงการของบริษัทอย่างเป็นระบบ มีการกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งประกอบด้วยสโมสร สวนหย่อม และสถานที่เล่นกีฬามากกว่าที่กฎหมายกำหนด และการจัดกิจกรรมต่างๆ อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ลูกบ้านได้มีกิจกรรมร่วมกัน พัฒนาระบบการดูแลและให้บริการลูกค้า ระบบการให้บริการรับข้อร้องเรียน (CRM: Customer Relations Management) โดยฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ของบริษัท เพื่อสร้างความมั่นใจให้ผู้อยู่อาศัย และเป็นการรักษาลักษณะเฉพาะตลาดและแนวคิดของโครงการไว้ต่อไป

### กลยุทธ์ด้านการวิจัยและการพัฒนาความต้องการให้สอดคล้องทางการตลาด (Research & Development Strategy)

บริษัทฯ เล็งเห็นความสำคัญของข้อมูลความต้องการของลูกค้าในตลาดเป็นอย่างมาก โดยได้จัดตั้งหน่วยพัฒนาธุรกิจ เพื่อทำการวิจัยตลาดก่อนการจัดซื้อที่ดินและการเปิดโครงการใหม่ โดยวิจัยความต้องการของลูกค้า การวิเคราะห์สภาพตลาด การวิเคราะห์คู่แข่ง และช่องว่างทางการตลาด ตลอดจนนโยบายของรัฐบาลอย่างต่อเนื่อง เพื่อศึกษาถึง ความเป็นไปได้ของโครงการ สภาพการแข่งขัน ศักยภาพของลูกค้า กลุ่มเป้าหมาย และการพัฒนาผลิตภัณฑ์เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า โดยมีการวิจัยอย่างเป็นระบบ

### กลยุทธ์ทางด้านราคา (Price Strategy)

บริษัทฯ มีนโยบายการกำหนดราคาขายในรูปแบบของราคาที่แข่งขันได้ในทำเลที่ตั้งของโครงการนั้นๆ และมุ่งให้มูลค่าเพิ่มแก่ลูกค้าของโครงการด้วยความมั่นใจในสภาพชุมชนที่ดีภายหลังการปิดโครงการ ทั้งนี้ การกำหนดลูกค้าเป้าหมายอันเป็นที่มาของการกำหนดราคาจะพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง อันได้แก่ ทำเลที่ตั้งของโครงการ และโอกาสทางการตลาด พฤติกรรมของลูกค้าเป้าหมาย และราคาตลาดของคู่แข่งในบริเวณใกล้เคียง เทียบเคียงกับต้นทุนในการดำเนินโครงการ แล้วจึงกำหนดกลยุทธ์ราคาตามช่องว่างทางการตลาดที่เปิดอยู่ในพื้นที่นั้น ให้เหมาะสมกับกลยุทธ์การแข่งขันด้วย

### กลยุทธ์การดำเนินโครงการให้ครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพ 4 โซน, ปริมณฑล และขยายสู่จังหวัดใหญ่ในภูมิภาคที่มีศักยภาพสูงอย่างต่อเนื่อง

จากเดิมที่บริษัทฯ เป็นผู้นำตลาดบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพฯ โซนเหนือ บริษัทฯ ได้ใช้กลยุทธ์การตลาดศึกษาตลาดในโซนอื่นในระยะที่ผ่านมา ทั้งผ่านโครงการโดยตรงของบริษัทฯ และการรับจ้างบริหารโครงการ ทำให้บริษัทมีความเชี่ยวชาญยิ่งขึ้นในพื้นที่อื่น และจากความสำเร็จของโครงการนำร่องในเขตอื่นดังกล่าว ปัจจุบัน บริษัทได้ดำเนินโครงการครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพหลัก 4 โซน, ปริมณฑล และขยายสู่จังหวัดใหญ่ในภูมิภาคที่มีศักยภาพสูงอย่างต่อเนื่อง เช่น ชลบุรี และเชียงใหม่ ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพในการเติบโตสูง มีระบบการคมนาคม และระบบ

สาธารณูปโภคพร้อม และเป็นทำเลที่เหมาะสมแก่การอยู่อาศัย ซึ่งการเปิดโครงการครอบคลุมพื้นที่โดยรอบ และจังหวัดใหญ่ๆ ได้นั้น ส่งผลให้แบรนด์ “NC Group” เป็นที่รู้จักมากยิ่งขึ้น และทำให้ลูกค้าเกิดความเชื่อมั่นในการเติบโตของธุรกิจ

บริษัทฯ ยังคงนโยบายในการขยายการลงทุนไปยังพื้นที่ที่เป็นทำเลที่มีศักยภาพอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นการขยายฐานและเข้าถึงลูกค้าที่หลากหลายขึ้น ตลอดจนเป็นการกระจายความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของโครงการของบริษัทอีกด้วย

ในสถานการณ์ปัจจุบันรูปแบบการสื่อสาร และการนำเสนอ ช่องทางการจำหน่ายในการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายนั้น ได้มีการปรับเปลี่ยนเน้นช่องทางด้าน Online หรือ Digital marketing ที่มีความสำคัญอย่างมาก ในระยะหลังมานี้ ก็ทวีเพิ่มขึ้น ซึ่งการตลาดพัฒนาช่องทางจัดจำหน่าย หรือการสื่อสาร ที่ดำเนินการอยู่ ก็มุ่งให้ความสำคัญ เพื่อเป็นการส่งเสริมคุณภาพการเข้าถึงได้อย่างเต็มที่ และมาตรการที่ป้องกันดูแลลูกค้าที่ให้เกิดริโครงการในการเข้าเยี่ยมชมโครงการ ทาง NC เราก็มีมาตรการตามมาตรฐานที่ดี ในการสร้างมั่นใจทุกครั้งที่เราโครงการของ NC ในทุกๆ โครงการ

### 1.1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

#### รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
2568	บริษัทฯ ดำเนินการย้ายสำนักงานใหญ่ จากสำนักงานเดิมเลขที่ 1/765 หมู่ 17 ซอยอัมพร ถ.พหลโยธิน กม. 26 (การ์เดนโฮม พลาซ่า) ต.คูคต อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี 12130 ไปยังสำนักงานแห่งใหม่ เลขที่ 70 หมู่ที่ 5 ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12150 โทรศัพท์ 02-993-5080-81 และจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงที่ตั้งสำนักงานใหญ่ต่อ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ตั้งแต่วันที่ 3 มีนาคม 2568
2567	มติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2567 ได้อนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ให้กับลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่งมีจำนวนไม่เกิน 10 ราย ในรอบระยะเวลา 4 เดือนใดๆ (PP10) วงเงิน 200 ล้านบาท
2566	ดำเนินการปรับปรุงสำนักงานขายบ้านฟ้าปิยมัย ลำลูกกาคลอง 6 เพื่อนำมาใช้เป็นสำนักงานหลักอีกแห่งหนึ่ง

### 1.1.3 การใช้เงินระดมทุนตามวัตถุประสงค์ที่แจ้งในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์

มีการเสนอขายตราสารทุน หรือตราสารหนี้หรือไม่ : มี

#### การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารทุนหรือตราสารหนี้แต่ละครั้ง

รายการการใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารทุนหรือตราสารหนี้แต่ละครั้ง			
รายการที่ 1			
ประเภทตราสารที่ระดมทุน		จำนวนเงินจากการระดมทุน	
ออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 150 ล้านบาท		150.00 ล้านบาท	
วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ระยะเวลาที่ใช้โดยประมาณ	จำนวนเงินตามแผน	จำนวนเงินใช้ไป
1. เพื่อนำมาใช้เป็นทุนหมุนเวียนภายในการดำเนินกิจการ	ก.ค. 2564 - ก.ค. 2567	150.00	150.00
การดำเนินการตามวัตถุประสงค์			
บรรลุวัตถุประสงค์			
ความคืบหน้าของการใช้เงิน / เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์			
-			



<b>ลิงก์ที่เกี่ยวข้อง</b> -			
<b>รายการที่ 2</b>			
<b>ประเภทตราสารที่ระดมทุน</b> ออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 300 ล้านบาท		<b>จำนวนเงินจากการระดมทุน</b> 300.00 ล้านบาท	
<b>วัตถุประสงค์การใช้เงิน</b>	<b>ระยะเวลาที่ใช้โดยประมาณ</b>	<b>จำนวนเงินตามแผน</b>	<b>จำนวนเงินใช้ไป</b>
1. เพื่อนำมาใช้เป็นทุนหมุนเวียนภายในการดำเนินกิจการ	ก.พ. 2566 - ก.พ. 2568	300.00	300.00
<b>การดำเนินการตามวัตถุประสงค์</b> บรรลุวัตถุประสงค์ <b>ความคืบหน้าของการใช้เงิน / เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์</b> - <b>ลิงก์ที่เกี่ยวข้อง</b> -			
<b>รายการที่ 3</b>			
<b>ประเภทตราสารที่ระดมทุน</b> ออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 200 ล้านบาท		<b>จำนวนเงินจากการระดมทุน</b> 200.00 ล้านบาท	
<b>วัตถุประสงค์การใช้เงิน</b>	<b>ระยะเวลาที่ใช้โดยประมาณ</b>	<b>จำนวนเงินตามแผน</b>	<b>จำนวนเงินใช้ไป</b>
1. เพื่อใช้ในการซื้อทรัพย์สิน ลงทุน หรือเป็นเงินค่าใช้จ่ายในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน /ชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้ (roll-over) /ชำระคืนหนี้อื่นๆ / เงินทุนหมุนเวียนระยะสั้น	ก.ย. 2567 - มี.ค. 2570	200.00	200.00
<b>การดำเนินการตามวัตถุประสงค์</b> บรรลุวัตถุประสงค์ <b>ความคืบหน้าของการใช้เงิน / เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์</b> - <b>ลิงก์ที่เกี่ยวข้อง</b> -			

รายการที่ 4			
ประเภทตราสารที่ระดมทุน		จำนวนเงินจากการระดมทุน	
ออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 200 ล้านบาท		200.00 ล้านบาท	
วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ระยะเวลาที่ใช้โดยประมาณ	จำนวนเงินตามแผน	จำนวนเงินใช้ไป
1. ข้าราชการเงินกู้ยืมระยะสั้นและเป็นเงิน ทุนหมุนเวียนระยะยาว	ธ.ค. 2568 - ก.พ. 2570	200.00	172.12
<b>การดำเนินการตามวัตถุประสงค์</b> บรรลุวัตถุประสงค์ <b>ความคืบหน้าของการใช้เงิน / เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์</b> - <b>ลิงก์ที่เกี่ยวข้อง</b> -			

1.1.4 ข้อมูลที่บริษัทให้คำมั่นไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล รวมทั้งการปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อมูลหรือเงื่อนไขดังกล่าวในปีต่อ ๆ มา

มีการออกตราสารที่มีข้อมูลหรือเงื่อนไขหรือไม่ : ไม่มี

#### 1.1.5 ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท : บริษัท เอ็น. ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน)

ชื่อย่อหลักทรัพย์ : NCH

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 70 หมู่ที่ 5 ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา

จังหวัด : ปทุมธานี

รหัสไปรษณีย์ : 12130

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า ได้แก่ จัดสรรที่ดินและปลูก  
บ้านสำเร็จรูปและคอนโดมิเนียม งานก่อสร้าง การบริการและเช่า  
ภายในสโมสรหมู่บ้าน เป็นต้น

เลขทะเบียนบริษัท : 0107546000385

โทรศัพท์ : 66 (0) 2993-5080-81

เว็บไซต์บริษัท : <http://www.ncgroup.co.th>

อีเมล : [ir@ncgroup.co.th](mailto:ir@ncgroup.co.th)

จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (หุ้น)

หุ้นสามัญ : 1,245,283,691

หุ้นบุริมสิทธิ : 0



## 1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### 1.2.1 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของสายผลิตภัณฑ์หรือกลุ่มธุรกิจ

	2566	2567	2568
<b>รายได้จากการดำเนินงานรวม (พันบาท)</b>	2,366,401.12	1,270,014.58	1,113,520.76
รายได้จากการขาย (พันบาท)	2,299,136.04	1,188,707.47	1,031,435.94
รายได้จากการให้เช่าและบริการ (พันบาท)	54,768.65	64,000.84	70,370.58
รายได้อื่นๆ (พันบาท)	12,496.44	17,306.27	11,714.25
อื่น ๆ (พันบาท)	0.00	0.00	0.00
<b>รายได้จากการดำเนินงานรวม (%)</b>	100.00%	100.00%	100.00%
รายได้จากการขาย (%)	97.16%	93.60%	92.63%
รายได้จากการให้เช่าและบริการ (%)	2.31%	5.04%	6.32%
รายได้อื่นๆ (%)	0.53%	1.36%	1.05%
อื่น ๆ (%)	0.00%	0.00%	0.00%

โครงสร้างรายได้จากในประเทศและจากต่างประเทศ

	2566	2567	2568
รายได้จากการดำเนินงานรวม (พันบาท)	2,366,401.12	1,270,014.58	1,113,520.76
รายได้จากในประเทศ (พันบาท)	2,366,401.12	1,270,014.58	1,113,520.76
รายได้จากต่างประเทศ (พันบาท)	0.00	0.00	0.00
ประเทศอื่นๆ (พันบาท)	0.00	0.00	0.00
ประเทศอื่น ๆ (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%
ประเทศอื่นๆ (%)	0.00%	0.00%	0.00%
ประเทศอื่น ๆ (%)	0.00%	0.00%	0.00%

รายได้อื่น ตามที่ระบุในงบการเงิน

	2566	2567	2568
รายได้อื่นรวม (พันบาท)	0.00	0.00	0.00
รายได้อื่นจากการดำเนินงาน (พันบาท)	0.00	0.00	0.00
รายได้อื่นนอกเหนือจากการดำเนินงาน (พันบาท)	0.00	0.00	0.00

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

#### ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

##### ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกิจ

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินเพื่อขายภายใต้ชื่อโครงการ “บ้านฟ้า” โดยเน้นการออกแบบแนวคิดในรูปแบบดีไซน์ของแต่ละโครงการ ตลอดจนการบริหารชุมชนภายหลังการขายเป็นหลัก เพื่อให้เกิดความแตกต่างของคุณภาพชีวิตในชุมชนผู้อยู่อาศัยเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการอื่น บริษัทจะให้ความสำคัญกับการเลือกทำเลที่ตั้งที่ดี มีระบบสาธารณูปโภครองรับ และมีศักยภาพการเติบโตในอนาคต

นโยบายการวิจัยและพัฒนาในด้านต่าง ๆ และรายละเอียดเกี่ยวกับการพัฒนานวัตกรรมในกระบวนการ สินค้าและ/หรือบริการ หรือโมเดลธุรกิจ

นโยบายการวิจัยและพัฒนา (R&D) : ไม่มี

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

## การตลาดและการแข่งขัน

#### การตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการที่สำคัญ

##### นโยบายการตลาดของบริษัทในปีที่ผ่านมา

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย โดยมีจุดเด่นในการออกแบบที่สร้างสรรค์แนวคิดโครงการที่มีจุดเด่นและเป็นเอกลักษณ์ที่โดดเด่น ตลอดจนสภาพแวดล้อมภายในโครงการที่ดี และตอบโจทย์ตรงความต้องการของลูกค้าและมีการบริหารจัดการโครงการหลังการขายให้กับชุมชนในโครงการต่างๆ ทำให้เป็นที่ไว้วางใจกับลูกค้าจนทำให้สามารถเจาะกลุ่มลูกค้าได้หลากหลายและทั่วถึง โดยมีนโยบายทางการตลาดและข้อได้เปรียบในการแข่งขันที่สำคัญ ดังนี้

##### ทำเลที่ตั้งของโครงการ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งของโครงการเป็นลำดับต้นๆ ในการพัฒนาโครงการทุกโครงการของบริษัท เนื่องจากทำเลที่ตั้งของโครงการถือเป็นปัจจัยหลักที่สำคัญที่สุดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำเลที่ตั้งต้องใกล้แหล่งคมนาคมที่สำคัญและเดินทางสะดวก รวมไปถึงสิ่งอำนวยความสะดวกทางต่าง อาทิเช่น ห้างสรรพสินค้า, โรงพยาบาล, โรงเรียน, มหาวิทยาลัย หรือคอมมูนิตี้มอลล์, ร้านค้าสะดวกซื้อและตลาดสด ซึ่งเป็นปัจจัยหลักในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคในยุคปัจจุบัน บริษัทยังขยายการพัฒนาโครงการไปยังพื้นที่ที่มีศักยภาพแห่งใหม่และพื้นที่ใกล้เคียงได้

##### การออกแบบโครงการที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะ ภายใต้แบรนด์สินค้าต่างๆ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญการออกแบบโครงการเป็นอย่างมาก โดยแต่ละโครงการจะมีรูปแบบที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวแบรนด์ NC GROUP ด้วยการสร้างความแข็งแกร่งภาพลักษณ์ของแบรนด์ (Brand Image) ในแต่ละกลุ่มเป้าหมาย

- โครงการ “NC Royal (Pinklao)” เป็น Premium Brand ที่สะท้อนความหรูหราในระดับในสังคมระดับพรีเมียม
- โครงการ “บ้านฟ้าปิยมัย Lake Grande” เป็นแบรนด์ที่มีภาพลักษณ์การบริหารชุมชนที่น่าอยู่ อบอุ่น และครบครัน
- โครงการ “บ้านฟ้า Greenery” เป็นแบรนด์ที่ Value for money ในสายตาของกลุ่มลูกค้าที่สัมผัสถึงความร่มรื่นและความอบอุ่น
- โครงการ “Home on Green” เป็น Premium Brand อีกโครงการที่มีความเป็นอยู่ที่แตกต่าง ท่ามกลางสนามกอล์ฟและความเขียวของพรรณไม้

- โครงการ Natureza Condo เป็นการสร้างแบรนด์คอนโดมิเนียมของบริษัทโครงการแรก และเป็นตัวสร้างความหลากหลาย และครอบคลุมในทุกผลิตภัณฑ์ ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าทุกไลฟ์สไตล์ สร้างสังคมเมืองสีเขียวที่เป็นหนึ่งเดียวกับธรรมชาติ ใจกลางเมืองพัทยา

### กลยุทธ์การวางภาพลักษณ์บริษัท

บริษัทได้มีการปรับภาพลักษณ์องค์กรให้ทันสมัยขึ้น โดยยึดหลัก “รู้จักบ้าน รู้ใจคุณ” หรือ “We built your Home with our Heart” โดยได้ทำการวิเคราะห์ภาพลักษณ์ขององค์กรที่มีต่อลูกค้าโครงการฯ และลูกค้าเป้าหมาย พบว่า NC GROUP มีภาพลักษณ์ที่ดีในสายตาผู้บริโภค โดยในปีบริษัทได้วางแนวทางเพื่อต่อยอด Brand Awareness ของ NC GROUP ให้แข็งแกร่งมากยิ่งขึ้น พร้อมทั้งรักษาจุดแข็งของ NC GROUP โดยพยายาม Highlight จุดแข็งนั้น อาทิ ความเป็นสังคมชุมชนที่อบอุ่น, การบริการที่เป็นกันเองและมีมิตรภาพที่ดี, สิ่งแวดล้อมภายในและบรรยากาศที่ร่มรื่นน่าอยู่ของโครงการ และราคาที่คุ้มค่า

### ความเป็นมืออาชีพและประสบการณ์ของคณะผู้บริหาร

โดยบริษัทฯ ยังคงยึดหลักการบริหาร “We built your home with our heart” และมุ่งสร้างความแตกต่างของโครงการและผลิตภัณฑ์ จากคู่แข่งโดยทั่วไป นำระบบคุณภาพมาตรฐานสากล ISO ทั้งมาตรฐานการออกแบบ การควบคุมการก่อสร้างบ้านของโครงการให้เป็นไปตามคุณภาพมาตรฐานสากลอย่างสูงสุด

### การวางแผนการขายแบบเป็นทีมและเป็นระบบ

บริษัทฯ มีกลยุทธ์วางแผนการขายแบบเป็นทีม โดยเมื่อลูกค้าเข้ามาเยี่ยมชมโครงการ จะมีทีมขายและทีมการตลาดให้บริการร่วมกันนำเสนอข้อมูลโครงการแก่ลูกค้า โดยเริ่มต้นจากพนักงานทั้งสองทีมจะเป็นผู้อธิบายแนวคิด รูปลักษณ์ สไตล์ ของโครงการ พร้อมกับขนาดพื้นที่ห้อง ราคา เพื่อจูงใจให้ลูกค้ามีความรู้สึกพร้อม และอยากเป็นเจ้าของ ดังนั้น กลยุทธ์การขายแบบเป็นทีมและเป็นระบบถือเป็นหนึ่งในจุดแข็งของบริษัทฯ ซึ่งสามารถช่วยเพิ่มอำนาจการตัดสินใจของลูกค้าได้อย่างความสำเร็จ และสามารถปิดการขายกับลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ

### การกำหนดราคาขาย

บริษัทฯ มีนโยบายราคาขายโดยพิจารณาจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ทำเลที่ตั้ง ต้นทุนที่ดิน และการก่อสร้างโครงการ โดยบริษัทฯ จะกำหนดราคาขายเบื้องต้น ตั้งแต่ช่วงการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในเบื้องต้น และจะกำหนดราคาขายจริงเมื่อเปิดขายโครงการ ทั้งนี้ บริษัทฯ กำหนดราคาขายแต่ละทำเลที่ตั้งแตกต่างกันโดยขึ้นอยู่กับทัศนียภาพ รวมถึงระยะเวลาในการปิดขายโครงการ ได้แก่ ช่วงเปิดขายก่อนการก่อสร้าง ช่วงการก่อสร้าง และช่วงโครงการแล้วเสร็จ อย่างไรก็ตาม ราคาขายของแต่ละโครงการจะเป็นราคาที่สามารแข่งขันได้เมื่อเปรียบเทียบกับโครงการของผู้ประกอบการอื่นในทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกัน โดยบริษัทฯ คำนึงถึงราคาขายที่เหมาะสมกับกำลังซื้อของลูกค้าการออกแบบพื้นที่ที่เหมาะสมกับความคุ้มค่ากับสิ่งที่ลูกค้าจะได้รับ รวมไปถึงการรักษามาตรฐานการออกแบบ การควบคุมการก่อสร้างบ้านของโครงการ

### การส่งมอบงานได้ตรงตามระยะเวลาที่กำหนด

บริษัทฯ มีความมั่นใจว่าการก่อสร้างโครงการจะเป็นไปตามมาตรฐานการก่อสร้างที่ถูกต้องครบถ้วนตามแบบที่ตกลง และสามารถส่งมอบให้ลูกค้าตรงตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถบริหารการเงินและต้นทุนก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสามารถสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าได้เป็นอย่างดี

### การนำนวัตกรรมมาพัฒนาบ้านเพื่อผู้อยู่อาศัย

ในยุคที่เทคโนโลยีและนวัตกรรมมีบทบาทสำคัญในการยกระดับคุณภาพชีวิต บริษัทฯ มุ่งมั่นในการนำเสนอผลิตภัณฑ์ที่ตอบโจทย์ความต้องการและไลฟ์สไตล์ของลูกค้าอย่างครอบคลุม โดยการพัฒนาและนำเทคโนโลยีใหม่ ๆ มาใช้ในทุกกระบวนการผลิตเพื่อเพิ่มความสะดวกสบายและยกระดับคุณภาพชีวิตในการอยู่อาศัยของลูกค้า ด้วยแนวคิด NC Cross Innovation & Home Technology (NCXT) ที่มุ่งเน้นการพัฒนาเพื่อให้ลูกค้าได้รับสิ่งที่ดีที่สุดในทุกด้าน ไม่ว่าจะเป็นด้านพลังงาน การรักษาสุขภาพ หรือความสะดวกสบายในการใช้ชีวิตประจำวัน

- **Smart Eco: นวัตกรรมบ้านที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และประหยัด** บริษัทฯ มุ่งมั่นในการพัฒนาและออกแบบบ้านที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม โดยร่วมมือกับพันธมิตรอย่าง SCG เพื่อศึกษานวัตกรรมที่สามารถตอบโจทย์การใช้ชีวิตที่ใส่ใจต่อสิ่งแวดล้อมและการประหยัดพลังงาน ผลักดันการพัฒนา Smart Home, Eco Home, และ Care Home ที่ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการอยู่อาศัย พร้อมยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้พักอาศัยให้ดีขึ้นทั้งในแง่ความสะดวกสบายและความยั่งยืนในระยะยาว

หนึ่งในนวัตกรรมที่สำคัญที่ได้พัฒนาและนำมาใช้คือ ระบบ Active Airflow System จาก SCG ซึ่งช่วยปรับอุณหภูมิภายในบ้านให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมด้วยการดันอากาศร้อนภายในบ้านออกไปทางโถงหลังคาและทำให้เกิดการหมุนเวียนอากาศเสมือนการทำงานของเครื่องปรับอากาศตามธรรมชาติ ระบบนี้ยังใช้โซลาร์เซลล์ขนาดเล็กในการดูดพลังงานเพื่อให้พัดลมทำงานโดยไม่ต้องใช้ไฟฟ้า ช่วยที่บ้านเย็นขึ้นและประหยัดพลังงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ตอบสนองไลฟ์สไตล์ของคนรุ่นใหม่ที่ห่วงใยการใช้พลังงาน แนวคิดนี้ได้ถูกนำร่องในโครงการ ธัญธานี โฮมออนกรีน และได้พัฒนาต่อยอดในโครงการ CHARM เพื่อตอบโจทย์ความต้องการของผู้อยู่อาศัยที่ต้องการสิ่งแวดล้อมที่ดีและการประหยัดพลังงานในบ้าน



บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญในการใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมในทุกกระบวนการออกแบบบ้าน โดยเลือกใช้ ผลิตภัณฑ์ Green เช่น สุขภัณฑ์ประหยัดน้ำ ที่ช่วยลดการใช้น้ำได้ถึง 25% และได้รับการรับรองจาก SCG Green Choice รวมถึงการเลือกใช้ สีทาบ้านที่สามารถสะท้อนความร้อน ช่วยประหยัดไฟได้ และทนทานต่อทุกสภาพอากาศ สีเหล่านี้ยังสามารถช่วยลดคาร์บอนฟุตพริ้นท์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งผ่านการประเมินเพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในทุกขั้นตอนการผลิตและการใช้งานด้วยการใช้วัสดุที่มีคาร์บอนฟุตพริ้นท์ต่ำ ผลิตภัณฑ์เหล่านี้ไม่เพียงแต่ช่วยประหยัดพลังงาน แต่ยังมีผลดีต่อโลกและสังคม โดยการส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม.

- **Smart Care: การมีฟังก์ชันที่ถูกออกแบบให้การอยู่อาศัยมีความปลอดภัยสูงสุด** การออกแบบบ้านที่คำนึงถึงความปลอดภัยและสุขภาพเป็นสิ่งที่มีบริษัทฯ ให้ความสำคัญ โดยเฉพาะในด้านการดูแลผู้สูงอายุ ผ่านการออกแบบฟังก์ชันที่รองรับทุกขั้นตอนในการอยู่อาศัย เช่น การออกแบบบ้านที่เหมาะสมกับสังคมผู้สูงอายุและการพัฒนาผลิตภัณฑ์ **Wellness Innovation** เพื่อให้บ้านมีความปลอดภัยสูงสุด ไม่ว่าจะเป็นด้านสุขภาพหรือการป้องกันอุบัติเหตุ
- **COMPLETE AIR by PANASONIC** เป็นนวัตกรรมใหม่ที่บริษัทฯ ได้นำเข้ามาใช้ในโครงการ NC TIWA ปิ่นเกล้า-สาย 5 ในประเภทบ้านเดี่ยว LYSIS และ MEDICI โดยระบบนี้ถูกติดตั้งเป็นมาตรฐานในห้องนอนใหญ่ของบ้านทั้ง 2 Type เพื่อควบคุมการทำความร้อน ความเย็น และการระบายอากาศโดยอัตโนมัติ ผ่านการตรวจสอบแบบเรียลไทม์ เพื่อให้ได้ อากาศบริสุทธิ์ พร้อมอุณหภูมิและความชื้นในระดับที่สบาย ระบบนี้ไม่เพียงแต่เพิ่มความสะอาดสบายในการอยู่อาศัย แต่ยังช่วยลดเวลาการพอกอากาศ และลดต้นทุนการใช้พลังงานในระยะยาว ด้วยการจัดการคุณภาพอากาศที่มีประสิทธิภาพ ช่วยสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีในด้านสุขภาพและการประหยัดพลังงานให้กับผู้อยู่อาศัย
- **นวัตกรรมผ้าช่องแสง Zerve board และ หลังคาโปร่งแสง** ถูกนำมาใช้ในโครงการบ้านฟ้าแกรนด์ทาวน์นี้ เพชรเกษม-สาย 5 เพื่อให้แสงธรรมชาติสามารถส่องเข้ามาในบ้านได้ โดยเฉพาะในจุดที่มักจะอับแสง การกำหนดให้มีแสงธรรมชาติช่วยให้ผู้อยู่อาศัยไม่ต้องเปิดไฟฟ้าในเวลากลางวัน และยังช่วยลดความอับชื้นในบ้าน ซึ่งช่วยยับยั้งการเกิดเชื้อราและป้องกันการเกิดภูมิแพ้ ทั้งนี้ เทคโนโลยีนี้ถูกติดตั้งในบ้านทาวน์โฮม 3 แบบดังนี้:
  - แบบบ้าน TH 5.0m. (TRENDTO)
  - แบบบ้าน TH 5.7m. (TAMPERE)
  - แบบบ้าน THb 5.7m. ทรงอิสระ (

การใช้แสงธรรมชาติในบ้านจึงช่วยเพิ่มความสะอาดสบายในการอยู่อาศัยและส่งเสริมสุขภาพที่ดีให้กับผู้อยู่อาศัย

### ลูกค้าสัมพันธ์ (Customer Centric) และบริการหลังการขาย

เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าที่กำลังตัดสินใจในการซื้อ จึงจัดให้มีบริการหลังการขายในด้านต่างๆ เช่น การรับประกันคุณภาพ และการอำนวยความสะดวกในการติดต่อขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับสถาบันการเงิน

ส่วนลูกค้าสัมพันธ์ เพื่อยกระดับการสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า โดยจะช่วยเหลืออำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้า ตั้งแต่ขั้นตอนการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับสถาบันการเงิน, การตรวจรับมอบโครงการ และการโอนกรรมสิทธิ์ ตลอดจนการให้บริการหลังการขาย (After Sale Service)

### สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรมในปีที่ผ่านมา

### สภาพการแข่งขันในปีที่ผ่านมา และแนวโน้มของการแข่งขันในอนาคต

ในปี 2568 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยยังคงเผชิญกับสภาพการณ์ที่ท้าทายจากหลายปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อทั้งในเชิงบวกและลบต่อการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะในส่วนของกำลังซื้อที่ยังฟื้นตัวได้ช้า และการขึ้นราคาของต้นทุนการก่อสร้างที่ยังคงกดดันความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์

#### การฟื้นตัวของกำลังซื้อและอุปสงค์ที่ชะลอตัว

กำลังซื้อในตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงได้รับผลกระทบจากสถานการณ์เศรษฐกิจที่ยังฟื้นตัวไม่เต็มที่หลังมีการระบาดของโควิด-19 โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง-ล่างที่ยังคงมีภาระหนี้ครัวเรือนสูงและค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น ทำให้การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยไม่สามารถทำได้ทันที ขณะที่กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง-บนแม้ว่าจะมีความสามารถในการฟื้นตัวเร็วกว่า แต่ก็ยังไม่เพียงพอที่จะพยุงตลาดในภาพรวมได้ ปัจจัยหลักๆมาจากผลกระทบความเข้มงวดในการให้สินเชื่อจากสถาบันการเงิน และอัตราดอกเบี้ยที่ยังคงสูง จึงคาดการณ์ว่าการฟื้นตัวของตลาดในปี 2568 ก็ยังมีแนวโน้มที่จะเป็นไปในทิศทางที่ยังชะลอตัวอยู่

#### ปัจจัยกดดันต้นทุนการพัฒนาโครงการ

ต้นทุนการพัฒนาโครงการที่สูงขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของราคาวัสดุก่อสร้าง เช่น เหล็กและปูนซีเมนต์ที่เพิ่มสูงขึ้นในช่วงปี 2564-2565 รวมไปถึงค่าแรงงานและราคาที่ดิน ยังคงเป็นปัจจัยสำคัญที่กดดันอัตรากำไรของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ โดยต้นทุนที่สูงส่งผลให้ผู้พัฒนาโครงการต้องปรับขึ้นราคาที่อยู่อาศัยเพื่อรักษากำไร แต่ในขณะเดียวกันก็จะเป็นอุปสรรคสำคัญในการกระตุ้นกำลังซื้อในตลาดระดับราคาปานกลาง-ล่าง

### กลยุทธ์ของผู้ประกอบการอสังหาฯ รายใหญ่

ในภาวะที่ต้นทุนสูงและกำลังซื้อยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่มักมีความได้เปรียบในแง่ของฐานทุนที่แข็งแกร่งและความสามารถในการปรับกลยุทธ์ได้อย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะการพัฒนาโครงการระดับบนที่มุ่งเจาะกลุ่มผู้มีรายได้สูง ซึ่งสามารถสร้างรายได้และผลกำไรได้รวดเร็วกว่าการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในระดับราคาปานกลาง-ล่าง นอกจากนี้ ผู้ประกอบการเหล่านี้ยังสามารถใช้กลยุทธ์การลดราคาและการจัดโปรโมชั่นเพื่อระบายสต็อกที่สะสมไว้จากช่วงก่อนหน้านี้

### นโยบายภาครัฐและมาตรการสนับสนุนภาคอสังหาริมทรัพย์

ในส่วนของนโยบายภาครัฐที่มีต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ ในปีที่ผ่านมาได้มีการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย โดยลดค่าธรรมเนียมการโอนบ้านและอาคารชุด จาก 2% เหลือ 0.01% และลดค่าจดทะเบียนบ้านและอาคารชุดลงจาก 1% เหลือ 0.01% (ราคาซื้อขาย ราคาประเมินทุนทรัพย์ วงเงินจดทะเบียน ต้องไม่เกิน 7 ล้านบาท) เพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายและกระตุ้นการซื้อบ้านให้ขยายตัวมากขึ้น นอกจากนี้ยังมีการให้สินเชื่อจากธนาคารต่างๆ ที่สนับสนุนให้ผู้กู้ซื้อบ้านมีภาระผ่อนจ่ายลดลง เช่น การคงดอกเบี้ยต่ำพิเศษไว้ใน 3 ปีแรก หรือให้ดอกเบี้ยคงที่ 3% 5 ปีแรก (ถ้าผ่านการอนุมัติแล้ว) การเพิ่มเพดานสินเชื่อบ้าน รวมไปถึงการผ่อนคลายเกณฑ์กู้รวม

#### 1.2.2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

## การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

### การจัดหาผลิตภัณฑ์

ในการพัฒนาโครงการ บริษัทยึดหลักความระมัดระวังในการพิจารณาดำเนินธุรกิจ ซึ่งโดยปกติโครงการของบริษัทจะใช้ระยะเวลาเฉลี่ยในการพัฒนาโครงการจนสามารถรับรู้รายได้ได้ประมาณ 8 – 12 เดือน (ระยะเวลาเฉลี่ยในการพัฒนาโครงการจนปิดการขายและโอนกรรมสิทธิ์แล้วเสร็จประมาณ 3-4 ปี)

### การจัดซื้อที่ดิน

บริษัทมีนโยบายการจัดซื้อที่ดิน ผ่านขั้นตอนการพิจารณาของคณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้น ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการแต่ละชุด และดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ข้อบังคับของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยอาจมอบอำนาจให้ผู้บริหารหรือบุคคลใดเป็นตัวแทนในการจัดซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทและบริษัทย่อย ที่ดินเป็นต้นทุนหลักประมาณร้อยละ 20 – 25 ของต้นทุนทั้งหมดในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเป็นปัจจัยสำคัญในการแข่งขัน บริษัทจึงได้ให้ความสำคัญเป็นอย่างมากในการจัดซื้อที่ดิน โดยในปัจจุบัน บริษัทมีนโยบายจัดหาที่ดินจาก 2 แหล่ง คือ จากสถาบันการเงิน และซื้อผ่านนายหน้าที่ดิน

โดยบริษัทฯ มีการกำหนดพื้นที่เป้าหมายในแต่ละโซน เพื่อให้สอดคล้องกับการพัฒนาโครงการในอนาคต เมื่อมีช่องทางในการจัดซื้อที่ดิน คณะทำงานของบริษัทจะใช้เวลาประมาณ 1 – 2 สัปดาห์ทำการสำรวจเพื่อขออนุมัติจัดซื้อ โดยหลักเกณฑ์การเลือกที่ดิน จะพิจารณาจากอุปสงค์และอุปทานของตลาด สภาพแวดล้อม การคมนาคม และสาธารณูปโภคพื้นฐาน โดยบริษัทจะทำการพัฒนาโครงการในที่ดินเปล่าได้ภายในระยะเวลา 6-8 เดือน

ตั้งแต่ปี 2543 เป็นต้นมา บริษัทฯ ได้พิจารณาหาแหล่งซื้อที่ดินเปล่าหรือโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างพัฒนาซึ่งเป็นหลักประกันหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสถาบันการเงิน บรรษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน หรือบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย รวมทั้งจากที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อการฟื้นฟูกิจการลูกหนี้ เนื่องจากเป็นช่องทางในการได้สินทรัพย์ที่มีคุณภาพ ในราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาด สำหรับโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างพัฒนานั้น บริษัทจะพิจารณาศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ วางแผนดำเนินการปรับเปลี่ยนรูปแบบบ้านและโครงการ ตลอดจนพิจารณากลยุทธ์การเข้าดำเนินการ เช่น การบริหารโครงการเพื่อพัฒนา หรือการรับจ้างบริหารโครงการแบบครบวงจรโดยบริษัทย่อยคือ บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด เช่น การเข้าร่วมบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ โฮมอเนกริน ร่วมกับผู้ประกอบการเดิม โดยบริษัทฯ จะได้รับผลตอบแทนในรูปแบบของค่าธรรมเนียมการรับจ้างบริหารโครงการ และผลตอบแทนในการขายบ้านให้กับลูกค้าในโครงการ

## การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง

บริษัทฯ ทำการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างขนาดกลาง และขนาดเล็กในการก่อสร้างโครงการของบริษัท ณ ปัจจุบัน บริษัทมีผู้รับเหมาก่อสร้างอาคาร (Contractors) ที่รับงานอยู่ทั้งสิ้น 29 ราย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับเหมาที่ผ่านการทำงานกับบริษัทฯ เป็นระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งหากบริษัทมีการเพิ่มโครงการใหม่ๆ ในอนาคต บริษัทสามารถดำเนินการจ้างผู้รับเหมาเพิ่มได้ โดยปัจจุบันบริษัทมีผู้รับเหมาในบัญชีรายชื่อและทะเบียนประวัติของผู้รับเหมาก่อสร้างอาคารทั้งหมด 101 ราย ซึ่งผ่านกระบวนการพิจารณาคุณสมบัติตามที่กำหนดมาตรฐานไว้ โดยบริษัทมีขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดจ้างผู้รับเหมาย่างชัดเจน ตามที่กำหนดในระบบมาตรฐาน ISO 9001:2015 เพื่อให้มั่นใจว่าผู้รับเหมาก่อสร้างต่างๆ จะสามารถทำการก่อสร้างงานได้คุณภาพมาตรฐาน โดยบริษัทจะเป็นผู้กำหนดแบบบ้าน และราคาให้ผู้รับเหมาตามแบบบ้านของบริษัท และผู้รับเหมาที่ได้มาตรฐานตามทะเบียนรายชื่อของบริษัทจะเป็นผู้เสนองาน ให้บริษัทพิจารณาจัดสรรงานให้แก่ผู้รับเหมาตามความสามารถในการผลิต โดยผู้รับเหมาจะเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างต่างๆ เองตามแบบและมาตรฐานที่บริษัทกำหนดไว้

บริษัทฯ ควบคุมคุณภาพงานของผู้รับเหมาโดยการตรวจสอบงานให้เป็นไปตามมาตรฐานคู่มือการปฏิบัติงานของบริษัท ซึ่งมีเกณฑ์มาตรฐานในการประเมินคุณภาพงาน ระยะเวลาปฏิบัติงาน แรงงาน อุปกรณ์ และเครื่องมือ การบริหารงาน และการใช้เงินทุนหมุนเวียน ซึ่งบริษัทจัดให้มีการตรวจเช็คงานโดยหัวหน้าคุมงาน (Foreman)/ วิศวกร (Engineer) แต่ละส่วนงานซึ่งโดยเฉลี่ย 10 หลังต่อ 1 คน และจัดทำรายงานการตรวจเช็คอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงมีการตรวจสอบคุณภาพ (QC) ในแต่ละช่วงงานจากวิศวกรส่วนกลาง เพื่อควบคุมคุณภาพการก่อสร้างก่อนส่งมอบให้กับลูกค้าต่อไป

## การจัดหาวัสดุก่อสร้าง

ผู้รับเหมาจะเป็นผู้จัดหาเครื่องมือ เครื่องใช้ เครื่องจักรอุปกรณ์ และวัสดุก่อสร้างตามบัญชีรายการวัสดุที่บริษัทกำหนดระบุไว้ในคู่มือปฏิบัติการของบริษัทตามมาตรฐาน ISO 9001:2015 โดยวัสดุที่ผู้รับเหมานำมาใช้นั้น จะต้องผ่านการพิจารณาคุณภาพและมาตรฐานจากทางบริษัท ก่อน ยกเว้นวัสดุควบคุมหลักซึ่งบริษัทจะเป็นผู้จัดหาเองเพื่อเป็นการควบคุมคุณภาพและมาตรฐานผลิตภัณฑ์ ได้แก่ เสาเข็ม พื้นไม้ลามิเนต สุขภัณฑ์ กรอบและบานประตูหน้าต่าง งานก่อกำจัดปลวก เป็นต้น โดยฝ่ายจัดซื้อจะจัดการประชุมเพื่อสำรวจพื้นที่ก่อสร้างเป็นประจำทุกเดือนเพื่อจัดทำ MRP (Material Requirement Planning) บริษัทมีนโยบายสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างตามจำนวนที่ต้องการใช้จริงเพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาการควบคุมสต็อกสินค้า ส่วนในกรณีที่วัสดุหายากจะทำการตกลงราคาและปริมาณล่วงหน้ากับผู้ผลิตเพื่อป้องกันความเสี่ยงในการขาดแคลนวัตถุดิบ และแผนการใช้วัสดุ ล่วงหน้า เพื่อให้ทันต่อการใช้งานในเวลาที่เหมาะสม

## ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโดยตระหนักถึงความสำคัญในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม โดยได้กำหนดให้มั่นนโยบายด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมขึ้น เพื่อให้พนักงานได้ยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน บริษัท มีระบบการบริหารจัดการสาธารณูปโภคของโครงการต่างๆ ไว้อย่างชัดเจน เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาที่อาจส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ระบบการบำบัดน้ำเสีย โดยได้จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นระบบมาตรฐานสำหรับบ้านแต่ละหลัง และระบบการบำบัดน้ำเสียส่วนกลางของแต่ละโครงการตามระเบียบข้อกำหนดท้องที่ของการจัดสรรโครงการทุกโครงการ และมีการปฏิบัติให้เป็นไปตามขั้นตอนการดำเนินงานที่เป็นมาตรฐานที่กำหนดใน ISO 9001:2015 ซึ่งครอบคลุมถึงระเบียบที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่มีกรณีพิพาทหรือถูกฟ้องร้องเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา และโครงการใดต้องศึกษาทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) บริษัทฯ ก็ดำเนินการอย่างครบถ้วน

## กำลังการผลิตของบริษัท

	กำลังการผลิต	ใช้ไปทั้งหมด (ร้อยละ)
- (-)	0.00	0.00

## การจัดหาวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิตหรือ การให้บริการ

## สัดส่วนการซื้อวัตถุดิบในประเทศและต่างประเทศ

ประเทศ	ชื่อวัตถุดิบ	มูลค่า (บาท)
ไทย	ที่ดิน	0.00

### ผู้จำหน่ายวัตถุดิบที่สำคัญ

จำนวนผู้จำหน่ายวัตถุดิบที่สำคัญ (ราย) : 0

#### 1.2.2.4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

##### ทรัพย์สินถาวรหลัก

##### ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 รายละเอียดปรากฏในเอกสารแนบ 4

##### สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

#### นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม : มี

#### นโยบายการดำเนินงานธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อย

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้นในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยต่างๆ เช่น บ้านจัดสรร และอาคารชุด โดยบริษัทจะจัดหาและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากที่ดินที่ได้มาในรูปแบบต่างๆ ซึ่งอาจมาจากการซื้อที่ดินเปล่า หรือการซื้อหลักประกันหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) และสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPA) เป็นต้น โดยบริษัทมีการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์เหล่านั้นภายใต้แบรนด์ "บ้านฟ้า" หรือภายใต้ชื่อโครงการที่มีอยู่เดิม รวมถึงมีการขยายการลงทุนภายใต้ชื่อแบรนด์ใหม่ๆ เพิ่มเติม เพื่อสร้างความเติบโตให้กับบริษัทในระยะยาว

บริษัทฯ มีการดำเนินงานธุรกิจที่ครอบคลุมในหลายด้าน ทั้งส่วนที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ และส่วนที่ไม่เป็นอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการดำเนินงาน โดยสามารถแบ่งออกได้เป็น 7 กลุ่มธุรกิจ นำโดยธุรกิจหลักคือธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการลงทุน ธุรกิจพัฒนาที่ดิน ขณะที่ธุรกิจอื่นๆ จะดำเนินการภายใต้บริษัทย่อย 3 บริษัท ภายใต้ชื่อ NCPM QLM และ SA รายละเอียด ดังนี้

**บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด (Quality Living Management Co., Ltd.: QLM)** ดำเนินธุรกิจให้บริการบริหารจัดการชุมชนในโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุดหลังจากการเข้าอยู่อาศัย อาทิ ระบบการรักษาความปลอดภัย การรักษาความสะอาด และสาธารณูปโภคต่างๆ ภายในโครงการ เป็นต้น โดยในปี 2568 รับบริหารชุมชนรวมทั้งสิ้น 26 สัญญา

**บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (N.C. Property Management Co., Ltd.: NCPM)** ดำเนินธุรกิจรับจ้างบริหารและจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร ทั้งด้านบริหารการขาย การตลาด การก่อสร้าง และการโอน ในลักษณะของการเข้าไปฟื้นฟูกิจการ การเจรจาปรับลดค่าเช่า ตลอดจนการเจรจากับเจ้าหนี้ โดยมีโครงการที่เข้ารับจ้างบริหารโครงการ อาทิ โครงการบ้านสวนลลนา พัทยา, โครงการจันทิมา ปาร์ค พุทธมณทล สาย 5, โครงการบ้านสวนดอยสะเก็ด เชียงใหม่, และโครงการธัญธานีโฮมออนกรีน นอกจากนี้ NCPM มีการพิจารณาเข้าไปถือหุ้นในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกัน และธุรกิจอื่นๆ ที่คณะกรรมการ และคณะกรรมการบริหารพิจารณาแล้วว่ามีเหมาะสม เช่น Health Care, Sport Club, Precast Product เป็นต้น

**บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด (Siri Arun Wellness Co., Ltd.: Siri Arun)** ดำเนินธุรกิจ Intermediate care และ Wellness และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกัน โดยรับดูแลผู้สูงอายุและรองรับผู้ป่วยในระยะพักฟื้นที่มารักษาตัวที่ รพ.ใกล้เคียง โดย NCPM เข้าถือหุ้นร้อยละ 63.18 และหุ้นส่วนจำกัด เดอะแคร์แอนด์เฮลท์ กรุ๊ป ถือหุ้นร้อยละ 30.59 และมีคณะกรรมการ 4 ท่านเป็นตัวแทนจาก NCPM 3 ท่านและจากบริษัทร่วมทุนอีก 1 ท่าน โดยในปี 2568 เปิดให้บริการ 4 แห่งคือ

- Siri Arun Care
- Siri Arun Wellness
- Siri Arun Rehab
- Siri Arun Polyclinic

#### 1.2.2.5 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ : ไม่มี

#### รายละเอียดงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

จำนวนงานทั้งหมด : N/A

มูลค่างานทั้งหมด : N/A

มูลค่ารับรู้แล้ว : N/A

มูลค่างานคงเหลือที่ยังไม่รับรู้ : N/A

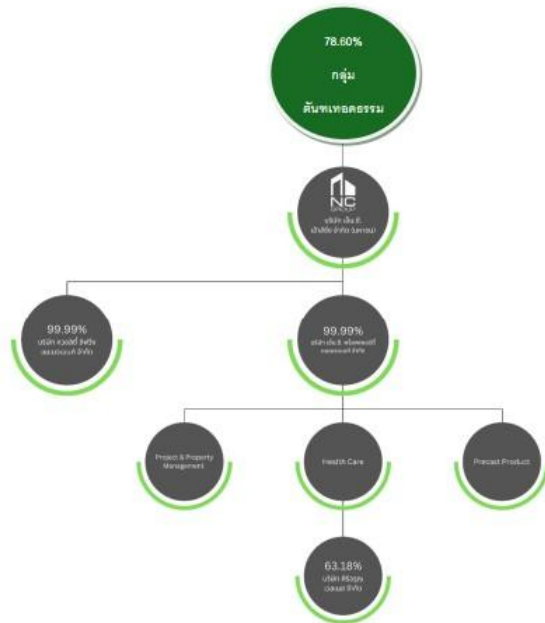
รายละเอียดเพิ่มเติม : -

### 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

#### 1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568



หมายเหตุ : \* กลุ่มบริษัทเทคคอม หมายถึง ผู้ถือหุ้นในนามกลุ่มบริษัทเทคคอมและผู้ที่เกี่ยวข้อง

#### แผนผังโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัทของท่านมีการถือหุ้นในบริษัทอื่นหรือไม่ : ไม่มี

#### 1.3.2 การถือหุ้นของบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทรวมเกินกว่า ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงของบริษัท

บริษัทมีการถือหุ้นของบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้น ในบริษัทย่อย : ไม่มี  
หรือบริษัทรวมหรือไม่

#### 1.3.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัทมีความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่หรือไม่ : ไม่มี

#### 1.3.4 ผู้ถือหุ้น

## รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่

กลุ่ม/รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1. บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด	635,094,995	51.00
2. บริษัท ซาบีน่า จำกัด (มหาชน)	52,500,000	4.22
3. นาง สุณี ตันจาทอดธรรม	44,024,190	3.54
4. นาย สมนึก ตันจาทอดธรรม	29,610,000	2.38
5. นาย สุจินต์ ตันจาทอดธรรม	27,962,025	2.25
6. นาย ประสิทธิ์ ตันจาทอดธรรม	27,748,035	2.23
7. นาย สมเชาว์ ตันจาทอดธรรม	23,452,690	1.88
8. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	18,563,516	1.49
9. นาย กัมปนาท ปรีชาตั้งกิจ	21,954,700	1.76
10. นาย สุทัศน์ เดชะรินทร์	28,664,100	2.30
11. น.ส. หทัยชนก เจษฎาวรางกุล	18,855,900	1.51
12. น.ส. รัตนา ตันจาทอดธรรม	17,130,960	1.38
13. น.ส. อัมพร ตันจาทอดธรรม	17,130,960	1.38
14. นาง นงลักษณ์ ตันจาทอดธรรม	13,981,590	1.12
15. นาง สถาพร พิทักษ์ธีระธรรม	13,981,590	1.12
16. นาง สมพร เดชะรินทร์	13,981,590	1.12
17. นาง สมทรง ลาวัณย์ประเสริฐ	13,981,590	1.12

## ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่ (shareholders' agreement)

บริษัทมีข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่หรือไม่ : ไม่มี

## 1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

### 1.4.1 ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

#### ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท) : 1,245.00

เรียกชำระแล้ว (ล้านบาท) : 1,245.00

หุ้นสามัญ (จำนวนหุ้น) : 1,245,284,305

มูลค่าหุ้นสามัญ (หุ้นละ) (บาท) : 1.00

หุ้นบุริมสิทธิ (จำนวนหุ้น) : 0

มูลค่าหุ้นบุริมสิทธิ (หุ้นละ) (บาท) : 0.00

#### บริษัทได้เข้าไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อื่นหรือไม่

บริษัทได้เข้าไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อื่นหรือไม่ : ไม่มี

### 1.4.2 ทุนประเภทอื่นที่มีสิทธิหรือเงื่อนไขแตกต่างจากหุ้นสามัญ

ทุนประเภทอื่นที่มีสิทธิหรือเงื่อนไขแตกต่างจากหุ้นสามัญ : ไม่มี

### 1.4.3 การถือหุ้นโดย บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด (NVDR)

มีการถือหุ้นโดย บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด (NVDR) : มี

จำนวนหุ้น (หุ้น) : 18,563,516

คิดเป็นร้อยละ (%) : 1.49

#### ผลกระทบต่อสิทธิการออกเสียงของผู้ถือหุ้น

ไม่มี



## 1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

### 1.5.1 หลักทรัพย์แปลงสภาพ

หลักทรัพย์แปลงสภาพ : ไม่มี

### 1.5.2 หลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้

หลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ : มี

#### หุ้นกู้

รายการหุ้นกู้ 1	
ชื่อหุ้นกู้	หุ้นกู้เสี่ยงสูงของบริษัท เอ็น. ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567
ประเภทหุ้นกู้	● หุ้นกู้ไม่มีค้ำประกัน (Unsecured Debenture)
อายุหุ้นกู้ (ปี)	2 ปี 5 เดือน 27 วัน
วันครบกำหนดไถ่ถอน	26 มีนาคม 2570
อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	6
ยอดหุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	0
รายละเอียดเพิ่มเติม	-
รายการหุ้นกู้ 2	
ชื่อหุ้นกู้	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท เอ็น. ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568
ประเภทหุ้นกู้	● หุ้นกู้มีค้ำประกัน (Secured Debenture)
อายุหุ้นกู้ (ปี)	2 ปี
วันครบกำหนดไถ่ถอน	18 กุมภาพันธ์ 2570
อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	6.25
ยอดหุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	0
รายละเอียดเพิ่มเติม	-

## 1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

### นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษี และสำรองตามกฎหมายของงบการเงินรวม ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลให้นำปัจจัยต่างๆ มาพิจารณาประกอบ เช่น ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัท สภาพคล่อง การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท โดยอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่การดำเนินการดังกล่าวจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย คณะกรรมการของบริษัทย่อยจะพิจารณาจากกระแสเงินสดคงเหลือเทียบกับงบลงทุนของบริษัทย่อย หากกระแสเงินสดคงเหลือมีเพียงพอหลังการตั้งสำรองตามกฎหมายแล้ว คณะกรรมการของบริษัทย่อยจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลตามความเหมาะสมเป็นกรณี ๆ ไป

### ข้อมูลการจ่ายเงินปันผลย้อนหลัง

	2564	2565	2566	2567	2568
อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท : หุ้น)	0.0000	41.3500	40.6700	0.0000	0.0000
อัตราเงินปันผลต่อหุ้น (บาท : หุ้น)	0.0000	0.1100	0.0500	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
อัตราการจ่ายเงินปันผลเทียบกับกำไรสุทธิ (%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

## 2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

### 2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

#### นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

#### นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารความเสี่ยงภายใต้การเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยภายในและภายนอกที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ จึงได้มีการบริหารจัดการความเสี่ยงด้านต่าง ๆ โดยมอบหมายให้คณะทำงานบริหารความเสี่ยงเป็นผู้ดูแลการบริหารความเสี่ยง มีหน้าที่รับผิดชอบในการร่วมกันกำหนดนโยบายบริหารความเสี่ยงโดยรวม และแนวทางในการบริหารจัดการความเสี่ยง นอกจากนี้ยังร่วมพิจารณาแผนการดำเนินงานด้านการบริหารความเสี่ยงประจำปี พร้อมทั้งกำหนดให้เป็นวาระหลักในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส เพื่อให้แน่ใจว่ามาตรการในการบริหารความเสี่ยงมีความเพียงพอ อยู่ในระดับที่เหมาะสม และบริหารจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ รวมถึงติดตามและประเมินผลการบริหารความเสี่ยงของบริษัท โดยมุ่งหวังให้การบริหารความเสี่ยงเป็นเครื่องมือในการลดความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น ให้บริษัทมีการเติบโตที่ยั่งยืนและสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว โดยให้ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับมีส่วนร่วมต่อการจัดการความเสี่ยง เพื่อที่จะช่วยผลักดันให้บริษัทสามารถบรรลุเป้าหมายได้อย่างยั่งยืน

บริษัทฯ ได้ใช้แนวทางการบริหารความเสี่ยงตามมาตรฐานสากล (COSO Enterprise Risk Management Framework : COSO ERM Framework) ในการบริหารความเสี่ยงขององค์กรอย่างเป็นระบบ ควบคู่ไปกับมาตรฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจ พร้อมทั้งกำหนดนโยบาย ควบคุมกำกับดูแลและสนับสนุนให้มีการดำเนินงานด้านการบริหารความเสี่ยงที่สอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายทางธุรกิจ โดยต้องมีความเชื่อมโยงกันทุกระดับ รวมถึงสื่อสารให้พนักงานทุกคนต้องถือปฏิบัติ ส่งเสริมและกระตุ้นให้พนักงานทุกคนในทุกระดับชั้นตระหนักถึงหน้าที่ความรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยงร่วมกัน เพื่อให้เกิดเป็นวัฒนธรรมองค์กร ทั้งนี้เพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจ รวมถึงพัฒนาการดำเนินงานของ บริษัทฯ ให้เป็นไปในทิศทางเดียวกันทั่วทั้งองค์กร คณะกรรมการบริษัทจึงได้กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงและโครงสร้างการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

1. คณะทำงานบริหารความเสี่ยงมีหน้าที่รับผิดชอบ กำหนดนโยบายบริหารความเสี่ยงโดยรวม ซึ่งต้องครอบคลุมถึงความเสี่ยงที่สำคัญ และจัดทำตารางการประเมินความเสี่ยง กำหนดดัชนีชี้วัดความเสี่ยง รวมทั้งจัดทำรายงานที่เกี่ยวกับความเสี่ยงตามกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่บริษัทถือปฏิบัติ
2. แผนงานบริหารความเสี่ยงจะต้องสอดคล้องกับนโยบายและกลยุทธ์ที่บริษัทกำหนด โดยสามารถประเมินติดตาม และดูแลปริมาณความเสี่ยงของบริษัทให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม
3. ทบทวนความเพียงพอของแผนงานบริหารความเสี่ยง โดยรวมถึงประสิทธิภาพของระบบและการปฏิบัติตามนโยบายที่กำหนด
4. การปฏิบัติตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงนี้ต้องปฏิบัติอย่างเคร่งครัด และต่อเนื่องภายใต้การควบคุมดูแลของคณะกรรมการบริษัท และฝ่ายบริหารของบริษัท

นโยบายการบริหารความเสี่ยงมีวัตถุประสงค์ เพื่อให้เป็นกรอบทั่วไปสำหรับการจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ ตามพื้นฐานของหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้เกิดการปลูกฝัง การบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในเข้าไปในกิจกรรมทั้งหมด โดยถือเป็นส่วนสำคัญในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ มีการบริหารจัดการความเสี่ยง ติดตามกำกับดูแล และประเมินความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

1. เพื่อนำระบบการบริหารความเสี่ยงที่เป็นมาตรฐานสากลมาปฏิบัติใช้ในแนวทางเดียวกันทั่วทั้งองค์กร และกำหนดให้การบริหารความเสี่ยงเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจ การกำหนดกลยุทธ์ แผนงาน และการดำเนินงานขององค์กร
2. เพื่อกำหนดมาตรการ และแนวทางบริหารจัดการความเสี่ยงที่เหลื่อมอยู่ขององค์กรให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ โดยพิจารณามาตรการที่จะลดโอกาส และ/หรือผลกระทบจากความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ อันจะเป็นการผลักดันให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กรที่กำหนดไว้ ทั้งในระดับองค์กรและในระดับหน่วยงาน
3. เพื่อสามารถระบุความเสี่ยงหรือวิกฤตการณ์ที่ไม่คาดคิด และสามารถตอบสนองการลดความสูญเสีย หรือความเสียหายต่อองค์กรได้อย่างเหมาะสมและทันเหตุการณ์
4. เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทได้รับทราบข้อมูลความเสี่ยงที่สำคัญ แนวโน้มของความเสี่ยง และความเสี่ยงในภาพรวม ตลอดจนกำกับดูแลความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

5. เพื่อให้ทุกส่วนงานมีความรู้ความเข้าใจและทำหน้าที่ในการระบุ ประเมิน และบริหารจัดการความเสี่ยงที่สำคัญ ๆ อย่างสม่ำเสมอ รวมถึงกรณีที่มีเหตุการณ์ กิจกรรม กระบวนการ และ/หรือโครงการที่สำคัญ หรือการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญภายในองค์กร โดยคำนึงถึงระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ และความสามารถที่ปฏิบัติได้จริงด้วยต้นทุนที่เหมาะสม
6. เพื่อให้มีการสื่อสาร และถ่ายทอดความรู้ความเข้าใจในการบริหารความเสี่ยงให้พนักงานอย่างสม่ำเสมอ และส่งเสริมให้พนักงานมีความตระหนักถึงการเป็นเจ้าของความเสี่ยง ตลอดจนมีการบริหารความเสี่ยงร่วมกันภายใต้งานที่ได้รับผิดชอบ
7. เพื่อแสดงให้เห็นถึงการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) และการแบ่งแยกบริษัทได้แบ่งแยกหน้าที่ด้านการบริหารความเสี่ยงออกจากงานด้านที่ก่อให้เกิดความเสี่ยง (Business Unit)

### ระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้

มีการกำหนดและสื่อสารระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ของบริษัทฯ ซึ่งระดับที่ยอมรับได้นี้ ขึ้นอยู่กับทางเลือกระหว่างความเสี่ยงสมมุติฐาน และค่าที่คาดว่าจะมีโอกาส เพื่อใช้เป็นแนวทางการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของพนักงาน และความสามารถในการยอมรับและการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ มีระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้เกี่ยวกับความเสี่ยงต่างๆ ดังนี้

1. การบริหารด้านการเงิน - บริษัทฯ ไม่ยอมรับความเสี่ยงสำหรับรายงานทางการเงินที่ขาดความน่าเชื่อถือ รวมถึงการไม่ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี
2. ภาพลักษณ์ชื่อเสียง - บริษัทฯ ไม่ยอมรับความเสี่ยงจากความเสี่ยงด้านภาพลักษณ์ชื่อเสียง การลดลงของคุณภาพการให้บริการและความน่าเชื่อถือจากผู้มีส่วนได้เสียที่ลดน้อยลง
3. การปฏิบัติตามกฎหมายข้อบังคับ - บริษัทฯ ไม่ยอมรับความเสี่ยงในการละเมิดกฎหมายหรือกฎระเบียบและการละเมิดหลักจรรยาบรรณพนักงานหรือขาดการกำกับดูแลกิจการที่ดีในองค์กร

### กระบวนการบริหารความเสี่ยง

ความเสี่ยงทั้งหมดที่ส่งผลกระทบต่อการบริหารลูกค้าคู่ประสงค์ของกลยุทธ์องค์กร รวมถึงความเสี่ยงจากแผนปฏิบัติงาน การตัดสินใจทางธุรกิจที่สำคัญ และการปฏิบัติงานประจำที่สำคัญ จะต้องได้รับการจัดการ ดังนี้

1. กำหนดวัตถุประสงค์ที่สนับสนุนและเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับพันธกิจขององค์กรและสอดคล้องกับระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้
2. จัดให้มีการระบุความเสี่ยงอย่างครอบคลุมและทันเวลา
3. ต้องมีการประเมินความเสี่ยงของโอกาสที่เหตุการณ์นั้นจะเกิดขึ้น (Likelihood) และผลกระทบ (Impact) หากความเสี่ยงนั้นเกิดขึ้น
4. เลือกวิธีการตอบสนองต่อความเสี่ยงให้สอดคล้องกับระดับความเสี่ยงที่องค์กรยอมรับได้ (Risk appetite) และช่วงเบี่ยงเบนของความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk tolerance) และคำนึงถึงต้นทุนและผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ
5. จัดการความเสี่ยงโดยใช้กิจกรรมการควบคุมที่ออกแบบมาเพื่อให้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่าบริษัทฯ ได้ป้องกันการสูญเสียที่ไม่สามารถยอมรับได้ติดตามความเสี่ยงเพื่อให้อย่างมั่นใจว่าความเสี่ยงของบริษัทฯ ได้รับการจัดการอย่างเหมาะสม

### ปัจจัยความเสี่ยง

ในปี 2568 คณะทำงานบริหารความเสี่ยงได้มีการกำหนดแผนงานบริหารความเสี่ยง และประเมินผลอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้การบริหารความเสี่ยงเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ สามารถตอบสนองการเปลี่ยนแปลงต่างๆ ที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็วได้ ทั้งนี้ได้แยกความเสี่ยงออกเป็น 4 ด้าน คือ ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านการบริหารงาน ความเสี่ยงด้านการเงิน และความเสี่ยงด้านการกำกับดูแลและกฎหมาย เพื่อให้สามารถแก้ไขและป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างตรงจุด ชัดเจน และเป็นรูปธรรม โดยมีการติดตามและการรายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกไตรมาส

### ปัจจัยเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

บริษัทฯ วิเคราะห์ความเสี่ยงทั้งหมดที่ส่งผลกระทบต่อดำเนินงาน (Risk Universe) โดยพิจารณาครอบคลุมทั้งจากปัจจัยภายในและภายนอก เป้าหมายและกลยุทธ์ที่สำคัญขององค์กรความต้องการและความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย รวมถึงแนวโน้มด้านเศรษฐกิจ สังคม การเมือง เทคโนโลยี อุตสาหกรรม คู่แข่ง และอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อกำหนดปัจจัยความเสี่ยงระดับองค์กร

บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ โดยผลจากการวิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงในปีที่ผ่านมาพบว่ามีความเสี่ยงในเรื่อง สถานการณ์การแพร่ระบาดของ Covid-19, ความเสี่ยงจากภัยคุกคามทางด้านไซเบอร์ Cybersecurity, ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีดิจิทัล (Digital Transformation) และความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมและการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ(Extreme weather Events) และอื่นๆ โดยแบ่งออกเป็นกลุ่ม ดังนี้

1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์
2. ความเสี่ยงด้านการบริหารงาน
3. ความเสี่ยงด้านการเงิน
4. ความเสี่ยงด้านการกำกับดูแลและกฎหมาย

## 2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

### 2.2.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทหรือกลุ่มบริษัทในปัจจุบัน

#### ความเสี่ยงที่ 1 ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- ความผันผวนในอุตสาหกรรมที่ดำเนินธุรกิจอยู่
- พฤติกรรมหรือความต้องการของลูกค้า / ผู้บริโภค
- การเปลี่ยนแปลงด้านเทคโนโลยี
- ธุรกิจของคู่ค้าหรือผู้ประกอบการในห่วงโซ่อุปทาน
- การแข่งขัน / การเพิ่มขึ้นของคู่แข่ง / การเข้ามา

ดำเนินธุรกิจได้โดยง่ายของผู้

ค้ารายใหม่

#### ลักษณะความเสี่ยง

### 1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

#### 1.1 ความเสี่ยงด้านการเติบโต

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง ทั้งจากผู้ประกอบการรายเดิม และรายใหม่ รวมถึงผู้ประกอบการที่มาร่วมทุนจากต่างประเทศ ทำให้การแข่งขันมีความเข้มข้นขึ้นเรื่อย ๆ อีกทั้งผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในตลาดมีการเร่งระบายสินค้าด้วยการนำเอากลยุทธ์ทางการตลาด โดยเฉพาะการปรับลดราคาสินค้าลงมาเพื่อลดปริมาณสินค้าคงเหลือและเพิ่มสภาพคล่องทางการเงิน ซึ่งส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจของบริษัท เมื่อเผชิญกับการแข่งขันด้านราคาจากตลาดในกลุ่มสินค้าและทำเลเดียวกัน หากบริษัทฯ ไม่แสวงหากลยุทธ์ใหม่ๆ หรือแนวทางการปรับปรุงที่ชัดเจนเข้ามาพัฒนา อาจทำให้ไม่สามารถแข่งขันในตลาดได้ ฝ่ายบริหารจึงได้มีการกำหนดแผนการขับเคลื่อนทางธุรกิจ (Roadmap) ที่ชัดเจนเพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่วางไว้ มีการจัดทำกระบวนการบริหารธุรกิจที่สามารถวัดความคืบหน้าได้ ตลอดจนมีการสรรหาบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญเพื่อรับผิดชอบงานได้ตรงกับความต้องการของบริษัทฯ มีการบริหารสัดส่วนของประเภทสินค้า (Portfolio) อย่างเหมาะสม เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด โดยจัดสินค้าออกเป็น 4 กลุ่ม ดังนี้ 1. กลุ่มสินค้าที่ผลิตเป็นจำนวนมาก (Mass Production) 2. กลุ่มสินค้าที่มีคุณภาพสูง (Premium) 3. กลุ่มคอนโดมิเนียม (Condominium) และ 4. กลุ่มสินค้านำราคาประหยัด (Economy)

#### 1.2 ความเสี่ยงด้านการดำเนินธุรกิจรูปแบบใหม่

ในปัจจุบันรูปแบบการใช้ชีวิตของคนเปลี่ยนไปจากเดิม โดยเทคโนโลยีเข้ามามีบทบาทในชีวิตประจำวันของคนมากขึ้น หากบริษัทฯ ไม่มีการปรับตัวให้ทันตามการเปลี่ยนแปลง บริษัทฯ อาจเสียโอกาสในการขาย การแข่งขัน การทำกำไรได้ และไม่สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างยั่งยืน ทั้งนี้ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้ารุ่นใหม่ บริษัทฯ จึงทำการตลาดในรูปแบบใหม่เพื่อสร้าง Brand awareness สร้างการรับรู้ให้กับลูกค้าอย่างกว้างขวางมากขึ้น โดยจัดทำ Website และสื่อทั้ง online และสื่อสิ่งพิมพ์ เพื่อที่จะสามารถเข้าถึงลูกค้าได้ทุกกลุ่ม และสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้มากขึ้น

อีกทั้งทำการวิเคราะห์ตลาดและขยายโครงการไปยังทำเลใหม่ๆ จัดทำแบบสินค้าให้ตอบสนองความต้องการและรูปแบบการใช้ชีวิต (Life style) ของลูกค้ารุ่นใหม่ และปรับเปลี่ยนกลยุทธ์การขายและการโอนให้สอดคล้องกับรูปแบบการใช้ชีวิตของคนรุ่นใหม่ให้เข้าถึงการขายได้ง่ายขึ้น

#### ผลกระทบจากความเสี่ยง

-

## ความเสี่ยงที่ 2 ความเสี่ยงด้านการบริหารงาน

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- การขาดแคลนหรือพึ่งพิงแรงงานที่มีศักยภาพ
- การขาดแคลนหรือความผันผวนของราคาวัตถุดิบ

หรือปัจจัยการผลิต

- ระบบงานหรือระบบการควบคุมภายใน
- การปฏิบัติงานของพนักงาน
- ความปลอดภัยของข้อมูลหรือระบบคอมพิวเตอร์

และการโจมตีทางไซเบอร์

- ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
- การทุจริตคอร์รัปชัน

### ลักษณะความเสี่ยง

## 2. ความเสี่ยงด้านการบริหารงาน

### 2.1 ความเสี่ยงด้านการบริหารงานก่อสร้าง

จากเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลงประกอบกับมาตรการและนโยบายของรัฐบาลที่ออกมาอย่างต่อเนื่องทำให้บริษัทฯ ต้องเฝ้าระวังในเรื่องของสินค้าคงเหลือ (Stock Ratio) เพื่อให้มีสินค้าเพียงพอต่ออัตราการขายและโอน แต่ในขณะเดียวกันต้องไม่เป็นภาระในเรื่องค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ มากจนเกินไป บริษัทฯ จึงได้วิเคราะห์พฤติกรรมผู้บริโภค สภาวะตลาดอุตสาหกรรม และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นข้อมูลในการบริหารงานก่อสร้างให้เหมาะสม พร้อมกันนี้บริษัทฯ ได้มีการปรับกลยุทธ์การตลาด และการขาย ผ่านช่องทางต่างๆ ที่สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป สร้างยอดขาย เพิ่มการโอน และเร่งระบายสินค้าพร้อมอยู่ เพื่อให้สามารถบริหารสภาพคล่องให้มีประสิทธิภาพ ป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ และเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝัน ที่อาจส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ ได้

### 2.2 ความเสี่ยงด้านการบริหารค่าใช้จ่าย

ในภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว การควบคุมค่าใช้จ่ายเป็นสิ่งจำเป็น หากบริษัทฯ ไม่มีการควบคุมค่าใช้จ่าย อาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องทางการเงิน บริษัทฯ จึงได้วางแผนการปรับลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นโดยการจัดทำงบประมาณที่ชัดเจนของแต่ละหน่วยงานและให้มีการทบทวนค่าใช้จ่ายทุก 6 เดือน เพื่อป้องกันการใช้งบประมาณที่สูงเกินความจำเป็น และแต่งตั้งคณะทำงานเพื่อปรับปรุงเกณฑ์ค่าตอบแทนต่างๆ เช่น ค่าตอบแทนการขาย ค่าตอบแทนการโอน ให้สอดคล้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปัจจุบัน

### 2.3 ความเสี่ยงด้านการบริหารทรัพยากรบุคคล

เพื่อให้บริษัทฯ สามารถก้าวเป็นผู้นำทางการค้าด้านอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จึงต้องให้ความสำคัญกับการพัฒนาศักยภาพของบุคลากร ตั้งแต่กระบวนการคัดสรรบุคลากรที่มีคุณภาพ และกระบวนการพัฒนาบุคลากรที่มีอยู่อย่างต่อเนื่อง มีการประเมินผลที่ชัดเจนและเป็นธรรม สามารถบ่งชี้ถึงศักยภาพของบุคลากรที่มีอยู่ได้อย่างชัดเจน บริษัทฯ จึงมีการประเมินผลงานโดยใช้ KPI (Key Performance Indicator) และ Competency เป็นเครื่องมือในการวัดผลตั้งแต่ระดับผู้บริหารจนถึงระดับปฏิบัติการ

บริษัทฯ ส่งเสริมและสนับสนุนการพัฒนาศักยภาพของบุคลากร โดยจัดให้มีการพัฒนาบุคลากรอย่างต่อเนื่อง มีแผนในการฝึกอบรมพนักงานทั้งรายกลุ่มและรายบุคคล เพื่อส่งเสริมให้พนักงานมีความรู้ ความสามารถ มีการวางแผนกำลังคน และปรับปรุงโครงสร้างใหม่ อีกทั้งมีระบบการ

จัดเตรียมกำลังคนเพื่อสืบทอดตำแหน่ง และทดแทนกำลังพลที่ใกล้จะเกษียณอายุ โดยการสรรหาจากทั้งภายในและภายนอก รวมไปถึงการพิจารณาปรับขึ้นตำแหน่ง การพิจารณาปรับเพิ่มผลตอบแทนและ/หรือสวัสดิการให้แก่บุคลากรที่มีความสามารถ เพื่อสร้างแรงจูงใจ และเป็นการสร้างขวัญและกำลังใจในการทำงาน และป้องกันการสูญเสียบุคลากรที่มีความสามารถ และรักษาบุคลากรให้ทำงานกับบริษัทได้

## **2.4 ความเสี่ยงด้านระบบเทคโนโลยีและสารสนเทศและการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีดิจิทัล (Digital Transformation)**

ในปัจจุบันการแข่งขันทางธุรกิจ ทั้งเรื่องของนวัตกรรม เทคโนโลยี เป็นสิ่งสำคัญ และถือเป็นตัวเลือกหนึ่งของลูกค้า บริษัทฯ จึงจัดหาเครื่องมือที่ทันสมัย และพันธมิตรในด้านนวัตกรรมต่างๆ เพื่อเพิ่มช่องทางการแข่งขันทางธุรกิจ มีการนำระบบเทคโนโลยีและสารสนเทศ เข้ามาใช้ในองค์กรเพื่อเพิ่มความรวดเร็วในการทำงานและเป็นเครื่องมือในการพัฒนาประสิทธิภาพของการทำงานให้ดียิ่งขึ้น มีระบบป้องกันความปลอดภัยของข้อมูล ตั้งแต่การประมวลผล จัดเก็บ ติดตาม สำรองข้อมูลเพื่อป้องกันเหตุวิกฤตหรือการคุกคามจากการโจมตีภายนอก เช่น ไวรัส คอมพิวเตอร์, แยกเกอร์ เป็นต้น รวมถึงการจัดเตรียม Software และจำนวน License ให้ครบถ้วนถูกต้องตามกฎหมายการทำธุรกิจด้วยความโปร่งใส และเป็นธรรม

## **2.5 ความเสี่ยงจากภัยคุกคามทางด้านไซเบอร์ (Cybersecurity)**

ปัจจุบันภัยคุกคามทางด้านไซเบอร์มีสถิติเพิ่มมากขึ้นอย่างรวดเร็ว ก่อให้เกิดความเสี่ยงกับองค์กรในด้านต่าง ๆ เช่น การถูกขโมยข้อมูล (Data Breach) การสูญเสียภาพลักษณ์และชื่อเสียง (Image & Reputation) ไปจนถึงการทำให้ธุรกิจต้องหยุดชะงัก (Business Interruption) บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อภัยคุกคามทางด้านไซเบอร์ โดยเป็นหนึ่งในปัจจัยความเสี่ยงขององค์กร (Corporate Risk) มาอย่างต่อเนื่อง ซึ่งมีการติดตามอย่างใกล้ชิด รวมถึงมีแผนในการปรับปรุงประสิทธิภาพเพื่อลดระดับความเสี่ยงและผลกระทบอย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนในเทคโนโลยี (Technology) การเพิ่มประสิทธิภาพของกระบวนการทำงาน(Process) รวมไปถึงการเพิ่มความตระหนักรู้ถึงภัยคุกคามทางด้านไซเบอร์ให้กับบุคลากร (People) ภายในองค์กร เช่น

- บังคับการใช้งานระบบยืนยันตัวตน สำหรับการเข้าถึงอีเมลและ VPN เพื่อใช้ระบบงานภายในองค์กร
- ทำการตรวจสอบค้นหาช่องโหว่ (Vulnerability Assessment) เพื่อค้นหาและปิดช่องโหว่ของระบบอยู่เป็นประจำ รวมถึงทำการทดสอบการเจาะระบบ) เพื่อค้นหาช่องโหว่และวัดประสิทธิภาพของระบบป้องกันภายในองค์กร
- ให้ความรู้ผ่านช่องทางต่าง ๆ เช่น อีเมล และหลักสูตรอบรม เพื่อสร้างความตระหนักรู้ (Awareness) ถึงภัยคุกคามทางด้านไซเบอร์ให้กับพนักงานอยู่เสมอ รวมถึงมีการทดสอบความรู้ความเข้าใจของพนักงานผ่านกิจกรรมต่างๆอยู่เป็นประจำ เป็นต้น

ทั้งนี้ บริษัทฯ มอบหมายให้ฝ่าย IT ทำหน้าที่ เฝ้าระวังตรวจสอบความผิดปกติจากการโจมตีทางด้านไซเบอร์ (Cyber Attack) ให้กลุ่มบริษัทฯ ตลอด 24 ชั่วโมง รวมทั้งมีแผนรองรับการตอบสนองการเกิดเหตุด้านไซเบอร์ (Security Incident Response) อย่างชัดเจน

## **2.6 ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมและการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ**

เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เป็นธุรกิจที่ก่อให้เกิดมลภาวะต่อสิ่งแวดล้อม โดยเกิดจากกระบวนการก่อสร้าง บริษัทฯ ได้มีมาตรการในการดูแลพื้นที่ก่อสร้างของโครงการภายใต้มาตรฐานการประเมินผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment : EIA) ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับเรื่องของอาชีวอนามัยและความปลอดภัยจากกระบวนการทำงานที่อาจส่งผลกระทบต่อชุมชนและผู้เกี่ยวข้องในเรื่องของมลพิษต่างๆ รวมถึงผลกระทบด้านการจราจรโดยรอบพื้นที่ก่อสร้าง ที่เกิดจากการกระบวนการก่อสร้างที่ส่งผลกระทบต่อชุมชน

บริษัทฯ คำนึงถึงการมีส่วนร่วมกับภาครัฐและชุมชนในการทำการศึกษาและประเมินผลกระทบของโครงการต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมและสุขภาพของประชาชนในชุมชน และจัดให้มีกระบวนการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนและผู้มีส่วนได้เสียก่อน ทั้งนี้ในส่วนของการดำเนินงานภายใน ได้มีการบริหารจัดการโดยจัดหาอุปกรณ์ป้องกันอันตรายส่วนบุคคลที่เหมาะสมตามประเภทงาน การบริหารจัดการพื้นที่ เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนและพื้นที่โดยรอบโครงการที่ดำเนินการก่อสร้าง โดยคำนึงถึงสุขอนามัยที่ดี ต่อทีมงานและผู้อยู่อาศัยในชุมชนโดยรอบ

ส่วนความเสี่ยงด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศประชาคมโลกตระหนักเรื่องการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศมากขึ้น ซึ่งสหประชาชาติว่าด้วยการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ เพื่อกำหนดมาตรการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ประเทศไทยมีการประกาศเจตนารมณ์และเป้าหมายที่ชัดเจนในการมุ่งสู่การปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Emissions) ซึ่งนโยบายต่าง ๆ ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องมีการปรับทิศทางการดำเนินงานให้สอดคล้องกับเป้าหมายและนโยบายของประเทศ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการควบคุมและลดผลกระทบ ประกอบด้วย

- การศึกษาความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศต่าง ๆ ตามแนวทางของ Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) เพื่อประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจและจัดทำกลยุทธ์การบริหารจัดการสภาพภูมิอากาศอย่างเป็นรูปธรรมรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลแก่นักลงทุนอย่างโปร่งใส



- การศึกษาเรื่องการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ Net Zero เพื่อวางกรอบเป้าหมายที่ชัดเจนในการยกระดับการแก้ไขปัญหาการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ และกำหนดเป้าหมายและการดำเนินการผ่านกลไกสนับสนุนต่าง ๆ เพื่อมุ่งสู่การปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- การศึกษาการทำงานในระบบต่างๆที่เกี่ยวข้องเพื่อมาประยุกต์ใช้ประกอบการพิจารณาการลงทุนเพื่อช่วยเพิ่มโอกาสในการตัดสินใจลงทุนในโครงการต่างๆที่มีส่วนช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ส่งเสริมให้เกิดการลงทุนและการจัดซื้อจัดจ้างต่างๆให้เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

## ผลกระทบจากความเสียง

-

## มาตรการจัดการความเสี่ยง

-

## ความเสี่ยงที่ 3 ความเสี่ยงทางการเงิน

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านการเงิน

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

## ลักษณะความเสี่ยง

## 3. ความเสี่ยงด้านการเงิน

### 3.1 การบริหารการเงิน

การขยายตัวในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง เป็นการเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้ที่สม่ำเสมอและในระยะยาวต่อบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม การบริหารงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เงินลงทุนสูงในการดำเนินโครงการใหม่ รวมถึงเงินทุนในการหาทรัพยากรหรือที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ๆ ในอนาคต ทั้งนี้หากเศรษฐกิจที่ไม่เอื้ออำนวย บริษัทฯ ไม่สามารถรับรู้รายได้ ได้อย่างสม่ำเสมอ บริษัทฯ จึงต้องระมัดระวังในการลงทุนและการจัดการสภาพคล่อง โดยจัดหารายได้เพิ่มจากธุรกิจใหม่ และบริหารทรัพย์สินที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด รวมถึงหาแหล่งเงินทุนสำรอง และพันธมิตรทางการเงิน อีกทั้งเสาะหาเครื่องมือทางการเงินเพื่อเป็นแผนสำรองในการป้องกันปัญหาขาดสภาพคล่องของบริษัทฯ ที่อาจเกิดขึ้นได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการควบคุม ติดตาม และวิเคราะห์สภาพคล่องทางการเงินอย่างใกล้ชิด เพื่อวางแผนการเงินที่เหมาะสม อีกทั้งยังมีความสัมพันธ์อันดี และได้รับความไว้วางใจจากสถาบันการเงินหลายแห่ง ที่ให้การสนับสนุนสินเชื่อเป็นอย่างดีเสมอมา ทั้งสินเชื่อที่ให้กับบริษัทฯ โดยตรงและสินเชื่อที่ให้กับลูกค้าที่ซื้อสินค้าในโครงการกับบริษัทฯ

## ผลกระทบจากความเสียง

-

## มาตรการจัดการความเสี่ยง

-

## ความเสี่ยงที่ 4 ความเสี่ยงด้านการกำกับดูแลและกฎหมาย

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบและกฎหมาย

- การละเมิดกฎระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- การกำกับดูแลกิจการ

### ลักษณะความเสี่ยง

## 4. ความเสี่ยงด้านการกำกับดูแลและกฎหมาย

### 4.1 ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกิจ

เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนด กฎหมาย และกฎระเบียบอยู่เสมอ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อการวางแผนในการดำเนินธุรกิจ การสร้างโครงการใหม่ๆ ต้นทุน และค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในการดำเนินงาน เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินการโดยไม่ติดขัดเงื่อนไขทางกฎหมาย บริษัทฯ จึงได้มอบหมายให้ผู้เกี่ยวข้องติดตามความเคลื่อนไหวขององค์กรหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกฎหมายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อรับทราบข่าวสารการปรับเปลี่ยนกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่อาจมีผลต่อการดำเนินธุรกิจ เป็นการเตรียมความพร้อมสำหรับการเปลี่ยนแปลงแผนพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้น อีกทั้งยังมีการศึกษาภาวะตลาดอยู่เสมอ เพื่อพัฒนาโครงการอย่างเหมาะสม และเป็นไปตามกรอบกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะตรวจสอบข้อจำกัดทางกฎหมายและข้อบังคับของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ ก่อนการขึ้นโครงการใหม่ทุกครั้ง เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

### 4.2 การทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ เล็งเห็นถึงปัญหาและผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการทุจริตคอร์รัปชัน บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจที่โปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ มีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทฯ ได้ประกาศเจตนารมณ์แนวร่วมปฏิบัติ (Collective Action Coalition) ของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2557 เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2557

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบาย และแนวทางในการส่งเสริมให้พนักงานมีค่านิยมในการปฏิบัติงานด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต อย่างต่อเนื่อง และได้จัดตั้งฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบเป็นหน่วยงานในการตรวจสอบการกระทำที่อาจจะก่อให้เกิดการทุจริตคอร์รัปชัน พร้อมทั้งแนวทางในการป้องกัน และบทลงโทษที่เหมาะสม

### ผลกระทบจากความเสี่ยง

-

### มาตรการจัดการความเสี่ยง

-

### 2.2.2 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

มีปัจจัยความเสี่ยงต่อการลงทุนของ : ไม่มี

ผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์หรือไม่

### 2.2.3 ความเสี่ยงต่อการลงทุนในหลักทรัพย์ต่างประเทศ (กรณีผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์เป็นบริษัทต่างประเทศ)

มีปัจจัยความเสี่ยงต่อการลงทุน ในหลักทรัพย์ต่างประเทศของบริษัท : ไม่มี

หรือไม่

### 3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

#### 3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

##### นโยบายด้านความยั่งยืน

นโยบายด้านความยั่งยืน : มี

##### นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

บริษัท เอ็น. ซี. เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มุ่งดำเนินธุรกิจให้เติบโตอย่างต่อเนื่องและมั่นคงตามแนวการพัฒนาอย่างยั่งยืนบนพื้นฐานของการกำกับดูแลกิจการ และการมีธรรมาภิบาลที่ดี รวมถึงให้ความสำคัญกับการรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ซึ่งถือเป็นปัจจัยสำคัญที่จะช่วยให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ สร้างมูลค่าเพิ่มทางเศรษฐกิจและขับเคลื่อนไปสู่เป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนในระดับประเทศและสากล (Sustainable Development Goals: SDGs)

##### นโยบายการบริหารจัดการความยั่งยืน

1. มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนในทุกมิติ ได้แก่ มิติเศรษฐกิจ (Economy) มิติสังคม (Social) และมิติสิ่งแวดล้อม (Environment) รวมถึงส่งเสริมและปลูกฝังแนวทางปฏิบัติอย่างยั่งยืนให้แก่พนักงาน
2. ดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม เลือกใช้เทคโนโลยีและแนวปฏิบัติที่ช่วยลดผลกระทบเชิงลบต่อสิ่งแวดล้อม รวมถึงการบริหารจัดการใช้ทรัพยากรธรรมชาติให้มีประสิทธิภาพสูงสุด พร้อมทั้งสร้างจิตสำนึกในการปฏิบัติการให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนให้น้อยที่สุด
3. ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย โดยมุ่งเน้นให้เกิดประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียให้มากที่สุด และมุ่งมั่นในการสร้างคุณค่าร่วมกันด้วยความจริงใจ
4. ปฏิบัติภายใต้ขอบเขตของกฎหมาย รักษาความมั่นคงภายในข้อตกลงที่บังคับใช้และข้อตกลงที่สมัครใจเข้าร่วม เคารพมาตรฐานสากลด้านสิทธิมนุษยชนและสิทธิแรงงาน รวมถึงส่งเสริมการไม่เลือกปฏิบัติ (nondiscrimination) และความเท่าเทียมทางเพศ (gender equality)
5. พร้อมรับมือความเปลี่ยนแปลงและความผันผวนของวัฏจักรเศรษฐกิจ ปรับตัวกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ โดยกระจายความเสี่ยงและสร้างโอกาสจากความเสี่ยงที่เกิดขึ้น
6. ดำเนินธุรกิจตามหลักธรรมาภิบาล เพื่อให้เกิดความโปร่งใส (Transparency) และตรวจสอบได้ หลีกเลี่ยงและต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันในทุกขั้นตอนของการดำเนินธุรกิจ และส่งเสริมพฤติกรรมที่เป็นธรรมและมีจริยธรรมแก่พนักงานทั่วทั้งองค์กร
7. ประเมินและบริหารความเสี่ยงอย่างเป็นระบบผ่านการติดตามและประเมินผลอย่างสม่ำเสมอ พร้อมทั้งจัดให้มีการตรวจสอบโดยหน่วยงานภายในและภายนอก
8. สนับสนุนการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายผ่านช่องทางการสื่อสารต่างๆ ที่ชัดเจน จัดให้มีการเผยแพร่ข้อมูลที่ถูกต้องและเชื่อถือได้ รวมถึงการบริหารจัดการข้อร้องเรียนต่างๆ เพื่อตอบสนองต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

ลิงก์นโยบายด้านความยั่งยืน : <https://investor.ncgroup.co.th/56-1-one-report-th/>

##### เป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืนหรือไม่ : มี

##### เป้าหมายจัดการความยั่งยืน

จากนโยบายการบริหารจัดการความยั่งยืน โดยการพัฒนาอย่างยั่งยืนบนพื้นฐานของการกำกับดูแลที่ดี รวมถึงให้ความสำคัญกับการรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม ภายใต้หลักธรรมาภิบาลที่ดีและยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส ตรวจสอบได้ เพื่อขับเคลื่อนธุรกิจไปพร้อมกับการแสดงคามรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ดังนี้

มิติ	การดำเนินงานปี 2568	เป้าหมาย
สิ่งแวดล้อม	มีนโยบายลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในกิจกรรมดำเนินงาน	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกให้เป็นศูนย์ (Net Zero Emissions)

	ส่งเสริมและติดตามผลการบริหารจัดการด้าน การอนุรักษ์พลังงาน ทั้งการใช้น้ำ ไฟฟ้า และทรัพยากรต่างๆ	ลดอัตราการใช้พลังงานลง 5%
	ส่งเสริมการใช้วัสดุในการดำเนินธุรกิจหลักที่ เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม	จัดซื้อและเลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่ง แวดล้อมเข้ามาใช้ในธุรกิจของบริษัทมากกว่า 10%
	นำนวัตกรรมในการลดการใช้พลังงานเข้ามา พัฒนาสินค้าของบริษัท	เพิ่มสัดส่วนของคู่ค้าที่มีนวัตกรรมลดการใช้ พลังงานขึ้น 5%
<b>สังคม</b>	ปรับเพิ่มเงินเดือนให้ครอบคลุมอัตราเงินเฟ้อ ภายใต้ผลประเมินทาง KPIs ของแต่ละบุคคล	ดำเนินการอย่างต่อเนื่องและเหมาะสม
	สวัสดิการและผลประโยชน์พนักงานที่เป็น มาตรฐานและมีความเหมาะสม	ดำเนินการอย่างต่อเนื่องและเหมาะสม
	ความปลอดภัยและสภาพแวดล้อมที่ดีในการ ทำงาน การดูแลสุขภาพของพนักงาน	ดำเนินการอย่างต่อเนื่องและเหมาะสม
	ลดการเกิดอุบัติเหตุจากการทำงาน	ลดการเกิดอุบัติเหตุจากการทำงานให้เป็นศูนย์
	เคารพมาตรฐานสากลด้านสิทธิมนุษยชนและ สิทธิแรงงาน	ดำเนินการอย่างต่อเนื่องและเหมาะสม
	ระบบการซื้อขายและส่งมอบสินค้าที่เป็น ธรรม โดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ตลอดทั้งห่วงโซ่อุปทาน	ดำเนินการอย่างต่อเนื่องและเหมาะสม
	สร้างผลการดำเนินงานที่ดี การเจริญเติบโตที่ มั่นคง และผลประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น	ดำเนินการตามแผนธุรกิจของบริษัท
	ได้รับการไว้วางใจในการเป็นลูกหนี้ที่ดี เพื่อ การดำเนินงานร่วมกันในระยะยาว	ดำเนินการอย่างต่อเนื่องและเหมาะสม
<b>บรรษัทภิบาลและเศรษฐกิจ</b>	ส่งเสริมความสัมพันธ์ที่ดีและยั่งยืนระหว่าง สังคมและชุมชน	ดำเนินการอย่างต่อเนื่องและเหมาะสม
	ปรับปรุงนโยบายการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณของบริษัทให้สอดคล้องกับ การเปลี่ยนแปลง	ทบทวนนโยบายต่างๆทุก 2 ปี
	มีกระบวนการตรวจสอบการทุจริตที่เข้มข้น และช่องทางในการรายงาน เพื่อเป็นกลไกใน การป้องกันการทุจริต	การทุจริตเป็นศูนย์
	ไม่มีการขัดแย้งทางธุรกิจเกิดขึ้น	ความขัดแย้งทางธุรกิจเป็นศูนย์
	ไม่มีการฟ้องร้องที่มีนัยสำคัญ หรือทำให้ เสื่อมเสียชื่อเสียงจากบุคคลหรือหน่วยงานใด	การฟ้องร้องที่มีนัยสำคัญเป็นศูนย์
	ไม่มีข้อมูลการประพฤติปฏิบัติที่ผิดต่อ กฎหมายแต่อย่างใด	การประพฤติปฏิบัติที่ผิดต่อกฎหมายเป็นศูนย์
	เปิดเผยข้อมูลทางการเงินอย่างโปร่งใส ทันเวลา ตรวจสอบได้	ปฏิบัติตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างครบถ้วน

	เปิดเผยสารสนเทศอย่างทั่วถึงและเท่าเทียม	ปฏิบัติตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน
--	---	--

เป้าหมาย SDGs ขององค์การสหประชาชาติ : Goal 1 ขจัดความยากจน (No Poverty), Goal 3 การมีสุขภาพ  
 ที่สอดคล้องกับเป้าหมายการจัดการ และความเป็นอยู่ที่ดี (Good Health and Well-being), Goal  
 ด้านความยั่งยืนขององค์กร 4 การศึกษาที่มีคุณภาพ (Quality Education), Goal 5 ความ  
 เท่าเทียมทางเพศ (Gender Equality), Goal 6 น้ำสะอาดและ  
 สุขาภิบาล (Clean Water and Sanitation), Goal 7 พลังงาน  
 สะอาดและจ่ายได้ (Affordable and Clean Energy), Goal 8  
 งานที่มีคุณค่าเศรษฐกิจที่เติบโต (Decent Work and  
 Economic Growth), Goal 10 ลดความเหลื่อมล้ำ (Reduce  
 Inequalities), Goal 11 เมืองและชุมชนยั่งยืน (Sustainable  
 Cities and Communities), Goal 12 การผลิตและบริโภคที่รับ  
 ผิดชอบ (Responsible Consumption and Production),  
 Goal 13 การรับมือกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ  
 (Climate Action), Goal 14 นิเวศทางทะเลและมหาสมุทร  
 (Life below Water), Goal 15 ระบบนิเวศบนบก (Life on  
 Land), Goal 16 สันติภาพและสถาบันเข้มแข็ง (Peace,  
 Justice and Strong Institutions), Goal 17 หุ้นส่วนเพื่อการ  
 พัฒนา (Partnerships for the Goals)

#### การทบทวนนโยบายและ/หรือเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืนในรอบปีที่ผ่านมา

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการทบทวนนโยบายและ/หรือ : มี  
 เป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน  
 ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนากับ : มี  
 นโยบายและ/หรือเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

ประเด็นด้านความยั่งยืน		การสนับสนุนเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน	
ด้านสิ่งแวดล้อม			
1. การใช้วัตถุดิบ 2. การจัดการคุณภาพอากาศ 3. ความหลากหลายทางชีวภาพ 4. การจัดการน้ำ 5. การจัดการพลังงาน	<ul style="list-style-type: none"> <li>● การใช้วัตถุดิบหรือวัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ได้ประโยชน์สูงสุดและ/หรือนำกลับมาใช้ใหม่ได้</li> <li>● การตรวจสอบ และการกระทำเพื่อแก้ไขและป้องกันไม่ให้เกิดผลกระทบทางลบ และส่งผลให้เกิดผลกระทบทางบวก</li> <li>● การจัดการชีวภาพ น้ำ และพลังงานที่มีประสิทธิภาพ เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด การรีไซเคิลหรือนำกลับไปใช้ใหม่และผลกระทบที่เกิดจากการใช้น้ำ พลังงาน และความหลากหลายทางชีวภาพของบริษัท</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● สนับสนุนการจัดซื้อและเลือกใช้วัสดุที่ประหยัดพลังงานเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม</li> <li>● การบริหารจัดการการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก การส่งเสริมกิจกรรมเพื่อการดูดกลับของก๊าซเรือนกระจก โดยการเพิ่มพื้นที่สีเขียว และการจัดการคุณภาพอากาศก่อนปล่อยออกสู่บรรยากาศ</li> <li>● การนำของเสียหรือวัสดุเหลือใช้กลับมาใช้ใหม่ การส่งเสริมการเพิ่มมูลค่าให้กับของเสีย รวมถึงการบริหารจัดการของเสียตามหลักการ 3Rs และการหมุนเวียนน้ำในองค์กร</li> </ul>	

ประเด็นด้านความยั่งยืน		การสนับสนุนเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน	
ด้านสังคม			

<ol style="list-style-type: none"> <li>1. การเคารพสิทธิมนุษยชน</li> <li>2. การกำกับดูแลกิจการที่ดี</li> <li>3. การปฏิบัติตามกฎหมาย</li> <li>4. ผลกระทบและบริการที่มีคุณภาพ</li> <li>5. การบริหารความพึงพอใจและข้อร้องเรียน</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● สิทธิและความเท่าเทียมกัน</li> <li>● การปฏิบัติตามข้อตกลงอย่างเคร่งครัด</li> <li>● ยึดมั่นในสัญญาและถือปฏิบัติตามเงื่อนไข</li> <li>● ได้รับค่าตอบแทนที่เป็นธรรม</li> <li>● ไม่ถูกเรียกร้อง หรือรับ หรือจ่ายผลประโยชน์ที่ไม่ชอบธรรม</li> <li>● ความถูกต้อง ครบถ้วน ไม่บิดเบือนข้อมูลข่าวสาร ของสินค้าและบริการ</li> <li>● ระดับราคาที่เหมาะสม</li> <li>● ความสุภาพและประสิทธิภาพในการติดต่อ</li> <li>● ความรวดเร็วในการตอบสนองต่อความต้องการ</li> <li>● มีความสัมพันธ์ที่ดีการแข่งขันอย่างเสรีและเป็นธรรม ไม่ผูกขาด / ไม่บิดเบือนข้อมูล หลอกลวง หรือใช้ข้อมูลอื่นที่ไม่ถูกต้องตามครรลองของการแข่งขัน / ไม่ใส่ร้ายป้ายสี ไม่จู่โจมคู่แข่งโดยปราศจากข้อมูลที่สมเหตุสมผล / ประพฤติปฏิบัติภายใต้กรอบกติกาของการแข่งขันที่ดี</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ปฏิบัติตามกฎหมาย รักษาความมั่นคงสัญญาในข้อตกลงที่บังคับใช้และข้อตกลงที่สมัครใจเข้าร่วม เคารพมาตรฐานสากลด้านสิทธิมนุษยชนและสิทธิแรงงาน รวมถึงส่งเสริมการไม่เลือกปฏิบัติ (nondiscrimination) และความเท่าเทียมทางเพศ (gender equality)</li> <li>● ดำเนินธุรกิจตามหลักธรรมาภิบาล เพื่อให้เกิดความโปร่งใส (Transparency) และตรวจสอบได้ หลีกเลี่ยงและต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันในทุกขั้นตอนของการดำเนินธุรกิจ และส่งเสริมพฤติกรรมที่เป็นธรรมและมีจริยธรรมแก่พนักงานทั่วทั้งองค์กร มีการเผยแพร่ข้อมูลที่ถูกต้องและเชื่อถือได้ รวมถึงการบริหารจัดการข้อร้องเรียนต่างๆ เพื่อตอบสนองต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย</li> </ul>
<b>6.การบริหารแรงงานและการพัฒนาศักยภาพมนุษย์</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● สวัสดิการและผลตอบแทนที่เป็นธรรม</li> <li>● การได้พัฒนาความรู้ ความสามารถ และการเสริมสร้างการปฏิบัติงานอย่างทั่วถึงและสม่ำเสมอ</li> <li>● ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน</li> <li>● โอกาสความก้าวหน้าในการทำงาน</li> <li>● วัฒนธรรมและบรรยากาศในการทำงานที่ดี สภาพแวดล้อมเอื้อต่อการทำงาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● กำหนดสวัสดิการและผลประโยชน์พนักงานที่น่าสนใจและมีความเหมาะสม รวมถึงการจัดกิจกรรมเพื่อส่งเสริมการทำงานของทีมของทรัพยากรบุคคลของบริษัทที่มีความสำคัญ</li> <li>● การจัดหาหลักสูตรอบรม เพื่อพัฒนาศักยภาพและความสามารถของพนักงาน ให้มีความรู้และความเชี่ยวชาญในงาน</li> <li>● การดูแลความปลอดภัยและสภาพแวดล้อมที่ดีในการทำงาน การดูแลสุขภาพของพนักงาน และการบริหารจัดการความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการทำงาน เพื่อลดการเกิดอุบัติเหตุจากการทำงาน</li> </ul>
<b>7.สุขภาพ / ความปลอดภัย/ การทุจริต</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● สุขภาพ อนามัย และความปลอดภัย</li> <li>● ให้ความสำคัญกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ตลอดจนสนับสนุนให้บุคคลทุกระดับมีจิตสำนึกในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● มีระบบความปลอดภัยและชีวอนามัยในการปฏิบัติงาน</li> <li>● กำหนดแนวทางในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันให้ชัดเจน</li> <li>● ส่งเสริมพฤติกรรมที่เป็นธรรมและมีจริยธรรมแก่พนักงานทั่วทั้งองค์กร</li> </ul>

8.ความรับผิดชอบต่อสังคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ไม่สร้างผลกระทบต่อวิถีดั้งเดิมของคนในชุมชน</li> <li>● การช่วยเหลือสังคม และสนับสนุนกิจกรรมที่เป็นประโยชน์</li> <li>● การดูแลสิ่งแวดล้อม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● การมีส่วนร่วมในชุมชนและสังคม โดยส่งเสริมการจ้างงานคนในท้องถิ่น การส่งเสริมกิจกรรมหรือกลุ่มอาชีพให้กับชุมชนตามความต้องการให้กับชุมชน รวมถึงการให้ความช่วยเหลือ เช่น การบริจาคสิ่งของที่จำเป็น เพื่อลดปัญหาความยากจน และยกระดับคุณภาพชีวิตของคนในชุมชนและสังคม</li> </ul>
9.คุณภาพชีวิตที่ดี	<ul style="list-style-type: none"> <li>● การให้คำปรึกษาที่เหมาะสม</li> <li>● ผลตอบแทนที่เป็นธรรม</li> <li>● ทำเลที่ดี มีศักยภาพ สะดวกในการคมนาคม มีศูนย์การค้าใกล้บ้าน และคอมมูนิตี้</li> <li>● โกลโครงการที่สามารถสนับสนุนชุมชน สังคมรอบข้าง</li> <li>● คุณภาพชีวิตที่ดีระหว่างดำเนินงาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● กำหนดค่าตอบแทนให้กับผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม มีความโปร่งใส และเป็นไปตามหลักเกณฑ์การให้ค่าตอบแทนที่กำหนด</li> <li>● การพัฒนาคุณภาพชีวิตของชุมชน ผ่านการส่งเสริมการศึกษา การสร้างอาชีพ เพื่อเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้มากขึ้น ลดความเหลื่อมล้ำทางสังคมได้</li> </ul>
<b>ด้านบรรษัทภิบาลและเศรษฐกิจ</b>		
1. การเติบโตอย่างยั่งยืน	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ความน่าเชื่อถือต่อผู้ถือหุ้น</li> <li>● ความยั่งยืนของกิจการ</li> <li>● ความยั่งยืนของสังคม</li> </ul> <p>ภายใต้แนวทาง ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● CG in substance คือ คณะกรรมการและผู้บริหารบริษัทสร้าง performance ที่ดีให้กิจการอย่างยั่งยืน น่าเชื่อถือ โดยเน้นการปฏิบัติอย่างจริงจัง</li> <li>● CSR in process คือ การดำเนินธุรกิจปกติประจำวันของบริษัทเป็นไปด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม และเป็นแรงผลักดันให้ภาคเอกชนอื่นดำเนินการด้วย</li> <li>● Anticorruption in practice เป็นบริษัทต้นแบบที่มีแผนปฏิบัติอย่างจริงจังและสร้างวัฒนธรรมการไม่คอร์รัปชันให้ภาคธุรกิจไทย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● กำหนดทิศทางการดำเนินธุรกิจเพื่อตอบสนองการเปลี่ยนแปลงในอนาคต รวมถึงแสวงหาโอกาสทางธุรกิจจากแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของโลก เพื่อวิเคราะห์และพัฒนารูปแบบธุรกิจให้ทันต่อยุคสมัย เพื่อสร้างผลการดำเนินงานที่ดี การเจริญเติบโตที่มั่นคง และผลประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น</li> </ul>
2. การบริหารจัดการความเสี่ยง	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ความสามารถในการชำระหนี้</li> <li>● ความสามารถในการทำกำไร</li> <li>● ความสามารถในการบริหารสินทรัพย์</li> <li>● งบการเงินที่ถูกต้องโปร่งใส ตรวจสอบได้</li> <li>● บริหารจัดการห่วงโซ่อุปทาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● เครื่องวัดในการปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่ตกลงกันตามสัญญาที่มีต่อเจ้าหนี้เป็นสำคัญ รวมทั้งการรับผิดชอบต่อภาระหนี้ที่ควรชำระคืนแก่เจ้าหนี้ ภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้อง</li> <li>● ปฏิบัติตามนโยบายการประเมินและบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ พร้อมทั้งจัดให้มีการตรวจสอบโดยหน่วยงานภายในและภายนอก</li> </ul>



## 3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

### 3.2.1 ห่วงโซ่มูลค่าธุรกิจ

#### การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

##### การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ โดยครอบคลุมถึงผู้ได้รับผลกระทบหรืออาจจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม และส่งผลให้บริษัทมีการเติบโตไปพร้อมกับการสร้างผลตอบแทนแก่ผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ได้จำแนกกลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย ออกเป็น 2 กลุ่ม คือ ผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ พนักงานและผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ลูกค้า คู่ค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ ภาครัฐและหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย
ผู้บริหารของบริษัทและบริษัทย่อย	<ul style="list-style-type: none"><li>พัฒนาให้บริษัทฯ มีการเติบโตอย่างยั่งยืน ส่งผลให้ได้ผลตอบแทนที่ดีในระยะยาว</li><li>การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน</li><li>ต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ</li><li>การเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลา พร้อมทั้งบริหารจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>มุ่งมั่นที่จะสร้างผลการดำเนินงานที่ดี การเจริญเติบโตที่มั่นคง เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น</li><li>จัดสรรช่องทางการติดต่อสื่อสารกับผู้ถือหุ้นเพื่อรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะเพื่อให้ประโยชน์สูงสุดขององค์กร</li><li>พัฒนาและขยายฐานธุรกิจให้เติบโตอย่างต่อเนื่องและมีศักยภาพเป็นที่ยอมรับ</li><li>มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นต่อเนื่องทุกปีตามนโยบายที่บริษัทกำหนด</li><li>กำหนดแนวทางในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันให้ชัดเจน</li><li>เปิดเผยข้อมูลด้วยความโปร่งใสและเชื่อถือได้ต่อผู้ถือหุ้น</li></ul>

<p><b>พนักงาน</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● มีการจ่ายค่าตอบแทนและสวัสดิการที่ดี</li> <li>● ความก้าวหน้าในหน้าที่การงาน การส่งเสริมการพัฒนาความรู้ ความสามารถอย่างต่อเนื่อง</li> <li>● การปฏิบัติอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม</li> <li>● สร้างความเชื่อมั่นให้มีความปลอดภัยในการทำงาน</li> <li>● การมีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● บริหารจัดการผลตอบแทนและสวัสดิการให้เป็นที่พึงพอใจของพนักงานภายใต้ความเหมาะสมตามความรู้ความสามารถของพนักงานแต่ละบุคคล</li> <li>● จัดทำโครงสร้างเงินเดือนและเส้นทางความก้าวหน้าในสายอาชีพ (Carrier Path)</li> <li>● ปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรมมีระบบความปลอดภัยและชีวอนามัยในการปฏิบัติงาน</li> <li>● จัดกิจกรรมเพื่อสร้างความผูกพันและกำลังใจให้แก่พนักงานให้มีความเชื่อมั่นว่าพนักงานเปรียบเสมือนคนในครอบครัวเดียวกัน</li> <li>● ยึดมั่นปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยแรงงานอย่างเคร่งครัด รวมถึงให้ความสำคัญต่อการพัฒนาทักษะ ความรู้ความสามารถและศักยภาพของพนักงานอย่างสม่ำเสมอ เช่น การจัดอบรม การสัมมนา และการฝึกอบรมโดยให้โอกาสอย่างทั่วถึงกับพนักงานทุกคน</li> <li>● กำหนดแนวทางในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน รวมทั้งปลูกฝังให้พนักงานทุกคนปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เช่น การห้ามใช้ข้อมูลภายในอย่างเคร่งครัด เป็นต้น</li> <li>● เคารพในความเป็นส่วนตัวของพนักงาน โดยจะไม่นำข้อมูลส่วนตัว เช่น เงินเดือน ประวัติรักษาพยาบาล และประวัติครอบครัว ไปเปิดเผยให้บุคคลภายนอก หรือผู้ที่ไม่เกี่ยวข้อง เว้นแต่เป็นข้อมูลที่ต้องเปิดเผยต่อบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องตามข้อบังคับของกฎหมาย หรือได้รับความยินยอมจากพนักงานที่เกี่ยวข้องแล้ว</li> </ul>
-----------------------	--	--

<b>ลูกค้า</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• คุณภาพงานบริการที่ดี มีประสิทธิภาพ รวมถึงความปลอดภัย</li> <li>• ราคาที่เหมาะสมและเป็นธรรม</li> <li>• แก้ไขปัญหาที่เกิดจากกระบวนการทำงานได้อย่างรอบคอบและรวดเร็ว</li> <li>• ความโปร่งใสตลอดกระบวนการทำงาน</li> <li>• ส่งมอบงานตรงตามเวลา</li> <li>• ปฏิบัติตามกฎหมายและจรรยาบรรณวิชาชีพบริการ อย่างต่อเนื่องหลังจบงาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ดำเนินงานอย่างมืออาชีพตามมาตรฐานสากล ด้วยบุคลากรที่มากประสบการณ์</li> <li>• การบริการที่มุ่งเน้นให้เกิดความพึงพอใจสูงสุดกับลูกค้า มีความซื่อสัตย์ให้ลูกค้ามีความวางใจและเชื่อมั่นในการดำเนินงานของบริษัท</li> <li>• ปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อสัญญาต่างๆ อย่างเคร่งครัดและเป็นธรรม</li> <li>• รับฟังความคิดเห็นและข้อร้องเรียนผ่านช่องทางการสื่อสารต่างๆ เพื่อนำมาปรับปรุงและพัฒนางานบริการ</li> </ul>
<b>คู่ค้า</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาหรือเงื่อนไขที่มีการตกลงกัน เพื่อให้ได้รับประโยชน์สูงสุดในการทำการค้าระหว่างกัน</li> <li>• การสร้างความสัมพันธ์และความร่วมมือที่ดีต่อกันในระยะยาว</li> <li>• การดำเนินการที่เป็นธรรมและโปร่งใสตรวจสอบได้</li> <li>• รับฟังความคิดเห็นและขอ เสนอแนะต่าง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• สร้างความเชื่อมั่นให้กับคู่ค้าผ่านการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพได้มาตรฐาน และมีกระบวนการคัดเลือกคู่ค้าที่สามารถดำเนินการตามมาตรฐานต่าง ๆ ที่บริษัทกำหนดเพื่อให้ได้คุณภาพตามความต้องการของบริษัท และมีมาตรฐานการจัดทำรูปแบบสัญญาที่เหมาะสม เป็นธรรมแก่คู่สัญญาทุกฝ่ายตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</li> <li>• ให้ความสำคัญต่อการสร้างและรักษาความสัมพันธ์ที่ดีต่อคู่ค้าอย่างยั่งยืน</li> <li>• มีความซื่อสัตย์ สุจริต และอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนอย่างเป็นธรรมทั้งสองฝ่าย รวมทั้งปฏิบัติตามสัญญาและ/หรือเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ได้ตกลงกันไว้กับคู่ค้าอย่างเคร่งครัด</li> <li>• ปฏิบัติต่อคู่ค้าทุกรายอย่างเสมอภาคและเป็นธรรม</li> <li>• รับฟังความคิดเห็นและข้อร้องเรียนผ่านช่องทางการสื่อสารต่างๆ เพื่อนำมาปรับปรุงและพัฒนางานบริการ</li> </ul>
<b>คู่แข่ง</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ความเท่าเทียมในการแข่งขัน</li> <li>• เคารพในทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่น และไม่นำผลงานของผู้อื่นมาใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• แข่งขันอย่างเสรี มีจรรยาบรรณ และอยู่ในกรอบของกฎหมาย รวมทั้งสนับสนุนส่งเสริมนโยบายการแข่งขันอย่างเสรีและเป็นธรรม โดยไม่มีการขัดแย้งทางธุรกิจเกิดขึ้นหรือเกิดขึ้นน้อยที่สุด</li> <li>• ไม่ละเมิดความลับหรือล่วงรู้ความลับทางการค้าของคู่แข่ง</li> </ul>
<b>เจ้าหนี้/สถาบันการเงิน</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• มีการจ่ายชำระเงินตามสัญญา หรือเงื่อนไขที่มีการตกลงกัน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ ตามสัญญาที่มีต่อเจ้าหนี้เป็นสำคัญ รวมทั้ง การชำระคืนเงินต้น ดอกเบี้ยและการดูแลหลักประกันต่าง ๆ ภายใต้อสัญญาที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>

<p><b>หน่วยงานภาครัฐ</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ปฏิบัติตามกฎหมายเกณฑ์ที่หน่วยงานภาครัฐกำหนด และมีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหาาร่วมกับหน่วยงานภาครัฐ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ดำเนินธุรกิจภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานภาครัฐ ทั้งกระบวนการทำงานที่มีการควบคุมภายในที่ดี การบริหารความเสี่ยง การเปิดเผยรายงานทั้งเป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงินให้มีความถูกต้อง น่าเชื่อถือ การควบคุมการทุจริต โดยผู้มีส่วนได้เสียสามารถสอบถามรายละเอียดแจ้งข้อร้องเรียนหรือเบาะแสการกระทำผิดทางกฎหมาย ความไม่ถูกต้องของรายงานทางการเงินระบบควบคุมภายในที่บกพร่อง หรือการจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทฯ ผ่านกรรมการอิสระ หรือกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ</li> </ul>
<p><b>หน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ชุมชน สังคมและส่วนรวม</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● การบริหารจัดการด้านพลังงานและสิ่งแวดล้อม</li> <li>● การได้รับการสนับสนุนและช่วยเหลือด้านต่าง ๆ</li> <li>● ได้รับการดูแลความปลอดภัยจากการดำเนินของบริษัท ควบคู่กับการดูแลสิ่งแวดล้อม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ใส่ใจและให้ความสำคัญต่อความปลอดภัยต่อสังคม สิ่งแวดล้อมและคุณภาพชีวิตของผู้คนที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ</li> <li>● ส่งเสริมการมีจิตสำนึกความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม รวมทั้งจัดให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด</li> <li>● มีส่วนร่วมในกิจกรรมต่าง ๆ ที่เป็นการสร้างและรักษาไว้ซึ่งสิ่งแวดล้อมและสังคม</li> </ul>

รูปภาพห่วงโซ่คุณค่าธุรกิจ



ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ หลักการและกระบวนการดำเนินงานของบริษัทตั้งแต่ต้นน้ำ จนถึงปลายน้ำ ดังนี้

### 3.2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

รายละเอียดการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าธุรกิจ

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการมีส่วนร่วมและสื่อสาร
<b>ผู้มีส่วนได้เสียภายในองค์กร</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>คณะกรรมการบริษัท</li> <li>พนักงาน</li> </ul>	รายละเอียดตามหัวข้อภาพรวมกิจกรรมในห่วงโซ่มูลค่าธุรกิจ	รายละเอียดตามหัวข้อภาพรวมกิจกรรมในห่วงโซ่มูลค่าธุรกิจ	<ul style="list-style-type: none"> <li>การติดต่อและสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์</li> <li>การประชุมภายในองค์กร</li> <li>การสำรวจความผูกพันพนักงาน</li> <li>การสำรวจความพึงพอใจ</li> <li>การอบรม / สัมมนา</li> </ul>
<b>ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>เจ้าหนี้</li> <li>นักลงทุนหรือสถาบันการลงทุน</li> <li>ผู้จำหน่ายวัตถุดิบ</li> <li>ผู้จำหน่ายสินค้า</li> <li>ผู้ผลิตวัตถุดิบ</li> <li>ผู้รับเหมา</li> <li>ผู้รับเหมาช่วง</li> <li>ลูกค้า</li> <li>สถาบันการเงิน</li> </ul>	รายละเอียดตามหัวข้อภาพรวมกิจกรรมในห่วงโซ่มูลค่าธุรกิจ	รายละเอียดตามหัวข้อภาพรวมกิจกรรมในห่วงโซ่มูลค่าธุรกิจ	<ul style="list-style-type: none"> <li>การแถลงข่าว</li> <li>การจัดกิจกรรมเพื่อสังคม</li> <li>การติดต่อและสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์</li> <li>การประชุมร่วมกับองค์กรภายนอก</li> <li>การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี</li> <li>การรับเรื่องข้อร้องเรียน</li> <li>การสำรวจความพึงพอใจ</li> </ul>

### 3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

#### 3.3.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

##### นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม : ไม่มี

แนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม : การจัดการพลังงานไฟฟ้า,  
การจัดการทรัพยากรน้ำและคุณภาพน้ำ,

##### การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และ/หรือเป้าหมายด้านสิ่งแวดล้อมในรอบปีที่ผ่านมา

การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และ/หรือเป้าหมายด้านสิ่งแวดล้อม : มี

ในรอบปีที่ผ่านมา

นโยบาย แนวปฏิบัติ และ/หรือเป้าหมายด้านสิ่งแวดล้อมที่มีการ : การจัดการพลังงานทดแทน/พลังงานสะอาด,  
เปลี่ยนแปลง

การใช้โซลาร์เซลล์ที่สำนักงานใหญ่ของบริษัท

#### 3.3.2 ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

##### ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการพลังงาน

##### แผนการจัดการพลังงาน

แผนการจัดการพลังงานของบริษัท : มี

การให้ความรู้พนักงานเรื่องการคัดแยกขยะ

##### การตั้งเป้าหมายการจัดการไฟฟ้าและ/หรือน้ำมันและเชื้อเพลิง

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการไฟฟ้า : ไม่มี

และ/หรือน้ำมันและเชื้อเพลิงหรือไม่

##### ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพลังงาน

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพลังงาน : ไม่มี

การจัดการพลังงาน : การใช้ไฟฟ้า

	2566	2567	2568
ปริมาณการใช้ไฟฟ้ารวม (กิโลวัตต์-ชั่วโมง)	0.00	0.00	424,593.29

##### ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการน้ำ

##### แผนการจัดการน้ำ

แผนการจัดการน้ำของบริษัท : ไม่มี

##### การตั้งเป้าหมายการจัดการน้ำ

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการน้ำหรือไม่ : ไม่มี

## ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการน้ำ

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการน้ำ : ไม่มี

การจัดการน้ำ : ปริมาณการใช้น้ำของบริษัท จำแนกตามแหล่งน้ำ

	2566	2567	2568
ปริมาณการใช้น้ำรวม (ลูกบาศก์เมตร)	0.00	0.00	580.00

การจัดการน้ำ : ปริมาณน้ำทิ้งของบริษัท จำแนกตามแหล่งปล่อย

	2566	2567	2568
ร้อยละของน้ำทิ้งที่ได้รับการบำบัด (%)	0.00	0.00	0.00

การจัดการน้ำ : ปริมาณการใช้น้ำของบริษัท

	2566	2567	2568
ปริมาณการใช้น้ำสุทธิ (ลูกบาศก์เมตร)	0.00	0.00	580.00

## ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการขยะและของเสีย

### แผนการจัดการขยะและของเสีย

แผนการจัดการขยะและของเสียของบริษัท : ไม่มี

การตั้งเป้าหมายการจัดการขยะและของเสีย

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการขยะและของเสียหรือไม่ : ไม่มี

### ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการขยะและของเสีย

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการขยะและของเสีย : ไม่มี

การจัดการขยะและของเสีย : ปริมาณขยะและของเสียของบริษัท

	2566	2567	2568
ปริมาณขยะและของเสียรวม (กิโลกรัม)	0.00	0.00	0.00

## ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการก๊าซเรือนกระจก

### แผนการจัดการก๊าซเรือนกระจก

แผนการจัดการก๊าซเรือนกระจกของบริษัท : ไม่มี

การตั้งเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจก



บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการก๊าซเรือนกระจก : มี

การตั้งเป้าหมายที่บริษัทมี : การตั้งเป้าหมายการลดก๊าซเรือนกระจกอื่นๆ

การตั้งเป้าหมายการลดก๊าซเรือนกระจกอื่น ๆ

รายละเอียดการตั้งเป้าหมายการลดก๊าซเรือนกระจกอื่น ๆ

ขอบเขตการปล่อย ก๊าซเรือนกระจก	ปีฐาน	ปีเป้าหมายระยะสั้น	ปีเป้าหมายระยะยาว
ขอบเขตที่ 1	2568 : ปล่อยก๊าซเรือนกระจก 673.00 tCO <sub>2</sub> e	2569 : ลด 10% เทียบกับปีฐาน	2571 : ลด 10% เทียบกับปีฐาน

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการก๊าซเรือนกระจก

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการก๊าซเรือนกระจก : ไม่มี

การจัดการเพื่อลดปัญหาทางก๊าซเรือนกระจก : ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กร

	2566	2567	2568
ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกรวม (ต้นคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า)	0.00	0.00	673.00
การปล่อยก๊าซเรือนกระจก - ขอบเขตที่ 1 (ต้นคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า)	0.00	0.00	70.00
การปล่อยก๊าซเรือนกระจก - ขอบเขตที่ 2 (ต้นคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า)	0.00	0.00	202.00
การปล่อยก๊าซเรือนกระจก - ขอบเขตที่ 3 (ต้นคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า)	0.00	0.00	401.00

การจัดการเพื่อลดปัญหาทางก๊าซเรือนกระจก : การทวนสอบปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา

การทวนสอบปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของบริษัท : ไม่มี

## ข้อมูลเหตุการณ์ที่เกี่ยวกับละเมิดกฎหมายหรือสร้างผลกระทบทางลบต่อสิ่งแวดล้อม

จำนวนกรณีและเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือสร้างผลกระทบทางลบต่อสิ่งแวดล้อม

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

### 3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

#### 3.4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน : ไม่มี

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

การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติและ/หรือเป้าหมายด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนในรอบปีที่ผ่านมา

การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และ/หรือเป้าหมายด้านสังคมและ : ไม่มี

สิทธิมนุษยชนในรอบปีที่ผ่านมา

การตรวจสอบด้านสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้าน (Human Rights Due Diligence: HRDD)

#### 3.4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

##### ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงานและแรงงาน

แผนการจัดการพนักงานและแรงงาน

แผนการจัดการพนักงานและแรงงานของบริษัท : มี

แผนการจัดการพนักงานและแรงงานที่บริษัทดำเนินการในรอบปีที่ผ่านมา : การจ่ายค่าตอบแทนพนักงานอย่างเป็นธรรม, การฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน, การส่งเสริมความสัมพันธ์และการมีส่วนร่วมของพนักงาน

การตั้งเป้าหมายการจัดการพนักงานและแรงงาน

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการพนักงานและแรงงานหรือไม่ : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพนักงานและแรงงาน

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพนักงานและแรงงาน : ไม่มี

การจัดการพนักงานและแรงงาน : การจ้างงาน

การจ้างงานพนักงาน

	2566	2567	2568
พนักงานรวม (คน)	265	226	190
พนักงานชาย (คน)	109	97	75
พนักงานหญิง (คน)	156	129	115

การจ้างงานผู้พิการ

	2566	2567	2568
การจ้างงานผู้พิการรวม (คน)	0	0	0
พนักงานผู้พิการรวม (คน)	0	0	0
พนักงานผู้พิการชาย (คน)	0	0	0
พนักงานผู้พิการหญิง (คน)	0	0	0
ลูกจ้างผู้พิการที่ไม่ใช่พนักงานรวม (คน)	0	0	0
การส่งเงินเข้ากองทุนส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตคนพิการ	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี

การจัดการพนักงานและแรงงาน : การจ่ายค่าตอบแทน

การจ่ายค่าตอบแทนพนักงาน

	2566	2567	2568
ค่าตอบแทนพนักงานรวม (บาท)	161,493,859.66	150,060,000.00	135,650,000.00

การจัดการพนักงานและแรงงาน : การฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน

	2566	2567	2568
จำนวนชั่วโมงอบรมเฉลี่ยของพนักงาน (ชั่วโมง/คน/ปี)	43.00	17.34	17.77
ค่าใช้จ่ายในการฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน (บาท)	1,380,709.06	773,155.70	12,946.00

การจัดการพนักงานและแรงงาน : ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

	2566	2567	2568
จำนวนเหตุการณ์บาดเจ็บจากการทำงานของพนักงานจนถึงขั้นหยุดงาน (ครั้ง)	0	0	0

การจัดการพนักงานและแรงงาน : ความผูกพันของพนักงานและการรวมกลุ่มของพนักงานภายในองค์กร

## ความผูกพันของพนักงาน

	2566	2567	2568
พนักงานที่ลาออกโดยความสมัครใจรวม (คน)	0	0	0
พนักงานชายที่ลาออกโดยความสมัครใจ (คน)	0	0	0
พนักงานหญิงที่ลาออกโดยความสมัครใจ (คน)	0	0	0
สัดส่วนพนักงานที่ลาออกโดยสมัครใจ (%)	0.00	0.00	0.00
	2566	2567	2568
ผลประเมินความผูกพันของพนักงานต่อองค์กร	มี	มี	มี

## การรวมกลุ่มของพนักงานภายในองค์กร

การรวมกลุ่มของพนักงานภายในองค์กร : ไม่มี

## ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้า

### แผนการจัดการลูกค้า

แผนการจัดการลูกค้าของบริษัท : ไม่มี

แผนการจัดการลูกค้าที่บริษัทดำเนินการในรอบปีที่ผ่านมา : การผลิตและบริการอย่างมีความรับผิดชอบต่อลูกค้า, การสื่อสารข้อมูลเกี่ยวกับผลกระทบของสินค้าและบริการแก่ลูกค้า/ผู้บริโภค, การพัฒนาความพึงพอใจและการเสริมสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า, การรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า

### การตั้งเป้าหมายการจัดการลูกค้า

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการลูกค้าหรือไม่ : ไม่มี

### ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการลูกค้า

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการลูกค้า : ไม่มี

### การจัดการลูกค้า : ความพึงพอใจของลูกค้า

#### ความพึงพอใจของลูกค้า

	2566	2567	2568
ผลประเมินความพึงพอใจของลูกค้า	มี	มี	มี

## ข้อมูลเกี่ยวกับชุมชนและสังคม

### แผนการจัดการชุมชนและสังคม

แผนการจัดการชุมชนและสังคมของบริษัท : ไม่มี

-

### การตั้งเป้าหมายการจัดการชุมชนและสังคม

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการชุมชนและสังคมหรือไม่ : ไม่มี

### ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการชุมชนและสังคม

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการชุมชนและสังคม : ไม่มี

-

## ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการสังคมด้านอื่น ๆ

แผนงาน ผลการดำเนินงาน ผลลัพธ์เกี่ยวกับการจัดการด้านสังคมอื่น ๆ

-

## ข้อมูลเหตุการณ์ที่เกี่ยวกับละเมิดกฎหมายหรือข้อบังคับด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน

จำนวนกรณีและเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือข้อบังคับด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนอย่างมีนัยสำคัญ

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

## 4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

### 4.1 วิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงินการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

#### ภาพรวมของการดำเนินงาน

บริษัท เอ็น.ซี.เอส จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 4/2568 และผลการดำเนินงานปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

#### ภาพรวมผลการดำเนินงาน

##### รายได้รวม

ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 สำหรับงวด 3 เดือน บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้จากการดำเนินงานรวม 277.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 20.93 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.14 จากไตรมาส 4/2567 โดยเป็นผลจากรายได้จากการขายเพิ่มขึ้น 18.72 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.89 และมีรายได้จากค่าเช่าและบริการในส่วนของ NC Regen Sport & Wellness Center และธุรกิจบริการฟื้นฟูสุขภาพและดูแลผู้สูงอายุเติบโตเพิ่มขึ้น 2.97 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.75 จากไตรมาส 4/2567

ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 สำหรับปี สืบเนื่องจากภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่สามารถฟื้นตัวได้ตามที่หลายฝ่ายคาดการณ์ไว้ตั้งแต่ช่วงปลายปี 2567 อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ในปี 2568 ยังคงเผชิญกับแรงกดดันจากปัจจัยแวดล้อมทั้งด้านเศรษฐกิจ การเงิน และระดับความเชื่อมั่นของผู้บริโภค แม้จะเริ่มเห็นสัญญาณของการปรับตัวและการทรงตัวในบางกลุ่มตลาด แต่ภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยยังคงอยู่ภายใต้สภาวะที่ต้องใช้ความระมัดระวัง ผู้บริโภคยังคงเผชิญกับข้อจำกัดด้านการเงิน โดยเฉพาะภาระหนี้สินครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงอย่างต่อเนื่อง รวมถึงปัญหาหนี้ถ่วงระบบ ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการเข้าถึงที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะในกลุ่มตลาดระดับกลางถึงล่าง ส่งผลให้ผู้บริโภคจำนวนมากไม่สามารถตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้ในระยะสั้น แม้จะยังคงมีความต้องการอยู่อาศัยจริงอยู่ก็ตาม ขณะเดียวกัน ความไม่แน่นอนของสภาวะเศรษฐกิจโดยรวมและปัจจัยด้านเสถียรภาพทางการเมือง ยังคงส่งผลกระทบต่อระดับความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ทำให้การตัดสินใจซื้อสินทรัพย์ระยะยาวเช่นที่อยู่อาศัยเป็นไปอย่างรอบคอบมากขึ้น ในด้านสถาบันการเงิน แนวทางการพิจารณาสินเชื่อยังคงมีความเข้มงวด โดยอัตราการปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยยังอยู่ในระดับสูง โดยเฉพาะในกลุ่มผู้ซื้อบ้านหลังแรก หรือผู้ที่ไม่มีรายได้ไม่สม่ำเสมอ รวมไปถึงผู้ที่มีการหนี้สินสูง ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ทรงตัวในระดับสูงตลอดช่วงปี 2568 ส่งผลให้การผ่อนชำระของผู้บริโภคเพิ่มขึ้น และจำกัดความสามารถในการกู้ซื้อที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ นโยบายกำกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Loan-to-Value: LTV) ยังคงเป็นข้อจำกัดสำคัญต่อการเข้าถึงสินเชื่อของผู้ซื้อบางกลุ่ม โดยเฉพาะผู้ที่มีเงินออมจำกัด ส่งผลให้กระบวนการทำสัญญาซื้อขายและการโอนกรรมสิทธิ์มีความท้าทายมากขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงก่อนหน้า ในด้านอุปทาน ผู้ประกอบการยังคงเผชิญกับต้นทุนการพัฒนาโครงการที่อยู่ในระดับสูง โดยเฉพาะราคาที่ดินซึ่งปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในหลายทำเล รวมถึงต้นทุนการก่อสร้างและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ส่งผลให้ความสามารถในการปรับกลยุทธ์ด้านราคามีข้อจำกัด และสร้างแรงกดดันต่ออัตรากำไรของผู้ประกอบการในภาพรวม ภายใต้สภาวะการแข่งขันที่ยังคงอยู่ในระดับสูงในอุตสาหกรรม ในช่วงปี 2568 ภาครัฐได้ออกมาตรการสนับสนุนและกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม อาทิ การลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนองในอัตราที่ต่ำลง มาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินเปล่า สินเชื่อพิเศษจากสถาบันการเงินของรัฐสำหรับผู้มีรายได้น้อยและบุคคลทั่วไป รวมถึงมาตรการส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยผ่านการลดภาษีเงินได้บุคคลเป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 1.5 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม มาตรการดังกล่าวยังมีผลในเชิงบรรเทาภาระค่าใช้จ่ายมากกว่าการกระตุ้นการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากยังไม่สามารถแก้ไขข้อจำกัดเชิงโครงสร้างด้านกำลังซื้อและการเข้าถึงสินเชื่อได้อย่างครอบคลุม ส่งผลให้แรงกดดันต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยยังคงมีอยู่ ส่งผลให้มีขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่สำหรับปีเท่ากับ 128.00 ล้านบาท คิดเป็นขาดทุนต่อหุ้นเท่ากับ 0.103 บาท

##### รายได้จากการขาย

ในไตรมาส 4/2568 สำหรับงวด 3 เดือน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายเท่ากับ 255.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.72 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.89 จากจำนวน 237.10 ล้านบาทในไตรมาส 4/2567

สำหรับปี บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายเท่ากับ 1,031.44 ล้านบาท ลดลง 157.27 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13.23 จากจำนวน 1,188.71 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีรายได้ของบริษัทในปี 2568 ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า สอดคล้องกับทิศทางของตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวมที่ยังอยู่ในช่วงของการปรับฐาน หลังการฟื้นตัวที่ไม่เป็นไปตามที่หลายฝ่ายคาดการณ์ตั้งแต่ปลายปี 2567 ภาพรวมตลาดสะท้อนแรงกดดันจากข้อจำกัดด้านกำลังซื้อและมาตรฐานสินเชื่อที่ยังคงเข้มงวด โดยเฉพาะในกลุ่มระดับราคากลางถึงล่างซึ่งเป็นฐานลูกค้าหลักของผู้ประกอบการส่วนใหญ่ แม้อัตราดอกเบี้ยนโยบายเริ่มทรงตัว แต่ภาระผ่อนชำระของผู้กู้ยังอยู่ในระดับที่ต้องบริหารจัดการอย่างรอบคอบ

ขณะที่แนวทางอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงินยังเน้นการควบคุมความเสี่ยง ส่งผลให้กระบวนการทำสัญญาและการโอนกรรมสิทธิ์ใช้ระยะเวลานานขึ้น สะท้อนข้อจำกัดเชิงระบบของตลาดสินเชื่อ มากกว่าการลดลงของความต้องการอยู่อาศัยอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทได้ปรับแนวทางการดำเนินงานให้สอดคล้องกับสภาพตลาด โดยให้ความสำคัญกับคุณภาพของยอดขายและความพร้อมทางการเงินของลูกค้า การทำงานร่วมกับสถาบันการเงินเพื่อคัดกรองลูกค้าก่อนทำสัญญา ช่วยลดความไม่แน่นอนในขั้นตอนปลายทาง แม้จะทำให้การขายยาวนานขึ้น แต่ช่วยให้การรับรายได้มีเสถียรภาพมากขึ้น ในด้านการบริหารพอร์ต บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการจัดการสินค้าคงเหลือและสภาพคล่อง โดยปรับจังหวะการเปิดโครงการใหม่ให้เหมาะสมกับสภาวะตลาด เพื่อรักษาสสมดุลระหว่างการควบคุมความเสี่ยงและการเตรียมความพร้อมสำหรับจังหวะที่ตลาดเอื้ออำนวยมากขึ้น การดำเนินงานลักษณะนี้ช่วยรักษาความแข็งแกร่งของฐานะการเงิน และเพิ่มความยืดหยุ่นในการลงทุนในโครงการที่มีศักยภาพเมื่อเงื่อนไขตลาดปรับตัวดีขึ้นแม้มาตรการสนับสนุนจากภาครัฐ เช่น การลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง มีส่วนช่วยพยุงการตัดสินใจของกลุ่มลูกค้าที่มีความพร้อม แต่ปัจจัยเชิงโครงสร้างด้านกำลังซื้อและสินเชื่อยังคงเป็นตัวกำหนดตลาดในภาพรวม ซึ่งรายได้ที่ลดลงในปี 2568 เป็นผลของเศรษฐกิจและการบริหารความเสี่ยงเชิงรุกของบริษัทฯ มากกว่าการเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นฐานของธุรกิจ ช่วงเวลานี้จึงเป็นช่วงของการจัดระเบียบโครงสร้างรายได้ เสริมความแข็งแกร่งทางการเงิน และเตรียมความพร้อมสำหรับการขยายตัวเมื่อสินเชื่อและความเชื่อมั่นกลับเข้าสู่ภาวะที่เอื้ออำนวยมากขึ้น เพื่อเตรียมพร้อมสำหรับการฟื้นตัวสอดคล้องการดำเนินธุรกิจภายใต้แนวทางดังกล่าว ทำให้บริษัทมีรายได้รวมอยู่ที่ 1,113.52 ล้านบาท ขณะที่รายได้จากค่าเช่าและบริการในส่วนของ NC Regen Sport & Wellness Center และธุรกิจบริการฟื้นฟูสุขภาพและดูแลผู้สูงอายุยังมีการเติบโตเพิ่มขึ้น 6.37 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.95 เมื่อเทียบกับปีก่อน การขยายตัวของธุรกิจด้านการฟื้นฟูสุขภาพและการดูแลผู้สูงอายุ สะท้อนถึง ข้อจำกัดในการดำเนินชีวิตประจำวัน ได้เปลี่ยนบทบาทของการดูแลสุขภาพจากการดูแลเฉพาะบุคคลไปสู่การดูแลแบบองค์รวม ส่งผลให้บริการด้านการฟื้นฟูสุขภาพและการดูแลผู้สูงอายุที่มีมาตรฐานและความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน กลายเป็นโครงสร้างพื้นฐานสำคัญของสังคมในอนาคต ขณะเดียวกัน การเปลี่ยนแปลงของพฤติกรรมผู้บริโภคในกลุ่มคนรุ่นใหม่ได้ท้าทายทิศทางดังกล่าวอย่างชัดเจน

## ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน

### ต้นทุนขาย

ในไตรมาส 4/2568 สำหรับงวด 3 เดือน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนขาย 202.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 4/2567 ซึ่งมีต้นทุนขาย 169.52 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 32.50 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.17 ตามรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น สำหรับปี บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนขายเท่ากับ 772.28 ล้านบาท ลดลง 25.46 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.19 จากจำนวน 797.74 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีที่แล้ว ต้นทุนขายของบริษัทฯ ปรับลดลงในทิศทางเดียวกับรายได้จากการขาย อย่างไรก็ตาม การลดลงดังกล่าวไม่ได้เป็นเพียงผลจากปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์ที่ชะลอตัว แต่สะท้อนถึงการบริหารโครงสร้างต้นทุนอย่างเป็นระบบ ภายใต้สภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่ยังมีความไม่แน่นอนจากอัตราดอกเบี้ยในระดับสูงและแรงกดดันด้านเงินเฟ้อ ซึ่งส่งผลต่อราคาวัสดุก่อสร้างและต้นทุนการพัฒนาโครงการโดยรวม บริษัทฯ ได้ปรับแนวทางการพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับสภาพตลาดปัจจุบัน โดยให้ความสำคัญกับการบริหารสินค้าคงเหลืออย่างรอบคอบ มุ่งเน้นการระบายโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอน ซึ่งมีโครงสร้างต้นทุนที่ชัดเจนและสามารถควบคุมได้ดีกว่าโครงการใหม่ที่ยังได้รับผลกระทบจากต้นทุนวัสดุที่ผันผวน แนวทางดังกล่าวช่วยจำกัดแรงกดดันต่อต้นทุนต่อหน่วย และรักษาเสถียรภาพของอัตรากำไรขั้นต้น ในด้านการก่อสร้าง บริษัทฯ ได้ปรับปรุงกระบวนการทำงานตั้งแต่ขั้นตอนออกแบบ การวางแผนงบประมาณ ไปจนถึงการควบคุมคุณภาพ เพื่อเพิ่มความแม่นยำในการบริหารต้นทุน แม้จะยังมีแรงกดดันจากค่าแรงและต้นทุนวัสดุบางประเภท การบริหารจัดการอย่างใกล้ชิดช่วยให้อัตรากำไรขั้นต้นต่อหน่วยอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันได้ ด้านการจัดซื้อ บริษัทฯ ได้เสริมความเข้มแข็งของคู่ค้าและการวางแผนจัดซื้อที่กำหนดกรอบราคาที่เหมาะสม เพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของต้นทุนวัตถุดิบ และเพิ่มความชัดเจนในการควบคุมงบประมาณโครงการ แม้ในช่วงที่มีการใช้กลยุทธ์ด้านราคาเพื่อกระตุ้นการตัดสินใจซื้อ การบริหารต้นทุนอย่างต่อเนื่องจึงมีบทบาทสำคัญในการรองรับแรงกดดันด้านการตลาดโดยไม่กระทบต่อโครงสร้างกำไรอย่างมีนัยสำคัญ

### ต้นทุนให้เช่าและบริการ

ในไตรมาส 4/2568 สำหรับงวด 3 เดือน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนให้เช่าและบริการ จำนวน 18.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.86 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.43 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4/2567 ส่วนหนึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงสร้างการให้บริการและการเพิ่มศักยภาพของทรัพยากรที่มีอยู่ เพื่อให้รองรับปริมาณการใช้บริการที่สูงขึ้นและมาตรฐานการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น

สำหรับปี บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนให้เช่าและบริการ จำนวน 67.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.57 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.85 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน ด้วยรายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการ โดยเฉพาะธุรกิจบริการฟื้นฟูสุขภาพและดูแลผู้สูงอายุ ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ต้นทุนให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับระดับกิจกรรมทางธุรกิจที่ขยายตัวการเพิ่มขึ้นดังกล่าวสะท้อนการขายกำลังการให้บริการและการเตรียมความพร้อมด้านทรัพยากรเพื่อรองรับความต้องการที่สูงขึ้น บริษัทฯ ได้ปรับโครงสร้าง



ค่าใช้จ่ายให้สอดคล้องกับปริมาณงาน โดยมุ่งเน้นการบริหารทรัพยากรอย่างเหมาะสม ทั้งในด้านการจัดสรรบุคลากร การวางแผนกำลังคนให้สอดคล้องกับระดับการให้บริการ และการปรับปรุงกระบวนการทำงานให้มีความคล่องตัวมากขึ้นแม้ต้นทุนจะเพิ่มขึ้นตามการเติบโตของรายได้ แต่การบริหารจัดการอย่างเป็นระบบช่วยให้โครงสร้างต้นทุนยังคงอยู่ในกรอบที่เหมาะสม และไม่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ

### ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ในไตรมาส 4/2568 สำหรับงวด 3 เดือน บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนในการจัดจำหน่าย จำนวน 24.63 ล้านบาท ลดลง 2.04 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.65 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4/2567 บริษัทฯ ยังคงควบคุมต้นทุนทางการตลาดให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และปรับลดการส่งเสริมการขาย รวมไปถึงค่าโฆษณาต่าง ๆ เพื่อให้อยู่ภายใต้งบประมาณที่ตั้งไว้

สำหรับปี บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนในการจัดจำหน่าย จำนวน 118.60 ล้านบาท ลดลง 29.15 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 19.73 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน เป็นผลจากการปรับโครงสร้างกลยุทธ์การเข้าถึงลูกค้าให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยเน้นการใช้ข้อมูลและการวิเคราะห์เชิงลึกในการกำหนดทิศทางการสื่อสารและการขาย บริษัทฯ ได้ปรับสัดส่วนงบประมาณจากสื่อแบบดั้งเดิมที่มีต้นทุนสูง ไปสู่ช่องทางที่สามารถระบุกลุ่มเป้าหมายได้อย่างแม่นยำมากขึ้นการปรับแนวทางดังกล่าวช่วยยกระดับประสิทธิภาพของกลไกการขายและการสื่อสารทางการตลาดให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดที่เปลี่ยนแปลงไป โดยมุ่งเน้น “คุณภาพของผลลัพธ์” มากกว่าปริมาณการเข้าถึง ส่งผลให้ต้นทุนในการจัดจำหน่ายมีประสิทธิภาพมากขึ้น ขณะที่การรับรู้แบรนด์และความสามารถในการแข่งขันยังคงอยู่ในระดับที่เหมาะสมการปรับแนวทางดังกล่าวช่วยลดค่าใช้จ่ายในส่วนที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้

### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในไตรมาส 4/2568 สำหรับงวด 3 เดือน บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 79.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16.74 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.61 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4/2567 โดยควบคุมไม่ให้ค่าใช้จ่ายภายในสูงเกินไป และจัดการให้ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

สำหรับปี บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 242.02 ล้านบาท ลดลง 9.17 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.65 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน การเปลี่ยนแปลงของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้นควบคู่ไปกับการพัฒนาแนวทางการดำเนินงานภายในองค์กรให้มีความเหมาะสมกับรูปแบบธุรกิจในปัจจุบันมากขึ้น โดยบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการจัดการกระบวนการทำงานให้มีความยืดหยุ่น การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ การวางแผนการดำเนินงาน ที่ปรับให้สอดคล้องกับแนวทางในการดำเนินธุรกิจมากขึ้น การลดลงดังกล่าวไม่ใช่เพียงการควบคุมงบประมาณ แต่เป็นผลจากการทบทวนและปรับโครงสร้างการดำเนินงานในอย่างเป็นระบบและพัฒนาระบบการทำงานให้สามารถเชื่อมโยงข้อมูลได้อย่างรวดเร็วและแม่นยำ ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายด้านเอกสาร งานธุรการ และการประสานงานภายในลดลงอย่างต่อเนื่อง รวมถึงด้านการบริหารทรัพยากรบุคคล บริษัทฯ ได้จัดสรรกำลังคนให้เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ โดยส่งเสริมการพัฒนาทักษะที่หลากหลายให้บุคลากรสามารถรองรับภารกิจได้มากกว่าหนึ่งบทบาท แนวทางดังกล่าวช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการใช้ทรัพยากรบุคคลโดยไม่จำเป็นต้องเพิ่มจำนวนพนักงานเกินความเหมาะสมโดยยังคงรักษามาตรฐานการดำเนินงานและการให้บริการไว้ การจัดลำดับความสำคัญของกิจกรรมภายในองค์กรให้สอดคล้องกับการดำเนินงานของธุรกิจ ช่วยให้การใช้ทรัพยากรที่มีให้เกิดประโยชน์สูงสุด ซึ่งมีทั้งธุรกิจพัฒนาสังหาริมทรัพย์และธุรกิจบริการที่ต้องการโครงสร้างต้นทุนที่แตกต่างกัน การควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างเป็นระบบจึงไม่เพียงช่วยลดแรงกดดันแต่ยังเป็นการวางฐานโครงสร้างองค์กรที่ช่วยรองรับการขยายตัวในอนาคต

### ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับงวด 3 เดือน บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนทางการเงิน ลดลงจาก 12.05 ล้านบาท ในไตรมาส 4/2567 เป็น 11.96 ล้านบาทในไตรมาส 4/2568

สำหรับปี บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนทางการเงิน เพิ่มขึ้นจาก 46.52 ล้านบาท ในปี 2567 เป็น 50.08 ล้านบาทในปี 2568 เป็นผลของภาระดอกเบี้ยจ่ายแก่สถาบันการเงินและบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่เพิ่มขึ้นจากการจัดหาเงินทุนผ่านการกู้ยืม รวมไปถึงค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้ในระหว่างปีและดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าทางการเงิน ขณะเดียวกัน บริษัทฯ ได้บริหารสภาพคล่องอย่างรอบคอบ โดยสำรองวงเงินหมุนเวียนเพื่อรองรับความไม่แน่นอนของการโอนกรรมสิทธิ์ ในการอนุมัติสินเชื่อที่ใช้ระยะเวลาในการพิจารณานานขึ้น ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยหรือค่าธรรมเนียมบางส่วนเพิ่มขึ้น แต่ช่วยให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างต่อเนื่อง แม้ต้นทุนทางการเงินจะปรับเพิ่มขึ้น บริษัทฯ ได้ควบคุมอัตราส่วนทางการเงินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยบริหารอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนและความสามารถในการชำระดอกเบี้ยให้อยู่ภายใต้กรอบที่กำหนด เพื่อรักษาเสถียรภาพทางการเงิน

### ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับงวด 3 เดือน บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้ภาษีเงินได้ 5.73 ล้านบาท จากสิทธิ์ทางภาษีที่บริษัทได้รับในอนุภาคในไตรมาส 4/2568 ขณะที่มียาได้จากภาษีเงินได้ 5.36 ล้านบาทในไตรมาส 4/2567

สำหรับปี บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้ภาษีเงินได้ 2.89 ล้านบาท ในปี 2567 ขณะที่ในปี 2568 บริษัทมียาได้จากภาษีเงินได้ 6.53 ล้านบาท

### กำไร-ขาดทุนสุทธิ

ในไตรมาส 4/2568 สำหรับงวด 3 เดือน บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีขาดทุนสุทธิอยู่ที่ 52.05 ล้านบาท ลดลง 27.78 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 114.50 ในไตรมาส 4/2567

สำหรับปี บริษัทฯ และบริษัทย่อยบริษัทฯ มีขาดทุนสุทธิอยู่ที่ 128.00 ล้านบาท ลดลง 94.33 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 280.16 จากจำนวน 33.67 ล้านบาทในปี 2567 เนื่องจากในปี 2568 เป็นปีที่ผลประกอบการของบริษัทฯ สะท้อนแรงกดดันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่ยังมีความเปราะบาง ทั้งในด้านกำลังซื้อของผู้บริโภค ทิศทางอัตราดอกเบี้ย และแนวทางการบริหารความเสี่ยงของสถาบันการเงิน ซึ่งทำให้กระบวนการตัดสินใจซื้อและการโอนกรรมสิทธิ์ในระยะเวลานานขึ้นกว่าปกติ ส่งผลให้รายได้ปรับตัวลดลง บริษัทฯ ตระหนักถึงบริบทดังกล่าว และมองว่าช่วงเวลานี้เป็นช่วงของการทบทวนการดำเนินธุรกิจ การลดลงของผลประกอบการเป็นผลของสภาวะตลาดที่ต้องใช้ความระมัดระวังและการบริหารความเสี่ยงอย่างรอบคอบมากขึ้น บริษัทฯ ได้ปรับแนวทางการดำเนินงาน โดยให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม การจัดลำดับความสำคัญของโครงการ และการรักษาเสถียรภาพทางการเงินเป็นสำคัญ ช่วยให้โครงสร้างธุรกิจมีความมั่นคงและยืดหยุ่นมากขึ้น แม้สภาวะตลาดในปีนี้จะไม่เอื้ออำนวยต่อการขยายตัว แต่การปรับตัวอย่างมีวินัยและมีความรอบคอบในช่วงเวลานี้ จะเป็นพื้นฐานสำคัญที่ช่วยรองรับการฟื้นตัวของตลาดในระยะถัดไป

### ภาพรวมฐานะทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 4,731.71 ล้านบาท ลดลง 626.07 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.68 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยการลดลงนี้มาจากสินทรัพย์หมุนเวียน ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน ในส่วนของหนี้สินรวมอยู่ที่ 1,825.96 ล้านบาท ลดลง 498.06 ล้านบาท หรือร้อยละ 21.43 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยเป็นผลจากการลดลงของหนี้สินหมุนเวียน ซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะยาวที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี การลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะยาวที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปีสะท้อนถึงการบริหารโครงสร้างทางการเงินลดการพึ่งพาสินเชื่อระยะสั้นควบคู่กับการใช้สินเชื่อระยะยาวอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น บริษัทฯ ได้ดำเนินกลยุทธ์ ปรับโครงสร้างทางการเงินเพื่อลดการพึ่งพาสินเชื่อระยะสั้น ซึ่งช่วยให้สามารถบริหารสภาพคล่องได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น ลดความเสี่ยงจากภาระดอกเบี้ยในระยะสั้น และสร้างเสถียรภาพทางการเงิน ขณะเดียวกัน บริษัทฯ ยังคงเลือกใช้เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินอย่างเหมาะสม เพื่อสนับสนุนแผนการดำเนินธุรกิจและการพัฒนาโครงการในระยะยาว การกู้ยืมในลักษณะนี้ช่วยให้สามารถกระจายภาระการชำระหนี้ และเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารเงินทุนสำหรับโครงการที่กำลังดำเนินการ ทำให้บริษัทฯ สามารถรองรับความผันผวนของตลาดได้ดีขึ้น พร้อมทั้งยังคงมีศักยภาพในการขยายธุรกิจและลงทุนในโครงการที่สร้างมูลค่าเพิ่มในระยะยาวในขณะเดียวกัน ส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 2,905.75 ล้านบาท ลดลง 128.01 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.22 เมื่อเทียบกับปี 2567

### การออกตราสารหนี้ซึ่งมีข้อกำหนดให้บริษัทต้องคงอัตราส่วนทางการเงิน

การออกตราสารหนี้ซึ่งมีข้อกำหนดให้บริษัทต้องคงอัตราส่วนทางการเงิน : ไม่มี

เงินหรือไม่

## 4.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ

### ปัจจัยหรือเหตุการณ์สำคัญที่มีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและการดำเนินงานในอนาคตยังคงมีความสัมพันธ์กับทั้งเศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจโลก โดยในปี 2568 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถฟื้นตัวได้ตามคาดการณ์จากปลายปี 2567 เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ย่ำแย่ ผู้บริโภคยังเผชิญปัญหาหนี้สินครัวเรือนที่สูง รวมทั้งหนี้ในระบบ โดยเฉพาะในกลุ่มที่อยู่อาศัยระดับกลางถึงสูงที่ไม่สามารถเข้าถึงสินเชื่อได้ ทำให้ตลาดขาดความเชื่อมั่นทั้งในด้านเศรษฐกิจและการเมือง ส่วนปัญหาภูมิรัฐศาสตร์และค่าเงินบาทที่แข็งตัวในช่วงกลางปี ก็ยิ่งเพิ่มความท้าทายให้กับเศรษฐกิจในประเทศได้อีก ด้านสถาบันการเงินยังคงมีอัตราการปฏิเสธสินเชื่อสูง และอัตราดอกเบี้ยที่สูง ทำให้การเข้าถึงสินเชื่อของผู้บริโภคยากขึ้น ขณะเดียวกันราคาที่ดินยังคงเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าภาครัฐจะออกมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ เช่น การลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง รวมถึงการสนับสนุนสินเชื่อพิเศษและการลดภาษีให้กับผู้มีรายได้น้อย แต่ผลกระทบจากมาตรการเหล่านี้ยังไม่เพียงพอที่จะกระตุ้นการเติบโตของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในระยะสั้น

ขณะที่ในปี 2569 ถือเป็นอีกหนึ่งปีที่อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ไทยต้องเผชิญกับความท้าทายอย่างมาก แม้จะมีการคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจไทยจะมีการฟื้นตัว แต่ก็ยังต้องเผชิญกับอุปสรรคหลายด้าน ที่สำคัญที่สุดคือปัญหากลังซื้อที่ยังคงอ่อนแอและความยากลำบากในการเข้าถึงสินเชื่อ ซึ่งสะท้อนถึงสถานการณ์ที่ยังไม่สามารถกลับมาเติบโตได้อย่างเต็มที่

#### กำลังซื้อที่ยังอ่อนแอ

แม้ว่าจะมีมาตรการต่างๆ จากภาครัฐที่พยายามกระตุ้นเศรษฐกิจ แต่กำลังซื้อของผู้บริโภคยังคงเป็นปัจจัยที่ไม่สามารถฟื้นตัวได้ทันที ภายใต้สภาวะที่ประชาชนส่วนใหญ่ยังต้องเผชิญกับปัญหานี้ครัวเรือนและรายได้ที่ไม่เพิ่มขึ้น ทำให้ผู้บริโภคจำนวนไม่น้อยตัดสินใจชะลอการซื้อที่อยู่อาศัย เพื่อรอความมั่นคงทางเศรษฐกิจในอนาคต

แม้จะมีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยจากธนาคารแห่งประเทศไทยและมาตรการกระตุ้นจากภาครัฐ แต่การเข้าถึงสินเชื่อยังคงยากลำบาก สถาบันการเงินยังคงระมัดระวังในการปล่อยกู้ เพราะกังวลเกี่ยวกับปัญหานี้เสียที่อาจเกิดขึ้น หากปล่อยสินเชื่อในจำนวนที่มากเกินไป ผู้บริโภคหลายคนจึงถูกปฏิเสธการขอสินเชื่อ ทำให้กำลังซื้อหดหายลงอย่างชัดเจน

#### ที่อยู่อาศัยเหลือขายยังล้นตลาด

สิ่งที่ทำให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต้องเผชิญกับความท้าทายในปีนี้อีกประการหนึ่งคือที่อยู่อาศัยเหลือขายยังล้นตลาด ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงสถานการณ์ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่สามารถระบายสินค้าคงเหลือได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ในขณะที่ผู้ประกอบการหลายรายอาจมองว่าเป็นโอกาสในการขายสินค้าคงเหลือที่มีอยู่ แต่ในทางกลับกันการพยายามระบายที่อยู่อาศัยเหลือขายให้หมดในสภาวะที่กำลังซื้อยังอ่อนแอ ก็เป็นเรื่องที่ไม่ง่าย เพราะผู้บริโภคส่วนใหญ่ยังไม่พร้อมที่จะตัดสินใจซื้อบ้าน แม้จะมีการลดราคา หรือโปรโมชั่นพิเศษก็ตาม

#### ปัญหาด้านสภาพคล่องของผู้ประกอบการ

ในภาวะที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงซบเซา ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต้องเผชิญกับปัญหาด้านสภาพคล่องมากขึ้น การที่ยอดขายไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ทำให้หลายบริษัทเริ่มมีปัญหากับการบริหารจัดการเงินทุน และบางรายอาจต้องประสบปัญหาการผิดนัดชำระหนี้ในอนาคต

การที่จะเดินหน้าลงทุนในโครงการใหม่ๆ ยังเป็นเรื่องที่ต้องพิจารณาอย่างรอบคอบ เนื่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เงินทุนจำนวนมากและต้องใช้เวลาในการรับรู้รายได้กลับเข้ามาเป็นระยะเวลานาน ดังนั้น หากไม่สามารถระบายสินค้าคงเหลือได้ทันตามแผนหรือหากสภาพคล่องของบริษัทไม่ดี ก็อาจส่งผลกระทบต่อการณ์ดำเนินธุรกิจในระยะยาว

สำหรับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในปี 2569 การปรับตัวและระมัดระวังในการลงทุนเป็นสิ่งสำคัญ โดยควรเน้นการระบายสินค้าคงเหลือและรอคอยโอกาสที่เศรษฐกิจจะฟื้นตัวเต็มที่ การพัฒนาโครงการใหม่จะต้องพิจารณาทำเลและกลุ่มเป้าหมายที่สามารถสร้างกำไรในระยะยาว ในขณะเดียวกัน มาตรการของภาครัฐยังมีบทบาทสำคัญในการกระตุ้นตลาด หากมีการสนับสนุนมาตรการลดต้นทุนในการซื้อขายที่อยู่อาศัย เช่น การลดค่าธรรมเนียมโอน หรือการปรับปรุงมาตรการ LTV ก็อาจช่วยกระตุ้นตลาดได้บ้าง

ในส่วนของบริษัทฯ ได้ตระหนักถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อธุรกิจและทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต จึงได้วางแผนปรับตัวอย่างต่อเนื่องในหลายด้าน เพื่อลดค่าใช้จ่ายและจัดกลุ่มธุรกิจให้ชัดเจนเพื่อให้บริการแก่ลูกค้าได้ตรงตามกลุ่มเป้าหมายมากยิ่งขึ้น อีกทั้งยังมองหาโอกาสใหม่ๆ ในการขยายไลน์ธุรกิจเพื่อให้บริษัทไม่ต้องพึ่งพิงแค่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียว อย่างไรก็ตาม สำหรับธุรกิจหลักแล้ว การก้าวข้ามความท้าทายในปี 2569 จึงวางกลยุทธ์ที่ให้ความสำคัญและใส่ใจกับทั้ง "ลูกค้า" และ "ลูกบ้าน" โดยเน้นแนวคิด Customer-Centric และ Resident-Centric เพื่อสร้างประสบการณ์การอยู่อาศัยที่ตอบโจทย์ความต้องการของทุกกลุ่มเป้าหมาย

- กลยุทธ์ Customer-Centric มุ่งเน้นการเข้าใจพฤติกรรมและความต้องการของลูกค้าอย่างลึกซึ้ง เพื่อออกแบบที่อยู่อาศัยที่ตรงกับไลฟ์สไตล์มากที่สุด ไม่ว่าจะเป็นการเลือกทำเลที่ตอบโจทย์ความสะดวกสบาย การออกแบบบ้านที่สามารถปรับแต่งให้เหมาะสมกับความ

ต้องการของแต่ละบุคคล ไปจนถึงการยกระดับคุณภาพงานก่อสร้างและนวัตกรรมเพื่อให้ลูกค้าได้รับสิ่งที่ดีที่สุด นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญกับประสบการณ์การซื้อที่ราบรื่นและการดูแลลูกค้าอย่างต่อเนื่องหลังการขาย เพื่อให้มั่นใจว่าลูกค้าจะได้รับบริการที่ดีที่สุดตั้งแต่วันแรกที่ตัดสินใจซื้อ

- กลยุทธ์ Resident-Centric มุ่งเน้นการดูแลลูกค้าในระยะยาว โดยพัฒนาแนวทางการบริหารชุมชนที่ช่วยยกระดับคุณภาพชีวิต ไม่ว่าจะเป็นการนำเสนอโซลูชันที่อยู่อาศัยที่ทันสมัย การบำรุงรักษาสิ่งแวดล้อมภายในโครงการให้มีความยั่งยืน ตลอดจนการจัดกิจกรรมที่ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของลูกค้า เพื่อสร้างสังคมที่เข้มแข็งและน่าอยู่ นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญกับการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินของลูกค้าบ้านผ่านการพัฒนาโครงการที่สามารถเติบโตในระยะยาว รวมถึงการออกแบบพื้นที่ Co-Living & Co-Working ที่รองรับการใช้ชีวิตแบบคนยุคใหม่

ด้วยแนวคิดเหล่านี้ บริษัทไม่ได้มองเพียงแค่การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย แต่ยังมุ่งเน้นการสร้างคุณภาพชีวิตที่ยั่งยืนให้กับลูกค้าและลูกบ้าน ด้วยการออกแบบที่อยู่อาศัยที่ตอบโจทย์ทุกไลฟ์สไตล์ บริการที่ใส่ใจ และการดูแลอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ทุกคนสามารถใช้ชีวิตได้อย่างมีความสุขและมั่นใจในอนาคต

ประกอบกับความได้เปรียบในเรื่องที่ดินที่สามารถช่วยลดต้นทุนได้มาก ทำให้บริษัทฯ ไม่มีความกังวลเกี่ยวกับการขยายตลาดหรือการเปิดโครงการใหม่ในอนาคต ด้านการบริหารจัดการองค์กรและบุคลากร บริษัทฯ ได้ขยายทีมและปรับโครงสร้างองค์กรให้สอดคล้องกับธุรกิจแต่ละกลุ่ม เพื่อให้พนักงานสามารถเติบโตไปพร้อมๆ กับบริษัท โดยมีแผนรับมือกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้น และมุ่งเน้นการบริหารจัดการภายในองค์กรให้มีประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและบรรลุเป้าหมายองค์กรในระยะยาว

#### 4.3 ข้อมูลจากงบการเงิน และอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

##### ข้อมูลจากงบการเงินที่สำคัญ

##### ตารางสรุปฐานะการเงิน

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (พันบาท)	86,428.00	122,412.00	39,424.00
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียน อื่น - สุทธิ (พันบาท)	22,267.00	16,313.00	17,608.00
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ (พันบาท)	4,185,960.00	3,955,876.00	3,461,535.00
ต้นทุนโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ (พันบาท)	4,040,433.00	3,832,124.00	2,935,094.00
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น (พันบาท)	839.00	851.00	859.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น (พันบาท)	13,534.00	15,459.00	15,212.00
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b> (พันบาท)	<b>4,309,028.00</b>	<b>4,110,911.00</b>	<b>3,534,638.00</b>
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัด ในการใช้ - ไม่หมุนเวียน (พันบาท)	39,367.00	36,743.00	38,348.00

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา (พันบาท)	877,993.00	877,993.00	877,993.00
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ (พันบาท)	152,965.00	145,252.00	140,502.00
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ (พันบาท)	172,349.00	153,020.00	104,903.00
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ (พันบาท)	11,200.00	9,178.00	5,347.00
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ (พันบาท)	2,534.00	1,787.00	1,889.00
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (พันบาท)	13,607.00	18,261.00	23,028.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (พันบาท)	15,176.00	4,634.00	5,060.00
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b> (พันบาท)	1,285,191.00	1,246,868.00	1,197,070.00
<b>รวมสินทรัพย์</b> (พันบาท)	5,594,219.00	5,357,779.00	4,731,708.00
<b>หนี้สิน</b>			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (พันบาท)	279,236.00	258,324.00	231,860.00

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียน อื่น (พันบาท)	499,565.00	468,439.00	480,793.00
เงินกู้ยืมระยะสั้น (พันบาท)	5,500.00	5,500.00	5,500.00
ส่วนของหนี้สินระยะยาวส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี (พันบาท)	819,849.00	720,641.00	329,952.00
สถาบันการเงิน (พันบาท)	669,849.00	420,949.00	329,952.00
หุ้นกู้ (พันบาท)	150,000.00	299,692.00	0.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า - ส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี (พันบาท)	5,942.00	3,525.00	2,886.00
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย (พันบาท)	1,554.00	0.00	0.00
หนี้สินหมุนเวียนอื่น (พันบาท)	1,178.00	641.00	263.00
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b> (พันบาท)	<b>1,612,824.00</b>	<b>1,457,070.00</b>	<b>1,051,254.00</b>
หนี้สินระยะยาว - ส่วนที่ถึงกำหนด ชำระเกินกว่าหนึ่งปี (พันบาท)	680,973.00	697,820.00	614,384.00
สถาบันการเงิน (พันบาท)	384,136.00	498,200.00	217,025.00

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
หุ้นกู้ (พันธบัตร)	296,837.00	199,620.00	397,359.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า - ส่วนที่ถึง กำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี (พันธบัตร)	10,021.00	6,062.00	2,760.00
ประมาณการหนี้สินระยะยาว (พันธบัตร)	63,943.00	66,706.00	67,279.00
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์ พนักงาน - ไม่หมุนเวียน (พันธบัตร)	54,148.00	61,032.00	53,358.00
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น (พันธบัตร)	32,143.00	35,325.00	36,923.00
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b> (พันธบัตร)	841,228.00	866,945.00	774,704.00
<b>รวมหนี้สิน</b> (พันธบัตร)	2,454,052.00	2,324,015.00	1,825,958.00
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>			
ทุนจดทะเบียน (พันธบัตร)	1,245,284.00	1,245,284.00	1,245,284.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว (พันธบัตร)	1,245,284.00	1,245,284.00	1,245,284.00
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น (พันธบัตร)	577,530.00	577,530.00	577,530.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม (พันธบัตร)	1,340,962.00	1,241,045.00	1,115,153.00



	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว (พันบาท)	122,200.00	122,200.00	122,200.00
สำรองตามกฎหมาย (พันบาท)	122,200.00	122,200.00	122,200.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม - ยังไม่ได้จัดสรร (พันบาท)	1,218,762.00	1,118,845.00	992,953.00
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น (พันบาท)	(2,289.00)	(2,289.00)	(2,289.00)
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุนจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อย (พันบาท)	(2,289.00)	(2,289.00)	(2,289.00)
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่</b> (พันบาท)	3,161,487.00	3,061,570.00	2,935,678.00
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (พันบาท)	(21,320.00)	(27,806.00)	(29,928.00)
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b> (พันบาท)	3,140,167.00	3,033,764.00	2,905,750.00
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b> (พันบาท)	5,594,219.00	5,357,779.00	4,731,708.00

## ตารางสรุปงบกำไรขาดทุน

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
<b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>			
รายได้จากการขาย (พันบาท)	2,299,136.00	1,188,708.00	1,031,436.00
รายได้จากการให้บริการ (พันบาท)	54,769.00	64,001.00	70,371.00
รายได้อื่น (พันบาท)	12,496.00	17,306.00	11,714.00
<b>รวมรายได้</b> (พันบาท)	<b>2,366,401.00</b>	<b>1,270,015.00</b>	<b>1,113,521.00</b>
ต้นทุน (พันบาท)	1,592,094.00	864,749.00	839,867.00
ต้นทุนขาย (พันบาท)	1,519,641.00	797,736.00	772,283.00
ต้นทุนการให้บริการ (พันบาท)	72,453.00	67,013.00	67,584.00
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (พันบาท)	540,462.00	398,936.00	360,615.00
ค่าใช้จ่ายในการขาย (พันบาท)	235,741.00	147,748.00	118,595.00
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (พันบาท)	304,721.00	251,188.00	242,020.00

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
<b>รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย</b> (พันบาท)	2,132,556.00	1,263,685.00	1,200,482.00
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงิน และภาษีเงินได้</b> (พันบาท)	233,845.00	6,330.00	(86,961.00)
<b>ต้นทุนทางการเงิน</b> (พันบาท)	37,629.00	46,519.00	50,080.00
<b>ภาษีเงินได้</b> (พันบาท)	44,075.00	(2,892.00)	(6,531.00)
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด</b> (พันบาท)	152,141.00	(37,297.00)	(130,510.00)
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณ การตามหลักคณิตศาสตร์ประกัน ภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์ พนักงาน (พันบาท)	(208.00)	(3,946.00)	2,137.00
<b>กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิ จากภาษี</b> (พันบาท)	(208.00)	(3,946.00)	2,137.00
<b>กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม สำหรับ งวด</b> (พันบาท)	151,933.00	(41,243.00)	(128,373.00)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สุทธิ : ผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ (พันบาท)	162,081.00	(33,672.00)	(127,999.00)

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สุทธิ : ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม (พันบาท)	(9,940.00)	(3,625.00)	(2,511.00)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม : ผู้ถือหุ้นบริษัท ใหญ่ (พันบาท)	161,873.00	(37,657.00)	(125,891.00)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม : ส่วนได้เสียที่ ไม่มีอำนาจควบคุม (พันบาท)	(9,940.00)	(3,586.00)	(2,482.00)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น) (พันบาท)	0.13000	(0.02700)	(0.10300)

#### ตารางสรุปงบกระแสเงินสด

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
<b>งบกระแสเงินสด</b>			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด / ของบริษัทใหญ่ (พันบาท)	152,141.00	(37,297.00)	(130,510.00)

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (พันบาท)	37,982.00	37,418.00	32,029.00
(โอนกลับ) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่ คาดว่าจะเกิดขึ้น (พันบาท)	149.00	(175.00)	67.00
(โอนกลับ) ขาดทุนจากการลด มูลค่าของสินค้าคงเหลือ (พันบาท)	1,454.00	(2,181.00)	0.00
(กำไร) ขาดทุนจากการ เปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ เครื่องมือทางการเงินอื่น (พันบาท)	(6.00)	(10.00)	(7.00)
(กำไร) ขาดทุนจากการขายและตัด จำหน่ายสินทรัพย์ถาวร (พันบาท)	1,607.00	3,950.00	450.00
(โอนกลับ) ขาดทุนจากการด้อยค่า ของสินทรัพย์ถาวร (พันบาท)	0.00	0.00	27,381.00
เงินปันผลและดอกเบี้ยรับ (พันบาท)	(195.00)	(280.00)	(183.00)
รายได้ดอกเบี้ย (พันบาท)	(195.00)	(280.00)	(183.00)
ต้นทุนทางการเงิน (พันบาท)	37,629.00	46,519.00	50,080.00
ภาษีเงินได้ (พันบาท)	44,075.00	(2,892.00)	(6,531.00)

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน (พันบาท)	3,599.00	3,608.00	4,306.00
รายการปรับปรุงอื่น ๆ (พันบาท)	1,689.00	(3,539.00)	(8,568.00)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง (พันบาท)	(3,403.00)	1,529.00	(1,361.00)
สินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง (พันบาท)	10,131.00	23,949.00	(402,720.00)
สินทรัพย์ดำเนินงานอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง (พันบาท)	(420,524.00)	287,065.00	935,525.00
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง) (พันบาท)	(129,482.00)	(30,459.00)	13,875.00
หนี้สินดำเนินงานอื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง) (พันบาท)	7,991.00	1,346.00	1,219.00
<b>เงินสดรับ (จ่าย) จากการดำเนินงาน</b> (พันบาท)	(255,163.00)	328,551.00	515,052.00
รับดอกเบี้ย (พันบาท)	194.00	278.00	181.00
(จ่าย) คืนภาษีเงินได้ (พันบาท)	(80,913.00)	(10,240.00)	(843.00)

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน)</b> <b>กิจกรรมดำเนินงาน</b> (พันบาท)	(335,882.00)	318,589.00	514,390.00
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ ถาวร (พันบาท)	17.00	266.00	243.00
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (พันบาท)	17.00	266.00	243.00
เงินสดจ่ายจากการซื้อสินทรัพย์ ถาวร (พันบาท)	(47,882.00)	(6,486.00)	(4,119.00)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (พันบาท)	(47,161.00)	(6,229.00)	(2,665.00)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (พันบาท)	(206.00)	(118.00)	(921.00)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (พันบาท)	(515.00)	(139.00)	(533.00)
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัด การใช้ (เพิ่มขึ้น) ลดลง (พันบาท)	(6,930.00)	2,624.00	(1,604.00)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน)</b> <b>กิจกรรมลงทุน</b> (พันบาท)	(54,795.00)	(3,596.00)	(5,480.00)
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะ สั้น - สถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น (ลด ลง) (พันบาท)	79,522.00	(20,912.00)	(26,464.00)

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม (พันบาท)	1,548,615.00	643,548.00	217,315.00
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น (พันบาท)	500.00	36,000.00	0.00
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม ระยะสั้น - บุคคลหรือ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (พันบาท)	500.00	36,000.00	0.00
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะ ยาว (พันบาท)	1,548,115.00	607,548.00	217,315.00
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม ระยะยาว - สถาบันการ เงิน (พันบาท)	1,548,115.00	607,548.00	217,315.00
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืม (พันบาท)	(1,315,997.00)	(778,385.00)	(589,487.00)
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะ สั้น (พันบาท)	0.00	(36,000.00)	0.00
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืม ระยะสั้น - บุคคลหรือ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (พันบาท)	0.00	(36,000.00)	0.00
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะ ยาว (พันบาท)	(1,315,997.00)	(742,385.00)	(589,487.00)



	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
เงินสดจ่ายชำระหนี้ระยะยาว - สถาบันการเงิน (พันบาท)	(1,315,997.00)	(742,385.00)	(589,487.00)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า (พันบาท)	(6,550.00)	(4,574.00)	(3,214.00)
เงินสดรับจากตราสารหนี้ที่ออก (พันบาท)	294,559.00	199,588.00	195,716.00
เงินสดจ่ายชำระตราสารหนี้ที่ออก (พันบาท)	0.00	(150,000.00)	(300,000.00)
จ่ายเงินปันผล (พันบาท)	(136,981.00)	(62,259.00)	0.00
จ่ายดอกเบี้ย (พันบาท)	(89,021.00)	(107,715.00)	(86,124.00)
รายการอื่น ๆ (กิจกรรมจัดหาเงิน) (พันบาท)	1,200.00	1,700.00	360.00
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b> (พันบาท)	375,347.00	(279,009.00)	(591,898.00)
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b> (พันบาท)	(15,330.00)	35,984.00	(82,988.00)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด (พันบาท)	101,758.00	86,428.00	122,412.00

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด สิ้นงวด (พันบาท)	86,428.00	122,412.00	39,424.00

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	2566	2567	2568
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.67	2.82	3.36
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.08	0.11	0.07
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	-0.21	0.21	0.41
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	1,888.41	984.84	1,003.34
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	0.19	0.37	0.36
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.25	0.25	0.34
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	1,459.53	1,445.67	1,068.73
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	3.12	4.19	4.32
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	117.16	87.04	84.48
วงจรเงินสด (Cash Cycle) (วัน)	1,342.56	940.68	984.62

	2566	2567	2568
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	33.90	32.89	25.13
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	9.88	0.50	-7.81
อัตราส่วนรายได้เงินต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	0.53	1.36	1.05
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (ร้อยละ)	-143.63	5,033.33	-591.51
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	6.85	-2.94	-11.50
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	5.18	0.20	-2.93
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial policy ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.78	0.77	0.63
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	7.22	0.39	-0.62
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (interest bearing debt to EBITDA ratio) (เท่า)	6.63	38.67	-21.61
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	0.24	0.04	-0.10
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	3.03	0.12	-1.72
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (ร้อยละ)	140.91	3.89	-67.43

	2566	2567	2568
อัตราค่าธรรมเนียมของสินทรัพย์ (เท่า)	0.44	0.23	0.22

## 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

**ชื่อผู้แทนผู้ถือหุ้น :** ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

**ที่อยู่/สถานที่ตั้ง :** 333 ถ.สีลม

**แขวง/ตำบล :** สีลม

**เขต/อำเภอ :** บางรัก

**จังหวัด :** กรุงเทพมหานคร

**รหัสไปรษณีย์ :** 10500

**โทรศัพท์ :** 0-2231-4333

**โทรสาร :** 0-2231-4742

#### บริษัทผู้สอบบัญชี

**ชื่อบริษัทผู้สอบบัญชี :** บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด

**ที่อยู่/สถานที่ตั้ง :** เลขที่ 178 อาคารธรรมนิติ ชั้น 6-7 ซอยเพิ่มทรัพย์ (ประชาชื่น 20) ถนนประชาชื่น

**แขวง/ตำบล :** แขวงบางซื่อ

**เขต/อำเภอ :** เขตบางซื่อ

**จังหวัด :** กรุงเทพมหานคร

**รหัสไปรษณีย์ :** 10800

**โทรศัพท์ :** +66 2596-0500EXT.327

**โทรสาร :** +66 2555 0665,+66 2596-0563

**รายชื่อผู้สอบบัญชี :** นางสาว นิธิณี กิตติคุณาพงษ์

**เลขที่ใบอนุญาต :** 8843

**รายชื่อผู้สอบบัญชี :** นางสาว โชติมา กิจศิริกร

**เลขที่ใบอนุญาต :** 7318

**รายชื่อผู้สอบบัญชี :** นางสาว วันนิสา งามบัวทอง

**เลขที่ใบอนุญาต :** 6838

**รายชื่อผู้สอบบัญชี :** นางสาว ชุตินันท์ กอประเสริฐธาวาร

**เลขที่ใบอนุญาต :** 9201

**รายชื่อผู้สอบบัญชี :** นาย ธนวุฒิ พิบูลย์สวัสดิ์

**เลขที่ใบอนุญาต :** 6699

#### ข้อมูลผู้ติดต่อสำคัญอื่น ๆ

**ชื่อผู้ติดต่อ หรือ หน่วยงาน :** บริษัท กัลย์ดิษฐ์ แอดไวซอรี เซอร์วิสเชส จำกัด

**ที่อยู่/สถานที่ตั้ง :** เลขที่ 637/1 อาคารพร้อมพันธุ์ 1 ชั้น 3 ถนนลาดพร้าว

**แขวง/ตำบล :** แขวงจอมพล

**เขต/อำเภอ :** เขตจตุจักร

**จังหวัด :** กรุงเทพฯ

**รหัสไปรษณีย์ :** 10900

**โทรศัพท์ :** 66 (0) 2038-9388 , 08-1171-3546

## 5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

### 5.2.1 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน : ไม่มี

### 5.2.2 ข้อจำกัดของผู้ถือหุ้นในต่างประเทศ

มีข้อจำกัดของผู้ถือหุ้นในต่างประเทศหรือไม่ : ไม่มี

### 5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย

#### ข้อพิพาททางกฎหมาย

มีข้อพิพาททางกฎหมายหรือไม่ : ไม่มี



## 5.4 ตลาดรอง

### ตลาดรอง

มีการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือไม่ : ไม่มี

## 5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ (กรณีออกตราสารหนี้)

### สถาบันทางการเงินที่ติดต่อประจำ

มีการออกตราสารหนี้ : มี

#### สถาบันการเงินที่ 1

สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ข้อมูลสถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : 333 ถ.สีลม สีลม บางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10500

โทรศัพท์ : 0-2231-4333

## ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

## 6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

### 6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

#### ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ : มี

#### ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ เล็งเห็นถึงความสำคัญและความจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจให้มีการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน เพื่อเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทในระยะยาว มุ่งเน้นการประกอบธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต มีระบบจัดการอย่างมืออาชีพ และมีความโปร่งใส โดยมีคณะกรรมการและผู้บริหารที่มีวิสัยทัศน์และมีความรับผิดชอบต่อนักลงทุน มีกลไกการควบคุมและการถ่วงดุลอำนาจเพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างโปร่งใส ตรวจสอบได้ มีการจัดให้มีระบบการควบคุมและบริหารความเสี่ยง การคำนึงถึงสิทธิความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นและมีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย และการเปิดเผยข้อมูลอย่างชัดเจนต่อนักลงทุนในเวลาที่เหมาะสม ตลอดจนการดูแลสนับสนุนผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติงานอย่างมีจริยธรรมในการประกอบธุรกิจอย่างถูกต้องและชอบธรรม ทั้งนี้บริษัทฯ ได้นำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2566 (Corporate Governance Report of Thai Listed Company: “CGR”) ซึ่งดำเนินการโดย สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors: IOD) ด้วยการสนับสนุนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. มาเป็นแนวทางในการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ เพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติในการดำเนินงานของบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการประกอบธุรกิจอย่างเป็นธรรมเสมอมา โดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียในทุกกลุ่ม รวมถึงผลกระทบต่อสังคม ชุมชนและสิ่งแวดล้อมด้วย

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2563 ประชุมเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติพิจารณาทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 7 ภายใต้การนำเสนอของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ เพื่อให้นโยบายดังกล่าว มีความเป็นปัจจุบันและสอดคล้องกับธุรกิจและการดำเนินงานของบริษัทฯ รวมถึงให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ ASEAN CG Scorecard แต่ยังคงยึดหลักปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการ 5 หมวด โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. สิทธิของผู้ถือหุ้น
2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม
3. บทบาทผู้มีส่วนได้เสีย
4. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส
5. ความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ

ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการฉบับเต็ม : <https://investor.ncgroup.co.th/cg-policy-th/>

#### 6.1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับคณะกรรมการ

นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับคณะกรรมการ : มี

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

#### การสรรหากรรมการ

#### การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ เพื่อทำหน้าที่สรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ คณะกรรมการบริษัท คณะอนุกรรมการ ประธานคณะกรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการบริหาร กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการ เลขานุการบริษัท เลขานุการคณะกรรมการบริษัท และเลขานุการ

อนุกรรมการของบริษัท เมื่อตำแหน่งว่างลงหรือเมื่อมีการแต่งตั้งใหม่ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง เพื่อให้มีหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนและโปร่งใส โดยพิจารณาสรรหาจากบุคคลผู้ทรงคุณวุฒิ และมีความเชี่ยวชาญจากหลากหลายอาชีพ มีภาวะผู้นำ วิสัยทัศน์ เป็นผู้มีความรู้และจริยธรรม รวมทั้งมีความสามารถในการแสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระ มีเวลาเพียงพอที่จะอุทิศในการทำงานให้แก่บริษัท และสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

บริษัทฯ จะกำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทใหม่ (ตามที่กล่าวมาแล้วในหัวข้อ การประชุมคณะกรรมการ) เพื่อให้กรรมการบริษัทใหม่ที่ได้รับการแต่งตั้ง มีโอกาสในการสร้างความรู้ความเข้าใจในธุรกิจของบริษัท นโยบายต่างๆของบริษัทฯ รวมถึงบทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท โดยจัดให้มีการพบปะกับประธานกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยของบริษัท อีกทั้งมีการให้ข้อมูลสารสนเทศที่สำคัญและจำเป็นต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ อาทิ ข้อบังคับบริษัท วัตถุประสงค์บริษัท จรรยาบรรณทางธุรกิจ คู่มือกรรมการบริษัทจดทะเบียน นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี โครงสร้างการทำงานภายในบริษัท กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับงบการเงิน หมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึง การรับทราบข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท

สำหรับตำแหน่งผู้บริหารอื่น มาจากการคัดเลือกโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยบริษัทมีนโยบายที่จะสรรหา และคัดเลือกบุคคลที่สามารถเอื้อประโยชน์ต่อธุรกิจของบริษัทได้

## การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ

### ค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน เพื่อทำหน้าที่พิจารณากำหนดค่าตอบแทนของกรรมการ อนุกรรมการ และกรรมการผู้จัดการของบริษัท ให้มีหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนและโปร่งใส โดยกำหนดค่าตอบแทนให้อยู่ในระดับที่แข่งขันได้กับอุตสาหกรรม และสูงเพียงพอที่จะดูแลและรักษากรรมการที่มีคุณสมบัติที่ต้องการ กรรมการที่ได้รับมอบหมายหน้าที่ความรับผิดชอบเพิ่มขึ้นจะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มเติมที่เหมาะสม โดยค่าตอบแทนกรรมการเป็นไปตามมติที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น สำหรับค่าตอบแทนผู้บริหารเป็นไปตามหลักการและนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด ซึ่งเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัทและผลการดำเนินงานของผู้บริหารแต่ละท่าน ทั้งนี้ ค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารสำหรับปี 2567 ได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อ “ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร”

## ความเป็นอิสระของคณะกรรมการจากฝ่ายจัดการ

ประธานกรรมการบริษัทไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ กรรมการผู้จัดการ และเป็นกรรมการอิสระ โดยบริษัทกำหนดให้มีการแบ่งแยกบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบในการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และฝ่ายบริหารออกจากกันอย่างชัดเจน

## การพัฒนากรรมการ

### การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ มีนโยบายในการส่งเสริมและสนับสนุนให้กรรมการ ผู้บริหาร และเลขานุการบริษัท เข้าร่วมสัมมนาหลักสูตรที่เป็นประโยชน์กับการปฏิบัติหน้าที่ ทั้งหลักสูตรที่จัดโดยหน่วยงานที่ดูแลการฝึกอบรมพนักงานของบริษัท และหลักสูตรที่จัดโดยหน่วยงานภายนอก เช่น สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) สมาคมบริษัทจดทะเบียน และสถาบันอื่นๆ ในหลักสูตรที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำความรู้และประสบการณ์มาพัฒนาการทำงานต่อไป ทั้งนี้ เพื่อสร้างความมั่นใจว่าคณะกรรมการสามารถติดตามดูแลการดำเนินงานของบริษัทได้อย่างมีประสิทธิภาพ มีโอกาสได้เข้าร่วมอบรม พัฒนาความรู้อย่างสม่ำเสมอ และเพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกในการเข้าร่วมอบรมของคณะกรรมการ จึงได้มอบหมายให้ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์และเลขานุการบริษัทจัดทำทะเบียนประวัติการเข้าร่วมอบรมของคณะกรรมการและนำเสนอหลักสูตรอบรมที่เหมาะสมต่อคณะกรรมการแต่ละท่านพิจารณา เพื่อสนับสนุนให้คณะกรรมการมีโอกาสร่วมอบรมหลักสูตรหรือเข้าร่วมกิจกรรมสัมมนาที่เป็นประโยชน์ในการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง ดังรายละเอียดที่เปิดเผยในหัวข้อประวัติของกรรมการและผู้บริหาร และนโยบายการพัฒนาพนักงาน

## การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

คณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยมีการประเมินผลการดำเนินงานทั้งรายบุคคลและรายกลุ่มปีละ 1 ครั้งโดยรายงานผลในการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 1 ในปีถัดไปของทุกปี

## การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทจะส่งผู้บริหารระดับสูงเข้าไปเป็นกรรมการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมเพื่อมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายและแนวทางในการบริหารงาน ทั้งนี้ จะรายงานผลการปฏิบัติงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมให้คณะกรรมการบริษัททราบในทุกไตรมาส

## 6.1.2 นโยบายและแนวปฏิบัติ และมาตรการที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

นโยบายและแนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการ ที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้น : มี

และผู้มีส่วนได้เสีย

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

### ผู้ถือหุ้น

**ผู้ถือหุ้น :** บริษัทฯ มุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต มีคุณธรรม มีจริยธรรมและโปร่งใส เพื่อให้ธุรกิจมีการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนเพื่อเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทในระยะยาว โดยคำนึงถึงสิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น ดังรายละเอียดซึ่งได้เปิดเผยไว้ในข้อ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น และข้อ 2 ความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น

### พนักงาน

**พนักงาน / ผู้บริหาร :** บริษัทฯ ตระหนักว่าพนักงานและผู้บริหารเป็นทรัพยากรอันมีค่าสูงสุดและเป็นปัจจัยสำคัญสู่ความสำเร็จของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงมีนโยบายที่จะปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรมทั้งในด้านโอกาส ผลตอบแทน การแต่งตั้ง การโยกย้าย ตลอดจนสนับสนุนการพัฒนาบุคลากรอย่างต่อเนื่องเพื่อเสริมสร้างศักยภาพในการปฏิบัติงาน และส่งเสริมความเจริญก้าวหน้าในสายงาน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการรักษาสุขภาพ ความปลอดภัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน โดยมีนโยบายในการจัดตั้งคณะกรรมการความปลอดภัย เพื่อดำเนินงานเกี่ยวกับความปลอดภัยและอนามัยที่ดีและจัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการ เพื่อดูแลเรื่องสวัสดิการให้แก่พนักงาน รวมทั้งจัดให้มีการตรวจสอบสุขภาพพนักงานเป็นประจำทุกปี จัดให้มีสถานที่ออกกำลังกาย การประกันชีวิตของพนักงาน และกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับพนักงาน จึงมีนโยบายในการดูแลค่าตอบแทนสวัสดิการต่างๆ ที่ช่วยเหลือและยกระดับคุณภาพชีวิตของพนักงาน ไปจนถึงครอบครัวพนักงานให้ดียิ่งขึ้น ตลอดจนสร้างขวัญและกำลังใจในการปฏิบัติงาน ดังนี้

1. กำหนดให้มีการจ่ายผลตอบแทนที่เป็นธรรม เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบสอดคล้องกับผลประกอบการของบริษัท
2. กำหนดให้มีการพิจารณาตอบแทนและสวัสดิการต่างๆ ของพนักงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้อยู่ในระดับที่แข่งขันได้ใน

#### อุตสาหกรรม

ในส่วนของการบริหารผลตอบแทนและการสร้างโอกาสความก้าวหน้าในวิชาชีพนั้น บริษัทฯ ใช้ KPIs และ Competency เป็นตัวชี้วัดการปฏิบัติงานของพนักงานแต่ละบุคคล (Individual KPIs) เพื่อใช้ในการประเมินผลงาน และกำหนดผลตอบแทนให้กับผู้บริหารและพนักงานตามผลงาน โดยจะมีการประเมินผลทั้ง รายบุคคลและระดับฝ่าย ปีละ 2 ครั้ง เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาการปรับขึ้นเงินเดือนและตำแหน่ง

### ลูกค้า

**ลูกค้า :** บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการสร้างความพึงพอใจและความมั่นใจสูงสุดให้กับลูกค้าที่จะได้รับผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพ ในระดับราคาที่เหมาะสม ตลอดจนการรักษาความสัมพันธ์อันดีในระยะยาว โดยบริษัทมีระบบการควบคุมคุณภาพบ้านด้วยระบบสากล ISO บริษัทฯ มุ่งเน้นการปฏิบัติต่อลูกค้าด้วยความสุภาพ มีประสิทธิภาพ และยึดมั่นในการรักษาและปฏิบัติตามสัญญาที่ทำไว้กับลูกค้าอย่างเคร่งครัด บริษัทฯ จัดให้มีระบบและกระบวนการให้ลูกค้าสามารถร้องเรียนเกี่ยวกับคุณภาพของสินค้าและบริการ (CFR : Customer Feedback Records) และมีนโยบายในการรักษาความลับของลูกค้า นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการจัดทำแบบสอบถามความคิดเห็นของลูกค้าเกี่ยวกับการบริการและการก่อสร้างทุกครั้งที่มีการส่งมอบบ้านให้แก่ลูกค้า และจัดทำแบบสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าเป็นประจำทุกปี เพื่อนำผลที่ได้มาใช้ในการพัฒนาปรับปรุงสินค้าและบริการของบริษัทฯ เพื่อให้ลูกค้าได้รับความพึงพอใจสูงสุดในสินค้าและบริการของบริษัทฯ

บริษัทฯ ยังมีเป้าหมายในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ตอบโจทย์การเปลี่ยนแปลงของโลกอยู่เสมอและ คำนึงถึงความต้องการของลูกค้าเป็นสำคัญ จึงมุ่งมั่นพัฒนาคุณภาพด้านผลิตภัณฑ์และบริการอย่างต่อเนื่อง นำเสนอผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพเพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าอย่างเหมาะสม รวมไปถึงการคิดค้นและสร้างสรรค์นวัตกรรมที่สนับสนุนการพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการ เพื่อให้ครอบคลุมและตอบสนองต่อความต้องการที่หลากหลายของลูกค้าทุกกลุ่ม

ในด้านการโฆษณาเกี่ยวกับโครงการของบริษัทฯ ทางสื่อต่าง ๆ เช่น สื่อออนไลน์ หนังสือพิมพ์ โทรทัศน์ ป้ายโฆษณา อินเทอร์เน็ต สื่อสิ่งพิมพ์ต่าง ๆ เป็นต้น บริษัทฯ กำหนดนโยบายให้ปฏิบัติตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) ด้านการโฆษณาสินค้าและบริการตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค ซึ่งต้องให้ข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด ทั้งนี้ หากลูกค้าต้องการข้อมูลเพิ่มเติม ดิชม ร้องเรียน หรือให้ข้อเสนอแนะ สามารถติดต่อได้โดยตรงที่โครงการ หรือ ติดต่อได้ที่ช่องทางร้องเรียนของทางบริษัทฯ ได้ทุกช่องทาง ในส่วนของวันโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินให้แก่ลูกค้า บริษัทฯ จะส่งมอบรายละเอียดเกี่ยวกับสิ่งที่สำคัญ เช่น ระยะเวลาการรับประกันข้อควรระวัง ช่องทางการติดต่อกับผู้ผลิตสินค้ากรณีเกิดปัญหา เป็นต้น ให้แก่ลูกค้าด้วย พร้อมกับการให้บริการดูแลบ้าน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อสุขภาพอนามัยของลูกค้า และความปลอดภัยของผลิตภัณฑ์ที่บริษัทฯ เลือกเข้ามาโดยตลอด รวมทั้งคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม โดยเลือกใช้วัสดุและอุปกรณ์ที่มีการใช้ทรัพยากรทั้งน้ำและพลังงานอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

## คู่แข่งทางการค้า

**คู่แข่งทางการค้า :** บริษัทฯ มีนโยบายในการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ไม่ผูกขาด หรือกำหนดให้คู่ค้าต้องขายสินค้าให้บริษัทฯ เท่านั้น บริษัทฯ ไม่มีนโยบายในการใช้วิธีการใดๆ ให้ได้มาซึ่งข้อมูลของคู่แข่งอย่างผิดกฎหมายและขัดต่อจริยธรรม สนับสนุนให้ดำเนินธุรกิจภายใต้กรอบการแข่งขันที่ดี ไม่ล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์การค้า และไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งด้วยการกล่าวหาในทางร้าย ทั้งนี้ ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีข้อพิพาทใดๆ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับคู่แข่งทางการค้า

## คู่ค้า

**คู่ค้า :** บริษัทฯ มีนโยบายปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเป็นธรรมและเสมอภาค บริษัทฯ ดำเนินการจัดหาคู่ค้าอย่างโปร่งใส เป็นธรรม และตรวจสอบได้ ปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเท่าเทียม โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ร่วมกันกับคู่ค้า และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย และหลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการรักษาและปฏิบัติตามสัญญาที่ทำไว้กับคู่ค้า ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังต่อต้านการทุจริตทุกรูปแบบและปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัด

บริษัทฯ จัดทำจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับคู่ค้าทางธุรกิจ (Code of Conduct) และศึกษาการจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมเพิ่มเติมเพื่อกำหนดทิศทางของการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ กับคู่ค้า และผลักดันให้คู่ค้าในห่วงโซ่อุปทานรับทราบนโยบาย เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน ซึ่งบริษัทฯ จะดำเนินการจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม (Green Procurement) ที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อมมากขึ้น การคัดเลือกคู่ค้า และการประเมินคู่ค้า ซึ่งจะกำหนดแนวปฏิบัติต่อคู่ค้าของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งรวมผู้จัดซื้อและผู้จัดจ้างทุกราย โดยมุ่งพัฒนามาตรฐานการปฏิบัติงานในประเด็นด้านจริยธรรมธุรกิจ (Business Ethics) สิทธิมนุษยชนและแรงงาน (Human Rights and Labour Standard) การบริหารจัดการคุณภาพ (Quality Management) อาชีวอนามัยและความปลอดภัย (Occupational Health, and Safety) และสิ่งแวดล้อม (Environment) ตลอดกระบวนการทำงานของพนักงาน คู่ค้า และผู้รับเหมา เพื่อให้สภาพแวดล้อมของการปฏิบัติงานมีความปลอดภัย ถูกสุขอนามัย รวมทั้ง ส่งผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด ตลอดจนมีการตรวจสอบสุขอนามัยและความปลอดภัยในสถานที่ทำงานอย่างสม่ำเสมอ

บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะร่วมมือกับคู่ค้าผ่านการกำกับดูแล ให้ข้อมูลให้แนวปฏิบัติที่เหมาะสมกับการดำเนินงาน และประเมินผลการดำเนินงานตามความเหมาะสม เพื่อให้คู่ค้าสามารถพัฒนาการดำเนินงานให้สอดคล้องกับมาตรฐานที่บริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ซึ่งมุ่งหวังว่าหลักการของจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับคู่ค้าธุรกิจจะผลักดันประสิทธิภาพการทำงานระหว่างบริษัทฯ กับคู่ค้าทุกรายไปสู่การทำงานที่สร้างความเชื่อมั่นและมูลค่าระยะยาวให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย อย่างไรก็ตาม ฝ่ายจัดซื้อเล็งเห็นความสำคัญของการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม จึงริเริ่มให้โครงการมีการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมเข้ากับแนวปฏิบัติการจัดหาที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยให้ความช่วยเหลือและสนับสนุนคู่ค้า/ผู้ขาย (Supplier) ในการจัดหาวัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม อีกทั้งสนับสนุนให้มีการปรับปรุง แก๊ส และดูแลสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง

## เจ้าหนี้

**เจ้าหนี้ / สถาบันการเงิน :** บริษัทฯ บริหารเงินกู้ยืมให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการใช้เงิน และยึดมั่นในสัญญาถือปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินตามข้อตกลงที่มีต่อเจ้าหนี้และสถาบันการเงินอย่างเคร่งครัด

## ชุมชนและสังคม

**สังคม ส่วนรวม และสิ่งแวดล้อม :** บริษัทฯ มีนโยบายในการดำเนินธุรกิจโดยตระหนักถึงการให้ความสำคัญกับการดูแลสิ่งแวดล้อม การช่วยเหลือสังคม และสนับสนุนกิจกรรมสาธารณประโยชน์แก่ชุมชน ตลอดจนการสนับสนุนกิจกรรมท้องถิ่นที่บริษัทฯ มีการดำเนินธุรกิจ ทั้งที่ดำเนินการเองและร่วมมือกับรัฐและชุมชน ดังรายละเอียดซึ่งเปิดเผยไว้ในหัวข้อกิจกรรมเพื่อสังคม การปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน รวมถึงรณรงค์สร้างจิตสำนึกในการใช้ทรัพยากรต่าง ๆ อย่างรู้คุณค่าและมีประสิทธิภาพ โดยคณะกรรมการบริษัทได้มีมติเห็นชอบมอบหมายให้ฝ่ายจัดการพิจารณาถึงแนวทางในการส่งเสริมให้ความรู้และฝึกอบรมแก่พนักงานในเรื่องสิ่งแวดล้อมอีกด้วย

นอกจากนี้บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและการปฏิบัติต่อตนเอง นโยบายและการปฏิบัติต่อผู้บังคับบัญชาและผู้ร่วมงาน นโยบาย และการปฏิบัติต่อบริษัท ในอันที่จะไม่มีส่วนร่วมในการกระทำหรือปกปิดการกระทำใดที่ขัดแย้งต่อผลประโยชน์ของบริษัท การทุจริต หรือสินบนเพื่อประโยชน์ส่วนตน เนื่องจากบริษัทได้เล็งเห็นว่า พนักงานทุกคนถือเป็นปัจจัยสำคัญสู่ความสำเร็จขององค์กร จึงจำเป็นต้องเป็นผู้ที่ใฝ่รู้และพัฒนาความรู้ ความสามารถของตนเองอยู่เสมอ ประพฤติ ปฏิบัติตน อยู่ในระเบียบวินัย และศีลธรรมอันดี มีส่วนร่วมในการเสริมสร้างวัฒนธรรมที่ดีภายในองค์กร ควบคู่กับพัฒนาให้บริษัทสามารถเจริญเติบโตได้อย่างยั่งยืน

## แนวปฏิบัติอื่น ๆ เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

### ผู้สอบบัญชีอิสระ

**ผู้สอบบัญชีอิสระ :** บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของผู้สอบบัญชีอิสระที่ผู้ถือหุ้นใช้เป็นกลไกในการตรวจสอบการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารและให้มีรายงานทางการเงินต่างๆ ถูกต้อง ครบถ้วน จึงมีนโยบายให้ความร่วมมือกับผู้สอบบัญชีอย่างเต็มที่โดยการเสนอข้อมูลที่ถูกต้องและครบถ้วน ตลอดจนให้ความสะดวกแก่ผู้สอบบัญชีอิสระในการตรวจสอบ



## 6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ

### จรรยาบรรณธุรกิจ

จรรยาบรรณธุรกิจ : มี

คณะกรรมการรับทราบถึงบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบว่า ต้องใช้ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่จะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ ต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัท และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ โดยบริษัทจัดทำข้อพึงปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณของคณะกรรมการ ฝ่ายบริหาร และพนักงาน เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ตามภารกิจของบริษัท ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และเที่ยงธรรม ทั้งการปฏิบัติต่อบริษัท และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม สาธารณชนและสังคม รวมทั้งการกำหนดระบบติดตามการปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการปลูกฝังวัฒนธรรมองค์กรด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทฯ ได้กำหนดให้จัดอบรมหลักสูตรการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณของบริษัทในการอบรมพนักงานใหม่ มีการกำหนดให้พนักงานใหม่ลงนามให้คำรับรองรับทราบการปฏิบัติตามจรรยาบรรณของบริษัท รวมทั้งเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับการดำเนินการและกิจกรรมที่เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีผ่านช่องทางต่างๆ เพื่อเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจอย่างต่อเนื่องอีกด้วย

ส่วนนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการเคารพสิทธิมนุษยชน บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิทธิมนุษยชนขึ้น เพื่อป้องกันการละเมิดสิทธิมนุษยชนในทุกกิจกรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ โดยหลีกเลี่ยงการกระทำใด ๆ ที่เป็นการละเมิดสิทธิมนุษยชนและสิทธิเด็กตลอดกระบวนการดำเนินธุรกิจในทุกพื้นที่ปฏิบัติงาน บริษัทฯ สนับสนุนแนวคิดไม่แบ่งแยกและเคารพสิทธิมนุษยชนด้วยตระหนักดีว่ามนุษย์ทุกคนมีคุณค่าและศักดิ์ศรีที่เท่าเทียมกัน บริษัทฯ จึงดำเนินการทางธุรกิจที่เคารพในศักดิ์ศรี แสดงการยอมรับพนักงานทุกกลุ่มครอบคลุมถึงกลุ่ม LGBTQIA+ บริษัทฯ ยังได้กำหนดหลักการและแนวปฏิบัติด้านการเคารพสิทธิมนุษยชนในจรรยาบรรณธุรกิจ การไม่สนับสนุนการบังคับใช้แรงงาน (Forced Labour) การยุติการใช้แรงงานเด็ก การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายด้วยความเป็นธรรมบนพื้นฐานของศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ ไม่เลือกปฏิบัติไม่แบ่งแยกถิ่นกำเนิด เชื้อชาติ ศาสนา เพศ อายุ สติวิ สภาพร่างกาย ฐานะและชาติตระกูล ในปี 2568 บริษัทฯ ไม่พบว่ามีการละเมิดสิทธิมนุษยชนที่มีความเสี่ยงสูงในองค์กร

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้กำหนดข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานเพื่อให้พนักงานทั่วไปยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ซึ่งในข้อบังคับดังกล่าวมีการกำหนดบทลงโทษ หากมีการฝ่าฝืนข้อบังคับด้วย โดยในปีที่ผ่านมาไม่มีการกระทำที่แสดงถึงความขัดแย้งต่อนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีหรือคู่มือจรรยาบรรณของบริษัทแต่อย่างใด

นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับจรรยาบรรณธุรกิจ : <https://investor.ncgroup.co.th/coc-th/>

### นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณธุรกิจ

แนวปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณธุรกิจ : การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์, การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน, การแจ้งเบาะแสและคุ้มครองผู้ร้องเรียน, การป้องกันการใช้อำนาจในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์, การจัดการสิ่งแวดล้อม, ความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงาน

### การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

#### ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ ถือเป็นนโยบายสำคัญที่จะไม่ให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานใช้โอกาสจากการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัทแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตน จึงกำหนดเป็นข้อปฏิบัติสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทในการหลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับตนเองที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ และในกรณีที่จำเป็นต้องทำรายการเช่นนั้นเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจะต้องมีการเสนอให้แก่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณาและอนุมัติรายการระหว่างกัน และต้องมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมเพื่อพิจารณาดูแลให้รายการระหว่างกันเป็นไปอย่างยุติธรรม สมเหตุสมผล และมีนโยบายการกำหนดราคาที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นหลัก

โดยที่กรรมการ ผู้บริหารหรือพนักงานที่มีส่วนได้เสียในรายการนั้นจะต้องไม่ส่วนในการพิจารณาอนุมัติโดยบริษัทฯ ได้ทำการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันในรายงานแบบ 56-1 One Report อย่างครบถ้วน

นอกจากนี้ บริษัทฯ ห้ามมิให้ผู้บริหารและพนักงาน ประกอบธุรกิจหรือมีส่วนร่วมในธุรกิจที่เป็นการแข่งขันกับธุรกิจของกลุ่มบริษัท ไม่ว่ากรรมการ ผู้บริหารและพนักงานดังกล่าวจะได้รับผลประโยชน์ทางตรงหรือทางอ้อม โดยได้ระบุไว้ในคู่มือจรรยาบรรณของบริษัทอย่างชัดเจน

ตลอดจนการกำหนดโครงสร้างแบบกลุ่มธุรกิจที่ไม่เอื้อต่อการทำรายการระหว่างกันในลักษณะที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์ ทางฝ่ายเลขานุการบริษัทจะทบทวนและส่งข้อมูลให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกท่านทราบอยู่เสมอ รวมถึงให้มีการลงนามยืนยันรับทราบ โดยสถิติที่ผ่านมาบริษัทฯ ยังไม่พบการทำผิดเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

## การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน

### นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ตลอดจนสนับสนุนและส่งเสริมให้บุคลากรทุกระดับมีจิตสำนึกในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันในทุกรูปแบบ อีกทั้ง ปลุกฝังการปฏิบัติหน้าที่ตลอดจนการประกอบธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต มีคุณธรรม และจริยธรรม เพื่อนำไปสู่การเติบโตอย่างยั่งยืน โดย บริษัทฯ เริ่มการดำเนินงานการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน รวมถึงได้มีการปรับปรุงพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ดังนี้

- นโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันของบริษัทฯ กำหนดให้บุคลากรต้องไม่ดำเนินการหรือเข้าไปมีส่วนร่วมในการทุจริตและคอร์รัปชันทุกรูปแบบทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยมีหน้าที่ดำเนินการตามแนวปฏิบัติในนโยบาย ซึ่งครอบคลุมกระบวนการดำเนินงานต่าง ๆ อย่างจริงจัง เช่น การบริจาคเพื่อการกุศล การบริหารทรัพยากรบุคคล การจัดซื้อจัดจ้าง การควบคุม ภายใน เป็นต้น
- บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานของความโปร่งใส เป็นธรรม ตรวจสอบได้ เป็นไปตามกฎหมาย มีการบริหารจัดการความเสี่ยงและระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ จึงจัดให้มีกระบวนการตรวจสอบและกำกับดูแลความโปร่งใสเพื่อสร้างมาตรฐาน ให้เป็นไปอย่างรัดกุม เหมาะสม
- บริษัทฯ กำหนดให้มีการสื่อสารนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ผ่านนโยบายจรรยาบรรณของ บริษัทฯ และสื่อสารแนวปฏิบัติไปยังบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับ บริษัทฯ บริษัทย่อย คู่ค้าทางธุรกิจ และผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย รวมทั้งสาธารณชน ผ่านช่องทางการสื่อสารที่หลากหลาย เช่น อีเมล เว็บไซต์ การสัมมนา กิจกรรม เป็นต้น เพื่อให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มรับทราบและปฏิบัติให้สอดคล้องกับแนวทางที่ บริษัทฯ กำหนด
- บริษัทฯ สื่อสารและฝึกอบรมบุคลากร อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เกิดความรู้ความเข้าใจอย่างแท้จริงเกี่ยวกับมาตรการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน และบทลงโทษหากไม่ปฏิบัติตามมาตรการนี้ เช่น หลักสูตรการปฐมนิเทศ ประชาสัมพันธ์ภาพสื่อออนไลน์ เป็นต้น รวมทั้งสนับสนุนให้ผู้บริหารและพนักงานเข้าร่วมอบรมหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันซึ่งจัดโดยหน่วยงานภายนอก
- บริษัทฯ มีการบริหารความเสี่ยงด้านการทุจริตและคอร์รัปชัน (Fraud and Corruption Risk Assessment) เพื่อให้ ใช้เป็นแนวทางการประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตและคอร์รัปชันในกระบวนการปฏิบัติงาน เพื่อให้มีกระบวนการควบคุมภายในที่เพียงพอเหมาะสม และกำหนดให้มีการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ

### การแจ้งเบาะแสและคุ้มครองผู้ร้องเรียน

#### มาตรการ ขอบเขต กลไกการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส และบทลงโทษ

- บริษัทฯ กำหนดกระบวนการบริหารทรัพยากรบุคคลที่มีความมุ่งมั่นต่อมาตรการต่อต้านการทุจริตและ คอร์รัปชัน และมีนโยบายที่จะไม่ลดตำแหน่ง ลงโทษ หรือให้ผลทางลบต่อบุคลากรที่ปฏิเสธการทุจริตและคอร์รัปชัน แม้ว่าการกระทำนั้นจะทำให้บริษัทฯ สูญเสียโอกาสทางธุรกิจ
- บุคลากรของบริษัทฯ ไม่พึงละเลยหรือเพิกเฉยเมื่อพบการกระทำที่อาจฝ่าฝืนนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน โดยจัดให้มีช่องทางการแจ้งเบาะแสและการคุ้มครองผู้รายงาน เมื่อบุคลากรต้องการแจ้งข้อมูลหรือเบาะแส
- บริษัทฯ จัดให้มีข้อกำหนดของบริษัทฯ ว่าด้วยการร้องเรียนและแจ้งเบาะแสด้านการทุจริต การทุจริตต่อหน้าที่ การประพฤติมิชอบ และการไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบองค์กร เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจน โปร่งใสยุติธรรม สามารถตรวจสอบได้ และเป็นไปในทิศทางเดียวกันทั้งองค์กร อีกทั้งมีมาตรการรักษาความลับการคุ้มครองและให้ความเป็นธรรมแก่ผู้ร้องเรียนหรือผู้ให้ความร่วมมือในการให้ข้อมูลเบาะแสดที่เกี่ยวข้อง
- บทลงโทษ บริษัทฯ จัดให้มีกระบวนการในการลงโทษบุคลากรที่ไม่ปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน การกระทำใด ๆ ที่ฝ่าฝืนหรือไม่เป็นไปตามนโยบายนี้ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม จะได้รับการพิจารณาทางวินัยตามระเบียบที่บริษัทฯ กำหนด ซึ่งมีขั้นตอนการสืบสวนข้อเท็จจริง การสอบสวนทางวินัย การลงโทษ หรือมีโทษตามกฎหมาย บุคลากรของบริษัทฯ ต้องทำความเข้าใจและปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันในทุกขั้นตอนของการปฏิบัติงานอย่างเคร่งครัด

### การแจ้งข้อร้องเรียน

- หากพนักงานพบเห็นการกระทำที่สงสัยว่าฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณ สามารถสอบถามข้อสงสัย หรือรายงานต่อผู้รับผิดชอบ ดังนี้
- ระดับผู้บังคับบัญชา
- ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์
- คณะกรรมการบริษัท หรือ เลขานุการบริษัท

○ บริษัทฯ กำหนดให้ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์เป็นหน่วยงานรับข้อร้องเรียนจากบุคคลภายนอก ในกรณีที่พบพฤติกรรมหรือเหตุการณ์ใด ๆ ที่อาจเป็นการไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณ โดยสามารถแจ้งเรื่องโดยตรงที่

ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 70 หมู่ 5 ตำบลบึงคำพร้อย

อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12130

โทรศัพท์ 02-9935080-81 ต่อ 161 อีเมลล์ : [hmc@ncgroup.co.th](mailto:hmc@ncgroup.co.th)

ทั้งนี้บริษัทฯ ได้มีการให้พนักงานของบริษัทฯ ลงนามและให้รับรองว่าได้รับทราบเนื้อหาเกี่ยวกับการทุจริต และคอร์รัปชัน และปฏิบัติตามข้อกำหนดอย่างเคร่งครัด โดยสถิติที่ผ่านมาบริษัทฯ ไม่พบ ประเด็นปัญหาข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวข้องกับด้านการทุจริต และคอร์รัปชัน และไม่มีการแจ้งเบาะแสเข้ามาจากทุกหน่วยงาน

## การป้องกันการใช้อ้างอิงภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

### การดูแลเรื่องการใช้อ้างอิงภายใน

บริษัทฯ กำหนดแนวปฏิบัติที่ดีเรื่องการรักษาความลับ การเก็บรักษาข้อมูล และการใช้อ้างอิงภายใน และแนวปฏิบัติที่ดีตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีเรื่องการใช้อ้างอิงภายใน ไว้ในคู่มือ CG เพื่อให้บุคลากรของบริษัทฯ ถือปฏิบัติ โดยบุคลากรทุกท่าน ต้องรักษาข้อมูลภายในหรือข้อมูลความลับของบริษัทฯ ที่ยังไม่เปิดเผยสู่สาธารณะ ไว้เป็นความลับ และต้องไม่นำข้อมูลภายในที่ตนล่วงรู้มาจากการปฏิบัติหน้าที่ของตนไปบอกผู้อื่น หรือนำข้อมูลภายในไปใช้แสวงหาประโยชน์ในทางมิชอบเสียเอง หรือทำให้ประโยชน์ของบริษัทฯ ลดลง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ประกาศนโยบายห้ามคณะกรรมการ ผู้บริหาร และผู้เกี่ยวข้องกับข้อมูล ใช้อ้างอิงภายในโดย มิชอบ (Insider Trading) โดยให้หลีกเลี่ยงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ หากมีความจำเป็นต้องซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จะต้องแจ้งเลขานุการบริษัท ล่วงหน้าอย่างน้อย 2 วัน ทั้งนี้ เลขานุการบริษัทจะให้ข้อมูลและอัปเดตเรื่องการละเว้นการใช้อ้างอิงภายใน ผ่านทุกช่องทางของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง โดยสถิติที่ผ่านมาบริษัทฯ ยังไม่พบการฝ่าฝืนเกี่ยวกับการใช้อ้างอิงภายใน

### การจัดการสิ่งแวดล้อม

**สังคม ส่วนรวม และสิ่งแวดล้อม :** บริษัทฯ มีนโยบายในการดำเนินธุรกิจโดยตระหนักถึงการให้ความสำคัญกับการดูแลสิ่งแวดล้อม การช่วยเหลือสังคม และสนับสนุนกิจกรรมสาธารณประโยชน์แก่ชุมชน ตลอดจนการสนับสนุนกิจกรรมท้องถิ่นที่บริษัทฯ มีการดำเนินธุรกิจ ทั้งที่ดำเนินการเองและร่วมมือกับรัฐและชุมชน ดังรายละเอียดซึ่งเปิดเผยไว้ในหัวข้อกิจกรรมเพื่อสังคม การปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน รวมถึงธรรมาภิบาลสร้างจิตสำนึกในการใช้ทรัพยากรต่าง ๆ อย่างรู้คุณค่าและมีประสิทธิภาพ โดยคณะกรรมการบริษัทได้มีมติเห็นชอบมอบหมายให้ฝ่ายจัดการพิจารณาถึงแนวทางในการส่งเสริมให้ความรู้และฝึกอบรมแก่พนักงานในเรื่องสิ่งแวดล้อมอีกด้วย

นอกจากนี้บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและการปฏิบัติต่อตนเอง นโยบายและการปฏิบัติต่อผู้บังคับบัญชาและผู้ร่วมงาน นโยบาย และการปฏิบัติต่อบริษัท ในอันที่จะไม่มีส่วนร่วมในการกระทำหรือปกปิดการกระทำใดที่ขัดแย้งต่อผลประโยชน์ของบริษัท การทุจริต หรือสินบนเพื่อประโยชน์ส่วนตน เนื่องจากบริษัทได้เล็งเห็นว่า พนักงานทุกคนถือเป็นปัจจัยสำคัญสู่ความสำเร็จขององค์กร จึงจำเป็นต้องเป็นผู้ที่ใฝ่รู้และพัฒนาความรู้ ความสามารถของตนเองอยู่เสมอ ประพฤติ ปฏิบัติตน อยู่ในระเบียบวินัย และศีลธรรมอันดี มีส่วนร่วมในการเสริมสร้างวัฒนธรรมที่ดีภายในองค์กร ควบคู่กับพัฒนาให้บริษัทสามารถเจริญเติบโตได้อย่างยั่งยืน

### ความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงาน

#### ข้อมูลด้านอาชีวอนามัย ความปลอดภัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

บริษัทฯ กำหนดนโยบายด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน เพื่อเป็นแนวทางในการป้องกันและควบคุมไม่ให้เกิดอันตรายเนื่องจากการทำงาน ซึ่งถือเป็นหน้าที่และความรับผิดชอบของพนักงานทุกคนที่จะต้องให้ความร่วมมือในการตรวจตรา และเฝ้าระวังสภาพแวดล้อมในการทำงานให้อยู่ในสภาพที่ปลอดภัย โดยมีแนวปฏิบัติ ดังนี้

1. บริษัทฯ จะดำเนินธุรกิจโดยให้ความสำคัญและตระหนักถึงความปลอดภัยของพนักงานมาเป็นอันดับแรก

2. บริษัทฯ จะมีการจัดการเกี่ยวกับอาชีวอนามัยและความปลอดภัยให้เหมาะสมกับความเสี่ยงขององค์กรและปรับปรุงวิธีการดำเนินงาน และ สภาพแวดล้อมเพื่อให้เกิดความปลอดภัยในการทำงานอย่างต่อเนื่อง
3. บริษัทฯ จะให้การสนับสนุนทรัพยากรทั้งในเรื่องบุคลากร เวลา งบประมาณและการฝึกอบรมอย่างเหมาะสมเพื่อเสริมสร้างจิตสำนึกในด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสิ่งแวดลอมควบคุมให้ปฏิบัติงานตามมาตรฐาน และวิธีการที่กำหนดโดยถือเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของพนักงานทุกคน
4. บริษัทฯ มีคณะกรรมการป้องกันและระงับอัคคีภัยในสถานประกอบการ และมีแผนป้องกันและระงับอัคคีภัย และจัดให้มีการฝึกซ้อมอพยพหนีไฟเป็นประจำ รวมทั้งส่งเสริมสนับสนุนกิจกรรม และการอบรมด้านความปลอดภัย

บริษัทฯ ตระหนักดีว่า “สุขภาพอนามัยที่ดีและความปลอดภัยเป็นพื้นฐานของทุกกิจกรรม” ด้วยแนวคิดนี้ จึงเป็นจุดเริ่มต้นของกิจกรรมความปลอดภัยและเป็นวิธีการปลูกฝังความคิดที่ว่า “ความปลอดภัยต้อง มาก่อน” ซึ่งเป็นหลักการสำคัญในการนำไปปฏิบัติอยู่เสมอในองค์กร

### การส่งเสริมการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ

การส่งเสริมให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ปฏิบัติตาม : มี

จรรยาบรรณธุรกิจ

### การติดตามดูแลให้มีการปฏิบัติตามจรรยาบรรณบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่พิจารณาอนุมัติคู่มือจรรยาบรรณเป็นลายลักษณ์อักษร และกำหนดให้มีการพิจารณาทบทวนคู่มือจรรยาบรรณบริษัทเป็นประจำทุกสองปี เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมาย กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และสภาพแวดล้อมทางธุรกิจ พร้อมทั้งสำเนาคู่มือจรรยาบรรณบริษัทให้พนักงานในฝ่ายงานต่าง ๆ รับทราบทุกครั้งที่มีการปรับปรุงแก้ไข โดยกำหนดให้เป็นหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนที่จะต้องรับทราบ ทำความเข้าใจ และปฏิบัติตามนโยบายและข้อปฏิบัติตามที่กำหนดในคู่มือจรรยาบรรณนี้อย่างเคร่งครัด

ผู้บริหารและผู้บังคับบัญชา จะต้องดูแลรับผิดชอบและถือเป็นเรื่องสำคัญที่จะดำเนินการให้พนักงานภายใต้สายบังคับบัญชาของตนทราบ เข้าใจ และปฏิบัติตามคู่มือจรรยาบรรณของบริษัทอย่างจริงจัง หากมีคำถามหรือข้อสงสัยให้ปรึกษาผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น ในกรณีที่มีข้อขัดแย้ง การตีความ ให้ถือคำชี้ขาดของประธานกรรมการบริหารเป็นที่สุด

ในกรณีที่มีการพบเห็นการปฏิบัติที่อาจขัดต่อจรรยาบรรณ ให้รายงานผู้บังคับบัญชา หรือฝ่ายบริหารงานบุคคล หรือฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบ หรือคณะกรรมการตรวจสอบแล้วแต่กรณี

กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานผู้ใดกระทำความผิดจรรยาบรรณที่กำหนดไว้จะได้รับโทษทางวินัย และหากเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย ระเบียบและข้อบังคับของรัฐ บริษัทจะส่งเรื่องให้เจ้าหน้าที่ของรัฐดำเนินการต่อไป

### การลงนามและให้คำรับรองว่าได้รับรู้เนื้อหาจรรยาบรรณบริษัท

พนักงานใหม่ทุกคนจะต้องลงนามในแบบฟอร์มเพื่อยืนยันว่าได้อ่านจรรยาบรรณบริษัทแล้ว และยอมรับที่จะปฏิบัติตามข้อกำหนดของจรรยาบรรณฉบับนี้ ทั้งนี้ พนักงานไม่สามารถใช้ข้ออ้างว่าไม่ได้อ่านหรือไม่ได้อ่านแบบฟอร์มมาเป็นเหตุผลที่จะไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณของบริษัทได้

### 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

#### การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่น ๆ

โครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียน: บริษัทฯ ได้รับผลการประเมินการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย (CGR) ประจำปี 2568 ในระดับดีมาก (4 ดาว) ดำเนินการโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทยร่วมกับ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.)

การประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นบริษัทจดทะเบียน (AGM Checklist): บริษัทฯ ได้รับการจัดอันดับเป็นบริษัทที่มีการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในเกณฑ์ดีเลิศ โดยได้รับคะแนนการประเมิน AGM Checklist ประจำปี 2568 เต็ม 100 คะแนน (5 เหรียญ) ซึ่งการประเมินคุณภาพดังกล่าวดำเนินการโดย สมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย

### 6.3.3 ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีอื่น ๆ

#### วันบริษัทภิบาล (CG & ESG Day)

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญในการบริหารงานภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และคู่มือจรรยาบรรณบริษัทอย่างต่อเนื่อง โดยกำหนดให้วันที่ 2 กุมภาพันธ์ ของทุกปี ซึ่งเป็นวันคล้ายวันก่อตั้งบริษัทเป็นวันบริษัทภิบาล (CG & ESG Day)

โดยปี 2568 บริษัทฯ ได้มีการจัดงาน ESG Day ภายใต้โครงการ “NC ชีวิตดีดี Green สร้างอนาคตที่ยั่งยืน เริ่มต้นจากพวกเรา” โดยมีกิจกรรมให้ความรู้กับพนักงานเรื่องความสำคัญของ Carbon Footprint (CFO&CFP) การให้ความรู้ในเรื่องการกำจัดและการคัดแยกขยะที่ถูกต้องวิธี

รวมถึงมีกิจกรรมเพื่อส่งเสริมสุขภาพของพนักงานเพราะเราเชื่อมั่นว่า “สุขภาพที่ดีเริ่มต้นจากการดูแลตัวเองทั้งกายและใจ เพราะพนักงานคือแรงขับเคลื่อนที่สำคัญขององค์กร”



## 7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

### ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายว่าด้วย บริษัทมหาชน และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งไม่มีลักษณะที่แสดงออกถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการที่มีความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจ และความหลากหลายในคุณสมบัติของกรรมการ อาทิ ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน ทักษะวิชาชีพ และอายุ เป็นต้น เพื่อทำหน้าที่พิจารณาให้ความเห็นชอบในการกำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ กลยุทธ์ เป้าหมาย ภารกิจ แผนธุรกิจ และนโยบายบริหารความเสี่ยง ตลอดจนกำกับดูแลฝ่ายจัดการเพื่อให้การบริหารงานเป็นไปตามนโยบายและเป้าหมายที่กำหนดไว้ ภายใต้กรอบของกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความรับผิดชอบ ซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง ตามหลักการข้อพึงปฏิบัติที่ดี เพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดให้แก่บริษัท และความมั่นคงสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ได้จัดให้มีจำนวนกรรมการที่เหมาะสมกับขนาดของกิจการบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการบริษัทมีจำนวน 7 ท่าน ประกอบด้วย

- กรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 2 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 28.57
- กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร จำนวน 5 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 71.43
- กรรมการอิสระ จำนวน 5 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 71.43 (ซึ่งมากกว่า 1 ใน 3 ของกรรมการทั้งคณะ และเป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ต.)

ดังนั้น ผู้มีส่วนได้เสียจึงสามารถมั่นใจได้ว่ากรรมการสามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะตัวแทนผู้ถือหุ้นได้อย่างเป็นอิสระ และมีการถ่วงดุลที่เหมาะสม

#### 7.2.1 องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

	จำนวน (คน)	ร้อยละ (%)
<b>กรรมการรวม</b>	<b>7</b>	<b>100.00</b>
กรรมการชาย	7	100.00
กรรมการหญิง	0	0.00
กรรมการที่เป็นผู้บริหาร	2	28.57
กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร	5	71.43
กรรมการอิสระ	5	71.43
กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารและไม่ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ	0	0.00

#### 7.2.2 ข้อมูลคณะกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทรายบุคคล

##### รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

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

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>1. นาย สมเชาว์ ตันตเทอดธรรม</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 72 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท</p> <p>สาขา : บริหารธุรกิจ</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ใช่</p> <p><b>การถือครองหุ้นในบริษัท</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• การถือหุ้นทางตรง : 23,452,690 หุ้น (1.883321 %)</li> <li>• การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหารตามมาตรา 59 (**): 18,115,650 หุ้น (1.454741 %)</li> </ul>	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่ย่างงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p>	2 ก.พ. 2537	<p>พัฒนา</p> <p>อสังหาริมทรัพย์, การจัดการความเสี่ยง, บรรษัทภิบาล/ การกำกับดูแล, การแพทย์, บริหารธุรกิจ</p>



รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>2. นาย สมนึก ตันตเทอดธรรม</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 57 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท</p> <p>สาขา : การเงิน</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ใช่</p> <p><b>การถือครองหุ้นในบริษัท</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• การถือหุ้นทางตรง : 29,610,000 หุ้น (2.377771 %)</li> <li>• การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหารตามมาตรา 59 (**): 3,926,580 หุ้น (0.315316 %)</li> </ul>	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่ย่างงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p>	2 ก.พ. 2537	<p>วัสดุก่อสร้าง, บริการรับเหมาก่อสร้าง, พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, การจัดการกลยุทธ์, บริหารธุรกิจ</p>

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>3. นาย วิชาญ อมรโรจนาวงศ์</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 74 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท</p> <p>สาขา : บริหารธุรกิจ</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ไม่ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ใช่</p> <p><b>การถือครองหุ้นในบริษัท</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• การถือหุ้นทางตรง : 0 หุ้น (0.000000 %)</li> <li>• การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหารตามมาตรา 59 (**): 0 หุ้น (0.000000 %)</li> </ul>	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</p> <p>ผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ :</p> <p>กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีลาออกระหว่างปี)</p>	27 เม.ย. 2562	<p>ธนาคาร, พัฒนา</p> <p>อสังหาริมทรัพย์,</p> <p>บัญชี, บริษัทภิบาล/</p> <p>การกำกับดูแล,</p> <p>กฎหมาย</p>

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>4. นาย วรการ เทพเฉลิม</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 68 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท</p> <p>สาขา : การเงิน</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ไม่ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p> <p><b>การถือครองหุ้นในบริษัท</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• การถือหุ้นทางตรง : 0 หุ้น (0.000000 %)</li> <li>• การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหารตามมาตรา 59 (**): 0 หุ้น (0.000000 %)</li> </ul>	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</p> <p>ผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ :</p> <p>กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p>	27 เม.ย. 2562	<p>ธนาคาร, เงินทุนและหลักทรัพย์, พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, การเงิน, บรรษัทภิบาล/การกำกับดูแล</p>

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>5. นาย ไตรรัตน์ จารุทัศน์</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 63 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท</p> <p>สาขา : เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต</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><b>การถือครองหุ้นในบริษัท</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• การถือหุ้นทางตรง : 0 หุ้น (0.000000 %)</li> <li>• การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหารตามมาตรา 59 (**): 0 หุ้น (0.000000 %)</li> </ul>	<p>ประธานกรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</p> <p>ผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ :</p> <p>กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีลาออกระหว่างปี)</p>	13 พ.ค. 2562	<p>พัฒนา</p> <p>อสังหาริมทรัพย์, การวิเคราะห์ข้อมูล, สถาปัตยกรรม, การออกแบบ, ผู้นำ</p>

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>6. นาย วิกรม ศรีประทีพ</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 73 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท</p> <p>สาขา : บริหารธุรกิจ</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ไม่ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ใช่</p> <p><b>การถือครองหุ้นในบริษัท</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• การถือหุ้นทางตรง : 0 หุ้น (0.000000 %)</li> <li>• การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหารตามมาตรา 59 (**): 0 หุ้น (0.000000 %)</li> </ul>	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่ย่างงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p>	18 ก.ค. 2563	<p>พัฒนา</p> <p>อสังหาริมทรัพย์,</p> <p>วิศวกรรม, การตรวจสอบ, บริษัทภิบาล/การกำกับดูแล, บริหารธุรกิจ</p>

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>7. นาย นิพนธ์ พัวพงศกร</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 77 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาเอก</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><b>การถือครองหุ้นในบริษัท</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• การถือหุ้นทางตรง : 0 หุ้น (0.000000 %)</li> <li>• การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหารตามมาตรา 59 (**): 0 หุ้น (0.000000 %)</li> </ul>	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</p> <p>ผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ :</p> <p>กรรมการใหม่ที่ได้รับการแต่งตั้งทดแทนกรรมการที่หมดวาระ/ลาออก</p>	25 ก.พ. 2568	เศรษฐศาสตร์

คำอธิบายเพิ่มเติม:

(\*) ความผิดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.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 คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กันด้วยกันฉันสามีภริยา (ชายหญิงที่ไม่ได้จดทะเบียนสมรสแต่อยู่กันกันอย่างเปิดเผย) บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ เป็นต้น

## รายชื่อกรรมการที่ลาออก / พันตำแหน่งระหว่างปี

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ลาออก / พันตำแหน่ง	กรรมการที่มาแทน
<p>1. นาย พิบูลย์ ลิ้มประภัทร</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 85 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาเอก</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) : ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ใช่</p> <p><b>การถือครองหุ้นในบริษัท</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• การถือหุ้นทางตรง : 0 หุ้น (0.000000 %)</li> <li>• การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหารตามมาตรา 59 (**): 0 หุ้น</li> </ul> <p><u>รายละเอียดการถือหุ้นทางอ้อม</u></p> <p>-</p>	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</p> <p>ผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p>	10 ก.พ. 2568	<p>นาย นิพนธ์ พัวพงศกร</p> <p>วันที่ดำรงตำแหน่งแทน : 25 ก.พ. 2568</p>

คำอธิบายเพิ่มเติม:

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

(1) การกระทำการโดยไม่สุจริต หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง

(2) การเปิดเผย หรือเผยแพร่ข้อมูล หรือข้อความอันเป็นเท็จที่อาจทำให้สำคัญผิด หรือปกปิดข้อความจริงที่ควรบอกให้แจ้งในสาระสำคัญซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน หรือ ผู้ที่เกี่ยวข้อง

(3) การกระทำอันไม่เป็นธรรมหรือการเอาเปรียบผู้ลงทุนในการซื้อขายหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือมีหรือเคยมีส่วนร่วมหรือสนับสนุนการกระทำความผิดดังกล่าว

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

รายชื่อกรรมการ จำแนกตามตำแหน่ง

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	กรรมการ ที่เป็นผู้ บริหาร	กรรมการ ที่ไม่เป็น ผู้บริหาร	กรรมการอิสระ	กรรมการที่ไม่ เป็นผู้บริหาร และไม่ดำรง ตำแหน่ง กรรมการอิสระ	กรรมการผู้มี อำนาจลงนาม ผูกพันบริษัท ตามหนังสือ รับรอง
1. นาย สมเชาว์ ตันต เทอดธรรม	กรรมการ	✓				✓
2. นาย สมนึก ตันตเท อดธรรม	กรรมการ	✓				✓
3. นาย วิชาญ อมรโรจ นาวงศ์	กรรมการ		✓	✓		
4. นาย วรการ เทพ เฉลิม	กรรมการ		✓	✓		
5. นาย ไตรรัตน์ จารุ ทัศน์	ประธาน กรรมการ		✓	✓		
6. นาย วิกรม ศรี ประทักษ์	กรรมการ		✓	✓		
7. นาย นิพนธ์ พัว พงศกร	กรรมการ		✓	✓		
รวม (คน)		2	5	5	0	2



ภาพรวมทักษะและความชำนาญของกรรมการ

ทักษะและความชำนาญ	จำนวน (คน)	ร้อยละ (%)
1. เศรษฐศาสตร์	1	14.29
2. ธนาคาร	2	28.57
3. เงินทุนและหลักทรัพย์	1	14.29
4. วัสดุก่อสร้าง	1	14.29
5. บริการรับเหมาก่อสร้าง	1	14.29
6. พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	6	85.71
7. การแพทย์	1	14.29
8. กฎหมาย	1	14.29
9. บัญชี	1	14.29
10. การเงิน	1	14.29
11. การวิเคราะห์ข้อมูล	1	14.29
12. วิศวกรรม	1	14.29
13. สถาปัตยกรรม	1	14.29
14. การออกแบบ	1	14.29
15. ผู้นำ	1	14.29
16. การจัดการกลยุทธ์	1	14.29
17. การจัดการความเสี่ยง	1	14.29
18. การตรวจสอบ	1	14.29
19. บรรษัทภิบาล/ การกำกับดูแล	4	57.14
20. บริหารธุรกิจ	3	42.86

ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการอื่นๆ

ประธานกรรมการและผู้บริหารสูงสุดเป็นบุคคลเดียวกัน : ไม่ใช่

ประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ : ใช่

ประธานกรรมการและผู้บริหารสูงสุดเป็นบุคคลในครอบครัวเดียวกัน : ไม่ใช่

ประธานกรรมการเป็นสมาชิกในคณะกรรมการบริหาร : ไม่ใช่

หรือคณะทำงาน

บริษัทแต่งตั้งกรรมการอิสระอย่างน้อยหนึ่งคนเพื่อกำหนดวาระ : ไม่ใช่

การประชุมคณะกรรมการ

## มาตรการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ

มาตรการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ : มี

วิธีการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ : การเพิ่มสัดส่วนกรรมการอิสระมากกว่ากึ่งหนึ่ง

บริษัทมีกรรมการอิสระจำนวน 5 ท่าน และกรรมการที่เป็นผู้บริหารจำนวน 2 ท่าน รวม 7 ท่าน

### 7.2.3 ข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

กฎบัตรคณะกรรมการ (Board charter) : มี

#### ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

1. พิจารณาให้ความเห็นชอบในการกำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ กลยุทธ์ เป้าหมาย ภารกิจ แผนธุรกิจ และนโยบายบริหารความเสี่ยง ตลอดจนกำกับดูแลฝ่ายจัดการเพื่อให้การบริหารงานเป็นไปตามนโยบายและเป้าหมายที่กำหนดไว้ ภายใต้กรอบของกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความรับผิดชอบ ซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง รักษาผลประโยชน์ของบริษัท ตามหลักการข้อพึงปฏิบัติที่ดี เพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดให้แก่บริษัท และความมั่นคงสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น
2. บริหารและดูแลให้กิจการของบริษัทและบริษัทย่อยให้เกิดประโยชน์สูงสุด และมีคุณค่าอย่างยั่งยืน เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติคณะกรรมการบริษัทและมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
3. พิจารณาสิทธิและปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ซึ่งมีได้จำกัดเฉพาะสิทธิตามกฎหมายเท่านั้น
4. ในเรื่องดังต่อไปนี้ คณะกรรมการต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินการ เช่น การเพิ่มทุนการลดทุน การออกหุ้นกู้ การขายหรือโอนกิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น การซื้อ หรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัท การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิหรือข้อบังคับ รวมถึงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการซื้อและขายสินทรัพย์ที่สำคัญตามกฎหมายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือตามที่หน่วยงานราชการอื่น ๆ กำหนด
5. จัดให้มีระบบบัญชี การรายงานทางการเงินและการสอบบัญชีที่เชื่อถือได้ รวมทั้งดูแลให้มีกระบวนการในการประเมินความเหมาะสมของการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ตลอดจนการจัดให้มีการบริหารจัดการความเสี่ยง และการติดตามผล
6. ดูแลไม่ให้เกิดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท
7. กำกับดูแลกิจการให้มีการปฏิบัติงานอย่างมีจริยธรรม
8. รายงานความรับผิดชอบของตนในการจัดทำรายงานทางการเงิน โดยแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีไว้ในรายงานประจำปีและครอบคลุมในเรื่องสำคัญๆ ตามนโยบายเรื่องข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
9. คณะกรรมการอาจแต่งตั้งกรรมการและ/หรือผู้บริหารจำนวนหนึ่งตามที่เห็นสมควร ให้เป็นคณะกรรมการบริหาร โดยให้มีอำนาจหน้าที่บริหารจัดการบริษัทตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท รวมถึงมอบหมายและกระจายอำนาจดำเนินการให้ตามความเหมาะสมเพื่อการบริหารงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ
10. คณะกรรมการบริษัทต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของบริษัทฯ และมอบหมายให้มีการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารประกอบการพิจารณาในวาระต่างๆ ที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจ พร้อมทั้งหนังสือมอบฉันทะ และรายงานประจำปี ถึงผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุม 21 วัน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาในการพิจารณาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนเข้าประชุม รวมทั้งประกาศลงในหนังสือพิมพ์รายวันหรืออาจใช้วิธีการโฆษณาทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์แทนก็ได้โดยให้ลงติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 วัน และก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 3 วัน
11. กำหนดให้กรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูงแจ้งต่อคณะกรรมการบริษัท หรือนักลงทุนสัมพันธ์ หรือเลขานุการบริษัท หลังทำการซื้อขายภายใน 24 ชม. และต้องรายงานการซื้อขายหุ้นหรือการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททราบทุกไตรมาส
12. พิจารณากำหนดนโยบายด้านการบริหารความเสี่ยงให้ครอบคลุมทั้งองค์กร และกำกับดูแลให้มีระบบหรือกระบวนการในการบริหารจัดการความเสี่ยงโดยมีมาตรการรองรับและวิธีควบคุมเพื่อลดผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัทอย่างเหมาะสม เพียงพอ และมีประสิทธิภาพ
13. พัฒนาความรู้ ความสามารถในการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง เข้าอบรมหรือเข้าร่วมในหลักสูตร ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการหรือกิจกรรมสัมมนาที่เป็นการเพิ่มพูนความรู้ในการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง
14. แต่งตั้งเลขานุการบริษัท และกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของเลขานุการบริษัทเพื่อรับผิดชอบการดำเนินการด้านต่างๆ ในนามของบริษัท หรือคณะกรรมการบริษัท เช่น การจัดทำและเก็บรักษาทะเบียนกรรมการ หนังสือนัดประชุมกรรมการและรายงานการประชุมกรรมการ หนังสือนัดประชุม ผู้ถือหุ้นและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น และเก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสีย เป็นต้น

## 7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

### 7.3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อย

#### บทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อย

##### คณะกรรมการบริษัท

##### บทบาทหน้าที่

- อื่น ๆ
  - กำกับดูแลให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

##### ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

- (1) พิจารณาให้ความเห็นชอบในการกำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ กลยุทธ์ เป้าหมาย ภารกิจ แผนธุรกิจ และนโยบายบริหารความเสี่ยง ตลอดจนกำกับดูแลฝ่ายจัดการเพื่อให้การบริหารงานเป็นไปตามนโยบายและเป้าหมายที่กำหนดไว้ ภายใต้กรอบของกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความรับผิดชอบ ซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง รักษาผลประโยชน์ของบริษัท ตามหลักการข้อพึงปฏิบัติที่ดี เพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดให้แก่บริษัท และความมั่นคงสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น
- (2) บริหารและดูแลกิจการของบริษัทและบริษัทย่อยให้เกิดประโยชน์สูงสุด และมีคุณค่าอย่างยั่งยืน เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติคณะกรรมการบริษัทและมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- (3) พึงเคารพสิทธิและปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ซึ่งมีได้จำกัดเฉพาะสิทธิตามกฎหมายเท่านั้น
- (4) ในเรื่องดังต่อไปนี้ คณะกรรมการต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินการ เช่น การเพิ่มทุนการลดทุน การออกหุ้นกู้ การขายหรือโอนกิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น การซื้อ หรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัท การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิหรือข้อบังคับ รวมถึงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการซื้อและขายสินทรัพย์ที่สำคัญตามกฎหมายเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือตามที่หน่วยงานราชการอื่น ๆ กำหนด
- (5) จัดให้มีระบบบัญชี การรายงานทางการเงินและการสอบบัญชีที่เชื่อถือได้ รวมทั้งดูแลให้มีกระบวนการในการประเมินความเหมาะสมของการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ตลอดจนการจัดให้มีการบริหารจัดการความเสี่ยง และการติดตามผล
- (6) ดูแลไม่ให้เกิดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท
- (7) กำกับดูแลกิจการให้มีการปฏิบัติงานอย่างมีจริยธรรม
- (8) รายงานความรับผิดชอบของตนในการจัดทำรายงานทางการเงิน โดยแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีไว้ในรายงานประจำปีและครอบคลุมในเรื่องสำคัญๆ ตามนโยบายเรื่องข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (9) คณะกรรมการอาจแต่งตั้งกรรมการและ/หรือผู้บริหารจำนวนหนึ่งตามที่เห็นสมควร ให้เป็นคณะกรรมการบริหาร โดยให้มีอำนาจหน้าที่บริหารจัดการบริษัทตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท รวมถึงมอบหมายและกระจายอำนาจดำเนินการให้ตามความเหมาะสมเพื่อการบริหารงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- (10) คณะกรรมการบริษัทต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของบริษัทฯ และมอบหมายให้มีการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารประกอบการพิจารณาในวาระต่างๆ ที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจ พร้อมทั้งหนังสือมอบฉันทะ และรายงานประจำปี ถึงผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุม 21 วัน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาในการพิจารณา ศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนเข้าประชุม รวมทั้งประกาศลงในหนังสือพิมพ์รายวันหรืออาจใช้วิธีการโฆษณาทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์แทนก็ได้ โดยให้ลงติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 วัน และก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 3 วัน
- (11) กำหนดให้กรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูงแจ้งต่อคณะกรรมการบริษัท หรือนักลงทุนสัมพันธ์ หรือเลขานุการบริษัท หลังทำการซื้อขายภายใน 24 ชม. และต้องรายงานการซื้อ-ขายหุ้นหรือการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททราบทุกไตรมาส
- (12) พิจารณากำหนดนโยบายด้านการบริหารความเสี่ยงให้ครอบคลุมทั้งองค์กร และกำกับดูแลให้มีระบบหรือกระบวนการในการบริหารจัดการความเสี่ยงโดยมีมาตรการรองรับและวิธีควบคุมเพื่อลดผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัทอย่างเหมาะสม เพียงพอ และมีประสิทธิภาพ
- (13) พัฒนาความรู้ ความสามารถในการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง เข้าอบรมหรือเข้าร่วมในหลักสูตร ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ กรรมการหรือกิจกรรมสัมมนาที่เป็นการเพิ่มพูนความรู้ในการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง
- (14) แต่งตั้งเลขานุการบริษัท และกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของเลขานุการบริษัทเพื่อรับผิดชอบการดำเนินการด้านต่างๆ ในนามของ

บริษัท หรือคณะกรรมการบริษัท เช่น การจัดทำและเก็บรักษาทะเบียนกรรมการ หนังสือนัดประชุมกรรมการและรายงานการประชุมกรรมการ หนังสือนัดประชุม ผู้ถือหุ้นและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น และเก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสีย เป็นต้น

## ลิงก์กฎบัตร

-

### คณะกรรมการตรวจสอบ

#### บทบาทหน้าที่

- การสอบทานรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน
- การกำกับดูแลด้านความเสี่ยง

#### ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

- 1) สอบทานให้บริษัทและบริษัทย่อย มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและรายปี โดยคณะกรรมการตรวจสอบอาจเสนอแนะให้ผู้สอบบัญชีสอบทานหรือตรวจสอบรายการใดๆ ที่เห็นว่าเป็นเรื่องสำคัญและจำเป็นในระหว่างการตรวจสอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย
- 2) สอบทานให้บริษัทและบริษัทย่อยมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้งโยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
- 3) สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- 4) พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอค่าตอบแทนของบุคคลดังกล่าว โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากร และปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานสอบบัญชีนั้น รวมถึงประสบการณ์ของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำการตรวจสอบบัญชีของบริษัท รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 5) พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
- 6) จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
  - (6.1) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
  - (6.2) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
  - (6.3) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาด หลักทรัพย์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
  - (6.4) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
  - (6.5) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - (6.6) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
  - (6.7) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายบัตร (Charter)
  - (6.8) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- 7) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมาย ด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

## ลิงก์กฎบัตร

-

## คณะกรรมการบริหาร

### บทบาทหน้าที่

- อื่น ๆ
  - คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้พิจารณาแต่งตั้งกรรมการบริหารเพื่อทำหน้าที่ควบคุมดูแลกิจการของบริษัทฯ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย โดยเลือกจากผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ

### ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

- (1) กำหนดนโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ และหลักในการดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับเป้าหมายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และให้มีอำนาจดำเนินการตามนโยบายของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งอยู่ภายใต้กฎหมาย เงื่อนไข กฎระเบียบ และข้อบังคับของบริษัท
- (2) จัดทำโครงสร้างองค์กร อำนาจบริหารองค์กร โดยให้ครอบคลุมทุกรายละเอียดการคัดเลือก การว่าจ้าง การโยกย้าย การฝึกอบรม และการเลิกจ้างพนักงานบริษัท ยกเว้นตำแหน่งประธานกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ
- (3) พิจารณาการจัดสรรงบประมาณประจำปีที่กรรมการผู้จัดการนำเสนอ เพื่อกลั่นกรองก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
- (4) ตรวจสอบ ติดตามการดำเนินงาน และแนวทางบริหารงานต่างๆ ของบริษัทที่กำหนดเอาไว้ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
- (5) มีอำนาจพิจารณา กลั่นกรอง การลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักหรือธุรกิจที่ไม่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
- (6) มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินหรือการขอสินเชื่อเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวมทั้งการชำระหรือใช้จ่ายเงินเพื่อธุรกรรมตามปกติธุรกิจของบริษัท เช่น การใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุน เพื่อการจัดซื้อที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และใช้จ่ายเพื่อการดำเนินงานต่างๆ ภายในวงเงินสำหรับแต่ละรายการไม่เกินกว่า 500 ล้านบาท โดยให้นำเสนอคณะกรรมการเพื่อทราบด้วย หากเกินวงเงินที่กำหนดให้นำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
- (7) มีอำนาจพิจารณาจัดสรรเงินบำเหน็จ เงินรางวัล หรือผลตอบแทนต่างๆ ที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
- (8) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายในแต่ละช่วงเวลาจากคณะกรรมการบริษัท

### ลิงก์กฎบัตร

## คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ

### บทบาทหน้าที่

- การสรรหากรรมการ / ผู้บริหารระดับสูง
- การพิจารณาค่าตอบแทน
- บรรษัทภิบาล
- การพัฒนาความยั่งยืน
- การกำกับดูแลด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

### ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ

- (1) พิจารณาหลักเกณฑ์ กระบวนการ โครงสร้าง องค์ประกอบ รวมทั้งคุณสมบัติของคณะกรรมการบริษัท และคณะอนุกรรมการ
- (2) สรรหาและคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะดำรงตำแหน่งคณะกรรมการบริษัท คณะอนุกรรมการ ประธานคณะกรรมการ ประธานคณะกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการ เลขานุการบริษัท เลขานุการคณะกรรมการบริษัท และเลขานุการอนุกรรมการ เมื่อตำแหน่งว่างลงหรือเมื่อมีการแต่งตั้งใหม่ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง
- (3) กำหนดแนวทางและประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการ
- (4) สนับสนุนให้บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเสนอรายชื่อบุคคลเข้ารับการสรรหาและพิจารณาคัดเลือกเป็น กรรมการบริษัท
- (5) พิจารณาค่าตอบแทนของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ และคณะกรรมการบริหาร ซึ่งรวมถึงค่าตอบแทน รายเดือน ค่าเบี้ยประชุม โบนัสประจำปี และผลประโยชน์อื่น ๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและมีตัวเงิน เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัท และเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณา

## อนุมัติ

- (6) พิจารณาคำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการ ซึ่งรวมถึงคำตอบแทนรายเดือน โบนัสประจำปี และผลประโยชน์อื่นๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช้ตัวเงิน เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- (7) พิจารณานโยบายคำตอบแทนของพนักงาน ทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช้ตัวเงิน เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อ พิจารณาอนุมัติ
- (8) จัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance Policy) ที่เหมาะสมกับบริษัท ภายใต้กรอบของกฎหมาย หลักเกณฑ์ ระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยงานที่ทำหน้าที่กำกับดูแล ได้แก่ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หน่วยงานที่ เกี่ยวข้อง ตลอดจนแนวทางในการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามมาตรฐานสากลเพื่อเสนอคณะกรรมการอนุมัติ
- (9) พิจารณาทบทวน และปรับปรุงนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท สอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติตามมาตรฐานสากล ตลอดจนกฎหมาย หลักเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ และธุรกิจของบริษัท
- (10) กำกับ ดูแล และให้คำแนะนำแก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน ในการปฏิบัติหน้าที่ และความรับผิดชอบตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้มีผลในทางปฏิบัติ มีความต่อเนื่อง และธุรกิจมีความเติบโตอย่างยั่งยืน
- (11) เสนอแนะข้อกำหนดและแนวทางในการปฏิบัติเกี่ยวกับจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจและข้อพึงปฏิบัติของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน
- (12) สนับสนุนและส่งเสริมให้ผู้มีส่วนได้เสีย ร่วมปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท
- (13) วางกรอบแนวทางการกำกับดูแลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันของบริษัท
- (14) รายงานผลการกำกับดูแลกิจการที่ดีให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ และกรณีมีปัจจัยหรือเหตุการณ์สำคัญซึ่งอาจมีผลกระทบต่อ บริษัทอย่างมีนัยสำคัญต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อทราบและพิจารณาโดยเร็วที่สุด
- (15) ปฏิบัติงานอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายอันเนื่องเกี่ยวกับการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ
- (16) คณะกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ ควรประเมินผลการปฏิบัติงานด้วยตนเอง อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และควรมีการทบทวนกฎบัตรปีละ 1 ครั้ง

## ลิงก์กฎบัตร

-

### 7.3.2 ข้อมูลคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละชุด

## รายชื่อคณะกรรมการตรวจสอบ

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
1. นาย วิชาญ อมรโรจนวงศ์ <sup>(*)</sup> เพศ: ชาย อายุ : 74 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ มีประสบการณ์ความรู้ด้านการตรวจสอบบัญชี : ใช่	ประธานกรรมการตรวจสอบ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)  ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีลาออกระหว่างปี)	27 เม.ย. 2562	ธนาคาร, พัฒนา อสังหาริมทรัพย์, บัญชี, บริษัทภิบาล/ การกำกับดูแล, กฎหมาย
2. นาย วรการ เทพเฉลิม <sup>(*)</sup> เพศ: ชาย อายุ : 68 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : การเงิน สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ มีประสบการณ์ความรู้ด้านการตรวจสอบบัญชี : ใช่	กรรมการตรวจสอบ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)  ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีลาออกระหว่างปี)	27 เม.ย. 2562	ธนาคาร, เงินทุนและหลัก ทรัพย์, พัฒนา อสังหาริมทรัพย์, การเงิน, บริษัทภิบาล/ การกำกับดูแล
3. นาย วิกรม ศรีประทักษ์ เพศ: ชาย อายุ : 73 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ มีประสบการณ์ความรู้ด้านการตรวจสอบบัญชี : ไม่ใช่	กรรมการตรวจสอบ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)  ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีลาออกระหว่างปี)	15 พ.ค. 2564	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, วิศวกรรม, การตรวจสอบ, บริษัทภิบาล/ การกำกับดูแล, บริหารธุรกิจ

คำอธิบายเพิ่มเติม:

(\*) กรรมการที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงินของบริษัท

## รายชื่อกรรมการตรวจสอบที่ลาออก / พ้นตำแหน่งระหว่างปี

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ลาออก / พ้นตำแหน่ง	กรรมการที่มาแทน
<p>1. นาย พิบูลย์ ลิมประภัทร</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 85 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาเอก</p> <p>สาขา : เศรษฐศาสตร์</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>มีประสบการณ์ความรู้ด้านการตรวจสอบ</p> <p>บัญชี : ไม่ใช่</p>	<p>ประธานกรรมการตรวจสอบ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p>	<p>10 ก.พ. 2568</p>	<p>นาย นิพนธ์ พัวพงศกร</p> <p>วันที่ดำรงตำแหน่งแทน : 25 ก.พ. 2568</p>

คำอธิบายเพิ่มเติม:

(\*) กรรมการที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงินของบริษัท

## รายชื่อคณะกรรมการบริหาร

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง
<p>1. นาย สมเชาว์ ตันขเทอดธรรม</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 72 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท</p> <p>สาขา : บริหารธุรกิจ</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p>	<p>ประธานกรรมการบริหาร</p>	<p>1 เม.ย. 2561</p>
<p>2. นาย สมนึก ตันขเทอดธรรม</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 57 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท</p> <p>สาขา : การเงิน</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p>	<p>กรรมการบริหาร</p>	<p>1 เม.ย. 2561</p>



รายชื่อคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

ชื่อคณะกรรมการชุดย่อย	รายชื่อ	ตำแหน่ง
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ	นาย วิชาญ อมรโรจนวงศ์	ประธานกรรมการชุดย่อย (กรรมการอิสระ)
	นาย วรการ เทพเฉลิม	กรรมการชุดย่อย (กรรมการอิสระ)
	นาย วิกรม ศรีประทีพ	กรรมการชุดย่อย (กรรมการอิสระ)
	นาย สมเชาว์ ดันขเทอดธรรม	กรรมการชุดย่อย

รายชื่อคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ ที่ลาออก/พ้นตำแหน่งระหว่างปี

ชื่อคณะกรรมการชุดย่อย	รายชื่อ	ตำแหน่ง	วันที่ลาออก/พ้นตำแหน่ง	กรรมการที่มาแทน
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ	1. นาย พิบูลย์ ลิมประภัทร	ประธานกรรมการชุดย่อย (กรรมการอิสระ)	10 ก.พ. 2568	-

## 7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

### 7.4.1 รายชื่อและตำแหน่งของผู้บริหาร

รายชื่อผู้บริหารสูงสุดและผู้บริหาร 4 รายแรกนับจากผู้บริหารสูงสุด

รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
1. นาย สมเชาว์ ตันทเทอดธรรม เพศ: ชาย อายุ : 72 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด)	1 เม.ย. 2561	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, การจัดการความเสี่ยง, บรรษัทภิบาล/ การกำกับดูแล, การแพทย์, บริหารธุรกิจ
2. นาย สมนึก ตันทเทอดธรรม เพศ: ชาย อายุ : 57 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : การเงิน สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	กรรมการผู้จัดการ	1 เม.ย. 2561	วัสดุก่อสร้าง, บริการรับเหมาก่อสร้าง, พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, การจัดการกลยุทธ์, บริหารธุรกิจ
3. นาย อารัง ปลุกจิตรสม เพศ: ชาย อายุ : 57 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	1 พ.ค. 2563	เหล็ก และ ผลิตภัณฑ์โลหะ, วัสดุก่อสร้าง, บริการรับเหมาก่อสร้าง, การจัดการโครงการ, วิศวกรรม

รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
4. นาย วรณรรักษ์ วัฒนวิทย์ เพศ: ชาย อายุ : 54 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	ผู้อำนวยการอาวุโส	2 ต.ค. 2566	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, การตลาด, การเจรจาต่อรอง, การจัดการโครงการ, การจัดทำงบประมาณ
5. นาย วลัชนันท์ รุจิราศิริสกุล <sup>(*)</sup> เพศ: ชาย อายุ : 57 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : เศรษฐศาสตร์ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบัญชีและการเงิน</li> <li>รักษาการแทนตำแหน่งผู้บริหารสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงินของบริษัท (CFO)</li> </ul>	1 มิ.ย. 2565	เศรษฐศาสตร์, ธนาคาร, เงินทุนและหลักทรัพย์, บัญชี, การเงิน

คำอธิบายเพิ่มเติม :

(\*) ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน

(\*\*) ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

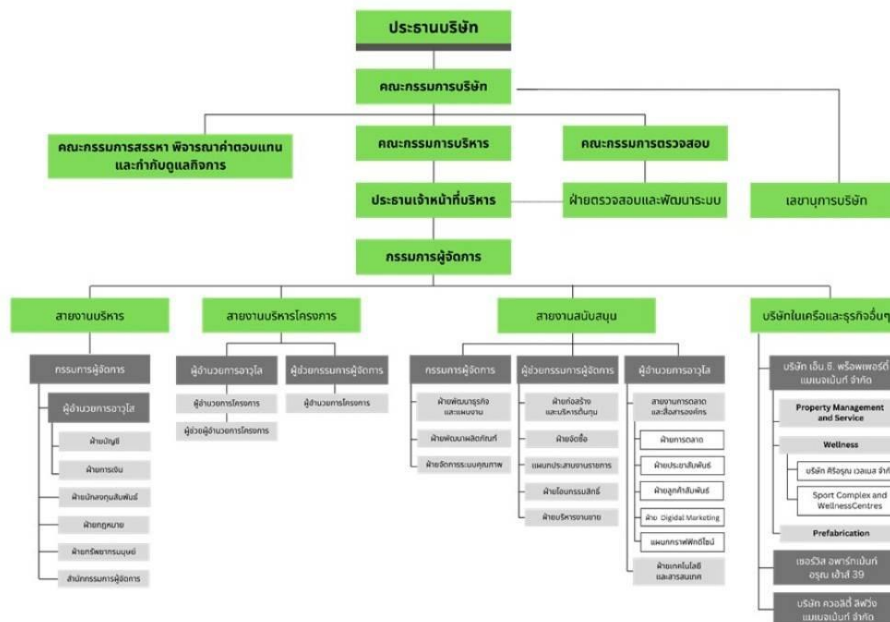
(\*\*\*) แต่งตั้งภายหลังวันสิ้นสุดปีบัญชี ณ ปีรายงาน

#### แผนภาพโครงสร้างผู้บริหารสูงสุดและผู้บริหาร 4 รายแรกนับจากผู้บริหารสูงสุด

โครงสร้างผู้บริหารสูงสุดและผู้บริหาร 4 รายแรกนับจากผู้บริหาร : 31 ธ.ค. 2568

สูงสุด ณ วันที่

#### รูปแผนภาพโครงสร้างผู้บริหารสูงสุดและผู้บริหาร 4 รายแรกนับจากผู้บริหารสูงสุด



## 7.4.2 นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

### ค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน เพื่อทำหน้าที่พิจารณากำหนดค่าตอบแทนของกรรมการ อนุกรรมการ และกรรมการผู้จัดการของบริษัท ให้มีหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนและโปร่งใส โดยกำหนดค่าตอบแทนให้อยู่ในระดับที่แข่งขันได้กับอุตสาหกรรม และสูงเพียงพอที่จะดูแลและรักษากรรมการที่มีคุณสมบัติที่ต้องการ กรรมการที่ได้รับมอบหมายหน้าที่ความรับผิดชอบเพิ่มขึ้นจะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มเติมที่เหมาะสม โดยค่าตอบแทนกรรมการเป็นไปตามมติที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น สำหรับค่าตอบแทนผู้บริหารเป็นไปตามหลักการและนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด ซึ่งเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัทและผลการดำเนินงานของผู้บริหารแต่ละท่าน

### นโยบายค่าตอบแทนของผู้บริหารระดับสูง (CEO&MD) ทั้งระยะสั้นและระยะยาว

นโยบายค่าตอบแทนของ CEO และ MD ทั้งระยะสั้นและระยะยาวรวมถึงผลการปฏิบัติงานของ CEO และ MD คณะกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทนเป็นผู้ประเมิน โดยจะจัดทำการประเมินผลการปฏิบัติงานทุกสิ้นปี ทั้งนี้ ผลการประเมินของ CEO และ MD ถือเป็นข้อมูลอันเป็นความลับเฉพาะบุคคลไม่สามารถเปิดเผยได้ โดยมีเกณฑ์สรุปการประเมินเพื่อจ่ายค่าตอบแทนทั้งระยะสั้นและระยะยาว สรุปได้ดังนี้

#### ระยะสั้น

บริษัทฯ จ่ายค่าตอบแทนในรูปแบบของเงินเดือน และโบนัส โดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงานและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในแต่ละปี สำหรับค่าตอบแทนที่ไม่ใช่ตัวเงิน ได้แก่ สวัสดิการประจำตำแหน่ง

#### ระยะยาว

บริษัทฯ จ่ายเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ทุกเดือน

คณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนมีความ : ไม่มี

เห็น

ต่อนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหารหรือไม่

## 7.4.3 ค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

## คำตอบแทนที่เป็นตัวเงินของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

	2566	2567	2568
คำตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหารรวม (บาท)	0.00	0.00	35,480,000.00
คำตอบแทนผู้บริหาร (บาท)	0.00	0.00	35,480,000.00

## นโยบายการจ่ายคำตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

บริษัทฯ มีนโยบายในการกำหนดคำตอบแทนผู้บริหารหาระดับสูงในลักษณะที่เปรียบเทียบกับประเภทอุตสาหกรรม ประสบการณ์ ภาระหน้าที่ ขอบเขตของบทบาทและหน้าที่ความรับผิดชอบ และคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้อนุมัติคำตอบแทนผู้บริหารระดับสูง

### • คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

#### ○ คำตอบแทนผู้บริหาร

ในปี 2568 บริษัทได้จ่ายคำตอบแทนประกอบด้วย เงินเดือนและโบนัส ให้กับผู้บริหารจำนวน 11 ราย รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 35.48 ล้านบาท

### • คำตอบแทนอื่น

#### ○ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ ได้จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้แก่ผู้บริหาร โดยบริษัทได้สมทบในอัตราส่วนร้อยละ 2 - 5 ของเงินเดือน โดยในปี 2568 บริษัทได้จ่ายเงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับผู้บริหาร 11 ราย รวมทั้งสิ้น 1.5 ล้านบาท

คำตอบแทนกรรมการบริหารและ ผู้บริหาร ปี 2568	จำนวน 11 ราย	จำนวนเงิน 36.98 ล้านบาท	ประกอบไปด้วย เงินเดือน, กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
---	--------------	----------------------------	---

หมายเหตุ :

- ผู้บริหารหมายถึง ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ผู้อำนวยการ ผู้จัดการฝ่ายบัญชี
- รวมผู้บริหารที่ลาออกและเข้าใหม่ระหว่างปี 2568

## คำตอบแทนอื่นของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

	2566	2567	2568
เงินที่บริษัทสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับ กรรมการผู้บริหารและผู้บริหาร (บาท)	0.00	0.00	1,500,000.00
Employee Stock Ownership Plan (ESOP)	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
Employee Joint Investment Program (EJIP)	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี

### • คำตอบแทนอื่น

#### ○ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ ได้จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้แก่ผู้บริหาร โดยบริษัทได้สมทบในอัตราส่วนร้อยละ 2 - 5 ของเงินเดือน โดยในปี 2568 บริษัทได้จ่ายเงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับผู้บริหาร 11 ราย รวมทั้งสิ้น 1.5 ล้านบาท

## คำตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้างจ่ายของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้ำจ่ายของกรรมการบริหารและผู้ : 0.00

บริหารในรอบปีที่ผ่านมา

ประมาณค่าตอบแทนของกรรมการบริหารและผู้บริหารในรอบปี : 0.00

ปัจจุบัน

## 7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

### ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงานของบริษัท

#### จำนวนพนักงาน

	2566	2567	2568
พนักงานรวม (คน)	265	226	190
พนักงานชาย (คน)	109	97	75
พนักงานหญิง (คน)	156	129	115

#### จำนวนพนักงาน จำแนกตามตำแหน่งและสายงาน

##### จำนวนพนักงานชาย จำแนกตามตำแหน่ง

##### จำนวนพนักงานหญิง จำแนกตามตำแหน่ง

#### การเปลี่ยนแปลงจำนวนพนักงานอย่างมีนัยสำคัญ

จำนวนพนักงานเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา : ไม่ใช่

### ข้อมูลเกี่ยวกับค่าตอบแทนพนักงาน

#### ค่าตอบแทนของพนักงาน

	2566	2567	2568
ค่าตอบแทนพนักงานรวม (บาท)	161,493,859.66	150,060,000.00	135,650,000.00

### ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (Provident fund: PVD)

#### นโยบายและแนวปฏิบัติการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (Provident fund: PVD)

นโยบายการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ : มี

บริษัทฯ เลือก บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทิสโก้ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ โดยให้พนักงานสามารถเลือกจัดการเงินลงทุนด้วยตัวเอง เป็นการเก็บออมระยะยาวเพื่อเป็นหลักประกันยามเกษียณให้กับพนักงาน อีกทั้งยังสามารถนำมรดกหย่อนภาษีได้อีกด้วย พนักงานสามารถเลือกนโยบายการลงทุน/ทางเลือกการลงทุน ดังนี้

ทางเลือกการลงทุน	สัดส่วนเงินนำส่งในแต่ละนโยบาย
ST 100	เงินทั้งหมด 100% ของสมาชิกจะอยู่ในนโยบาย <b>ตราสารหนี้ระยะสั้น</b>
SF 100	เงินทั้งหมด 100% ของสมาชิกจะอยู่ในนโยบาย <b>ตราสารหนี้มั่นคง</b>
F 100	เงินทั้งหมด 100% ของสมาชิกจะอยู่ในนโยบาย <b>ตราสารหนี้</b>
MG 100	เงินทั้งหมด 100% ของสมาชิกจะอยู่ในนโยบาย <b>ตราสารหนี้+ทอง</b>
F90:E10	เงินสะสม-เงินสมทบที่นำส่งเข้ากองทุนในแต่ละเดือน จะนำส่งเข้ากองทุนภายใต้นโยบาย <b>ตราสารหนี้ 90%</b> และนำส่งเข้ากองทุนภายใต้นโยบาย <b>ตราสารทุน 10%</b>
MG90:E10	เงินสะสม-เงินสมทบที่นำส่งเข้ากองทุนในแต่ละเดือน จะนำส่งเข้ากองทุนภายใต้นโยบาย <b>ตราสารหนี้ผสม (ตราสารหนี้+ทอง) 90%</b> และนำส่งเข้ากองทุนภายใต้นโยบาย <b>ตราสารทุน 10%</b>
F80:E20	เงินสะสม-เงินสมทบที่นำส่งเข้ากองทุนในแต่ละเดือน จะนำส่งเข้ากองทุนภายใต้นโยบาย <b>ตราสารหนี้ 80%</b> และนำส่งเข้ากองทุนภายใต้นโยบาย <b>ตราสารทุน 20%</b>
MG80:E20	เงินสะสม-เงินสมทบที่นำส่งเข้ากองทุนในแต่ละเดือน จะนำส่งเข้ากองทุนภายใต้นโยบาย <b>ตราสารหนี้ผสม (ตราสารหนี้+ทอง) 80%</b> และนำส่งเข้ากองทุนภายใต้นโยบาย <b>ตราสารทุน 20%</b>
F70:E30	เงินสะสม-เงินสมทบที่นำส่งเข้ากองทุนในแต่ละเดือน จะนำส่งเข้ากองทุนภายใต้นโยบาย <b>ตราสารหนี้ 70%</b> และนำส่งเข้ากองทุนภายใต้นโยบาย <b>ตราสารทุน 30%</b>
MG70:E30	เงินสะสม-เงินสมทบที่นำส่งเข้ากองทุนในแต่ละเดือน จะนำส่งเข้ากองทุนภายใต้นโยบาย <b>ตราสารหนี้ผสม (ตราสารหนี้+ทอง) 70%</b> และนำส่งเข้ากองทุนภายใต้นโยบาย <b>ตราสารทุน 30%</b>
F60:E40	เงินสะสม-เงินสมทบที่นำส่งเข้ากองทุนในแต่ละเดือน จะนำส่งเข้ากองทุนภายใต้นโยบาย <b>ตราสารหนี้ 60%</b> และนำส่งเข้ากองทุนภายใต้นโยบาย <b>ตราสารทุน 40%</b>
MG60:E40	เงินสะสม-เงินสมทบที่นำส่งเข้ากองทุนในแต่ละเดือน จะนำส่งเข้ากองทุนภายใต้นโยบาย <b>ตราสารหนี้ผสม (ตราสารหนี้+ทอง) 60%</b> และนำส่งเข้ากองทุนภายใต้นโยบาย <b>ตราสารทุน 40%</b>

#### ภาพรวมวิธีการกำหนดอัตราเงินสะสมของลูกจ้างและอัตราเงินสมทบของนายจ้าง

คณะกรรมการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของบริษัทที่มีการนำ : ไม่มี

หลักทรัพย์การลงทุนสำหรับผู้ลงทุนสถาบัน (“I Code”) มาใช้

ในการดำเนินงานและบริหารจัดการกองทุนหรือไม่

#### การเข้าร่วมเป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (PVD)

รายละเอียดการเข้าร่วมเป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (PVD)



### จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม PVD

	2566	2567	2568
จำนวนพนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วม PVD (คน)	202	222	130
จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม PVD (คน)	126	142	88
สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD / พนักงานทั้งหมด (%)	47.55	62.83	46.32
สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD / พนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วม (%)	62.38	63.96	67.69

### รายละเอียดสรุปการเข้าร่วมเป็นสมาชิก PVD ของพนักงานในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อบริษัท	มีพนักงานเข้าร่วมเป็นสมาชิก PVD	จำนวนพนักงาน (คน)	จำนวนพนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วม PVD (คน)	จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม PVD (คน)	สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD จากพนักงานทั้งหมด (%)	สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD จากพนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วม PVD (%)
บริษัท เอ็น. ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน)	มี	190	130	88	46.32%	67.69%

นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการส่งเสริมการออมผ่านกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับลูกจ้างที่ยังไม่ได้เข้าเป็นสมาชิก PVD (ถ้ามี)

## 7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ

### 7.6.1 ผู้ที่ได้รับมอบหมาย

รายชื่อผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นาย ทศพร คำแสง	todsaporn.k@ncgroup.co.th	-

รายชื่อเลขานุการบริษัท

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นางสาว พรทิพย์ภา ชิวเรืองโรจน์	porntippa.c@ncgroup.co.th	-

รายชื่อหัวหน้างานตรวจสอบภายในหรือผู้ตรวจสอบภายในที่จ้างจากภายนอก

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นาย คำนิง สาริสระ	Khamnung@Kasadvisory.com	-

รายชื่อหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance)

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นางสาว พรทิพย์ภา ชิวเรืองโรจน์	porntippa.c@ncgroup.co.th	-

### 7.6.2 หัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัทมีการแต่งตั้งหัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์หรือไม่ : มี

รายชื่อหัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นาย ประภัทร วัชโลณูรักษ์	prapat.v@ncgroup.co.th	-

### 7.6.3 ผู้สอบบัญชีของบริษัท

รายละเอียดการสอบบัญชีของบริษัท

บริษัทผู้สอบบัญชี	ค่าสอบบัญชี (บาท)	ค่าบริการอื่น ๆ	รายชื่อและข้อมูลทั่วไปของ ผู้ สอบบัญชี
บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด เลขที่ 178 อาคารธรรมนิติ ชั้น 6-7 ซอย เพิ่มทรัพย์ (ประชาชื่น 20) ถนนประชาชื่น แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร 10800 โทรศัพท์ +66 2596-0500EXT.327	1,640,000.00	-	<p>1. นางสาว นิธิณี กิตติคุณา พงษ์ อีเมล: - เลขที่ใบอนุญาต: 8843</p> <p>2. นางสาว โชติมา กิจศิริกร อีเมล: - เลขที่ใบอนุญาต: 7318</p> <p>3. นางสาว วันนิสา งามบัวทอง อีเมล: - เลขที่ใบอนุญาต: 6838</p> <p>4. นางสาว ชุตินันท์ กอ ประเสริฐ ถาวร อีเมล: - เลขที่ใบอนุญาต: 9201</p> <p>5. นาย ธนวุฒิ พิบูลย์สวัสดิ์ อีเมล: - เลขที่ใบอนุญาต: 6699</p>

#### รายละเอียดการสอบบัญชีของบริษัทย่อย

ค่าสอบบัญชี (บาท)	ค่าบริการอื่น ๆ
561,000.00	-

#### 7.6.4 บุคลากรที่ได้รับมอบหมาย กรณีที่เป็นบริษัทต่างประเทศ

บริษัทมีบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้เป็นตัวแทนในประเทศไทยหรือไม่ : ไม่มี

ไม่

รายชื่อบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้เป็นตัวแทนในประเทศไทย

## 8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

### 8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

#### สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

ในปี 2568 คณะกรรมการบริษัท มีการประชุม 7 ครั้ง โดยการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2568 เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2568 บริษัทมีการแจ้งการประชุมคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการล่วงหน้าสำหรับการประชุมคณะกรรมการ ประจำปี 2569 ซึ่งได้มีการกำหนดให้กรรมการมีหน้าที่ต้องเข้าประชุมคณะกรรมการทุกครั้งเว้นแต่กรณีที่มีเหตุจำเป็น โดยประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการจะเป็นผู้ดูแลให้ความเห็นชอบกำหนดระเบียบวาระการประชุม และเปิดโอกาสให้กรรมการสามารถเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุมคณะกรรมการได้ โดยในการประชุมมีการกำหนดระเบียบวาระชัดเจน มีเอกสารประกอบการประชุมที่ครบถ้วนเพียงพอและจัดส่งให้กับคณะกรรมการล่วงหน้าก่อนการประชุม 5 วัน เพื่อให้กรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนเข้าร่วมประชุม โดยกรรมการสามารถขอข้อมูลประกอบการพิจารณาเพิ่มเติมได้จากเลขานุการบริษัท

ประธานกรรมการมีนโยบายส่งเสริมให้มีการใช้ดุลยพินิจที่รอบคอบและจัดสรรเวลาไว้อย่างเพียงพอในการประชุม เพื่อที่จะให้ฝ่ายจัดการเสนอเรื่องและสามารถอภิปรายปัญหาสำคัญได้อย่างรอบคอบโดยทั่วกัน ทั้งนี้ คณะกรรมการได้จัดให้มีเลขานุการทำหน้าที่ให้การสนับสนุนการจัดเตรียมระเบียบวาระการประชุม ทำหนังสือเชิญประชุม ดูแลและจัดการประชุม จัดบันทึกและจัดทำรายงานการประชุม และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการพร้อมให้คณะกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบได้

#### 8.1.1 การสรรหากรรมการ / การพัฒนากรรมการ / การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

#### ข้อมูลเกี่ยวกับการสรรหากรรมการ

##### รายชื่อกรรมการใหม่ที่ได้รับการแต่งตั้งทดแทนกรรมการที่หมดวาระ/ลาออก

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
1. นาย นิพนธ์ พัวพงศกร	กรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)	25 ก.พ. 2568	เศรษฐศาสตร์

##### การสรรหากรรมการอิสระ

##### หลักเกณฑ์ในการสรรหากรรมการอิสระ

การสรรหากรรมการอิสระใช้หลักเกณฑ์ตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ได้กำหนดไว้ โดยผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการสรรหา และนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณานุมัติต่อไป

##### ความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพของกรรมการอิสระในรอบปีที่ผ่านมา

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพ ของกรรมการ : ไม่มี  
อิสระในรอบปีที่ผ่านมา

##### การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

##### วิธีการสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

วิธีการสรรหาบุคคลที่จะแต่งตั้ง เป็นกรรมการ ผ่านคณะกรรมการ : ใช่  
สรรหาหรือไม่

วิธีการสรรหาบุคคลที่จะแต่งตั้ง เป็นผู้บริหารระดับสูงสุด ผ่านคณะ : ใช่  
กรรมการสรรหาหรือไม่

## จำนวนกรรมการที่มาจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่

จำนวนกรรมการที่มาจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ แต่ละกลุ่มในรอบปีที่ผ่านมา : 2  
(คน)

## สิทธิของผู้ลงทุนรายย่อยในการแต่งตั้งกรรมการ

-

วิธีการแต่งตั้งกรรมการ : วิธีการแต่งตั้งกรรมการแต่ละรายต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นชอบเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

## ข้อมูลเกี่ยวกับการพัฒนากรรมการ

### การพัฒนากรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

## รายละเอียดการพัฒนากรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อกรรมการ	เข้าร่วมอบรมในรอบปี บัญชีที่ผ่านมา	ประวัติการเข้าร่วมอบรม
1. นาย สมเชาว์ ตันตเทอดธรรม (กรรมการ)	เข้าร่วม	-
2. นาย สมนึก ตันตเทอดธรรม (กรรมการ)	เข้าร่วม	-
3. นาย วิชาญ อมรโรจนวงศ์ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	เข้าร่วม	-
4. นาย วรการ เทพเฉลิม (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	เข้าร่วม	-
5. นาย ไตรรัตน์ จารุทัศน์ (ประธานกรรมการ, กรรมการ อิสระ)	เข้าร่วม	-
6. นาย วิกรม ศรีประทักษ์ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	เข้าร่วม	-
7. นาย นิพนธ์ พัวพงศกร (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	เข้าร่วม	-

## ข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

### เกณฑ์การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

#### การประเมินผลงานกรรมการ

บริษัทฯ จัดให้มีการประเมินผลงานตนเองของคณะกรรมการบริษัททั้งคณะ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ เป็นประจำทุกปี รวมถึงได้จัดให้มีการประเมินผลงานตนเองของคณะกรรมการบริษัทเป็นรายบุคคลอีกด้วย โดยใช้หลักเกณฑ์แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด อีกทั้งเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท

ทั้งนี้ เพื่อช่วยให้คณะกรรมการได้พิจารณาทบทวนผลงาน ปัญหาและอุปสรรคในปีที่ผ่านมา พร้อมทั้งมีการจัดทำสรุปผลการประเมินเพื่อคณะกรรมการจะได้นำผลการประเมิน และข้อเสนอแนะมาใช้ในการปรับปรุง และพัฒนาการดำเนินงานต่อไป

เกณฑ์การประเมินผลการปฏิบัติงานตนเองของคณะกรรมการ คิดเป็นร้อยละจากคะแนนเต็มในแต่ละข้อทั้งหมดโดยที่

มากกว่าร้อยละ 85	=	ดีเยี่ยม
มากกว่าร้อยละ 75	=	ดีมาก
มากกว่าร้อยละ 65	=	ดี
มากกว่าร้อยละ 50	=	พอใช้
ต่ำกว่าร้อยละ 50	=	ควรปรับปรุง

## การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท

หลักการ แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการ เป็นแบบประเมินการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการทั้งคณะ โดยนำแนวทางการประเมินจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มาปรับใช้ให้เหมาะสมกับลักษณะและโครงสร้างของคณะกรรมการ ซึ่งผลการประเมินจะเป็นส่วนสำคัญในการพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่และการดำเนินงานเกี่ยวกับคณะกรรมการให้มีประสิทธิภาพ และประสิทธิผลยิ่งขึ้นต่อไป

ขั้นตอน เลขาธิการบริษัทจะจัดส่งแบบประเมินให้กรรมการบริษัททุกท่านประเมินตนเองในทุกสิ้นปี และเป็นผู้รวบรวมและรายงานสรุปผลต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณารับทราบและหารือเป็นประจำทุกปี

การประเมิน 6 หัวข้อ สรุปดังนี้

1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ 16.29%
2. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ 15.97%
3. การประชุมคณะกรรมการ 16.20%
4. การทำหน้าที่ของกรรมการ 16.55%
5. ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ 16.47%
6. การพัฒนาตนเองของกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร 15.48%

ปี 2568 สรุปผลการประเมินคณะกรรมการทั้งคณะ ในภาพรวม 6 หัวข้อ เห็นว่าการดำเนินการส่วนใหญ่ จัดทำได้ดีเยี่ยม / เหมาะสมที่สุด โดยมีคะแนนเฉลี่ยอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม เท่ากับร้อยละ 96.96

**การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา**

-

### 8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

#### **การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท**

#### **การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท**

จำนวนการประชุมของคณะกรรมการบริษัท ในรอบปีที่ผ่านมา (ครั้ง) : 7

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 สมเชาว์ ต้นขเทอดธรรม (กรรมการ)	7	/	7	1	/	1	N/A	/	N/A
2. นาย สมนึก ต้นขเทอดธรรม (กรรมการ)	7	/	7	1	/	1	N/A	/	N/A
3. นาย วิชาญ อมรโรจนาวงศ์ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	7	/	7	1	/	1	N/A	/	N/A
4. นาย วรการ เทพเฉลิม (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	7	/	7	1	/	1	N/A	/	N/A
5. นาย ไตรรัตน์ จารุทัศน์ (ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ)	7	/	7	1	/	1	N/A	/	N/A
6. นาย วิกรม ศรีประทักษ์ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	7	/	7	1	/	1	N/A	/	N/A
7. นาย นิพนธ์ พัวพงศกร (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	6	/	6	1	/	1	N/A	/	N/A
8. นาย พิบูลย์ ลิมปประภัทร (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	0	/	0	0	/	0	N/A	/	N/A

รายละเอียดการสรุปสัดส่วนการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อกรรมการ	อัตราการเข้าประชุมคณะกรรมการบริษัท	อัตราการเข้าประชุม AGM	อัตราการเข้าประชุม EGM
1. นาย สมเชาว์ ตันทเทอดธรรม (กรรมการ)	7/7 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
2. นาย สมนึก ตันทเทอดธรรม (กรรมการ)	7/7 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
3. นาย วิชาญ อมรโรจนวงศ์ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	7/7 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
4. นาย วรการ เทพเฉลิม (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	7/7 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
5. นาย ไตรรัตน์ จารุทัศน์ (ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ)	7/7 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
6. นาย วิกรม ศรีประทักษ์ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	7/7 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
7. นาย นิพนธ์ พัวพงศกร (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	6/6 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
8. นาย พิบูลย์ ลิมปประภัทร (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	N/A	N/A	N/A
<b>อัตราการเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย</b>	<b>(100.00%)</b>	<b>100.00%</b>	<b>N/A</b>

รายละเอียดสาเหตุกรณีที่กรรมการบริษัทไม่สามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท

-

คำตอบแทนของคณะกรรมการ

ลักษณะคำตอบแทนของคณะกรรมการ

1 ค่าเบี้ยประชุมและคำตอบแทนรายปี

1. ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการบริษัท
  - ประธานกรรมการ 50,000 บาท ต่อครั้งการประชุม
  - กรรมการ 20,000 บาท ต่อครั้งการประชุม
- 1.2 ค่าตอบแทนรายปีคณะกรรมการบริษัท
  - ประธานกรรมการ 440,000 บาท ต่อคน ต่อปี
  - กรรมการ/ไม่มี
- 1.3 ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ
  - ประธานกรรมการตรวจสอบ 30,000 บาท ต่อครั้งการประชุม
  - กรรมการตรวจสอบ 20,000 บาท ต่อครั้งการประชุม
- 1.4 ค่าตอบแทนรายปีคณะกรรมการตรวจสอบ
  - ประธานกรรมการตรวจสอบ 200,000 บาท ต่อคน ต่อปี

- กรรมการตรวจสอบ 200,000 บาท ต่อคน ต่อปี
- 1.5 ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ
- ประธานกรรมการฯ 30,000 บาท ต่อครั้งการประชุม
  - กรรมการฯ 20,000 บาท ต่อครั้งการประชุม

## 2 เงินโบนัส

รายละเอียดการอนุมัติโบนัสกรรมการบริษัทสำหรับปี 2566 – 2568 สรุปได้ดังนี้

โบนัสที่จ่ายในปี	2566	2567	2568
วงเงินที่ขออนุมัติ (บาท)	680,000	300,000	ไม่มี

## 3 สิทธิประโยชน์อื่นๆ

รายละเอียดการอนุมัติสิทธิประโยชน์อื่นๆ สำหรับปี 2566 – 2568 สรุปได้ดังนี้

รายการ	2566	2567	2568
-	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี

## คำตอบแทนของคณะกรรมการ

รายละเอียดคำตอบแทนของกรรมการแต่ละรายบุคคลในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อกรรมการ / คณะกรรมการ	บริษัท				คำตอบแทนที่เป็น ตัวเงินของบริษัท ย่อยรวม (บาท)
	ค่าเบี้ยประชุม ต่อปี	คำตอบแทนที่เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)	คำตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน	
1. นาย สมเชาว์ ต้นทเทอดธรรม (กรรมการ)			160,000.00		0.00
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	120,000.00	0.00	120,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการบริหาร (ประธานกรรมการบริหาร)	0.00	0.00	0.00	ไม่มี	
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ (กรรมการชุดย่อย)	40,000.00	0.00	40,000.00	ไม่มี	
2. นาย สมนึก ต้นทเทอดธรรม (กรรมการ)			120,000.00		0.00

รายชื่อกรรมการ / คณะกรรมการ	บริษัท				คำตอบแทนที่เป็น ตัวเงินของบริษัท ย่อยรวม (บาท)
	ค่าเบี้ยประชุม ต่อปี	คำตอบแทนที่เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)	คำตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน	
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	120,000.00	0.00	120,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการบริหาร (กรรมการบริหาร)	0.00	0.00	0.00	ไม่มี	
<b>3. นาย วิชาญ อมรโรจนวงศ์ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)</b>			<b>500,000.00</b>		<b>0.00</b>
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	120,000.00	0.00	120,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการตรวจสอบ (ประธานกรรมการตรวจสอบ)	120,000.00	200,000.00	320,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ (ประธานกรรมการชุดย่อย)	60,000.00	0.00	60,000.00	ไม่มี	
<b>4. นาย วรการ เทพเฉลิม (กรรมการ, กรรมการอิสระ)</b>			<b>440,000.00</b>		<b>0.00</b>
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	120,000.00	0.00	120,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการตรวจสอบ (กรรมการตรวจสอบ)	80,000.00	200,000.00	280,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ (กรรมการชุดย่อย)	40,000.00	0.00	40,000.00	ไม่มี	
<b>5. นาย ไตรรัตน์ จารุทัศน์ (ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ)</b>			<b>740,000.00</b>		<b>0.00</b>
คณะกรรมการบริษัท (ประธานกรรมการ)	300,000.00	440,000.00	740,000.00	ไม่มี	
<b>6. นาย วิกรม ศรีประทักษ์ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)</b>			<b>440,000.00</b>		<b>0.00</b>
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	120,000.00	0.00	120,000.00	ไม่มี	

รายชื่อกรรมการ / คณะกรรมการ	บริษัท				คำตอบแทนที่เป็น ตัวเงินของบริษัท ย่อยรวม (บาท)
	ค่าเบี้ยประชุมต่อปี	คำตอบแทนที่เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)	คำตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน	
คณะกรรมการตรวจสอบ (กรรมการตรวจสอบ)	80,000.00	200,000.00	280,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ (กรรมการชุดย่อย)	40,000.00	0.00	40,000.00	ไม่มี	
<b>7. นาย นิพนธ์ พัวพงศกร (กรรมการ, กรรมการอิสระ)</b>			<b>120,000.00</b>		<b>0.00</b>
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	120,000.00	0.00	120,000.00	ไม่มี	
<b>8. นาย พิบูลย์ ลิมปประภัทร (กรรมการ, กรรมการอิสระ)</b>			<b>0.00</b>		<b>0.00</b>
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	0.00	0.00	0.00	ไม่มี	
คณะกรรมการตรวจสอบ (ประธานกรรมการตรวจสอบ)	0.00	0.00	0.00	ไม่มี	
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ (ประธานกรรมการชุดย่อย)	0.00	0.00	0.00	ไม่มี	

รายละเอียดสรุปคำตอบแทนแต่ละรายคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อคณะกรรมการ	ค่าเบี้ยประชุมต่อปี	คำตอบแทนที่เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)
1. คณะกรรมการบริษัท	1,020,000.00	440,000.00	1,460,000.00
2. คณะกรรมการตรวจสอบ	280,000.00	600,000.00	880,000.00
3. คณะกรรมการบริหาร	0.00	0.00	0.00
4. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ	180,000.00	0.00	180,000.00

คำตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้างจ่ายของกรรมการบริษัท

ค่าตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้างจ่าย ของกรรมการบริษัทในรอบปีที่ : 0.00

ผ่านมา

(บาท)

### 8.1.3 การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

#### กลไกการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีบริษัทย่อยและบริษัทร่วมหรือไม่ : มี

กลไกการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม : มี

กลไกในการกำกับดูแลการจัดการและ รับผิดชอบการดำเนินงานใน : การส่งตัวแทนไปเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุม

บริษัทย่อยและ บริษัทร่วมที่อนุมัติโดยคณะกรรมการ ตามสัดส่วนการถือครองหุ้น, การทำรายการระหว่างบริษัทกับ บุคคลที่เกี่ยวข้อง

#### การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

เพื่อให้เป็นไปตามกลไกในการกำกับดูแลที่ทำให้สามารถควบคุมดูแลการจัดการและรับผิดชอบการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม และดูแลรักษาผลประโยชน์ของเงินลงทุนบริษัท บริษัทมีการส่งบุคคลเพื่อเป็นตัวแทนบริษัทไปเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตาม สัดส่วนการถือหุ้นโดยเป็นไปตามระเบียบปฏิบัติของบริษัท ทั้งนี้ ตัวแทนของบริษัทที่ไปเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าว จะมี ส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายสำคัญและควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยในทิศทางที่เหมาะสม และสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่บริษัท

### 8.1.4 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

#### การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

##### การดำเนินงานในเรื่องการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการป้องกันความขัดแย้ง ทางผล : ไม่มี / อยู่ระหว่างดำเนินการ

ประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมาหรือไม่

##### จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์รวม (กรณี)	0	0	0

#### การป้องกันการใช้อำนาจภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

##### การดำเนินงานในเรื่องการป้องกันการใช้อำนาจภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการป้องกันการใช้อำนาจภายใน เพื่อ : ไม่มี / อยู่ระหว่างดำเนินการ

แสวงหาผลประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมาหรือไม่

จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับ การใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์รวม (กรณี)	0	0	0

การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

การดำเนินงานในเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการต่อต้าน ทุจริตคอร์รัปชันในรอบปีที่ : มี  
ผ่านหรือไม่

รูปแบบการดำเนินงานในเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน : การทบทวนความเหมาะสมในเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน, การประเมินและระบุความเสี่ยงด้านคอร์รัปชัน, การสื่อสารและฝึกอบรมแก่พนักงานเกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติในการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน, การติดตามประเมินผลการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ตลอดจนสนับสนุนและส่งเสริมให้บุคลากรทุกระดับมีจิตสำนึกในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันในทุกรูปแบบ อีกทั้ง ปลุกฝังการปฏิบัติหน้าที่ตลอดจนการประกอบธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต มีคุณธรรม และจริยธรรม เพื่อนำไปสู่การเติบโตอย่างยั่งยืน โดย บริษัทฯ เริ่มการดำเนินงานการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน รวมถึงได้มีการปรับปรุงพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ดังนี้

- นโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันของบริษัทฯ กำหนดให้บุคลากรต้องไม่ดำเนินการหรือเข้าไปมีส่วนร่วมในการทุจริตและคอร์รัปชันทุกรูปแบบทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยมีหน้าที่ดำเนินการตามแนวปฏิบัติในนโยบาย ซึ่งครอบคลุมกระบวนการดำเนินงานต่าง ๆ อย่างจริงจัง เช่น การบริจาคเพื่อการกุศล การบริหารทรัพยากรบุคคล การจัดซื้อจัดจ้าง การควบคุม ภายใน เป็นต้น
- บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานของความโปร่งใส เป็นธรรม ตรวจสอบได้ เป็นไปตามกฎหมาย มีการบริหารจัดการความเสี่ยงและระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ จึงจัดให้มีกระบวนการตรวจสอบและกำกับดูแลความโปร่งใสเพื่อสร้างมาตรฐาน ให้เป็นไปอย่างรัดกุม เหมาะสม
- บริษัทฯ กำหนดให้มีการสื่อสารนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ผ่านนโยบายจรรยาบรรณของ บริษัทฯ และสื่อสารแนวปฏิบัติไปยังบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับ บริษัทฯ บริษัทย่อย คู่ค้าทางธุรกิจ และผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย รวมทั้งสาธารณชน ผ่านช่องทางการสื่อสารที่หลากหลาย เช่น อีเมล เว็บไซต์ การสัมมนา กิจกรรม เป็นต้น เพื่อให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มรับทราบและปฏิบัติให้สอดคล้องกับแนวทางที่ บริษัทฯ กำหนด
- บริษัทฯ สื่อสารและฝึกอบรมบุคลากร อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เกิดความรู้ความเข้าใจอย่างแท้จริงเกี่ยวกับมาตรการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน และบทลงโทษหากไม่ปฏิบัติตามมาตรการนี้ เช่น หลักสูตรการปฐมนิเทศ ประชาสัมพันธ์ภาพสื่อออนไลน์ เป็นต้น รวมทั้งสนับสนุนให้ผู้บริหารและพนักงานเข้าร่วมอบรมหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันซึ่งจัดโดยหน่วยงานภายนอก
- บริษัทฯ มีการบริหารความเสี่ยงด้านการทุจริตและคอร์รัปชัน (Fraud and Corruption Risk Assessment) เพื่อให้ใช้เป็นแนวทางการประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตและคอร์รัปชันในกระบวนการปฏิบัติงาน เพื่อให้มีกระบวนการควบคุมภายในที่เพียงพอเหมาะสม และกำหนดให้มีการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ

การกำกับดูแลและติดตามประเมินผลการปฏิบัติ

- คณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่กำหนดนโยบาย กำกับดูแล และติดตามการดำเนินงานเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัท บรรลุวัตถุประสงค์ตามนโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชัน อีกทั้ง มีหน้าที่ทบทวนนโยบาย เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- คณะกรรมการตรวจสอบมีบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบในการสอบทานและกำกับดูแลระบบการควบคุมภายใน การจัดทำรายงานทางการเงิน และกระบวนการอื่นที่เกี่ยวข้องกับมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชัน เพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติงานของหน่วยงานต่างๆ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ถูกต้องตามกฎหมาย สอดคล้องตามระเบียบวิธีปฏิบัติ เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ และให้คำแนะนำข้อควรปฏิบัติแก่คณะกรรมการของบริษัท และผู้บริหาร
- ผู้บริหารมีหน้าที่กำหนดให้มีการประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตและคอร์รัปชันในกระบวนการปฏิบัติงาน ทบทวนประสิทธิภาพและประสิทธิผลของมาตรการควบคุมภายในต่าง ๆ และปฏิบัติตนเป็นแบบอย่าง รวมทั้งสื่อสารไปยังพนักงานและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย
- บริษัทฯ จัดให้มีขั้นตอนในการเก็บรักษาเอกสารและบันทึกต่าง ๆ ให้พร้อมต่อการตรวจสอบเพื่อยืนยันความถูกต้องและเหมาะสมของรายการทางการเงิน การควบคุมภายในของกระบวนการทำบัญชีและการเก็บรักษาข้อมูล ได้รับการตรวจสอบภายในเพื่อยืนยันประสิทธิภาพของกระบวนการตามมาตรการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน และเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าการบันทึกรายการทางการเงินมีหลักฐานอย่างเพียงพอเพื่อใช้ในการตรวจสอบ

### มาตรการ ขอบเขต กลไกการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส และบทลงโทษ

- บริษัทฯ กำหนดกระบวนการบริหารทรัพยากรบุคคลที่มีความมุ่งมั่นต่อมาตรการต่อต้านการทุจริตและ คอร์รัปชัน และมีนโยบายที่จะไม่ลดตำแหน่ง ลงโทษ หรือให้ผลทางลบต่อบุคลากรที่ปฏิเสธการทุจริตและคอร์รัปชัน แม้ว่าการกระทำนั้นจะทำให้บริษัทฯ สูญเสียโอกาสทางธุรกิจ
- บุคลากรของบริษัทฯ ไม่พึงละเลยหรือเพิกเฉยเมื่อพบการกระทำที่อาจฝ่าฝืนนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน โดยจัดให้มีช่องทางการแจ้งเบาะแสและการคุ้มครองผู้รายงาน เมื่อบุคลากรต้องการแจ้งข้อมูลหรือเบาะแส
- บริษัทฯ จัดให้มีข้อกำหนดของบริษัทฯ ว่าด้วยการร้องเรียนและแจ้งเบาะแสด้านการทุจริต การทุจริตต่อหน้าที่ การประพฤติมิชอบ และการไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบองค์กร เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจน โปร่งใสยุติธรรม สามารถตรวจสอบได้ และเป็นไปในทิศทางเดียวกันทั้งองค์กร อีกทั้งมีมาตรการรักษาความลับการคุ้มครองและให้ความเป็นธรรมแก่ผู้ร้องเรียนหรือผู้ให้ความร่วมมือในการให้ข้อมูลเบาะแสดังกล่าว
- บทลงโทษ บริษัทฯ จัดให้มีกระบวนการในการลงโทษบุคลากรที่ไม่ปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน การกระทำใด ๆ ที่ฝ่าฝืนหรือไม่เป็นไปตามนโยบายนี้ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม จะได้รับการพิจารณาทางวินัยตามระเบียบที่บริษัทฯ กำหนด ซึ่งมีขั้นตอนการสืบสวนข้อเท็จจริง การสอบสวนทางวินัย การลงโทษ หรือมีโทษตามกฎหมาย บุคลากรของบริษัทฯ ต้องทำความเข้าใจและปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันในทุกขั้นตอนของการปฏิบัติงานอย่างเคร่งครัด

### จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันรวม (กรณี)	0	0	0

### การแจ้งเบาะแส (Whistleblowing)

#### การดำเนินงานในเรื่องการแจ้งเบาะแสรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการแจ้งเบาะแสรอบปีที่ผ่านมาหรือ : ไม่มี / อยู่ระหว่างดำเนินการ  
ไม่

#### การแจ้งข้อร้องเรียน

- หากพนักงานพบเห็นการกระทำที่สงสัยว่าฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณ สามารถสอบถามข้อสงสัย หรือรายงานต่อผู้รับผิดชอบ ดังนี้
  - ระดับผู้บังคับบัญชา
  - ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์
  - คณะกรรมการบริษัท หรือ เลขานุการบริษัท



-บริษัทฯ กำหนดให้ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์เป็นหน่วยงานรับข้อร้องเรียนจากบุคคลภายนอก ในกรณีที่พบพฤติกรรมหรือเหตุการณ์ใด ๆ ที่อาจเป็นการไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณ โดยสามารถแจ้งเรื่องโดยตรงที่

ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 70 หมู่ 5 ตำบลบึงคำพร้อย

อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12130

โทรศัพท์ 02-9935080-81 ต่อ 161 อีเมลล์ : [hmc@ncgroup.co.th](mailto:hmc@ncgroup.co.th)

ทั้งนี้บริษัทฯ ได้มีการให้พนักงานของบริษัทฯ ลงนามและให้รับรองว่าได้รับทราบเนื้อหาเกี่ยวกับการทุจริต และคอร์รัปชัน และปฏิบัติตามตามข้อกำหนดอย่างเคร่งครัด โดยสถิติที่ผ่านมาบริษัทฯ ไม่พบ ประเด็นปัญหาข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวข้องกับด้านการทุจริตและคอร์รัปชัน และไม่มีการแจ้งเบาะแสเข้ามาจากทุกหน่วยงาน

#### 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 วิชาญ อมรโรจนาวงศ์ (ประธานกรรมการตรวจสอบ)	4	/	4	4/4 (100.00%)
2. นาย วรการ เทพเฉลิม (กรรมการตรวจสอบ)	4	/	4	4/4 (100.00%)
3. นาย วิกรม ศรีประทักษ์ (กรรมการตรวจสอบ)	4	/	4	4/4 (100.00%)
4. นาย พิบูลย์ ลิ้มประภัทร (ประธานกรรมการตรวจสอบ)	4	/	4	4/4 (100.00%)
อัตราการเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย				100.00%

### 8.2.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

เอกสารแนบ 6 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

### 8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

#### 8.3.1 - 8.3.2 การเข้าประชุมและผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

##### การเข้าประชุมของคณะกรรมการบริหาร

การประชุมคณะกรรมการบริหาร (ครั้ง) : 12

รายชื่อกรรมการ	การเข้าประชุมของคณะกรรมการบริหาร			เข้าร่วมประชุมเฉลี่ย
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	
1. นาย สมเชาว์ ตันทเทอดธรรม (ประธานกรรมการบริหาร)	12	/	12	12 / 12 (100.00%)
2. นาย สมนึก ตันทเทอดธรรม (กรรมการบริหาร)	12	/	12	12 / 12 (100.00%)
อัตราการเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย				100.00%

##### ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

-

##### การเข้าประชุมของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ

การประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนและกำกับ : 2

ดูแลกิจการ (ครั้ง)

รายชื่อกรรมการ	การเข้าประชุมของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ			เข้าร่วมประชุมเฉลี่ย
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	
1. นาย วิชาญ อมรโรจนวงศ์ (ประธานกรรมการชุดย่อย, กรรมการอิสระ)	2	/	2	2 / 2 (100.00%)
2. นาย วรการ เทพเฉลิม (กรรมการชุดย่อย, กรรมการอิสระ)	2	/	2	2 / 2 (100.00%)
3. นาย วิกรม ศรีประทักษ์ (กรรมการชุดย่อย, กรรมการอิสระ)	2	/	2	2 / 2 (100.00%)
4. นาย สมเชาว์ ตันทเทอดธรรม (กรรมการชุดย่อย)	2	/	2	2 / 2 (100.00%)
อัตราการเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย				100.00%

รายชื่อกรรมการ	การเข้าประชุมของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ			เข้าร่วมประชุมเฉลี่ย
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	
5. นาย พิบูลย์ ลิมปประภัทร (ประธานกรรมการชุดย่อย, กรรมการอิสระ)	0	/	0	N/A
อัตราการเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย				100.00%

#### ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ

##### คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ

ในปี 2568 บริษัทฯ มีการประชุมคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ รวมทั้งสิ้น 2 ครั้ง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ มีจำนวน 4 ท่าน ประกอบด้วย

1.	นายวิชาญ	อมรโรจนวงศ์	ประธานกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ
2.	นายสมเชาว์	ตันตพเทอดธรรม	กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ
3.	นายวรการ	เทพเฉลิม	กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ
4.	นายวิกรม	ศรีประทักษ์	กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ

โดยมีนางสาวพรทิพย์ภา ชิวเรื่องโรจน์ เป็นเลขานุการคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมาย โดยมีหน้าที่ในการสรรหากรรมการทั้งกรรมการใหม่หรือเพื่อทดแทน และพิจารณากำหนดค่าตอบแทนของกรรมการ โดยการกำหนดคุณสมบัติและหลักเกณฑ์ในการสรรหากรรมการ พิจารณาคัดเลือกผู้ที่มีความเหมาะสมในด้านความรู้ ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญเพื่อเสนอชื่อแต่งตั้ง รวมถึงเสนอชื่อโยกย้าย ถอดถอนกรรมการที่ปฏิบัติไม่เป็นไปตามคุณสมบัติที่บริษัทกำหนดเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา นอกจากนี้ยังพิจารณาการเข้าประชุม ความรู้ ความสามารถของกรรมการในการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการอย่างเหมาะสม โปร่งใส และจัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance Policy) ที่เหมาะสมกับบริษัท ภายใต้กรอบของกฎหมาย หลักเกณฑ์ ระเบียบและข้อบังคับของหน่วยงานที่ทำหน้าที่กำกับดูแล ได้แก่ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนแนวทางในการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามมาตรฐานสากลเพื่อเสนอคณะกรรมการอนุมัติ

## 9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

### 9.1 การควบคุมภายใน

#### สรุปความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในของบริษัท

บริษัทให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพจึงได้กำหนดภาระหน้าที่ อำนาจการดำเนินการของผู้ปฏิบัติงานและผู้บริหาร ไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน มีการควบคุมดูแลการใช้ทรัพย์สินของบริษัทให้เกิดประโยชน์ และมีการแบ่งแยกหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน ผู้ควบคุมและประเมินผลออกจากกันเพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม โดยคณะกรรมการบริษัทจะมีการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในเพื่อการพัฒนาปรับปรุงเป็นประจำทุกปี

บริษัทมีฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบ ทำหน้าที่ตรวจสอบและประเมินผล มีการจัดทำคู่มือตรวจสอบภายใน (Internal Audit Manual) เพื่อตรวจสอบให้มั่นใจว่าการปฏิบัติงานหลักและกิจกรรมทางการเงินที่สำคัญของบริษัท การปฏิบัติการ การบริหารเทคโนโลยีสารสนเทศ การปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับบริษัท การตรวจสอบพิเศษได้ดำเนินการตามแนวทางที่กำหนดและมีประสิทธิภาพ ฝ่ายตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระ สามารถทำหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลได้อย่างเต็มที่ โดยฝ่ายตรวจสอบภายในถูกกำหนดให้รายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และได้รับการประเมินผลจากคณะกรรมการตรวจสอบด้วย

นอกจากนี้ในปี 2568 บริษัทได้จ้าง บริษัท กัลยดิษฐ์ แอดไวซอรี เซอร์วิสেস จำกัด (KAS) เป็นที่ปรึกษาด้านการตรวจสอบภายใน ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่า บริษัทมีการบริหารจัดการระบบงานด้านต่าง ๆ ที่ถูกต้อง สอดคล้องกับมาตรฐานการปฏิบัติสากล มีการรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริหาร และฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาปรับปรุงการปฏิบัติงานต่อไป

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงเป็นอย่างมาก บริษัทได้มีการกำหนดนโยบายบริหารความเสี่ยง คณะทำงานด้านการบริหารความเสี่ยงเพื่อประเมินความเสี่ยงของกิจการ กำหนดมาตรการป้องกันและจัดการความเสี่ยง ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงที่มีผลต่อการดำเนินงานของบริษัทตามที่ระบุในหัวข้อปัจจัยความเสี่ยง โดยคณะกรรมการมีการพิจารณาติดตามมาตรการบริหารความเสี่ยงของบริษัทเป็นประจำทุกไตรมาส

#### 9.1.1 ความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายใน

ระบบการควบคุมภายในของบริษัท : COSO - Enterprise Risk Management Framework (ERM)

#### COSO - Enterprise Risk Management Framework (ERM)

ในปี 2568 บริษัทได้ดำเนินการตามมาตรฐาน COSO ครบถ้วน ถูกต้องทุกข้อ

#### 9.1.2 ข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบควบคุมภายใน

	2566	2567	2568
จำนวนข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบควบคุมภายใน รวม (กรณี)	0	0	0

#### 9.1.3 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและข้อสังเกตจากผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นเกี่ยวกับการควบคุมภายใน : ไม่มี

ต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทหรือไม่

ผู้สอบบัญชีมีข้อสังเกตเกี่ยวกับการควบคุมภายในของบริษัทหรือไม่ : ไม่มี

#### 9.1.4 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบต่อการดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน : บริการจากหน่วยงานภายนอก (Outsource)

ในปี 2568 บริษัทได้ว่าจ้าง บริษัท กัลยดิษฐ์ แอดไวซอรี เซอร์วิสেস จำกัด (KAS) เป็นที่ปรึกษาด้านการตรวจสอบภายใน ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่า บริษัทมีการบริหารจัดการระบบงานด้านต่าง ๆ ที่ถูกต้อง สอดคล้องกับมาตรฐานการปฏิบัติสากล มีการรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริหาร และฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาปรับปรุงการปฏิบัติงานต่อไป

#### 9.1.5 การแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

การแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้าย : มี

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบหรือไม่

## 9.2 รายการระหว่างกัน

### รายการระหว่างกัน

บริษัทมีการทำรายการระหว่างกันหรือไม่ : มี

#### 9.2.1 - 9.2.2 ชื่อกลุ่มบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ลักษณะความสัมพันธ์ และข้อมูลรายการระหว่างกัน

##### บุคคล/นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

ชื่อบุคคลหรือนิติบุคคล /ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์	ข้อมูล ณ วันที่
บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด การพัฒนาสินทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> <li>● กรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ซึ่งได้แก่               <ol style="list-style-type: none"> <li>1.นายสมเชาว์ ดันตาทอดธรรม</li> <li>2.นายสมนึก ดันตาทอดธรรม และผู้ถือหุ้นใหญ่ บจก. เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้งและบุคคลในกลุ่มดันตาทอดธรรม ถือหุ้นใน บจก. ทรัพย์นำชัยพัฒนา รวมกันร้อยละ 100.00</li> </ol> </li> <li>● บริษัทฯ และบจก.ทรัพย์นำชัยพัฒนา มีกรรมการร่วมกัน 2 ท่าน คือ นายสมเชาว์ ดันตาทอดธรรม และ นายสมนึก ดันตาทอดธรรม</li> </ul>	31 ธ.ค. 2568
บริษัท นำชัย กอล์ฟแมเนจเม้นท์ จำกัด ดำเนินธุรกิจให้บริการประกอบกิจการบริหารและจัดการสนามกอล์ฟ	<ul style="list-style-type: none"> <li>● กรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ซึ่งได้แก่               <ol style="list-style-type: none"> <li>นายสมเชาว์ ดันตาทอดธรรม</li> <li>นายสมนึก ดันตาทอดธรรม และผู้ถือหุ้นใหญ่ บจก. เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง และบุคคลในกลุ่มดันตาทอดธรรม ถือหุ้นใน บจก.นำชัย กอล์ฟ แมเนจเม้นท์ รวมกันร้อยละ 100.00</li> </ol> </li> <li>● บริษัทฯ และบจก.นำชัย กอล์ฟ แมเนจเม้นท์ มีกรรมการร่วมกัน 2 ท่าน คือ นายสมเชาว์ ดันตาทอดธรรม และนายสมนึก ดันตาทอดธรรม</li> </ul>	31 ธ.ค. 2568
บริษัท สถาพรพัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง จำกัด ดำเนินธุรกิจจำหน่ายวัสดุอุปกรณ์การก่อสร้าง	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ซึ่งได้แก่ บจก. เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง, นายสมนึก ดันตาทอดธรรม และบุคคลในกลุ่มดันตาทอดธรรม ถือหุ้นใน บจก.สถาพรพัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง รวมกันร้อยละ 100.00</li> </ul>	31 ธ.ค. 2568
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด ศูนย์ฟื้นฟูสุขภาพและดูแลผู้สูงอายุแบบครบวงจร	<ul style="list-style-type: none"> <li>● บริษัทฯ ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท เอ็น.ซี.พีรีฟเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 99.99</li> <li>● บริษัท เอ็น.ซี.พีรีฟเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด ร้อยละ 60 และ มีกรรมการร่วมกัน 3ท่าน คือ นายสมเชาว์ ดันตาทอดธรรม นายสมนึก ดันตาทอดธรรม และ นางสาวนงลักษณ์ ดันตาทอดธรรม ถือหุ้นคนละ 1 หุ้น</li> </ul>	31 ธ.ค. 2568

ชื่อบุคคลหรือนิติบุคคล /ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์	ข้อมูล ณ วันที่
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด บริหารจัดการ อสังหาริมทรัพย์แบบ ครบวงจร	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทฯ ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 99.99 และมีกรรมการและผู้บริหารร่วมกัน</li> </ul>	31 ธ.ค. 2568
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้บริการบริหารชุมชน ในโครงการ อสังหาริมทรัพย์	บริษัทฯ ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 99.99 และมีกรรมการและผู้บริหารร่วมกัน	31 ธ.ค. 2568

#### รายละเอียดรายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด			
<b>รายการที่ 1</b>  <u>ลักษณะรายการ</u> บริษัทเช่าที่ดินจากบริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด  <u>รายละเอียด</u> บริษัทเช่าที่ดินจากบริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 55,000 บาท  <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> บริษัทเช่าที่ดินจากบริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัดในส่วนที่เป็นที่ตั้งสำนักงานขาย บ้านตัวอย่าง และลานจอดรถของโครงการบ้านฟ้าปิยมรย์ เนื้อที่ 11 ไร่ สัญญาเช่า 3 ปี ตั้งแต่ 1 ม.ค. 2562 – 31 ธ.ค. 2564 (ค่าเช่า ม.ค.-ธ.ค. 2568 เท่ากับ 660,000 บาท)  <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> เห็นด้วย	0.66	0.66	0.66



รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
บริษัท นำชัย กอล์ฟ แมเนจเม้นท์ จำกัด			
<b>รายการที่ 1</b>  <u>ลักษณะรายการ</u>  บริษัทฯ ซื้อบัตรสมาชิกกอล์ฟเพื่อจัดทำโปรโมชั่นทางการตลาด โดยราคาดังกล่าวเป็นราคาตามลักษณะการดำเนินธุรกิจทั่วไปในราคาตลาด  <u>รายละเอียด</u>  บริษัทฯ ซื้อบัตรสมาชิกกอล์ฟเพื่อจัดทำโปรโมชั่นทางการตลาด โดยราคาดังกล่าวเป็นราคาตามลักษณะการดำเนินธุรกิจทั่วไปในราคาตลาด  <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u>  • บริษัทฯ ซื้อบัตรสมาชิกกอล์ฟเพื่อจัดทำโปรโมชั่นทางการตลาด โดยราคาดังกล่าวเป็นราคาตามลักษณะการดำเนินธุรกิจทั่วไปในราคาตลาด  <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u>  เห็นด้วย	0.86	0.35	0.14
บริษัท สถาพรพัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง จำกัด			
<b>รายการที่ 1</b>  <u>ลักษณะรายการ</u>  บริษัทซื้อวัสดุก่อสร้างจาก บจก. สถาพรพัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง  <u>รายละเอียด</u>  บริษัทซื้อวัสดุก่อสร้างจาก บจก. สถาพรพัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง  <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u>	44.45	5.43	7.69

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทและบริษัทย่อยเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างบางรายการที่มีผลกระทบต่อคุณภาพและมาตรฐาน และยากต่อการควบคุม ให้แก่ผู้รับเหมา โดยซื้อในราคาตลาดเทียบเท่ากับราคาที่ซื้อจากบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นการดำเนินธุรกิจตามปกติ</li> <li>การซื้อวัสดุก่อสร้างจากบริษัทที่เกี่ยวข้องส่งผลให้บริษัทสามารถควบคุมคุณภาพและมาตรฐานของสินค้า ตลอดจนสามารถควบคุมเวลาการส่งมอบสินค้าและได้รับความสะดวกในการใช้บริการได้รวดเร็วในกรณีที่ต้องการความเร่งด่วน</li> </ul> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>เห็นด้วย</p>			
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด			
<p><b>รายการที่ 1</b></p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทฯ ให้ บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด เช่าพื้นที่เพื่อเป็นสำนักงาน ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 297,160 บาท</li> </ul> <p><u>รายละเอียด</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทฯ ให้ บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด เช่าพื้นที่เพื่อเป็นสำนักงาน ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 297,160 บาท</li> </ul> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทฯ ให้ บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด เช่าพื้นที่เพื่อเป็นสำนักงาน โดยเช่าที่อาคารอรุณहार 39 ชั้น 4-5 และตึก 6 ชั้น อาคารศิริอรุณและห้องพักที่เปิดในนาม ศิริอรุณ</li> </ul> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>เห็นด้วย</p>	6.06	3.24	3.15
<p><b>รายการที่ 2</b></p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทฯ ให้ บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด เช่าเฟอร์นิเจอร์ เดือนละ 24,149.53 บาท</li> </ul> <p><u>รายละเอียด</u></p>	2.46	1.89	1.69

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทฯ ให้ บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด เช่าเฟอร์นิเจอร์ เดือนละ 24,149.53 บาท</li> </ul> <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทฯ ให้ บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด เช่าเฟอร์นิเจอร์ และมีค่าใช้จ่าย ค่าน้ำ-ไฟ คิดตามมิเตอร์จริง</li> </ul> <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> เห็นด้วย			
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด			
<b>รายการที่ 1</b>  <u>ลักษณะรายการ</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทฯ ให้บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด เช่าพื้นที่เพื่อเป็นสำนักงาน ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 20,000 บาท</li> </ul> <u>รายละเอียด</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทฯ ให้บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด เช่าพื้นที่เพื่อเป็นสำนักงาน ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 220,000 บาท</li> </ul> <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทฯ ให้บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด เช่าพื้นที่เพื่อเป็นสำนักงานในการผลิตแผ่นสำเร็จรูป (Precast) โดยทำสัญญา ต่อเนื่อง เริ่มต้นตั้งแต่ 1/4/2564 เป็นต้นไป</li> </ul> <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> เห็นด้วย	2.64	2.44	2.34
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด			
<b>รายการที่ 1</b>  <u>ลักษณะรายการ</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทฯ ให้บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด เช่าพื้นที่เพื่อเป็นสำนักงาน ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 5,000 บาท/เดือน</li> </ul> <u>รายละเอียด</u>	0.05	0.00	0.00

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทให้บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด เช่าพื้นที่เพื่อเป็นสำนักงาน ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 5,000 บาท/เดือน</li> </ul> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทบริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด เช่าพื้นที่เพื่อเป็นสำนักงาน โดยเช่าที่ 1 ห้อง ชั้น 1 อาคารสำนักงานใหญ่ ของบริษัท เอ็น.ซี.เอส.ซี. จำกัด (มหาชน)</li> </ul> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>เห็นด้วย</p>			

### 9.2.3 นโยบายและแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันในอนาคตรวมทั้งการปฏิบัติตามข้อผูกพันที่บริษัทให้ไว้ในหนังสือชี้ชวน

#### มาตรการและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน

##### มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

คณะกรรมการของบริษัทได้ร่วมพิจารณาและมีมติเป็นเอกฉันท์ว่า ในกรณีที่มีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในอนาคต จะต้องมีการจัดเสนอให้แก่ที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาและอนุมัติรายการระหว่างกัน และต้องมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมเพื่อพิจารณาดูแลให้รายการระหว่างกันเป็นไปอย่างยุติธรรม สมเหตุสมผล และมีนโยบายการกำหนดราคาที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นหลัก ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียไม่มีสิทธิออกเสียงในการเข้าทำรายการดังกล่าว อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่มีนโยบายการให้กู้ยืมแก่บุคคลที่มีความขัดแย้ง นอกจากนี้ บริษัทจะปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

##### แนวโน้มนำในการทำรายการเกี่ยวข้องกันในอนาคต

##### นโยบายหรือแนวปฏิบัติการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

ตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ. (ว) 47/2547 ลงวันที่ 21 กรกฎาคม 2547 เรื่อง การปรับปรุงหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน บริษัทกำหนดประเภทของรายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตเป็น 5 ประเภท ดังนี้

##### 1. รายการธุรกิจปกติของบริษัท

รายการธุรกิจปกติของบริษัท ได้แก่ การซื้อวัสดุก่อสร้าง การขายบ้านในโครงการ การซื้อที่ดิน บริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางในการปฏิบัติให้เป็นไปตามลักษณะการค้าโดยทั่วไป โดยอ้างอิงกับราคาและเงื่อนไขตลาดที่เหมาะสมและยุติธรรม สมเหตุสมผลและสามารถตรวจสอบได้ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และบริษัทย่อย และนำเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณาอนุมัติในหลักเกณฑ์และแนวทางในการปฏิบัติดังกล่าว

##### 2. รายการสนับสนุนธุรกิจปกติ

รายการสนับสนุนธุรกิจปกติ ได้แก่ บริษัทว่าจ้างบริษัทย่อย บริหารชุมชนในโครงการของบริษัท และว่าจ้างก่อสร้างเฉพาะบ้านสร้างก่อนขายในโครงการ

##### 3. รายการเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะสั้น

รายการเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะสั้น ได้แก่ บริษัทเช่าทรัพย์สินเป็นที่ตั้งสำนักงานขายของโครงการบ้านฟ้าปายมย์

##### 4. รายการเกี่ยวกับทรัพย์สินหรือบริการ

รายการเกี่ยวกับทรัพย์สินหรือบริการ ได้แก่ การว่าจ้างบริษัทย่อยดูแลสวนในโครงการ

##### 5. รายการความช่วยเหลือทางการเงิน

รายการความช่วยเหลือทางการเงิน ได้แก่ การกู้ยืมเงินจากบริษัทย่อย การให้ธนาคารพาณิชย์ออกหนังสือค้ำประกันต่อหน่วยงานราชการให้แก่บริษัทย่อย การกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทฯ จะจัดให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการ และเป็นไปตามเงื่อนไขราคาที่เหมาะสม หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันนั้น บริษัทฯ จะจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทพิจารณาตรวจสอบรายการดังกล่าว ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้เชี่ยวชาญอิสระจะนำไปใช้ประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการของคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี ตามแต่กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ปรับโครงสร้างการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งในโครงการปัจจุบันและโครงการในอนาคตของบริษัทฯ เพื่อความชัดเจนและโปร่งใสในการดำเนินธุรกิจ สำหรับนโยบายการซื้อที่ดินของบริษัทฯ ในอนาคต บริษัทฯ จะซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการโดยตรงจากผู้ขาย และไม่มีนโยบายให้ผู้ที่เกี่ยวข้องเป็นนายหน้าถือครองกรรมสิทธิ์ก่อนโอนกรรมสิทธิ์ให้บริษัท แต่หากเป็นการซื้อที่ดินของผู้ที่เกี่ยวข้องกันจะต้องผ่านกระบวนการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยถือปฏิบัติตามข้อกำหนดเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกันของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดที่บริษัทจะได้รับ

รายการระหว่างกันที่จะเกิดขึ้นในอนาคตนั้น คณะกรรมการบริษัทจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัทฯ จะทำการสุ่มตรวจรายการที่เกิดขึ้น และนำเสนอคณะกรรมการตรวจสอบในการประชุมประจำงวดเพื่อพิจารณา นอกจากนี้ บริษัทฯ จะเปิดเผยรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และรายงานประจำปี 2568 (แบบ 56-1 One Report)

#### 9.2.4 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่มีการประเมินราคาและราคาประเมินประกอบการทำรายการระหว่างกัน

สามารถดูรายละเอียดได้ที่เอกสารแนบ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

## ส่วนที่ 3 งบการเงิน

## รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

## รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัท ตระหนักถึงหน้าที่และความรับผิดชอบในฐานะกรรมการของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในการกำกับดูแลให้รายงานทางการเงินของบริษัทฯ ที่จัดทำขึ้น มีข้อมูลทางบัญชีที่ถูกต้อง ครบถ้วนในสาระสำคัญ โปร่งใส เพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ ป้องกันการทุจริตและการดำเนินการที่ผิดปกติ รวมทั้งได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป โดยใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสม และถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ ตลอดจนมีการพิจารณาถึงความสมเหตุสมผล และความรอบคอบในการจัดทำ เพื่อให้สะท้อนผลการดำเนินงานที่เป็นจริงของบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วย กรรมการอิสระผู้มีความสามารถครบถ้วน ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทำหน้าที่สอบทานให้บริษัทฯ มีรายงานทางการเงิน และการดำเนินงานอย่างถูกต้องเพียงพอ มีการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างโปร่งใส ถูกต้อง และครบถ้วน รวมทั้งให้มีระบบบริหารความเสี่ยง การควบคุมภายใน และการกำกับดูแลกิจการของบริษัทที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล ตลอดจนมีความครบถ้วนเพียงพอ และเหมาะสมของกระบวนการติดตามการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ นโยบายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยรวมอยู่ในระดับที่เพียงพอและสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลได้ว่า งบการเงินเฉพาะบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อยประจำปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานร่วมกับฝ่ายบริหารและผู้สอบบัญชี มีความเชื่อถือได้ โดยปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- รศ.ไตรรัตน์ จารุทัศน์ -

ประธานกรรมการ  
บริษัท เอ็น.ซี.เอสซี จำกัด (มหาชน)

- นายสมเชาว์ ตันหาเทอดธรรม -

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
บริษัท เอ็น.ซี.เอสซี จำกัด (มหาชน)



## รายงานของผู้สอบบัญชีอนุญาติ

บริษัท เอ็น.ซี. โฮล์มิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

---

รายงานและงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ  
บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน)

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของ บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ และข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้ฐานะการเงินรวมของ บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และผลการดำเนินงานรวมและกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่นๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

\*\*\*\*/2

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

#### การประมาณการต้นทุนโครงการ

- ความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทประกอบกิจการขายบ้านพร้อมที่ดิน มีโครงการในกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด ซึ่งมีทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดยบริษัทต้องมีการจัดทำประมาณการต้นทุนโครงการ ซึ่งประกอบด้วย ต้นทุนค่าที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืม และต้นทุนงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง เพื่อจัดทำประมาณการต้นทุนโครงการเป็นรายแปลง และใช้ในการคำนวณต้นทุนสินค้าคงเหลือ และการรับรู้ต้นทุนขายสำหรับแปลงที่โอน โดยประมาณการดังกล่าวมีความซับซ้อนและต้องใช้ดุลยพินิจค่อนข้างมาก คือประมาณการต้นทุนการกู้ยืม และประมาณการต้นทุนงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานในการประมาณการกระแสเงินสดรับและจ่ายตลอดทั้งโครงการ และประสิทธิภาพการก่อสร้างงานสาธารณูปโภคส่วนกลางในอดีต โดยข้าพเจ้าได้ให้ความสำคัญเป็นพิเศษในการตรวจสอบการจัดทำและทบทวนประมาณการต้นทุนโครงการตามข้อกำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินเนื่องจากมีนัยสำคัญต่องบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ตามงบการเงินรวมกลุ่มบริษัทที่มีสินค้าคงเหลือจำนวนเงิน 526 ล้านบาท (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8) และต้นทุนการพัฒนาที่ดินจำนวนเงิน 2,075 ล้านบาท (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9) รวมเป็นจำนวนเงิน 2,601 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 55 ของสินทรัพย์รวม และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทรับรู้ต้นทุนขายจำนวนเงิน 772 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 62 ของค่าใช้จ่ายรวม

- การตอบสนองความเสี่ยง

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าต่อเรื่องดังกล่าว ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้บริหารถึงการกำหนดนโยบายและกระบวนการในการจัดทำประมาณการต้นทุนโครงการ โดยได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของข้อสมมติฐานและวิธีการที่ผู้บริหารใช้ในการคำนวณประมาณการต้นทุนโครงการ และการทบทวนประมาณการต้นทุนโครงการดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ โดยการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนซึ่งแสดงถึงการประมาณการที่ดีที่สุดของฝ่ายบริหาร โดยเฉพาะเรื่องการคาดการณ์การประมาณการกระแสเงินสดรับและจ่ายตลอดระยะเวลาโครงการ เพื่อจัดทำประมาณการต้นทุนการกู้ยืม และข้อมูลงานก่อสร้างสาธารณูปโภค เพื่อจัดทำประมาณการต้นทุนงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง นอกจากนี้ข้าพเจ้าได้มีการเปรียบเทียบกับต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการต้นทุนดังกล่าว และข้าพเจ้าได้ให้ความสำคัญกับความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลของนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.18 และพบว่าประมาณการต้นทุนโครงการมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

\*\*\*\*\*3

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

- ความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน คอนโดมิเนียม และที่ดินรอพัฒนาสำหรับปี 2568 เป็นจำนวนเงินรวม 1,031 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 93 ของรายได้รวม โดยกลุ่มบริษัทมีจำนวนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก รวมถึงการให้ส่วนลด โปรโมชันส่งเสริมการขายที่หลากหลาย ดังนั้นข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญต่อการเกิดขึ้นจริงของรายได้ การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมการขายว่าเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือไม่ ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงกำหนดให้การตรวจสอบรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ กลุ่มบริษัทได้เปิดเผยนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.1

- การตอบสนองความเสี่ยง

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าต่อเรื่องดังกล่าว ได้ใช้วิธีสอบถามเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบและทำความเข้าใจระบบรายได้และการส่งเสริมการขายของโครงการต่างๆ ของบริษัท และทดสอบระบบการควบคุมภายในโดยเลือกสุ่มรายการมาทดสอบการควบคุมว่าได้มีการปฏิบัติเป็นไปตามการควบคุมที่กำหนดไว้หรือไม่ เลือกตรวจสอบสัญญาขาย การอนุมัติการให้ส่วนลดหรือโปรโมชันส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้อง เอกสารการโอนกรรมสิทธิ์ และการได้รับชำระเงิน เพื่อตรวจสอบการเกิดขึ้นจริง ความถูกต้องของการรับรู้รายได้ตามเงื่อนไขของสัญญาที่ทำกับลูกค้า มีความสอดคล้องกับนโยบายการบัญชี และตรวจสอบรายได้จากการขายทั้งรายการทั้งในระหว่างปีและรายการใกล้เคียงสิ้นปี รวมถึงการวิเคราะห์เปรียบเทียบเป็นรายการ โครงการเพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่เกิดขึ้น รวมถึงการบันทึกรายได้ในสมุดรายวันทั่วไป และรายการปรับปรุงที่เกี่ยวข้องเพื่อประเมินว่า มีการบันทึกรายได้ที่ไม่เกิดขึ้นจริง หรือไม่ ข้าพเจ้าพบว่า การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามนโยบายการบัญชีและเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีแต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือปรากฏว่า ข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล เพื่อให้ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

\*\*\*\*\*4

### **ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องการเงิน**

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่องและการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องวันแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

### **ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน**

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ผิดตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร

\*\*\*\*\*/5

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือ นางสาวนิธินิ กิตติคุณาพงษ์

(นางสาวนิธินิ กิตติคุณาพงษ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 8843

บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569

## งบการเงิน



บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

สินทรัพย์

		บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	39,423,976.21	122,412,411.33	31,026,952.72	115,356,362.17
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	5, 7	17,607,617.91	16,312,933.61	20,897,226.55	19,657,155.35
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	66,322,028.47	65,237,499.28
สินค้าคงเหลือ	8	526,440,899.38	123,752,045.21	519,584,109.44	119,331,136.12
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	9	2,074,885,606.14	2,967,652,468.82	2,099,196,398.45	2,984,511,416.99
ที่ดินรอการพัฒนา	10	860,208,916.83	864,471,466.85	860,208,916.83	864,471,466.85
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	11	858,924.79	850,461.48	609,692.39	603,185.99
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	12	15,212,654.81	15,459,343.58	13,450,059.33	13,790,663.75
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		3,534,638,596.07	4,110,911,130.88	3,611,295,384.18	4,182,958,886.50
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน					
ที่เป็นหลักประกัน	13	38,347,653.44	36,743,373.30	38,347,653.44	36,743,373.30
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	14	-	-	86,864,497.95	86,864,497.95
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	140,501,837.00	145,252,294.86	153,620,000.00	187,930,366.95
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	16	104,902,543.33	153,020,301.56	71,664,713.64	79,727,567.03
สินทรัพย์สิทธิการใช้	17	5,347,298.72	9,177,938.05	5,137,946.81	8,231,130.49
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	18	1,889,060.02	1,787,266.89	1,580,242.27	1,443,538.42
ที่ดินรอการพัฒนา	10	877,992,483.43	877,992,483.43	805,411,249.35	805,411,249.35
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอตัดบัญชี	19	23,028,361.32	18,260,948.90	19,073,429.07	14,306,016.65
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	20	5,060,318.45	4,633,683.56	3,609,874.56	4,633,683.56
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		1,197,069,555.71	1,246,868,290.55	1,185,309,607.09	1,225,291,423.70
รวมสินทรัพย์		4,731,708,151.78	5,357,779,421.43	4,796,604,991.27	5,408,250,310.20

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

		บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
หมายเหตุ					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากสถาบันการเงิน	21	231,859,715.04	258,324,144.03	231,859,715.04	258,324,144.03
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	5, 22	480,793,042.39	468,438,737.74	453,768,545.13	454,708,853.99
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	329,952,450.25	420,948,996.19	323,640,586.00	415,085,560.31
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	24	-	299,691,523.13	-	299,691,523.13
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5	5,500,000.00	5,500,000.00	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	25	2,885,746.46	3,524,800.41	2,755,547.18	3,429,553.33
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		262,964.01	641,470.84	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,051,253,918.15	1,457,069,672.34	1,012,024,393.35	1,431,239,634.79
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	23	217,024,833.37	498,199,948.63	208,452,137.50	483,315,388.50
หุ้นกู้	5, 24	397,358,701.09	199,619,713.91	397,358,701.09	199,619,713.91
หนี้สินตามสัญญาเช่า	25	2,759,768.51	6,061,744.61	2,597,016.73	5,108,503.50
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	26	53,357,751.23	61,032,306.90	44,997,362.82	57,432,376.98
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	27	35,798,474.82	35,225,699.77	35,798,474.82	35,225,699.77
ประมาณการหนี้สินจากการซื้อโครงการ					
อสังหาริมทรัพย์	28	31,480,740.00	31,480,740.00	30,067,950.00	30,067,950.00
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	5	36,923,504.94	35,325,561.04	37,360,504.94	35,758,561.04
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		774,703,773.96	866,945,714.86	756,632,147.90	846,528,193.70
รวมหนี้สิน		1,825,957,692.11	2,324,015,387.20	1,768,656,541.25	2,277,767,828.49

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

หมายเหตุ		บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 1,245,284,305 หุ้น					
มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท		1,245,283,691.00	1,245,283,691.00	1,245,284,305.00	1,245,284,305.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 1,245,283,691 หุ้น					
มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท		1,245,283,691.00	1,245,283,691.00	1,245,283,691.00	1,245,283,691.00
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น		577,530,000.00	577,530,000.00	577,530,000.00	577,530,000.00
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้น		(2,288,796.30)	(2,288,796.30)	-	-
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	30	122,200,000.00	122,200,000.00	122,200,000.00	122,200,000.00
ยังไม่ได้จัดสรร		992,953,530.42	1,118,845,187.05	1,082,934,759.02	1,185,468,790.71
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		2,935,678,425.12	3,061,570,081.75	3,027,948,450.02	3,130,482,481.71
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย	29	(29,927,965.45)	(27,806,047.52)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		2,905,750,459.67	3,033,764,034.23	3,027,948,450.02	3,130,482,481.71
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		4,731,708,151.78	5,357,779,421.43	4,796,604,991.27	5,408,250,310.20

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

		บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2568	2567	2568	2567
รายได้	5, 38				
รายได้จากการขาย		1,031,435,936.47	1,188,707,468.00	1,031,389,207.50	1,189,655,468.00
รายได้จากการให้เช่าและบริการ		70,370,575.13	64,000,841.09	17,030,376.59	14,590,775.60
รายได้อื่น		11,714,251.66	17,306,274.62	13,342,546.46	15,756,500.68
รวมรายได้		1,113,520,763.26	1,270,014,583.71	1,061,762,130.55	1,220,002,744.28
ค่าใช้จ่าย	5, 38				
ต้นทุนขาย		772,282,503.43	797,735,724.71	768,202,579.41	793,345,342.02
ต้นทุนให้เช่าและบริการ		67,584,479.18	67,013,393.47	15,457,076.01	18,394,230.52
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		118,595,302.70	147,748,398.44	118,706,566.74	147,819,579.42
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		242,019,876.12	251,187,487.25	227,330,739.47	243,080,326.57
รวมค่าใช้จ่าย		1,200,482,161.43	1,263,685,003.87	1,129,696,961.63	1,202,639,478.53
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน		(86,961,398.17)	6,329,579.84	(67,934,831.08)	17,363,265.75
ต้นทุนทางการเงิน	36	50,079,998.86	46,518,525.50	48,183,254.00	44,059,428.37
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		(137,041,397.03)	(40,188,945.66)	(116,118,085.08)	(26,696,162.62)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	34	(6,530,740.61)	(2,891,683.75)	(6,530,740.61)	(2,821,339.34)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		(130,510,656.42)	(37,297,261.91)	(109,587,344.47)	(23,874,823.28)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ใน					
กำไรหรือขาดทุน					
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลัก					
คณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษีเงินได้		2,137,081.86	(3,946,030.66)	7,053,312.78	(4,260,357.55)
รายการที่อาจถูกจัดประเภทรายการใหม่ในภายหลังเข้าไป					
ไว้ในกำไรหรือขาดทุน		-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		2,137,081.86	(3,946,030.66)	7,053,312.78	(4,260,357.55)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		(128,373,574.56)	(41,243,292.57)	(102,534,031.69)	(28,135,180.83)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุ	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	(127,999,384.16)	(33,672,126.16)	(109,587,344.47)	(23,874,823.28)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(2,511,272.26)	(3,625,135.75)	-	-
	<u>(130,510,656.42)</u>	<u>(37,297,261.91)</u>	<u>(109,587,344.47)</u>	<u>(23,874,823.28)</u>
การแบ่งกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	(125,891,656.63)	(37,657,401.99)	(102,534,031.69)	(28,135,180.83)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(2,481,917.93)	(3,585,890.58)	-	-
	<u>(128,373,574.56)</u>	<u>(41,243,292.57)</u>	<u>(102,534,031.69)</u>	<u>(28,135,180.83)</u>
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	37			
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)	(0.103)	(0.027)	(0.088)	(0.019)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**บริษัท เอ็น.ซี. เซิร์ฟिंग จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**  
**งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568**

		บาท								
		งบการเงินรวม								
หมายเหตุ		ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่						ส่วนได้เสียที่ ไม่มีอำนาจ ควบคุม	รวม	
		ทุนเรือนหุ้น	ส่วนเกินมูลค่า	ผลต่างจาก	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่น			รวม
		ที่ออกและ	หุ้นสามัญ	การเปลี่ยนแปลง	จัดสรรแล้ว-สำรอง	ที่ยังไม่ได้	ของผู้ถือหุ้น			
		ชำระแล้ว		สัดส่วนการถือหุ้น	ตามกฎหมาย	จัดสรร				
ยอดคงมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567		1,245,283,691.00	577,530,000.00	(2,288,796.30)	122,200,000.00	1,218,762,068.59	-	3,161,486,963.29	(24,920,156.94)	3,136,566,806.35
จ่ายปันผล	31	-	-	-	-	(62,259,479.55)	-	(62,259,479.55)	-	(62,259,479.55)
รับชำระลูกหนี้ค่าหุ้น	29	-	-	-	-	-	-	-	700,000.00	700,000.00
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ										
กำไรสำหรับปี		-	-	-	-	(33,672,126.16)	-	(33,672,126.16)	(3,625,135.75)	(37,297,261.91)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-	(3,985,275.83)	-	(3,985,275.83)	39,245.17	(3,946,030.66)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	(37,657,401.99)	-	(37,657,401.99)	(3,585,890.58)	(41,243,292.57)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		1,245,283,691.00	577,530,000.00	(2,288,796.30)	122,200,000.00	1,118,845,187.05	-	3,061,570,081.75	(27,806,047.52)	3,033,764,034.23
รับชำระลูกหนี้ค่าหุ้น	29	-	-	-	-	-	-	-	360,000.00	360,000.00
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ										
กำไรสำหรับปี		-	-	-	-	(127,999,384.16)	-	(127,999,384.16)	(2,511,272.26)	(130,510,656.42)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-	2,107,727.53	-	2,107,727.53	29,354.33	2,137,081.86
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	(125,891,656.63)	-	(125,891,656.63)	(2,481,917.93)	(128,373,574.56)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		1,245,283,691.00	577,530,000.00	(2,288,796.30)	122,200,000.00	992,953,530.42	-	2,935,678,425.12	(29,927,965.45)	2,905,750,459.67

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

		บาท					
		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
หมายเหตุ		ทุนเรือนหุ้น	ส่วนเกินมูลค่า	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่น	รวม
		ที่ออกและ	หุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว-สำรอง	ที่ยังไม่ได้	ของผู้ถือหุ้น	
		ชำระแล้ว		ตามกฎหมาย	จัดสรร		
	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,245,283,691.00	577,530,000.00	122,200,000.00	1,275,863,451.09	-	3,220,877,142.09
	จ่ายปันผล	-	-	-	(62,259,479.55)	-	(62,259,479.55)
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
	กำไรสำหรับปี	-	-	-	(23,874,823.28)	-	(23,874,823.28)
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(4,260,357.55)	-	(4,260,357.55)
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(28,135,180.83)	-	(28,135,180.83)
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,245,283,691.00	577,530,000.00	122,200,000.00	1,185,468,790.71	-	3,130,482,481.71
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
	กำไรสำหรับปี	-	-	-	(109,587,344.47)	-	(109,587,344.47)
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	7,053,312.78	-	7,053,312.78
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(102,534,031.69)	-	(102,534,031.69)
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,245,283,691.00	577,530,000.00	122,200,000.00	1,082,934,759.02	-	3,027,948,450.02

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(130,510,656.42)	(37,297,261.91)	(109,587,344.47)	(23,874,823.28)
ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
การปรับปรุงด้วยค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(6,530,740.61)	(2,891,683.75)	(6,530,740.61)	(2,821,339.34)
การปรับปรุงต้นทุนทางการเงิน	50,079,998.86	46,518,525.50	48,183,254.00	44,059,428.37
การปรับปรุงด้วยดอกเบี้ยรับ	(182,880.88)	(279,810.53)	(3,793,579.53)	(3,876,096.20)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	32,029,426.55	37,417,874.49	20,533,917.62	24,786,706.65
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการปรับมูลค่าสินค้า (กลับรายการ)	-	(2,180,656.76)	-	(2,180,656.76)
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(1,361,282.33)	1,529,394.59	(937,854.66)	(1,828,632.41)
การปรับปรุงด้วยสินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(402,719,632.17)	23,949,072.42	(400,252,973.32)	20,675,325.34
การปรับปรุงด้วยต้นทุนการพัฒนาที่ดินลดลง	934,951,656.66	405,699,992.03	927,499,812.52	409,173,904.33
การปรับปรุงด้วยที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้น	32,268.16	(135,436,657.67)	32,268.16	(135,436,657.67)
การปรับปรุงด้วยเงินมัดจำค่าที่ดินลดลง	-	12,825,000.00	-	12,825,000.00
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	979,756.99	3,558,868.46	(141,917.79)	(501,697.09)
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(438,768.46)	417,687.15	1,023,809.00	329,913.12
การปรับปรุงด้วยกำไรจากการขอคืนภาษีซื้อ	-	(246,446.59)	-	-
การปรับปรุงด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง)	13,875,465.09	(30,458,641.10)	512,592.20	(25,245,206.30)
การปรับปรุงด้วยหนี้สินหมุนเวียนอื่นลดลง	(378,506.83)	(536,363.94)	-	-
การปรับปรุงด้วยหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น	1,597,943.90	1,882,130.74	1,601,943.90	1,882,130.74
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	4,305,618.10	3,607,555.01	3,761,010.93	3,176,787.37
การปรับปรุงด้วยหนี้สูญ และค่าเผื่อขาดทุนด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (กลับรายการ)	66,598.03	(174,808.18)	108,954.54	1,668,554.00
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	5,391,740.52	3,213,517.09	5,391,740.52	3,213,517.09
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	145,188.83	1,300,000.00	145,188.83	1,300,000.00
การปรับปรุงด้วยกำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิธรรม	(6,506.40)	(9,921.48)	(6,506.40)	(9,921.48)
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	121,971.32	8,317.31	109,837.75	-
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินค้าคงเหลือ	30,778.00	5,752.83	-	-
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการตัดจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	450,206.79	3,950,582.65	443,137.42	707,848.00
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการปรับด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	50,826.97	-	27,380,926.01	-
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการปรับด้อยค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	27,330,099.04	-	-	-
การปรับปรุงด้วยกำไรจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	(114,965.27)	(4,148,556.11)	(114,965.27)	(153,417.95)
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	40,159.46	-	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) การดำเนินงาน	529,195,604.44	332,263,621.71	515,362,511.35	327,870,666.53

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(13,990,532.92)	(10,486,919.12)	(12,642,837.78)	(14,678,950.88)
เงินสดรับจากภาษีซื้อได้รับคืน	13,147,625.95	246,446.59	13,015,522.24	-
เงินสดรับดอกเบี้ยรับ	180,923.97	277,968.46	3,297,879.26	3,786,075.62
เงินสดจ่ายประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	(9,325,261.40)	(3,262,400.00)	(8,536,400.40)	(3,262,400.00)
เงินสดจ่ายหนี้สินค่าสาธารณูปโภค	(4,818,965.47)	-	(4,818,965.47)	-
หนี้สินจากการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์	-	(450,300.00)	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	514,389,394.57	318,588,417.64	505,677,709.20	313,715,391.27
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนที่เป็นหลักประกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1,604,280.14)	2,623,930.36	(1,604,280.14)	2,623,930.36
เงินสดรับจากการให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	2,000,000.00	-
เงินสดจ่ายให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(3,000,000.00)	-
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(532,798.13)	(139,342.51)	(532,798.13)	(139,342.51)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	243,271.03	266,586.58	240,000.00	265,652.00
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(2,664,982.10)	(6,228,842.72)	(1,901,715.24)	(5,555,722.20)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(921,200.00)	(118,000.00)	(813,200.00)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(5,479,989.34)	(3,595,668.29)	(5,611,993.51)	(2,805,482.35)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(26,464,428.99)	(20,912,232.08)	(26,464,428.99)	(20,912,232.08)
เงินสดจ่ายชำระภาระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(3,213,852.65)	(4,573,594.93)	(3,091,095.16)	(4,277,453.11)
เงินสดรับชำระลูกหนี้ค่าหุ้นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	360,000.00	1,700,000.00	-	-
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะสั้น	-	36,000,000.00	-	36,000,000.00
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น	-	(36,000,000.00)	-	(36,000,000.00)
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะยาว	217,315,466.75	607,548,419.04	217,315,466.75	607,548,419.04
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(589,487,127.95)	(742,384,487.40)	(583,623,692.06)	(736,942,775.27)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้สุทธิ	195,715,706.62	199,587,858.47	195,715,706.62	199,587,858.47
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	(300,000,000.00)	(150,000,000.00)	(300,000,000.00)	(150,000,000.00)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ยจ่าย	(86,123,604.13)	(107,715,122.60)	(84,247,082.30)	(106,632,617.58)
จ่ายเงินปันผล	-	(62,259,479.55)	-	(62,259,479.55)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(591,897,840.35)	(279,008,639.05)	(584,395,125.14)	(273,888,280.08)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	(82,988,435.12)	35,984,110.30	(84,329,409.45)	37,021,628.84
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	122,412,411.33	86,428,301.03	115,356,362.17	78,334,733.33
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	39,423,976.21	122,412,411.33	31,026,952.72	115,356,362.17
ข้อมูลงบกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย				
เงินสดในมือ	700,539.03	837,906.84	544,000.00	621,000.00
เงินฝากธนาคาร	38,723,437.18	121,574,504.49	30,482,952.72	114,735,362.17
รวม	39,423,976.21	122,412,411.33	31,026,952.72	115,356,362.17
2) หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น	1,351,940.42	5,116,477.01	1,351,940.42	5,116,477.01
3) ในปี 2567 ได้โอนที่ดินเพื่อขาย จำนวน 3.03 ล้านบาท ไปเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์				

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. ข้อมูลทั่วไป

(ก) ภูมิฐานะและสถานะทางกฎหมาย

บริษัทจดทะเบียนจัดตั้งเป็นบริษัทจำกัดเมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2537 โดยได้แปรสภาพจากบริษัทจำกัด มาเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ซึ่งได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้ว เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2546 และได้แก้ไขชื่อบริษัทเป็น บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน)

(N.C. Housing Public Company Limited)

บริษัทมีที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนไว้ดังนี้

เลขที่ 70 หมู่ที่ 5 ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12150 ประเทศไทย

(ข) ลักษณะธุรกิจ

กลุ่มบริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าได้แก่ จัดสรรที่ดินและปลูกบ้านสำเร็จรูปและคอนโดมิเนียม งานก่อสร้าง การบริการและเช่าภายในสโมสรหมู่บ้าน และศูนย์ฟื้นฟูสุขภาพและดูแลผู้สูงอายุ เป็นต้น

(ค) ชื่อบริษัทใหญ่

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท คือ บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 51.00

2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงินรวม

2.1 งบการเงินรวมนี้ได้รวมบัญชีต่างๆ ของบริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยที่บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม ดังต่อไปนี้

	อัตราร้อยละของการถือหุ้นทั้งทางตรง		ลักษณะธุรกิจ
	และทางอ้อม		
	2568	2567	
<u>บริษัทย่อย</u>			
บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	100.00	100.00	รับเหมาก่อสร้างและบริหารโครงการ
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	100.00	100.00	บริหารงานหมู่บ้าน
<u>บริษัทย่อยทางอ้อม - ถือโดย</u>			
<u>บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด</u>			
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	63.18	63.18	ศูนย์ฟื้นฟูสภาพและดูแลผู้สูงอายุ

2.2 บริษัทจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้

- 2.3 บริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- 2.4 งบการเงินรวมจัดทำขึ้น โดยใช้นโยบายการบัญชีเดียวกัน สำหรับรายการบัญชีที่เหมือนกันหรือเหตุการณ์ทางบัญชีที่คล้ายคลึงกัน
- 2.5 ยอดคงค้างระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- 2.6 ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัท และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบฐานะการเงินรวม

### 3. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

#### 3.1 เกณฑ์ในการจัดทำและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่กฎหมายกำหนดตามพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการแสดงรายการได้ทำขึ้นตามแบบกำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงินสำหรับบริษัทมหาชนจำกัด ที่กำหนดโดยประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยเกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทใช้เป็นทางการตามกฎหมายงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยดังกล่าว

#### 3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงใหม่มาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 ซึ่งการปรับปรุงนี้เป็นการปรับปรุงเพื่อให้มาตรฐานการรายงานทางการเงินมีความชัดเจนและมีความเหมาะสมมากยิ่งขึ้น การปรับปรุงมาตรฐานนี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินในปีปัจจุบัน

#### 3.3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่ใช้ในอนาคต

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงใหม่ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 ซึ่งเป็นฉบับปรับปรุงตามมาตรฐานรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท เชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

#### 4. ข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

##### 4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อบริษัทมีการส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ในสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว กล่าวคือ เมื่อมีการส่งมอบบ้านพร้อมที่ดินหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับสำหรับบ้านพร้อมที่ดินหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ได้ส่งมอบหลังจากหักส่วนลด

การจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้า

บริษัทจ่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหรือจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางนิติบุคคล โดยจ่ายแทนลูกค้าเมื่อลูกค้าจดทะเบียนโอนบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ฝ่ายบริหารของบริษัทพิจารณาว่ารายการเหล่านี้เป็นสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้ลูกค้า ดังนั้นจึงบันทึกการดังกล่าวหักจากมูลค่ารายได้ในสัญญาที่ทำกับลูกค้าจากเดิมที่บันทึกเป็นต้นทุนในการจัดจำหน่าย

เงินค่างวดส่วนที่เก็บก่อนการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของให้กับผู้ซื้อจะบันทึกเป็นค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้

ต้นทุนขายจะคำนวณตามต้นทุนทั้งหมดที่ประมาณการว่าจะเกิดขึ้นจริงของโครงการ อย่างไรก็ตามก็ต้นทุนขายจะถูกปรับปรุงให้ใกล้เคียงกับต้นทุนจริงในกรณีที่ปัจจัยต้นทุนจริงเปลี่ยนไปอย่างมีนัยสำคัญ

ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและต้นทุนจากการขายอาคารชุด บริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาที่ดินทั้งหมดตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งบันทึกรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างรับรู้ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่งโดยวิธีอัตราส่วนของต้นทุนที่เกิดขึ้นแล้วจนถึงปัจจุบันกับประมาณการต้นทุนทั้งสิ้น ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น เงินค่างวดที่เก็บได้เกินกว่าอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จจะบันทึกเป็นรายได้รับล่วงหน้า ส่วนที่ยังไม่ถึงกำหนดเรียกเก็บเงินจะบันทึกเป็นลูกหนี้การค้า

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งบันทึกรายได้ค่าบริการหมู่บ้านเมื่อให้บริการแล้วเสร็จตามระยะเวลาของสัญญา บริษัทย่อยแห่งหนึ่งบันทึกรายได้ค่าบริการ ค่าห้องพักโดยจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อให้บริการแล้วเสร็จ กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้อื่น และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

##### 4.2 เครื่องมือทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

ตราสารทุนสามารถจำแนกและไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามประเภทของการวัดมูลค่าได้สองประเภท ได้แก่ การวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หรือการวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ซึ่งไม่สามารถจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง

การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม บวกหรือหักด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกสินทรัพย์ทางการเงินนั้น ต้นทุนการทำรายการของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนนั้นรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ทำได้ 3 วิธีโดยขึ้นอยู่กับการจัดประเภทตราสารหนี้

- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลงหรือการด้อยค่าดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน
- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เมื่อถือครองสินทรัพย์ทางการเงิน เพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินรับรู้ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้นรายการขาดทุนจากการด้อยค่า รายได้ดอกเบี้ย และกำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องจะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุน เมื่อมีการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน กำไรหรือขาดทุนสะสมที่เคยรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะต้องจัดประเภทรายการใหม่เข้ากำไรหรือขาดทุน สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเช่นเดียวกับ สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย
- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เมื่อสินทรัพย์ทางการเงินนั้นไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารทุนต้องแสดงตราสารทุนโดยใช้มูลค่ายุติธรรม และบันทึกกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมเข้ากำไรหรือขาดทุน หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ขึ้นอยู่กับการจัดประเภทรายการของตราสารทุนนั้น

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม หักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

หนี้สินทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชีก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย หรือสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากภาระผูกพันวงเงินสินเชื่อและสัญญาค้ำประกันทางการเงิน ประเมินโดยไม่จำเป็นต้องรอให้เกิดเหตุการณ์ด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน กลุ่มบริษัทใช้วิธีทั่วไป (General approach) ในการพิจารณาเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า สำหรับลูกหนี้การค้า กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่าย (Simplified approach) ในการคำนวณค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า โดยอ้างอิงจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้การค้าและสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน



#### 4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดประกอบด้วยเงินฝากธนาคารและเงินสดในมือและเงินทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินที่จะครบกำหนดภายใน 3 เดือนข้างหน้า โดยไม่รวมรายการเงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน

#### 4.4 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิจะได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ

สินค้าเพื่อบริการคงเหลือแสดงในราคาทุนตามวิธีเข้าก่อน-ออกก่อนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า

วัสดุก่อสร้างคงเหลือแสดงในราคาทุนตามวิธีเข้าก่อน-ออกก่อนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับ เป็นการประมาณราคาที่เราคาดว่าจะขายได้ตามปกติธุรกิจหักด้วยประมาณการต้นทุนที่จำเป็นต้องจ่ายไปเพื่อให้ขายสินค้าได้

#### 4.5 ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนา

ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน แสดงในราคาทุน ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ

ที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดินที่กลุ่มบริษัทมีความตั้งใจที่จะถือไว้เพื่อประโยชน์ในอนาคต ราคาทุนประกอบด้วย ค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน รวมทั้งต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นระหว่างการพัฒนาที่ดิน เฉพาะในขณะที่มีการพัฒนาที่ดินนั้น

ต้นทุนการพัฒนาที่ดินและที่ดินรอการพัฒนา แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า

กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

#### 4.6 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการจัดหาหรือก่อสร้างสินทรัพย์หรือพัฒนาโครงการที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือเมื่อการก่อสร้างเสร็จสิ้นหรือหยุดชะงักลงจนกว่าจะมีการดำเนินการพัฒนาต่อไป ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้นๆ

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายดังกล่าว ประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้นั้นไปลงทุนชั่วคราว ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไปดอกเบี้ยจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการนั้นด้วยอัตราการจัดตั้งเป็นทุน อัตราการจัดตั้งเป็นทุนคืออัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไม่รวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ

#### 4.7 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทย่อย หมายถึงกิจการที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุมนโยบายการเงินและการดำเนินงาน ซึ่งโดยทั่วไปแล้วบริษัทจะถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงมากกว่ากึ่งหนึ่ง บริษัทได้รวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทควบคุมบริษัทย่อยจนกระทั่งอำนาจควบคุมหมดไป

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการโดยแสดงด้วยวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

#### 4.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกันโดยตรง

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทแสดงด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ที่ดินไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประเภทอาคารพักอาศัยให้เข้าคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ ดังนี้

อาคารพักอาศัยให้เช่า	30 ปี
ระบบสาธารณูปโภค	10 ปี
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	5 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคาร	10 ปี

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

#### 4.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ราคาทุนรับรู้เมื่อเริ่มแรกที่ได้สินทรัพย์มารวมถึงต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามวัตถุประสงค์รวมทั้งต้นทุนในการรื้อถอนขนย้าย และการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนหักมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

อาคาร	20 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคาร	20 ปี
เครื่องจักรและอุปกรณ์	5 ปี
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	5 ปี
เครื่องใช้สำนักงาน	5 ปี
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

กลุ่มบริษัทมีการทบทวนมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ทุกปี

กลุ่มบริษัทคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนประกอบของรายการสินทรัพย์แต่ละส่วนแยกต่างหากจากกันเมื่อส่วนประกอบแต่ละส่วนนั้นมีต้นทุนที่มีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับต้นทุนทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดิน สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและอุปกรณ์ระหว่างติดตั้ง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชีเมื่อจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายหรือตัดจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

#### 4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่บริษัทซื้อและมีอายุการใช้งานจำกัด แสดงในราคาทุนหักด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) สินทรัพย์ไม่มีตัวตนถูกตัดจำหน่ายและบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจนับจากวันที่อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจแสดงได้ดังนี้

ค่าลิขสิทธิ์โปรแกรมคอมพิวเตอร์ 3 - 10 ปี

#### 4.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์อื่นทุกวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้ มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ระมัดระวังที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ และสามารถสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อกับผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์จะถูกกลับรายการเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลังและจะกลับรายการได้ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมหรือค่าตัดจำหน่าย

#### 4.12 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นสัญญา กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทประเมินอายุสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ที่ระบุในสัญญาเช่าหรือตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าที่มีผลอยู่ โดยรวมระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกนั้นและระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น ทั้งนี้พิจารณาถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในเทคโนโลยี และ/หรือ การเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการต่ออายุของสัญญาเช่าดังกล่าว เป็นต้น

##### สินทรัพย์สิทธิการใช้ - ผู้เช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้รับรู้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล โดยแสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (ถ้ามี) ราคาทุนดังกล่าวประกอบด้วย จำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงที่เกิดขึ้น และการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใดๆ ที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลหักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้รวมถึงประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรื้อและขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่า หรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แต่ละประเภท

### หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าแสดงมูลค่าตามมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวประกอบด้วย การจ่ายชำระคงที่ (รวมถึงการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) หักลูกหนี้สิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า (ถ้ามี) และจำนวนเงินที่คาดว่าผู้เช่าจะจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ นอกจากนี้ การจ่ายชำระตามสัญญาเช่ายังรวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิการเลือกซื้อ หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิเลือกนั้น และการจ่ายชำระค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทคำนวณมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่สัญญาเช่ามีผล หากอัตราดอกเบี้ยตามนัยของหนี้สินสัญญาเช่านั้นไม่สามารถกำหนดได้ หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลกลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า และลดลงเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระ หรือการประเมินสิทธิการเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

### สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

กลุ่มบริษัทเลือกใช้ข้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น (สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับจากวันที่สัญญาเช่ามีผล และไม่มีสิทธิการเลือกซื้อ) และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

#### 4.13 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น (รวมยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน) แสดงในราคาทุน

#### 4.14 ผลประโยชน์พนักงาน

##### ผลประโยชน์ระยะสั้น

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส เงินสมทบกองทุนประกันสังคมและกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากการงานของพนักงาน (โครงการสมทบเงิน)

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัท เงินที่บริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากการงานของพนักงาน (โครงการผลประโยชน์)

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากการงานตามกฎหมายแรงงาน และตามโครงการผลตอบแทนพนักงานอื่นๆ ซึ่งบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากการงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากการงานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งหลักการประมาณการดังกล่าวต้องใช้ข้อสมมติที่หลากหลาย รวมถึงข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน อัตราการมรณะและอัตราเงินเฟ้อ

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains and losses) สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากการงานของพนักงานจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

4.15 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นของกลุ่มบริษัทเป็นกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกและเรียกชำระแล้วในระหว่างปี

4.16 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทและบริษัทย่อยอีกสองแห่งบันทึกภาษีเงินได้ (ถ้ามี) ตามจำนวนที่จะต้องจ่าย จำนวนตามหลักเกณฑ์แห่งประมวลรัษฎากรในอัตราภาษีเงินได้ 20% ของกำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้ หลังจากปรับปรุงบวกกลับด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ซึ่งไม่สามารถถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณภาษีและหักออกด้วยรายการที่ได้รับยกเว้นหรือไม่ถือเป็นรายได้ในการคำนวณภาษี

นอกจากนี้กลุ่มบริษัทคำนวณค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้โดยใช้เกณฑ์การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามประมวลรัษฎากรกำหนดและตามคำสั่งกรมสรรพากร เรื่องการคำนวณกำไรและเงินได้สุทธิสำหรับกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะแตกต่างไปจากหลักการบัญชีที่เลือกปฏิบัติในบางกรณีได้แก่การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนขาย ดอกเบี้ยจ่าย และค่าเสื่อมราคาสำหรับกลุ่มทรัพย์สินประเภทค่าพัฒนาสาธารณูปโภค เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน

บริษัทย่อยอีก 1 แห่ง บันทึกภาษีเงินได้ (ถ้ามี) ตามจำนวนที่จะต้องจ่าย คำนวณตามหลักเกณฑ์ แห่งประมวลรัษฎากรในอัตราภาษีที่กำหนดโดยคำนวณจากกำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้หลังจาก ปรับปรุงบวกกลับด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ซึ่งไม่สามารถถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณภาษี อัตราภาษีเงิน ได้เป็นดังนี้

	อัตราภาษี
กำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้ (บาท)	
1 - 300,000	ยกเว้น
300,001 - 3,000,000	15%
มากกว่า 3,000,000	20%

#### ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะคำนวณขึ้นจากผลแตกต่างชั่วคราวระหว่าง มูลค่าตามบัญชีกับฐานภาษีของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รายการ เปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกรับรู้เป็นรายได้ภาษีเงินได้รอ การตัดบัญชีหรือค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยจะรับรู้ในกำไรขาดทุน เว้นแต่ในส่วนที่ เกี่ยวกับรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีจะถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเมื่อมีความ เป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะมีกำไรทางภาษีจากการดำเนินงานในอนาคตเพียงพอที่จะนำ สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมาใช้ประโยชน์ได้ และผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุก รายการจะถูกรับรู้เป็นหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีถูกวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีเงินได้สำหรับงวดที่ บริษัทคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีหรือจะจ่ายชำระหนี้สินภาษี เงินได้ โดยใช้อัตราภาษีและกฎหมายภาษีอากรที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะมี ผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูก ทบทวนและปรับลดมูลค่า เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคต เพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์ได้

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะหักกลบกันได้ก็ ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายและภาษีเงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกัน

#### 4.17 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันหมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท ถูกควบคุมโดยบริษัท ไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น บริษัทย่อย และกิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ตลอดจนทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

#### 4.18 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินในประเทศไทย ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้จะส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวกับรายได้ ค่าใช้จ่าย สินทรัพย์และหนี้สิน และต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

##### 4.18.1 ประมาณการต้นทุนโครงการปลูกสร้างบ้านและรับจ้างปลูกสร้างบ้าน

กลุ่มบริษัทประมาณการต้นทุนงานปลูกสร้างของแต่ละโครงการและรับจ้างปลูกสร้างบ้าน จากรายละเอียดของแบบก่อสร้างและนำมาคำนวณจำนวนและมูลค่าวัสดุก่อสร้างที่ต้องใช้ในโครงการปลูกสร้างบ้านดังกล่าว รวมถึงค่าแรง ค่าวัสดุ ต้นทุนการกู้ยืม และต้นทุนงานสาธารณูปโภคที่ต้องใช้ในงานโครงการปลูกสร้างบ้านจนเสร็จ ประกอบกับการพิจารณาถึงแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ กลุ่มบริษัทจะทำการทบทวนประมาณการต้นทุนอย่างสม่ำเสมอ และทุกคราวที่ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างเป็นสาระสำคัญ

##### 4.18.2 สัญญารับเหมาก่อสร้าง

บริษัทย่อยรับจ้างปลูกสร้างบ้านให้แก่บริษัทใหญ่โดยอ้างอิงกับอัตราส่วนของต้นทุนที่เกิดขึ้นแล้วจนถึงปัจจุบันกับประมาณการต้นทุนทั้งสิ้น เมื่อกิจการสามารถประมาณต้นทุนงานก่อสร้างตามสัญญาได้อย่างน่าเชื่อถือ โดยวิศวกรโครงการ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการต้นทุนงานก่อสร้างโดยคำนึงถึงประสบการณ์ในอดีตและข้อมูลที่ได้รับจากวิศวกร



4.18.3 ประเมินการผลขาดทุนสำหรับโครงการปลูกสร้างบ้านและรับจ้างปลูกสร้างบ้าน

ในการประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการปลูกสร้างบ้าน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจ และข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการรับประกันผลงานและการเรียกร้องค่าความเสียหายจากงานปลูกสร้างบ้านตามสัญญา โดยอาศัยการประเมินสถานะของโครงการ การวิเคราะห์ข้อมูลค่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง และข้อมูลสถิติในอดีต เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การใช้ประมาณการและข้อสมมติฐานที่แตกต่างกันอาจมีผลต่อจำนวนประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการปลูกสร้างบ้าน

4.18.4 ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนา  
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ

ในการประมาณค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจ ในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากสินค้าคงเหลือนั้น โดยค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสุทธิที่จะได้รับพิจารณาจากราคาที่สามารถขายได้ตามปกติของธุรกิจหักด้วยค่าใช้จ่ายในการขายสินค้านั้น และค่าเผื่อสำหรับสินค้าเก่าล้าสมัย เคลื่อนไหวช้าหรือเสื่อมคุณภาพพิจารณาจากอายุโดยประมาณของสินค้าแต่ละชนิด จำนวนค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือที่ประมาณได้ เมื่อนำมาเปรียบเทียบกับจำนวนเดิมที่มีในบัญชี ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือทั้งที่ลดลงและเพิ่มขึ้นจะแสดงเป็นค่าใช้จ่ายภายใต้หัวข้อต้นทุนขายและบริการในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนา

กลุ่มบริษัทพิจารณาการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนา เมื่อพบว่าโครงการมีมูลค่ายุติธรรมลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนสุทธิ

4.18.5 เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน

บริษัทประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน โดยใช้อัตราตามที่กฎหมายกำหนดและใช้มูลค่าประมาณการของงานสาธารณูปโภคเป็นฐานในการคำนวณ โดยบันทึกไว้ที่บัญชีตามสัดส่วนพื้นที่ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว

4.18.6 ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน

บริษัทจะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนเมื่อฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานาน การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่ นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

4.18.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

- 4.18.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน และค่าเสื่อมราคา/ค่าตัดจำหน่าย

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคาร และอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเช่นนั้นเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

- 4.18.9 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

- 4.18.10 ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราภาระ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

- 4.18.11 ภาระหนี้สินจากการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทได้ประมาณการมูลค่าจ่ายซื้อที่ดินโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยฝ่ายบริหารได้ประมาณการจากมูลค่าจ่ายซื้อที่ดินจากลูกค้าเดิมของโครงการในอดีต

4.18.12 การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทกำหนดอายุสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ของสัญญาเช่า โดยรวมระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกนั้น และระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทย่อมมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า โดยพิจารณาข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้สิทธิเลือกนั้น ภายหลังจากวันที่สัญญาเช่ามีผล กลุ่มบริษัทจะประเมินอายุสัญญาเช่าใหม่หากมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีนัยสำคัญซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมและส่งผลกระทบต่อความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือก

4.18.13 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม

กลุ่มบริษัทไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า ดังนั้นจึงใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

5. รายการบัญชีกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีรายการบัญชีกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายส่วนหนึ่งของบริษัทเกิดขึ้นจากรายการกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว บริษัทเหล่านี้เกี่ยวข้องกันโดยการมีผู้ถือหุ้นบางส่วนและ/หรือกรรมการร่วมกัน ผลของรายการดังกล่าวซึ่งเป็นรายการปกติธุรกิจได้รวมไว้ในงบการเงินตามมูลฐานที่ตกลงกันโดยบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่บริษัทมีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สรุปได้ดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/	
	สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทใหญ่
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อย
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อย
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อย
บริษัท เอส.ซี. คอนสตรัคชั่น แอนด์ เดเวลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท สถาพรพัฒนา คำวีสถิตก่อสร้าง จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท สถาพรโฮมมาร์ท (1999) จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท นำชัย กอล์ฟ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท นำชัยพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท รัชฎะคาร์ท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
ห้างหุ้นส่วนจำกัด สถาพรพัฒนานานสง	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
ห้างหุ้นส่วนจำกัด ไอแคว์ เวล เนส	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้นร่วมกันกับบริษัท

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท พรีเม็กซ์ สเตชั่น จำกัด	ไทย	เป็นนิติกรรมการ
คุณสมเชาว์ ดันหาเทอดธรรม	ไทย	เป็นกรรมการ
คุณสมนึก ดันหาเทอดธรรม	ไทย	เป็นกรรมการ
รศ. ไตรรัตน์ จารุทัศน์	ไทย	เป็นกรรมการ
ดร. พิบูลย์ ลิมปประภัทร	ไทย	เป็นกรรมการ
		(ถึงแก่กรรม เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2568)
คุณวรการ เทพเฉลิม	ไทย	เป็นกรรมการ
คุณวิกรม ศรีประทักษ์	ไทย	เป็นกรรมการ

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญระหว่างบริษัทกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

		พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
นโยบายกำหนดราคา					
<u>รายการในระหว่างปี</u>					
<u>บริษัทย่อย</u>					
รายได้ค่าเช่า	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	-	6,109	6,293
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	-	1,066	1,269
รายได้ดอกเบี้ยรับ	อัตราดอกเบี้ย MLR ลบร้อยละ 0.75 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.00 ต่อปี)	-	-	3,607	3,600
รายได้อื่น	ราคาตลาด	-	-	2	-
ต้นทุนก่อสร้างบ้าน	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	-	25,460	28,549
ค่าบริการโครงการ	ขั้นต่ำ 45,000 บาท ต่อโครงการ	-	-	8,033	7,400
ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย	ราคาตลาด	-	-	252	886
ค่าสาธารณูปโภค	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	-	159	77
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ราคาตลาด	-	-	49	219
<u>บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง</u>					
รายได้ค่าเช่า	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	1,200	1,200	-	-
ค่าซื้อวัสดุก่อสร้าง	ราคาตลาด	17,386	15,255	7,693	5,434
ต้นทุนอื่นๆ	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	237	489	-	-
ค่าเช่าจ่าย	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	840	1,015	840	780
ค่าสาธารณูปโภค	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	58	230	7	1
ค่าสมาชิกกอล์ฟ	ราคาตลาด	144	351	144	351
ค่าจ้างบริษัทรักษาความสะอาด	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	84	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	ราคาตลาด	289	61	289	58
ดอกเบี้ยจ่าย	อัตราดอกเบี้ย MLR ลบร้อยละ 0.50 - 0.75 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.50 - 5.00 ต่อปี)	233	386	-	152
ดอกเบี้ยจ่าย-หุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 และ 6.25 ต่อปี (ปี 2567 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.85 และ 6.00 ต่อปี)	12,435	7,243	12,435	7,243
ซื้อสินทรัพย์	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	220	68	-	-

ยอดคงเหลือที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<b>ลูกหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
<b>บริษัทย่อย</b>				
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	-	-	5,331	2,703
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	240	442
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	64	-
<b>รวม</b>	-	-	5,635	3,145
<b>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัท สถาพรพัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง จำกัด	107	-	-	-
บริษัท ทรีพีน่าชัยพัฒนา จำกัด	-	-	-	-
<b>รวม</b>	107	-	5,635	3,145
<b>หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น</b>	-	-	(52)	(495)
<b>สุทธิ</b>	<u>107</u>	<u>-</u>	<u>5,583</u>	<u>2,650</u>
<b>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
<b>บริษัทย่อย</b>				
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	51,000	50,000
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	-	-	21,000	21,000
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	1,000	1,000
<b>รวม</b>	-	-	73,000	72,000
<b>หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น</b>	-	-	(6,678)	(6,763)
<b>สุทธิ</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>66,322</u>	<u>65,237</u>
<b>เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
<b>บริษัทย่อย</b>				
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	3,092	653
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	5,265	10,186
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	-	-	-	1
<b>รวม</b>	-	-	8,357	10,840
<b>กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัท เอส.ซี. คอนสตรัคชั่น แอนด์ เดเวลอปเม้นท์ จำกัด	340	1,136	-	-
บริษัท สถาพรพัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง จำกัด	26,907	20,019	3,079	493
บริษัท พรีเมียม สเตชั่น จำกัด	-	55	-	-
บริษัท นำชัยก่อสร้าง แมเนจเม้นท์ จำกัด	20	9	16	1
บริษัท ทรีพีน่าชัยพัฒนา จำกัด	-	660	-	660
คุณสมเชาว์ ดันหาเทอดธรรม	38	36	38	36
คุณสมนึก ดันหาเทอดธรรม	13	71	13	71
<b>รวม</b>	<u>27,318</u>	<u>21,986</u>	<u>3,146</u>	<u>1,261</u>
	<u>27,318</u>	<u>21,986</u>	<u>11,503</u>	<u>12,101</u>

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย - ดอกเบี้ยจ่าย				
<u>กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด	382	231	194	156
คุณสมเชาว์ ตันหาเทอดธรรม	20	13	3	3
คุณสมนึก ตันหาเทอดธรรม	1	1	1	1
ดร.พิบูลย์ ลิ้มประภัทร	-	1	-	1
คุณวิกรม ศรีประทักษ์	33	3	33	3
รวม	436	249	231	164
เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	8,660	12,842
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
<u>กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด	5,000	5,000	-	-
คุณสมเชาว์ ตันหาเทอดธรรม	500	500	-	-
รวม	5,500	5,500	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินค้ำประกันตามสัญญาเช่า				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	-	-	451	447
หุ้นกู้				
<u>กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด	195,000	190,000	195,000	190,000
คุณสมเชาว์ ตันหาเทอดธรรม	4,000	4,000	4,000	4,000
คุณสมนึก ตันหาเทอดธรรม	1,000	1,000	1,000	1,000
ดร. พิบูลย์ ลิ้มประภัทร	-	1,000	-	1,000
คุณวิกรม ศรีประทักษ์	8,000	4,000	8,000	4,000
รวม	208,000	200,000	208,000	200,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการและจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท และจ่ายชำระเงินกู้ยืมของบริษัท

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	72,000	72,000
ยอดเพิ่มขึ้นระหว่างปี	3,000	-
ยอดลดลงระหว่างปี	(2,000)	-
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	73,000	72,000
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(6,678)	(6,763)
สุทธิ	66,322	65,237

บริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมจากกรรมการและจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเป็นการกู้ยืมระยะสั้นโดยออกเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน และกำหนดจ่ายชำระเมื่อทวงถาม

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2568	2567
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	5,500	5,500
ยอดเพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	36,000
ยอดลดลงระหว่างปี	-	(36,000)
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	5,500	5,500

การค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทได้ให้สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ออกหนังสือค้ำประกันเพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าให้กับบริษัทย่อย เป็นจำนวนเงิน 0.40 ล้านบาท

ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าตอบแทนผู้บริหารนี้เป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่ผู้บริหารของบริษัท ประกอบด้วยค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินได้แก่ เงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง รวมไปถึงผลประโยชน์ตอบแทนในรูปอื่น ทั้งนี้ผู้บริหารของบริษัทหมายถึงบุคคลที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ได้แก่ กรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการและผู้จัดการอาวุโส

ค่าตอบแทนผู้บริหารสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
<u>ผู้บริหาร</u>		
ค่าตอบแทนผู้บริหาร		
ผลประโยชน์ระยะสั้น	37,523	38,502
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,176	910
รวม	<u>38,699</u>	<u>39,412</u>

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินสดในมือ	701	838	544	621
เงินฝากกระแสรายวัน	8,662	5,122	7,830	4,956
เงินฝากออมทรัพย์	30,061	116,452	22,653	109,779
รวม	<u>39,424</u>	<u>122,412</u>	<u>31,027</u>	<u>115,356</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.25 ถึง 0.40 ต่อปี (2567 : ระหว่างร้อยละ 0.35 ถึง 0.40 ต่อปี)



## 7. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้การค้า				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	107	-	4,399	2,439
- บริษัทอื่น	977	972	-	-
รวมลูกหนี้การค้า	1,084	972	4,399	2,439
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1,236	706
- บริษัทอื่น				
รายได้ค้างรับ	203	115	160	99
ลูกหนี้กรมสรรพากร	-	548	-	535
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	3,658	7,825	2,903	7,662
เงินทดรองจ่าย	102	214	102	197
ลูกหนี้อื่น	14,392	8,910	14,190	10,421
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	18,355	17,612	18,591	19,620
รวม	19,439	18,584	22,990	22,059
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(1,831)	(2,271)	(2,093)	(2,402)
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น-สุทธิ	17,608	16,313	20,897	19,657

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดต้นปี	2,271	2,446	2,402	1,890
เพิ่มขึ้น	-	72	-	512
ลดลง	(440)	(247)	(309)	-
ยอดสิ้นปี	1,831	2,271	2,093	2,402

## 8. สินค้ำคงเหลือ

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ราคาทุนบ้านและคอนโดมิเนียม				
สร้างเสร็จ	524,331	124,078	524,331	124,078
สินค้าเพื่อบริการ	295	252	-	-
วัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง	6,594	4,169	-	-
รวม	531,220	128,499	524,331	124,078
หัก ค่าเสื่อมมูลค่าสินค้าลดลง	(4,779)	(4,747)	(4,747)	(4,747)
สินค้ำคงเหลือ - สุทธิ	526,441	123,752	519,584	119,331

ค่าเสื่อมมูลค่าสินค้าลดลงมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี ดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ยอดต้นปี	4,747	6,928
เพิ่มขึ้น	32	-
ลดลง	-	(2,181)
ยอดสิ้นปี	4,779	4,747

บริษัทมีข้อผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่เซ็นสัญญาแล้ว ดังนี้

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2568		2567	
	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท
บ้านและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จ	157	524.33	36	124.08
บ้านและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จที่เซ็นสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว	-	-	-	-
บ้านและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จคงเหลือยกไปที่ยังไม่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย	157	524.33	36	124.08

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สินค้ำคงเหลือของบริษัทบางส่วนจำนวน 513.56 ล้านบาท และ 110.51 ล้านบาท ตามลำดับ ได้นำไปค้ำประกันส่วนหนึ่งของวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 23

## 9. ดัชนีทุนการพัฒนาที่ดิน

### 9.1 ดัชนีทุนการพัฒนาที่ดินที่เกิดขึ้นแล้ว ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	1,207,040	1,514,596	1,207,040	1,514,596
ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค	542,444	725,948	542,444	725,948
บ้านระหว่างปลูกสร้าง	189,198	581,229	213,508	598,088
ดอกเบี้ยคิดเข้าต้นทุน	136,204	145,880	136,204	145,880
รวม	2,074,886	2,967,653	2,099,196	2,984,512

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินในโครงการของบริษัทจำนวน 1,780.36 ล้านบาท 2,632.27 ล้านบาท ตามลำดับ นำไปหักประกันส่วนหนึ่งของวงเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 21 และข้อ 23

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทได้บันทึกดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องส่วนหนึ่งจำนวนเงินประมาณ 37.95 ล้านบาท และ 64.99 ล้านบาท ตามลำดับ ไว้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการพัฒนาที่ดิน โดยมีอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนสำหรับการคำนวณดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 6.00 และร้อยละ 5.43 ตามลำดับ

### 9.2 ภาระจากการพัฒนาโครงการที่ดำเนินการอยู่

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นปี	20	19
จำนวนโครงการที่เปิดใหม่	-	2
จำนวนโครงการที่ปิดแล้ว	(1)	(1)
จำนวนโครงการที่โอนไปที่ดินรอการพัฒนา	-	-
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นปี	19	20
ยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ (ล้านบาท)	14,282.19	20,202.82
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้น (ล้านบาท)	9,854.98	14,658.27
คิดเป็นร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	69.00	72.56

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีข้อผูกพันที่จะต้องทำการพัฒนาโครงการในส่วนของสาธารณูปโภคส่วนกลางสำหรับโครงการที่ดำเนินอยู่เป็นมูลค่า 139.82 ล้านบาท และ 153.27 ล้านบาท ตามลำดับ

## 10. ที่ดินรอการพัฒนา

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ขอยกมา	1,742,463	1,607,027	1,669,882	1,534,446
บวก ซื้อเพิ่มในระหว่างปี	33	135,436	33	135,436
รวม	1,742,496	1,742,463	1,669,915	1,669,882
หัก ขาย/โอนออกในระหว่างปี	(4,295)	-	(4,295)	-
ยอดคงเหลือ	1,738,201	1,742,463	1,665,620	1,669,882
ที่ดินรอการพัฒนา				
หมุนเวียน	860,209	864,471	860,209	864,471
ไม่หมุนเวียน	877,992	877,992	805,411	805,411
	1,738,201	1,742,463	1,665,620	1,669,882

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทได้นำที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 1,666 ล้านบาท และ 1,670 ล้านบาท ตามลำดับ ไปค้าประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 23

## 11. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย				
ราคาทุนตัดจำหน่าย				
เงินฝากประจำ 6 เดือน	249	247	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน				
กองทุนเปิดไทยพาณิชย์สะสมทรัพย์ตราสารหนี้	610	603	610	603
รวม	859	850	610	603

## 12. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินมัดจำ	57	-	-	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	396	295	396	295
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	14,760	15,164	13,054	13,496
รวม	15,213	15,459	13,450	13,791

### 13. สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนที่เป็นหลักประกัน

สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนที่เป็นหลักประกัน เป็นเงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีเงินฝากประจำจำนวนเงิน 38.35 ล้านบาท และ 36.74 ล้านบาท ตามลำดับ ได้นำไปวางเป็นหลักประกันค้ำประกันค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะส่วนกลาง ค้ำประกันการขอกู้เงินของลูกค้า และค้ำประกันการใช้น้ำมัน ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 42.2

### 14. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

	พันบาท		พันบาท		พันบาท			
	ทุนชำระแล้ว		ถือหุ้นร้อยละ		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
					วิธีราคาทุน		เงินปันผลรับ	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
<b>บริษัทย่อย</b>								
<b>บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้</b>								
เมเนจเม้นท์ จำกัด	85,000	85,000	100.00	100.00	86,864	86,864	-	-
<b>บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง</b>								
เมเนจเม้นท์ จำกัด	1,000	1,000	100.00	100.00	-	-	-	-
					86,864	86,864	-	-
<b>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท</b>								
<b>บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้</b>								
เมเนจเม้นท์ จำกัด								
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	40,200	40,200	63.18	63.18	25,400	25,400	-	-
หัก ค่าเผื่อค้ำเงินลงทุน					(25,400)	(25,400)	-	-
สุทธิ					-	-	-	-

บริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

บริษัทได้รวมบริษัทย่อยแห่งหนึ่งคือ บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด ซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

ชื่อบริษัท	สัดส่วนของความเป็น เจ้าของและสิทธิ ในการออกเสียงที่ถือ โดยส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม (ร้อยละ)		พันบาท			
			กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ รวมจัดสรรสำหรับ ส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม		ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ ควบคุมสะสม	
			2568	2567	2568	2567
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	36.82	36.82	(2,511)	(3,586)	(27,417)	(24,906)

ส่วนของผู้อื้อหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ข้อมูลทางการเงินของบริษัทก่อนตัดรายการระหว่างกันที่มีสาระสำคัญ มีดังนี้

	พันบาท	
	2568	2567
ร้อยละของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	36.82	36.82
สินทรัพย์หมุนเวียน	2,162	1,703
หนี้สินหมุนเวียน	85,163	81,133
สินทรัพย์สุทธิ	(75,923)	(69,543)
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(27,417)	(24,906)
รายได้	35,462	37,467
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(6,820)	(9,846)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จสำหรับปี	80	107
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมที่แบ่งให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(2,511)	(3,586)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	4,774	1,912
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(385)	(271)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(4,452)	(2,966)
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(63)	(1,325)

15. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวนที่ ลดลง	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 68
<b>ราคาทุน</b>				
ที่ดิน	45,360	-	-	45,360
อาคารพักอาศัยให้เช่า	147,477	-	-	147,477
ส่วนปรับปรุงอาคาร	1,465	-	-	1,465
ระบบสาธารณูปโภค	26,022	484	(385)	26,121
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	11,617	49	-	11,666
รวม	231,941	533	(385)	232,089
<b>หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>				
อาคารพักอาศัยให้เช่า	(49,162)	(4,911)	-	(54,073)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(533)	(147)	-	(680)
ระบบสาธารณูปโภค	(25,690)	(50)	385	(25,355)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(11,303)	(125)	-	(11,428)
รวม	(86,688)	(5,233)	385	(91,536)
<b>หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า</b>	-	(51)	-	(51)
รวม	-	(51)	-	(51)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	145,253			140,502

	งบการเงินรวม (พันบาท)				
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวนที่ ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67
<b>ราคาทุน</b>					
ที่ดิน	45,360	-	-	-	45,360
อาคารพักอาศัยให้เช่า	147,477	-	-	-	147,477
ส่วนปรับปรุงอาคาร	1,465	-	-	-	1,465
ระบบสาธารณูปโภค	26,022	-	-	-	26,022
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	11,559	139	(81)	-	11,617
รวม	231,883	139	(81)	-	231,941
<b>หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>					
อาคารพักอาศัยให้เช่า	(44,238)	(4,924)	-	-	(49,162)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(386)	(147)	-	-	(533)
ระบบสาธารณูปโภค	(23,106)	(2,584)	-	-	(25,690)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(11,188)	(196)	81	-	(11,303)
รวม	(78,918)	(7,851)	81	-	(86,688)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	152,965				145,253

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)				
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวนที่ ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 68
<b>ราคาทุน</b>					
ที่ดิน	45,360	-	-	-	45,360
อาคารพักอาศัยให้เช่า	193,172	-	-	-	193,172
ส่วนปรับปรุงอาคาร	1,465	-	-	-	1,465
ระบบสาธารณูปโภค	30,756	484	(385)	-	30,855
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	12,793	49	-	-	12,842
รวม	283,546	533	(385)	-	283,694
<b>หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>					
อาคารพักอาศัยให้เช่า	(55,255)	(6,432)	-	-	(61,687)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(534)	(146)	-	-	(680)
ระบบสาธารณูปโภค	(27,582)	(524)	385	-	(27,721)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(12,245)	(360)	-	-	(12,605)
รวม	(95,616)	(7,462)	385	-	(102,693)
หัก ค่าเสื่อมราคาทุนจากการซื้อขาย	-	(27,381)	-	-	(27,381)
รวม	-	(27,381)	-	-	(27,381)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	187,930				153,620

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)				
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวนที่ ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67
ราคาทุน					
ที่ดิน	45,360	-	-	-	45,360
อาคารพักอาศัยให้เช่า	193,172	-	-	-	193,172
ส่วนปรับปรุงอาคาร	1,465	-	-	-	1,465
ระบบสาธารณูปโภค	30,756	-	-	-	30,756
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	12,735	139	(81)	-	12,793
รวม	283,488	139	(81)	-	283,546
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคารพักอาศัยให้เช่า	(48,805)	(6,450)	-	-	(55,255)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(387)	(147)	-	-	(534)
ระบบสาธารณูปโภค	(24,523)	(3,059)	-	-	(27,582)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(11,893)	(433)	81	-	(12,245)
รวม	(85,608)	(10,089)	81	-	(95,616)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	197,880				187,930

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	5,233	7,851	7,462	10,089

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทเป็นอาคารพักอาศัยให้เช่าที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร บริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุน ทั้งนี้ส่วนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมเครื่องตกแต่งและติดตั้ง) มีมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงเทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมจากวิธีต้นทุน (Cost Approach) มาเป็นวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เนื่องจากบริษัทพิจารณาว่าวิธีดังกล่าวให้ผลการวัดมูลค่าที่เป็นตัวแทนของมูลค่ายุติธรรมที่เหมาะสมกว่าในสถานการณ์ปัจจุบัน เนื่องจากสะท้อนถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดจากการให้เช่าพื้นที่ตามลักษณะการใช้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ในปัจจุบัน โดยมีมูลค่ายุติธรรมเป็นจำนวนเงิน 140.50 ล้านบาทในงบการเงินรวม และ 153.62 ล้านบาทในงบการเงินเฉพาะกิจการ (ปี 2567 ประเมินโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) : 215.82 ล้านบาทในงบการเงินรวม และ 255.81 ล้านบาทในงบการเงินเฉพาะกิจการ) ซึ่งมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเป็นข้อมูลในระดับ 3 (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 41.6) ทำให้ต้องรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่า เป็นจำนวนเงิน 27.38 ล้านบาท เข้างบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ในปี 2568

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์ จำนวนเงิน 17.04 ล้านบาท และ 14.59 ล้านบาท ตามลำดับ และมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและต้นทุนทางการเงิน จำนวนเงิน 16.90 ล้านบาท และ 20.77 ล้านบาท ตามลำดับ ที่ได้รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งจำนวนไปค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 23



## 16.ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

	งบการเงินรวม (พันบาท)				ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 68
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวน ที่ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	
<b>ราคาทุน</b>					
ที่ดิน - สำนักงาน	3,693	-	-	-	3,693
- สโมสร	11,918	-	-	-	11,918
อาคาร - สำนักงาน	90,883	-	-	-	90,883
- สโมสร	10,895	-	-	-	10,895
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	43,924	-	-	-	43,924
ส่วนปรับปรุงอาคาร	34,225	-	-	-	34,225
ระบบสาธารณูปโภค	4,734	-	-	-	4,734
เครื่องอุปกรณ์การแพทย์	4,008	171	-	-	4,179
เครื่องออกกำลังกาย-กายภาพบำบัด	7,347	17	-	-	7,364
เครื่องใช้เฟอร์นิเจอร์ ตกแต่ง ภายในห้อง	7,968	219	-	-	8,187
เครื่องจักรและอุปกรณ์	21,832	72	-	-	21,904
เครื่องใช้สำนักงาน	24,755	363	(237)	-	24,881
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	23,890	1,750	(846)	-	24,794
เครื่องครุภัณฑ์ห้องครัว/ห้องอาหาร	481	4	-	-	485
ครุภัณฑ์การแพทย์อื่นๆ ที่มีใช้	260	38	-	-	298
เครื่องใช้ไฟฟ้า ภายในห้อง	2,754	22	(2)	-	2,774
ชุดเครื่องนอน เครื่องใช้ผู้รับบริการ	696	9	-	-	705
ยานพาหนะ	22,802	-	(1,326)	-	21,476
งานระหว่างก่อสร้าง	941	-	-	-	941
รวม	318,006	2,665	(2,411)	-	318,260
<b>หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>					
อาคาร - สำนักงาน	(18,634)	(3,271)	-	-	(21,905)
- สโมสร	(7,536)	-	-	-	(7,536)
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	(43,924)	-	-	-	(43,924)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(17,189)	(3,056)	-	-	(20,245)
ระบบสาธารณูปโภค	(1,894)	(473)	-	-	(2,367)
เครื่องอุปกรณ์การแพทย์	(3,112)	(565)	-	-	(3,677)
เครื่องออกกำลังกาย-กายภาพบำบัด	(2,659)	(188)	-	-	(2,847)
เครื่องใช้เฟอร์นิเจอร์ ตกแต่ง ภายในห้อง	(7,841)	(2,511)	-	-	(10,352)
เครื่องจักรและอุปกรณ์	(12,344)	(4,273)	-	-	(16,617)
เครื่องใช้สำนักงาน	(15,678)	(3,320)	173	-	(18,825)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(13,054)	(3,638)	638	-	(16,054)
เครื่องครุภัณฑ์ห้องครัว/ห้องอาหาร	(408)	(47)	-	-	(455)
ครุภัณฑ์การแพทย์อื่นๆ ที่มีใช้	(147)	(51)	-	-	(198)
เครื่องใช้ไฟฟ้า ภายในห้อง	(1,682)	(515)	1	-	(2,196)
ชุดเครื่องนอน เครื่องใช้ผู้รับบริการ	(440)	(127)	-	-	(567)
ยานพาหนะ	(16,689)	(724)	906	-	(16,507)
รวม	(163,231)	(22,759)	1,718	-	(184,272)
<b>หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า</b>					
- อาคาร	(1,755)	(27,330)	-	-	(29,085)
รวม	(1,755)	(27,330)	-	-	(29,085)
<b>ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ</b>	<b>153,020</b>				<b>104,903</b>

งบการเงินรวม (พันบาท)					
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวน ที่ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67
<b>ราคาทุน</b>					
ที่ดิน - สำนักงาน	660	-	-	3,033	3,693
- สโมสร	11,918	-	-	-	11,918
อาคาร - สำนักงาน	90,883	-	-	-	90,883
- สโมสร	10,895	-	-	-	10,895
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	43,924	-	-	-	43,924
ส่วนปรับปรุงอาคาร	33,577	648	-	-	34,225
ระบบสาธารณูปโภค	4,734	-	-	-	4,734
เครื่องอุปกรณ์การแพทย์	5,446	64	(1,502)	-	4,008
เครื่องออกกำลังกาย-กายภาพบำบัด	7,755	5	(413)	-	7,347
เครื่องใช้เฟอร์นิเจอร์ ตกแต่ง ภายในห้อง	10,711	30	(2,773)	-	7,968
เครื่องจักรและอุปกรณ์	21,787	118	(73)	-	21,832
เครื่องใช้สำนักงาน	24,317	695	(257)	-	24,755
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	21,651	4,439	(2,200)	-	23,890
เครื่องครุภัณฑ์ห้องครัว/ห้องอาหาร	467	14	-	-	481
ครุภัณฑ์การแพทย์อื่นๆ ที่มีชีขา	382	10	(132)	-	260
เครื่องใช้ไฟฟ้า ภายในห้อง	4,595	24	(1,865)	-	2,754
ชุดเครื่องนอน เครื่องใช้ผู้รับบริการ	780	117	(201)	-	696
ยานพาหนะ	26,026	33	(3,257)	-	22,802
งานระหว่างก่อสร้าง	909	32	-	-	941
รวม	321,417	6,229	(12,673)	3,033	318,006
<b>หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>					
อาคาร - สำนักงาน	(15,354)	(3,280)	-	-	(18,634)
- สโมสร	(7,536)	-	-	-	(7,536)
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	(43,924)	-	-	-	(43,924)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(14,157)	(3,032)	-	-	(17,189)
ระบบสาธารณูปโภค	(1,419)	(475)	-	-	(1,894)
เครื่องอุปกรณ์การแพทย์	(3,276)	(829)	993	-	(3,112)
เครื่องออกกำลังกาย-กายภาพบำบัด	(2,708)	(211)	260	-	(2,659)
เครื่องใช้เฟอร์นิเจอร์ ตกแต่ง ภายในห้อง	(6,702)	(2,964)	1,825	-	(7,841)
เครื่องจักรและอุปกรณ์	(8,054)	(4,326)	36	-	(12,344)
เครื่องใช้สำนักงาน	(12,027)	(3,814)	163	-	(15,678)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(10,723)	(3,768)	1,437	-	(13,054)
เครื่องครุภัณฑ์ห้องครัว/ห้องอาหาร	(336)	(72)	-	-	(408)
ครุภัณฑ์การแพทย์อื่นๆ ที่มีชีขา	(170)	(56)	79	-	(147)
เครื่องใช้ไฟฟ้า ภายในห้อง	(2,282)	(664)	1,264	-	(1,682)
ชุดเครื่องนอน เครื่องใช้ผู้รับบริการ	(395)	(161)	116	-	(440)
ยานพาหนะ	(18,250)	(722)	2,283	-	(16,689)
รวม	(147,313)	(24,374)	8,456	-	(163,231)
<b>หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการซื้อขายค่า</b>					
- อาคาร	(1,755)	-	-	-	(1,755)
รวม	(1,755)	-	-	-	(1,755)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	172,349				153,020

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)				ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 68
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวน ที่ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	
<b>ราคาทุน</b>					
ที่ดิน - สำนักงาน	3,693	-	-	-	3,693
- สโมสร	11,918	-	-	-	11,918
อาคาร - สำนักงาน	45,188	-	-	-	45,188
- สโมสร	10,895	-	-	-	10,895
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	43,924	-	-	-	43,924
ส่วนปรับปรุงอาคาร	16,565	-	-	-	16,565
เครื่องจักรและอุปกรณ์	2,592	26	-	-	2,618
เครื่องใช้สำนักงาน	21,958	253	(224)	-	21,987
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	17,629	1,623	(827)	-	18,425
ยานพาหนะ	22,734	-	(1,307)	-	21,427
งานระหว่างก่อสร้าง	941	-	-	-	941
รวม	198,037	1,902	(2,358)	-	197,581
<b>หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>					
อาคาร - สำนักงาน	(12,540)	(1,748)	-	-	(14,288)
- สโมสร	(7,535)	-	-	-	(7,535)
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	(43,924)	-	-	-	(43,924)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(10,422)	(970)	-	-	(11,392)
เครื่องจักรและอุปกรณ์	(1,519)	(423)	-	-	(1,942)
เครื่องใช้สำนักงาน	(14,115)	(2,820)	163	-	(16,772)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(9,849)	(2,605)	625	-	(11,829)
ยานพาหนะ	(16,651)	(715)	887	-	(16,479)
รวม	(116,555)	(9,281)	1,675	-	(124,161)
<b>หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า</b>					
- อาคาร	(1,755)	-	-	-	(1,755)
รวม	(1,755)	-	-	-	(1,755)
<b>ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ</b>	<b>79,727</b>				<b>71,665</b>

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)				ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวน ที่ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	
<b>ราคาทุน</b>					
ที่ดิน - สำนักงาน	660	-	-	3,033	3,693
- สโมสร	11,918	-	-	-	11,918
อาคาร - สำนักงาน	45,188	-	-	-	45,188
- สโมสร	10,895	-	-	-	10,895
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	43,924	-	-	-	43,924
ส่วนปรับปรุงอาคาร	16,009	556	-	-	16,565
เครื่องจักรและอุปกรณ์	2,481	111	-	-	2,592
เครื่องใช้สำนักงาน	21,412	546	-	-	21,958
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	13,342	4,287	-	-	17,629
ยานพาหนะ	25,968	23	(3,257)	-	22,734
งานระหว่างก่อสร้าง	909	32	-	-	941
รวม	192,706	5,555	(3,257)	3,033	198,037
<b>หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>					
อาคาร - สำนักงาน	(10,787)	(1,753)	-	-	(12,540)
- สโมสร	(7,535)	-	-	-	(7,535)
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	(43,924)	-	-	-	(43,924)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(9,475)	(947)	-	-	(10,422)
เครื่องจักรและอุปกรณ์	(1,051)	(468)	-	-	(1,519)
เครื่องใช้สำนักงาน	(10,837)	(3,278)	-	-	(14,115)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(7,239)	(2,610)	-	-	(9,849)
ยานพาหนะ	(18,220)	(714)	2,283	-	(16,651)
รวม	(109,068)	(9,770)	2,283	-	(116,555)
<b>หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการซื้อขายค่า</b>					
- อาคาร	(1,755)	-	-	-	(1,755)
รวม	(1,755)	-	-	-	(1,755)
<b>ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ</b>	<b>81,883</b>				<b>79,727</b>

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	22,759	24,374	9,281	9,770

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์ซึ่งหักค่าเสื่อมราคาหมดแล้ว แต่ยังใช้งานอยู่มีราคาทุนรวม 68.56 ล้านบาท และ 101.64 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจ : 58.35 ล้านบาท และ 100.34 ล้านบาท ตามลำดับ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทได้ทบทวนมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของอาคาร ซึ่งใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท (ซึ่งแสดงรายการเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ) โดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าตามวิธีพิจารณาจากรายได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าตามสภาพการณ์ปัจจุบัน จากการทดสอบการด้อยค่าพบว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี กลุ่มบริษัทจึงรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าจำนวน 27.33 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม ทั้งนี้ รายละเอียดของสมมติฐานและเทคนิคการประเมินมูลค่าได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 41.6

## 17. สินทรัพย์สิทธิในการใช้

17.1 มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามสัญญาเช่าและการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567

	พันบาท				ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	รายการในระหว่างปี		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	
		เพิ่มขึ้น	เปลี่ยนแปลงเงิน/ ตัดจำหน่าย		
ราคาทุน					
ที่ดิน	11,392	1,352	(3,698)	-	9,046
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	9,003	-	(632)	-	8,371
อุปกรณ์	308	-	-	-	308
ยานพาหนะ	1,088	-	-	-	1,088
โปรแกรมสำเร็จรูป	848	-	-	(848)	-
รวม	22,639	1,352	(4,330)	(848)	18,813
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ที่ดิน	(6,638)	(1,474)	2,366	-	(5,746)
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	(5,674)	(1,205)	-	-	(6,879)
อุปกรณ์	(122)	(77)	-	-	(199)
ยานพาหนะ	(429)	(213)	-	-	(642)
โปรแกรมสำเร็จรูป	(598)	(250)	-	848	-
รวม	(13,461)	(3,219)	2,366	848	(13,466)
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	9,178				5,347

	พันบาท				
	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31	รายการในระหว่างปี			ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้น	เปลี่ยนแปลงเงินไข/ ตัดจำหน่าย	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	ธันวาคม 2567
ราคาทุน					
ที่ดิน	12,748	1,816	(3,172)	-	11,392
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	13,586	3,301	(7,884)	-	9,003
อุปกรณ์	308	-	-	-	308
ยานพาหนะ	2,746	-	(1,658)	-	1,088
โปรแกรมสำเร็จรูป	848	-	-	-	848
รวม	30,236	5,117	(12,714)	-	22,639
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ที่ดิน	(5,579)	(2,021)	962	-	(6,638)
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	(7,134)	(1,606)	3,066	-	(5,674)
อุปกรณ์	(45)	(77)	-	-	(122)
ยานพาหนะ	(1,344)	(380)	1,295	-	(429)
โปรแกรมสำเร็จรูป	(315)	(283)	-	-	(598)
รวม	(14,417)	(4,367)	5,323	-	(13,461)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า					
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	(4,619)	-	4,619	-	-
รวม	(4,619)	-	4,619	-	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	11,200				9,178

	พันบาท				
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	รายการในระหว่างปี			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
		เพิ่มขึ้น	เปลี่ยนแปลงเงินไข/ ตัดจำหน่าย	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	
ราคาทุน					
ที่ดิน	11,392	1,352	(3,698)	-	9,046
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	7,740	-	-	-	7,740
อุปกรณ์	308	-	-	-	308
ยานพาหนะ	1,088	-	-	-	1,088
โปรแกรมสำเร็จรูป	848	-	-	(848)	-
รวม	21,376	1,352	(3,698)	(848)	18,182
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ที่ดิน	(6,640)	(1,474)	2,366	-	(5,748)
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	(5,356)	(1,099)	-	-	(6,455)
อุปกรณ์	(122)	(77)	-	-	(199)
ยานพาหนะ	(429)	(213)	-	-	(642)
โปรแกรมสำเร็จรูป	(598)	(250)	-	848	-
รวม	(13,145)	(3,113)	2,366	848	(13,044)
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	8,231				5,138

	พันบาท				
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	รายการในระหว่างปี			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
		เพิ่มขึ้น	เปลี่ยนแปลงเงินไข/ ตัดจำหน่าย	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	
ราคาทุน					
ที่ดิน	12,538	1,816	(2,962)	-	11,392
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	7,117	3,301	(2,678)	-	7,740
อุปกรณ์	308	-	-	-	308
ยานพาหนะ	2,746	-	(1,658)	-	1,088
โปรแกรมสำเร็จรูป	848	-	-	-	848
รวม	23,557	5,117	(7,298)	-	21,376
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ที่ดิน	(5,466)	(2,001)	827	-	(6,640)
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	(6,335)	(1,502)	2,481	-	(5,356)
อุปกรณ์	(45)	(77)	-	-	(122)
ยานพาหนะ	(1,344)	(380)	1,295	-	(429)
โปรแกรมสำเร็จรูป	(315)	(283)	-	-	(598)
รวม	(13,505)	(4,243)	4,603	-	(13,145)
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	10,052				8,231

กลุ่มบริษัทเช่าสินทรัพย์หลายประเภท ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารสำนักงาน และอุปกรณ์ อายุสัญญาเช่า 4 ปี และรถยนต์ อายุสัญญาเช่า 5 ปี

18. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
<b>ราคาทุน - โปรแกรมคอมพิวเตอร์</b>		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	9,100	8,263
<u>บวก</u> ซื้อเพิ่มระหว่างปี	118	-
<u>หัก</u> ขายและตัดจำหน่ายระหว่างปี	(154)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	9,064	8,263
<u>บวก</u> ซื้อเพิ่มระหว่างปี	920	813
<u>บวก</u> รับโอนระหว่างปี	848	848
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	10,832	9,924
<b>หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม</b>		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	(6,566)	(6,135)
<u>บวก</u> ค่าตัดจำหน่ายระหว่างปี	(824)	(685)
<u>หัก</u> ขายและตัดจำหน่ายระหว่างปี	114	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	(7,276)	(6,820)
<u>บวก</u> ค่าตัดจำหน่ายระหว่างปี	(819)	(676)
<u>บวก</u> รับโอนระหว่างปี	(848)	(848)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	(8,943)	(8,344)
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,788	1,443
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,889	1,580

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	819	824	676	685



## 19. สินทรัพย์และหนี้สินภายในได้รอตัดบัญชี

### 19.1 สินทรัพย์และหนี้สินภายในได้รอตัดบัญชี มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์ภายในได้รอการตัดบัญชี	26,371	23,934	25,238	22,801
หนี้สินภายในได้รอการตัดบัญชี	(3,343)	(5,673)	(6,165)	(8,495)
	23,028	18,261	19,073	14,306

### 19.2 การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินภายในได้รอตัดบัญชี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี ในกำไรขาดทุน      ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น		
สินทรัพย์ภายในได้รอการตัดบัญชี :				ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 68
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1,646	(80)	-	1,566
ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการซื้อขายค่า - อาคาร	351	5,476	-	5,827
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,645	(586)	-	2,059
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	11,587	(725)	(1,763)	9,099
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	7,045	115	-	7,160
ประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	660	-	-	660
รวม	23,934	4,200	(1,763)	26,371
หนี้สินภายในได้รอการตัดบัญชี :				
กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่า				
เงินลงทุนเพื่อค้า	(2)	1	-	(1)
ต้นทุนพัฒนาที่ดินและสินค้างเหลือ	(4,058)	2,123	-	(1,935)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(1,497)	618	-	(879)
ค่าตัดจำหน่ายในการออกหุ้นกู้	(116)	(412)	-	(528)
รวม	(5,673)	2,330	-	(3,343)
สุทธิ	18,261	6,530	(1,763)	23,028

พันบาท				
งบการเงินรวม				
ยอดตามบัญชี	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		ยอดตามบัญชี	
ณ 31 ธ.ค. 66	ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ณ 31 ธ.ค. 67	
สินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชี :				
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1,329	317	-	1,646
ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า - อาคาร	351	-	-	351
หนี้สินตามสัญญาเช่า	7,319	(4,674)	-	2,645
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	10,215	351	1,021	11,587
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	6,403	642	-	7,045
ประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	400	260	-	660
รวม	26,017	(3,104)	1,021	23,934
หนี้สินภายในได้รับการตัดบัญชี :				
กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่า				
เงินลงทุนเพื่อค้า	(1)	(1)	-	(2)
ต้นทุนพัฒนาที่ดินและสินค้างเหลือ	(5,495)	1,437	-	(4,058)
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	(6,291)	4,794	-	(1,497)
ค่าตัดจำหน่ายในการออกหุ้นกู้	(622)	506	-	(116)
รวม	(12,409)	6,736	-	(5,673)
สุทธิ	13,608	3,632	1,021	18,261

พันบาท				
งบการเงินเฉพาะกิจการ				
ยอดตามบัญชี	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		ยอดตามบัญชี	
ณ 31 ธ.ค. 67	ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ณ 31 ธ.ค. 68	
สินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชี :				
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1,601	(80)	-	1,521
ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า - อาคาร	351	5,476	-	5,827
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,657	(586)	-	1,071
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	11,487	(725)	(1,763)	8,999
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	7,045	115	-	7,160
ประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	660	-	-	660
รวม	22,801	4,200	(1,763)	25,238
หนี้สินภายในได้รับการตัดบัญชี :				
กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่า				
เงินลงทุนเพื่อค้า	(2)	1	-	(1)
ต้นทุนพัฒนาที่ดินและสินค้างเหลือ	(6,731)	2,123	-	(4,608)
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	(1,646)	618	-	(1,028)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(116)	(412)	-	(528)
รวม	(8,495)	2,330	-	(6,165)
สุทธิ	14,306	6,530	(1,763)	19,073

	พันบาท		
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ยอดตามบัญชี	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี	ยอดตามบัญชี
	ณ 31 ธ.ค. 66	ในกำไรขาดทุน	ณ 31 ธ.ค. 67
		ในกำไรขาดทุน	
		เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี :			
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1,267	334	-
ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการซื้อขาย - อาคาร	351	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,003	(346)	-
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	10,149	273	1,065
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	6,403	642	-
ประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	400	260	-
รวม	20,573	1,163	1,065
หนี้สินภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี :			
กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่า			
เงินลงทุนเพื่อค้า	(1)	(1)	-
ต้นทุนพัฒนาที่ดินและสินค้าคงเหลือ	(8,168)	1,437	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(1,904)	258	-
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(622)	506	-
รวม	(10,695)	2,200	-
สุทธิ	9,878	3,363	1,065

## 20. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินมัดจำและเงินค้ำประกัน	3,710	4,634	3,610	4,634
ภายใต้เงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	1,350	-	-	-
รวม	5,060	4,634	3,610	4,634

## 21. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	56,085	1,549
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	175,775	256,775
รวม	231,860	258,324

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชี 95 ล้านบาท เสียอัตราดอกเบี้ย MOR และ MOR ลบร้อยละอัตราคงที่ และมีวงเงินกู้ยืมระยะสั้น 675 ล้านบาท เสียอัตราดอกเบี้ย MLR และ MLR ลบร้อยละอัตราคงที่ ค่าประกันโดย ที่ดินและอาคารสโมสรมบางส่วนของบริษัท รวมถึงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นต่อไปในภายภาคหน้าบนที่ดินของโครงการของบริษัท และของญาติกรรมการ

นอกจากนี้บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สัญญาเงินกู้กำหนดในเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ (1) ไม่จำหน่ายจ่ายโอน ให้เช่า จำนำ จำนอง (2) ไม่ก่อให้เกิดภาระติดพันที่มีผลทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินของผู้กู้ (3) การรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนไม่เกิน 1.5:1 (4) การงดจ่ายเงินปันผลเว้นแต่ผู้ให้กู้เห็นว่าไม่กระทบกระเทือนต่อความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ (5) การห้ามลดทุนจดทะเบียน และ (6) การยกผลประโยชน์จากการทำประกันภัยทรัพย์สินของบริษัทให้แก่ผู้ให้กู้ เป็นต้น

## 22. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<u>เจ้าหนี้การค้า</u>				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	27,318	21,986	11,503	12,101
- บริษัทอื่น	6,854	6,669	5,721	4,743
เจ้าหนี้ผู้รับเหมา	266,770	256,712	260,005	250,250
รวมเจ้าหนี้การค้า	300,942	285,367	277,229	267,094
<u>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</u>				
ตัวเงินจ่ายการค้า	4,254	1,974	3,434	1,727
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	20,211	13,354	19,385	12,448
รายได้รับล่วงหน้า	57,169	49,435	52,515	43,955
เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	8,660	12,842
- บริษัทอื่น	83,843	104,722	82,685	103,749
เจ้าหนี้อื่น	14,374	13,587	9,861	12,894
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	179,851	183,072	176,540	187,615
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	480,793	468,439	453,769	454,709

## 23. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	546,977	919,149	532,093	898,401
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(329,952)	(420,949)	(323,641)	(415,086)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	217,025	498,200	208,452	483,315

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 รายละเอียดดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดยกมาต้นปี	919,149	1,053,986	898,401	1,027,796
บวก : กู้เพิ่มระหว่างปี	217,315	607,548	217,316	607,548
หัก : จ่ายคืนระหว่างปี	(589,487)	(742,385)	(583,624)	(736,943)
ยอดคงเหลือปลายปี	546,977	919,149	532,093	898,401

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนวงเงิน 2,414.84 ล้านบาท และ 2,283.63 ล้านบาท เสียอัตราดอกเบี้ย MLR ลบร้อยละอัตราคงที่ ค่าประกันโดยที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าบนที่ดินของโครงการและของนิติกรรมการและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวนเงิน 941.30 ล้านบาท และ จำนวนเงิน 1,054.95 ล้านบาท ตามลำดับ

นอกจากนี้บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สัญญาเงินกู้กำหนดในเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ (1) ไม่จำหน่ายจ่ายโอน ให้เช่า จำนำ จำนอง (2) ไม่ก่อให้เกิดภาระติดพันที่มีผลทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินของผู้กู้ (3) การรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (4) การงดจ่ายเงินปันผลเว้นแต่ผู้ให้กู้เห็นว่าไม่กระทบกระเทือนต่อความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ (5) การห้ามลดทุนจดทะเบียน และ (6) การยกผลประโยชน์จากการทำประกันภัยทรัพย์สินของบริษัทให้แก่ผู้ให้กู้ เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีวงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนเงิน 30 ล้านบาท พร้อมจ่ายชำระเงินต้น และดอกเบี้ยจำนวนละไม่น้อยกว่า 600,000 บาท ต่อเดือน งวดที่ 1 ถึง 24 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2 ต่อปี งวดที่ 25 ถึง 60 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี ค่าประกันโดยที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าบนที่ดินของโครงการ

## 24. หุ้นกู้

หุ้นกู้ ครั้งที่	วันที่ออก	วันที่ครบกำหนด ไถ่ถอน	จำนวนหน่วย (พันหน่วย)	มูลค่าตราไว้ต่อ หน่วย (บาท)	กำหนดชำระ ดอกเบี้ย	พันบาท	
						งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
						มูลค่าตามบัญชี	
						2568	2567
2/2566	วันที่ 10 ก.พ. 2566	วันที่ 10 ก.พ. 2568	300	1,000	ทุกสามเดือน	-	300,000
3/2567	วันที่ 27 ก.ย. 2567	วันที่ 26 มี.ค. 2570	200	1,000	ทุกสามเดือน	200,000	200,000
1/2568	วันที่ 18 ก.พ. 2568	วันที่ 18 ก.พ. 2570	200	1,000	ทุกสามเดือน	200,000	-
รวม						400,000	500,000
หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ลดบัญชี						(2,641)	(688)
สุทธิ						397,359	499,312
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						-	(299,692)
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี						397,359	199,620

หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2566 ของบริษัทเป็นหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดอายุหุ้นกู้ 2 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.00 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกสามเดือน โดยเป็นการเสนอขายแก่บุคคลทั่วไป หุ้นกู้ดังกล่าวที่ออกโดยบริษัท มีหลักประกันโดยจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัท เงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ใช้เป็นเงินลงทุนหมุนเวียนภายในกิจการ

หุ้นกู้ครั้งที่ 3/2567 ของบริษัทเป็นหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนด อายุหุ้นกู้ 2 ปี 5 เดือน 27 วัน อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.00 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกสามเดือน โดยเป็นการเสนอขายแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ใช้เป็นเงินลงทุนหมุนเวียนภายในกิจการ

หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2568 ของบริษัทเป็นหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนด อายุหุ้นกู้ 2 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.25 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกสามเดือน โดยเป็นการเสนอขายแก่ผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ใช้เป็นเงินลงทุนหมุนเวียนภายในกิจการ

## 25. หนี้สินตามสัญญาเช่า

มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าและการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	9,587	8,538
บวก ซื้อเพิ่มระหว่างปี	1,352	1,352
บวก เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ย	381	360
หัก เงินจ่ายชำระ	(3,595)	(3,451)
หัก ลดลงจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	(2,079)	(1,447)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	5,646	5,352
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	(2,886)	(2,755)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	2,760	2,597

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	15,962	10,547
บวก ซื้อเพิ่มระหว่างปี	5,117	5,117
บวก เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ย	645	540
หัก เงินจ่ายชำระ	(5,218)	(4,818)
หัก ลดลงจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	(6,919)	(2,848)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	9,587	8,538
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	(3,525)	(3,430)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	6,062	5,108

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในรายการต่อไปนี้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าเสื่อมราคา - สินทรัพย์สิทธิการใช้	3,219	4,367	3,113	4,243
ดอกเบี้ยจ่าย	381	645	360	540
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น	2,358	8,271	2,148	8,120
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ	228	182	-	-
	6,186	13,465	5,621	12,903

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดสำหรับสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงิน 6.18 ล้านบาท และ 13.67 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ : 5.60 ล้านบาท และ 12.94 ล้านบาท ตามลำดับ) และมีการเพิ่มของสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ไม่เป็นเงินสดจำนวน 1.35 ล้านบาท และ 5.12 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ : 1.35 ล้านบาท และ 5.12 ล้านบาท ตามลำดับ)

## 26. ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

26.1 รายการกระทบยอดภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงดังต่อไปนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<u>งบฐานะการเงิน</u>				
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานยกมาต้นปี	61,032	54,148	57,432	50,746
<u>บวก</u> ต้นทุนบริการปัจจุบันและดอกเบี้ยปัจจุบัน	5,552	5,179	4,918	4,623
<u>หัก</u> ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจ่ายจริง	(9,325)	(3,262)	(8,536)	(3,262)
<u>หัก</u> (กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(3,901)	4,967	(8,817)	5,325
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานปลายปี	53,358	61,032	44,997	57,432

26.2 รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงดังต่อไปนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<u>รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</u>				
ต้นทุนก่อสร้าง	39	144	-	-
ต้นทุนบริการ	373	107	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	1,461	1,114	1,461	1,114
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,434	2,242	2,300	2,063
ต้นทุนทางการเงิน	1,245	1,572	1,157	1,446
รวม	5,552	5,179	4,918	4,623
<u>รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</u>				
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(3,901)	4,967	(8,817)	5,325
รวม	(3,901)	4,967	(8,817)	5,325
รวม	1,651	10,146	(3,899)	9,948



- 26.3 กำไรและขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เกิดขึ้นจาก

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<b>รับรู้กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>				
การปรับปรุงจากประสบการณ์	(5,595)	1,208	(10,295)	1,900
สมมติฐานประชากร	-	(145)	-	-
สมมติฐานทางการเงิน	1,694	3,904	1,478	3,425
รวม	(3,901)	4,967	(8,817)	5,325

- 26.4 ข้อสมมติฐานหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567

	ร้อยละ			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
อัตราคิดลด	1.94 - 2.46	2.45 - 2.82	1.94	2.45
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	5.00	5.00	5.00	5.00
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	1.43 - 34.38	1.43 - 34.38	1.43 - 17.19	1.43 - 17.19
อัตราภาระ	100.00 ของอัตรา ภาระปี 2560	100.00 ของอัตรา ภาระปี 2560	100.00 ของอัตรา ภาระปี 2560	100.00 ของอัตรา ภาระปี 2560
อัตราพหุคูณ	5 ของอัตราภาระ	5 ของอัตราภาระ	5 ของอัตราภาระ	5 ของอัตราภาระ

#### การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	ล้านบาท			
	2568			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1
อัตราคิดลด	(3.51)	4.04	(2.81)	3.24
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	3.87	(3.06)	3.11	(2.76)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	(1.65)	1.83	(1.21)	1.31
	ล้านบาท			
	2567			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1
อัตราคิดลด	(3.96)	4.55	(3.61)	4.13
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	4.39	(3.91)	3.98	(3.56)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	(1.41)	1.54	(1.51)	1.63

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีระยะเวลาถัวเฉลี่ยของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็น 12 - 29 ปี (งบการเงินเฉพาะบริษัทจำนวน 12 ปี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีจำนวนเงินที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานที่ครบอายุเกษียณในอีกหนึ่งปีข้างหน้าเป็นจำนวน 8.79 ล้านบาท

## 27. ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ยอดคงเหลือ ณ ต้นปี	35,226	32,012
บวก : เพิ่มขึ้นระหว่างปี	5,391	3,214
หัก : จ่ายชำระในระหว่างปี	(4,819)	-
ยอดคงเหลือ ณ ปลายปี	35,798	35,226

## 28. ประมาณการหนี้สินจากการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในโครงการอสังหาริมทรัพย์กับบริษัทแห่งหนึ่งตามสัญญาจะซื้อจะขายลงวันที่ 16 ธันวาคม 2547 และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในโครงการอสังหาริมทรัพย์กับบริษัทแห่งหนึ่งตามสัญญาจะซื้อจะขายลงวันที่ 3 มีนาคม 2557 โดยตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกำหนดให้กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าที่ดินรวมถึงภาระหนี้สินที่มีต่อลูกค้าเดิมของโครงการ

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีภาระหนี้สินจากการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดคงเหลือ ณ ต้นปี	31,481	31,931	30,068	30,068
บวก เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	-	-	-	-
หัก ลดลงจากการจ่ายชำระในระหว่างปี	-	(450)	-	-
ยอดคงเหลือ ณ ปลายปี	31,481	31,481	30,068	30,068

## 29. ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ของบริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด (บริษัทย่อย) มีมติเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเดิม เป็นจำนวนเงินรวม 15.20 ล้านบาท โดยมีส่วนทุนที่เรียกชำระจากผู้ถือหุ้นรายย่อยรายหนึ่งที่ยังไม่ได้รับชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มียอดค้างชำระเป็นจำนวนเงิน 2.54 ล้านบาท และ 2.90 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งกลุ่มบริษัทได้แสดงรายการดังกล่าวเป็นรายการหักจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยในงบการเงินรวม

### 30. สำรองตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องจัดสรรทุนสำรองอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรประจำปีหลังจากหักขาดทุนสะสมมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองดังกล่าวจะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน ทุนสำรองตามกฎหมายนี้จะนำไปจ่ายเงินปันผลไม่ได้ บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมายจนครบร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนแล้ว

### 31. การจัดสรรกำไรสะสม-เงินปันผล

ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลในอัตรา 0.05 บาทต่อหุ้น จำนวนหุ้น 1.25 ล้านหุ้น จำนวนเงินรวม 62.26 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 20 พฤษภาคม 2567

### 32. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.63 : 1 และ 0.77 : 1 ตามลำดับ และบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.58 : 1 และ 0.73 : 1 ตามลำดับ

### 33. เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน

กลุ่มบริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานสำหรับพนักงานประจำทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ตามความในพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530

พนักงานและบริษัทจ่ายสมทบเข้าเงินกองทุนตามโครงการนี้ในอัตราร้อยละของเงินเดือนของพนักงานแต่ละคน พนักงานจะได้รับส่วนที่บริษัทสมทบตามระเบียบและข้อบังคับของเงินกองทุนและตามระยะเวลาการทำงาน กลุ่มบริษัทได้แต่งตั้งผู้จัดการกองทุนแห่งหนึ่งเพื่อบริหารกองทุนตามข้อกำหนดในพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530

กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เป็นจำนวนเงิน 3.32 ล้านบาท และ 3.64 ล้านบาท ตามลำดับ

เฉพาะกิจการจ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เป็นจำนวนเงิน 3.13 ล้านบาท และ 3.49 ล้านบาท ตามลำดับ

### 34. ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

34.1 ส่วนประกอบหลักของค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน :				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน :				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	-	740	-	542
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว				
ที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกและที่กลับรายการ	(6,530)	(3,632)	(6,530)	(3,363)
รวม	(6,530)	(2,892)	(6,530)	(2,821)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :				
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกันภัย	1,763	1,021	1,763	1,065

34.2 การกระทบยอดระหว่างจำนวนค่าใช้จ่าย (รายได้) และผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีสำหรับปี	(137,041)	(40,188)	(116,118)	(26,696)
อัตราภาษีที่ใช้ (%)	20%	20%	20%	20%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้คำนวณตามอัตราภาษีที่ใช้	(27,408)	(8,038)	(23,224)	(5,339)
รายการกระทบยอด				
ผลกระทบทางภาษีของค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหัก				
ในการคำนวณกำไรทางภาษี				
- ค่าใช้จ่ายที่ไม่อนุญาตให้ถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณ				
กำไรทางภาษี	17,269	13,914	16,301	10,506
ผลกระทบทางภาษีของรายได้หรือกำไรที่ไม่ต้อง				
นำมาคำนวณกำไรทางภาษี	3,609	(8,768)	393	(7,988)
รวมรายการกระทบยอด	20,878	5,146	16,694	2,518
รวมค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(6,530)	(2,892)	(6,530)	(2,821)

34.3 การกระทบยอดระหว่างอัตราภาษีที่แท้จริงถัวเฉลี่ยและอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม			
	2568		2567	
	จำนวนภาษี (บาท)	อัตราภาษี (%)	จำนวนภาษี (บาท)	อัตราภาษี (%)
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี	(137,041)		(40,188)	
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่ใช้	(27,408)	20.00	(8,038)	20.00
รายการกระทบยอด	20,878	(15.23)	5,146	(12.80)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่แท้จริงถัวเฉลี่ย	(6,530)	4.77	(2,892)	7.20

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2568		2567	
	จำนวนภาษี (บาท)	อัตราภาษี (%)	จำนวนภาษี (บาท)	อัตราภาษี (%)
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี	(116,118)		(26,696)	
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่ใช้	(23,224)	20.00	(5,339)	20.00
รายการกระทบยอด	16,694	(14.38)	2,518	(9.43)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่แท้จริงถัวเฉลี่ย	(6,530)	5.62	(2,821)	10.57

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีผลขาดทุนทางภาษียกมาไม่เกิน 5 ปี เป็นจำนวนเงิน 90.51 ล้านบาท และ 88.94 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งบริษัทย่อยไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจากผลขาดทุนทางภาษีดังกล่าว เนื่องจากบริษัทย่อยดังกล่าวยังไม่มีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่ว่าบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีดังกล่าว

35. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามธรรมชาติประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
การเปลี่ยนแปลงในสินค้างเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(402,689)	21,774	(400,253)	18,495
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนพัฒนาที่ดิน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	892,767	343,746	885,316	347,220
การเปลี่ยนแปลงในที่ดินรอพัฒนา (เพิ่มขึ้น) ลดลง	4,262	(135,437)	4,262	(135,437)
ค่าดอกเบี้ยจ่ายคิดเข้าต้นทุนโครงการระหว่างปี	37,954	64,986	37,954	64,986
ค่าพัฒนาสาธารณูปโภคและงานก่อสร้างระหว่างปี	773,880	799,309	773,880	799,309
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	170,040	185,509	126,446	142,090
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	32,029	37,418	20,534	24,787

### 36. ต้นทุนทางการเงิน

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ดอกเบี้ยจ่าย				
สถาบันการเงิน	60,233	95,927	58,678	93,930
บุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	233	384	-	152
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	1,245	1,572	1,157	1,446
ค่าธรรมเนียมในการขอเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน	-	40	-	40
ค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้	25,942	12,937	25,942	12,937
ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าการเงิน	381	645	360	540
รวม	88,034	111,505	86,137	109,045
หัก ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	(37,954)	(64,986)	(37,954)	(64,986)
สุทธิ	50,080	46,519	48,183	44,059

### 37. กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกอยู่ในระหว่างปี

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(พันบาท)	(127,999)	(33,672)	(109,587)	(23,875)
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนัก	(พันหุ้น)	1,245,284	1,245,284	1,245,284	1,245,284
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	(บาทต่อหุ้น)	(0.103)	(0.027)	(0.088)	(0.019)

### 38. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัทที่มีผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินกิจการในส่วนงาน คือ กิจการอสังหาริมทรัพย์ กิจการอาคารพักอาศัยให้เช่า กิจการรับเหมาก่อสร้าง กิจการบริหารหมู่บ้าน และกิจการศูนย์ดูแลผู้พักฟื้นโดยมีส่วนงานทางภูมิศาสตร์หลักในประเทศไทย กลุ่มบริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากรายได้และกำไรของแต่ละส่วนงาน และประเมินกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ข้อมูลรายได้และกำไรและสินทรัพย์ของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 (พันบาท)										
	กิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจอาคารพักอาศัย ให้เช่าและบริการสโมสร	กิจการรับเหมา ก่อสร้าง	กิจการบริหาร หมู่บ้าน	กิจการศูนย์ ดูแลผู้พักพื้น	รวม	ตัดรายการระหว่างกัน		งบการเงินรวม
	ส่วนงานแนวราบ	ส่วนงานแนวสูง						DR.	CR.	
รายได้										
รายได้จากการขาย	1,028,399	2,990	-	-	47	-	1,031,436	-	-	1,031,436
รายได้ค่าก่อสร้าง	-	-	-	18,055	-	-	18,055	(18,055)	-	-
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	-	34,756	-	16,058	35,354	86,168	(15,797)	-	70,371
รายได้อื่น	13,324	12	6	4,105	969	109	18,525	(6,811)	-	11,714
รวมรายได้	1,041,723	3,002	34,762	22,160	17,074	35,463	1,154,184			1,113,521
ค่าใช้จ่าย										
ต้นทุนขาย	765,442	2,760	-	-	72	-	768,274	4,009	-	772,283
ต้นทุนก่อสร้าง	-	-	-	22,129	-	-	22,129	-	(22,129)	-
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	-	-	29,952	-	13,343	28,235	71,530	-	(3,946)	67,584
ต้นทุนการจัดจำหน่าย	118,477	229	-	-	157	-	118,863	-	(268)	118,595
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	220,530	4,736	2,065	7,507	3,590	10,006	248,434	-	(6,414)	242,020
ต้นทุนทางการเงิน	48,183	-	-	4,939	130	4,041	57,293	-	(7,213)	50,080
รวมค่าใช้จ่าย	1,152,632	7,725	32,017	34,575	17,292	42,282	1,286,523			1,250,562
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	(110,909)	(4,723)	2,745	(12,415)	(218)	(6,819)	(132,339)			(137,041)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(6,531)	-	-	-	-	-	(6,531)			(6,531)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(104,378)	(4,723)	2,745	(12,415)	(218)	(6,819)	(125,808)			(130,510)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568										
สินค้าคงเหลือ	519,584	-	22	6,571	-	264	526,441	-	-	526,441
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	2,099,196	-	-	-	-	-	2,099,196	-	(24,310)	2,074,886
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	153,620	-	-	-	153,620	-	(13,118)	140,502
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	71,665	-	-	14,695	175	5,250	91,785	13,118	-	104,903

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (พันบาท)										
	กิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจอาคารพักอาศัย ให้เช่าและบริการสโมสร	กิจการรับเหมา ก่อสร้าง	กิจการบริหาร หมู่บ้าน	กิจการศูนย์ ดูแลผู้พิการ	รวม	ตัดรายการระหว่างกัน		งบการเงินรวม
	ส่วนงานแนวราบ	ส่วนงานแนวสูง						DR.	CR.	
รายได้										
รายได้จากการขาย	1,186,655	3,000	-	-	-	-	1,189,655	(948)	-	1,188,707
รายได้ค่าก่อสร้าง	-	-	-	28,692	-	-	28,692	(28,692)	-	-
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	-	33,655	-	13,132	32,465	79,252	(15,251)	-	64,001
รายได้อื่น	15,706	40	10	2,314	32	5,002	23,104	(5,798)	-	17,306
รวมรายได้	1,202,361	3,040	33,665	31,006	13,164	37,467	1,320,703			1,270,014
ค่าใช้จ่าย										
ต้นทุนขาย	791,114	2,231	-	-	10	-	793,355	4,381	-	797,736
ต้นทุนก่อสร้าง	-	-	-	33,541	-	-	33,541	-	(33,541)	-
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	-	-	34,141	-	8,355	29,724	72,220	-	(5,207)	67,013
ต้นทุนการจัดจำหน่าย	147,413	406	-	-	-	-	147,819	-	(71)	147,748
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	236,137	4,607	2,336	6,595	3,302	13,809	266,786	-	(15,599)	251,187
ต้นทุนทางการเงิน	43,551	-	509	5,605	153	3,779	53,597	-	(7,078)	46,519
รวมค่าใช้จ่าย	1,218,215	7,244	36,986	45,741	11,820	47,312	1,367,318			1,310,203
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	(15,854)	(4,204)	(3,321)	(14,735)	1,344	(9,845)	(46,615)			(40,189)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(2,821)	-	-	(269)	198	-	(2,892)			(2,892)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(13,033)	(4,204)	(3,321)	(14,466)	1,146	(9,845)	(43,723)			(37,297)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567										
สินค้าคงเหลือ	119,330	-	70	4,169	-	183	123,752	-	-	123,752
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	2,984,511	-	-	-	-	-	2,984,511	-	(16,859)	2,967,652
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	187,931	-	-	-	187,931	-	(42,678)	145,253
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	79,515	27	186	21,831	243	8,540	110,342	42,678	-	153,020



### 39. จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	1,031,436	1,188,707	1,031,389	1,189,655
รับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	70,371	64,001	17,030	14,591
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	1,101,807	1,252,708	1,048,419	1,204,246

### 40. การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	กระแสเงินสด เพิ่ม (ลด)*	รายการที่ไม่ใช่เงินสดเพิ่มขึ้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	258,324	(26,464)	-	231,860
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5,500	-	-	5,500
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	919,149	(372,172)	-	546,977
หุ้นกู้	499,312	(101,953)	-	397,359
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	9,587	(3,214)	(727)	5,646
รวม	1,691,872	(503,803)	(727)	1,187,342

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	กระแสเงินสด เพิ่ม (ลด)*	รายการที่ไม่ใช่เงินสดเพิ่มขึ้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	279,236	(20,912)	-	258,324
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5,500	-	-	5,500
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,053,985	(134,836)	-	919,149
หุ้นกู้	446,837	52,475	-	499,312
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	15,962	(4,573)	(1,802)	9,587
รวม	1,801,520	(107,846)	(1,802)	1,691,872

\*กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิรวมจำนวนเงินสดรับและเงินสดชำระคืนในงบกระแสเงินสด

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ	กระแสเงินสด	รายการที่ไม่ใช่	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่ 1	เพิ่ม (ลด)*	เงินสดเพิ่มขึ้น	ณ วันที่ 31
	มกราคม 2568			ธันวาคม 2568
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	258,324	(26,464)	-	231,860
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	898,401	(366,308)	-	532,093
หุ้นกู้	499,312	(101,953)	-	397,359
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	8,538	(3,091)	(95)	5,352
รวม	1,664,575	(497,816)	(95)	1,166,664

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ	กระแสเงินสด	รายการที่ไม่ใช่	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่ 1	เพิ่ม (ลด)*	เงินสดเพิ่มขึ้น	ณ วันที่ 31
	มกราคม 2567			ธันวาคม 2567
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	279,236	(20,912)	-	258,324
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,027,795	(129,394)	-	898,401
หุ้นกู้	446,837	52,475	-	499,312
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	10,547	(4,278)	2,269	8,538
รวม	1,764,415	(102,109)	2,269	1,664,575

\*กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินสดรวมจำนวนเงินสดรับและเงินสดชำระคืนในงบกระแสเงินสด

## 41. เครื่องมือทางการเงิน

### 41.1 นโยบายการบัญชี

รายละเอียดของนโยบายการบัญชีที่สำคัญ วิธีการที่ใช้ ซึ่งรวมถึงเกณฑ์ในการรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินแต่ละประเภทได้เปิดเผยไว้แล้วในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.2

### 41.2 นโยบายการบริหารความเสี่ยงสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นในสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินตามปกติธุรกิจ โดยใช้ระบบการจัดการและการควบคุมภายในองค์กรโดยทั่วไปและไม่ได้ถือหรือออกอนุพันธ์ทางการเงินใด ๆ สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ลูกหนี้การค้าและเจ้าหนี้การค้ารวมตัวเงินรับ-จ่าย เงินกู้ยืมต่าง ๆ ภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

#### 41.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากการรวมการ และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการที่อัตราดอกเบี้ยจะเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กลุ่มบริษัทในงวดปัจจุบันและงวดต่อ ๆ ไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

	พันบาท				
	งบการเงินรวม				
	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				
	อัตราดอกเบี้ยปรับ ขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ย คงที่	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	30,061	-	9,363	39,424	0.25 - 0.40
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	17,607	17,607	
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	249	610	859	0.60
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน ที่เป็นหลักประกัน	-	38,348	-	38,348	0.30 - 1.70
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก					
สถาบันการเงิน	56,085	175,775	-	231,860	5.275 - 8.750
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	480,793	480,793	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5,500	-	-	5,500	1.50 - 4.50
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	546,977	-	-	546,977	4.967 - 5.750
หุ้นกู้	-	397,359	-	397,359	6.00 - 6.25
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	5,646	-	5,646	4.31 - 7.39
	พันบาท				
	งบการเงินรวม				
	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
	อัตราดอกเบี้ยปรับ ขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ย คงที่	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	116,452	-	5,960	122,412	0.35 - 0.40
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	16,313	16,313	
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	247	603	850	0.80
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน ที่เป็นหลักประกัน	-	36,744	-	36,744	0.70 - 1.80
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก					
สถาบันการเงิน	1,549	256,775	-	258,324	5.78 - 8.75
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	468,439	468,439	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5,500	-	-	5,500	1.50 - 4.50
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	919,149	-	-	919,149	5.28 - 8.68
หุ้นกู้	-	499,312	-	499,312	6.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	9,587	-	9,587	4.31 - 7.39

	พันบาท				
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				
	อัตราดอกเบี้ยปรับ ขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ย คงที่	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	22,653	-	8,374	31,027	0.25 - 0.40
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	20,897	20,897	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	66,322	-	-	66,322	5.00
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	610	610	
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน ที่เป็นหลักประกัน	-	-	38,348	38,348	0.30 - 1.70
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก					
สถาบันการเงิน	56,085	175,775	-	231,860	5.275 - 8.750
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	453,768	453,768	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	532,093	-	-	532,093	4.967 - 5.750
หุ้นกู้	-	397,359	-	397,359	6.00 - 6.25
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	5,352	-	5,352	4.31 - 7.25
	พันบาท				
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
	อัตราดอกเบี้ยปรับ ขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ย คงที่	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	109,779	-	5,577	115,356	0.35 - 0.40
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	19,657	19,657	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	65,237	-	-	65,237	5.00
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	603	603	
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน ที่เป็นหลักประกัน	-	36,744	-	36,744	0.70 - 1.80
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก					
สถาบันการเงิน	1,549	256,775	-	258,324	5.78 - 8.75
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	454,709	454,709	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	898,401	-	-	898,401	5.28 - 8.68
หุ้นกู้	-	499,312	-	499,312	6.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	8,538	-	8,538	4.31 - 7.25

#### 41.4 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ เนื่องจากบริษัทไม่มีลูกหนี้การค้าและเจ้าหนี้การค้าที่เป็นเงินตราต่างประเทศคงเหลือ และบริษัทไม่ได้ทำสัญญาเพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

#### 41.5 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง โดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท รวมทั้งจัดหางบการเงินสินเชื่อระยะสั้นจากสถาบันการเงินต่าง ๆ เพื่อสำรองในกรณีที่มีความจำเป็นและเพื่อลดผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัท ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	ไม่เกิน 1 ปี	1-5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	231,860	-	-	231,860
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	480,793	-	-	480,793
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5,500	-	-	5,500
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	329,952	217,025	-	546,977
หุ้นกู้	-	397,359	-	397,359
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,886	2,760	-	5,646
รวม	1,050,991	617,144	-	1,668,135

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ไม่เกิน 1 ปี	1-5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	258,324	-	-	258,324
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	468,439	-	-	468,439
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5,500	-	-	5,500
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	420,949	498,200	-	919,149
หุ้นกู้	299,692	199,620	-	499,312
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3,525	6,062	-	9,587
รวม	1,456,429	703,882	-	2,160,311

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	ไม่เกิน 1 ปี	1-5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	231,860	-	-	231,860
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	453,769	-	-	453,769
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	323,641	208,452	-	532,093
หุ้นกู้	-	397,359	-	397,359
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,755	2,597	-	5,352
รวม	1,012,025	608,408	-	1,620,433

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ไม่เกิน 1 ปี	1-5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	258,324	-	-	258,324
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	454,709	-	-	454,709
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	415,086	483,315	-	898,401
หุ้นกู้	299,692	199,620	-	499,312
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3,430	5,108	-	8,538
รวม	1,431,241	688,043	-	2,119,284

#### 41.6 มูลค่ายุติธรรม

กลุ่มบริษัทใช้วิธีราคาตลาดในการวัดและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม หรือต้องเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่อง หรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

##### ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ระดับที่ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน

ระดับที่ 2 ใช้ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณมาจากราคาตลาด) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น

ระดับที่ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม แยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	พันบาท				
	ราคาทุน	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		มูลค่ายุติธรรม			
		ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568					
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
เงินลงทุนชั่วคราว					
- กองทุนเปิด	498	-	610	-	610
รวม	498	-	610	-	610
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567					
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
เงินลงทุนชั่วคราว					
- กองทุนเปิด	498	-	603	-	603
รวม	498	-	603	-	603

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม  
เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 2

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหน่วยลงทุนที่มีได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยคำนวณโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยที่ประกาศโดยผู้จัดการกองทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม (เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม) แยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	งบการเงินรวม				
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)			
		ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568					
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม					
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	140,553	-	-	140,502	140,502
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567					
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม					
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	145,253	-	-	215,825	215,825

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)			
		ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568					
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม					
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	181,001	-	-	153,620	153,620
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567					
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม					
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	187,930	-	-	255,810	255,810

### เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งเป็นวิธีประมาณการจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างถูกประเมินรวมเป็นหน่วยเดียวกันเพื่อให้สะท้อนความสามารถในการสร้างรายได้ ทั้งนี้ในปี 2568 บริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงเทคนิคการประเมินมูลค่าจากวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ที่ใช้ในปีก่อนมาเป็นวิธีพิจารณาจากรายได้ เพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะการใช้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15 ซึ่งบริษัทพิจารณาว่าเทคนิคการประเมินมูลค่าใหม่นี้ส่งผลให้ผลการวัดมูลค่าเป็นตัวแทนของมูลค่ายุติธรรมที่เหมาะสมกว่าในสถานการณ์ปัจจุบัน

## 42. ภาระผูกพัน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

### 42.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าและบริการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดังนี้

จ่ายชำระภายใน	ล้านบาท
1 ปี	2.81

### 42.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทได้ให้ธนาคารพาณิชย์ในประเทศสามแห่งออกหนังสือค้ำประกันต่อหน่วยงานราชการและบุคคลภายนอก ดังนี้

	ล้านบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
- ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า ประปา และอื่นๆ	2.00	1.60
- ค้ำประกันค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะส่วนกลาง	202.28	202.28



42.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทได้ค่าประกันการใช้น้ำมัน เป็นจำนวนเงิน 0.20 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 13)

42.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีคดีความถูกฟ้องร้อง ดังนี้

42.4.1 เมื่อวันที่ 27 และ 28 มกราคม 2563 บริษัทถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย และส่งมอบทรัพย์สินอันเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจำนวน 2 คดี เป็นคดีหมายเลขดำที่ พบ.959/2563 และคดีหมายเลขคำพิพากษาที่ พบ.1118/2563 รวมทุนทรัพย์เป็นเงินทั้งสิ้น 54.83 ล้านบาท แต่เนื่องจากคดีทั้งสองมีมูลคดีเกี่ยวข้องกัน คู่ความเดียวกัน และพยานชุดเดียวกันจึงมีคำสั่งให้รวมสำนวนคดีดังกล่าวเข้าด้วยกันเพื่อความสะดวก และรวดเร็วในการพิจารณาคดี

ระหว่างกระบวนการพิจารณาคดี คู่ความทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสละประเด็นคำฟ้องในหลายประเด็นจึงเป็นเหตุทำให้ทุนทรัพย์รวมทั้งสองคดีจากเดิมจำนวน 54.83 ล้านบาท คงเหลือทุนทรัพย์จำนวน 19 ล้านบาท และศาลมีคำสั่งให้สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาธัญบุรีดำเนินการเข้ารังวัดทำแผนที่พิพาท เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2565 ศาลได้พิพากษาให้บริษัทชำระเงินเป็นจำนวนทั้งสิ้น 6 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ย จากคำพิพากษาของศาลดังกล่าวยังคงมีอีกหลายประเด็นที่ทางบริษัทไม่เห็นพ้องด้วย ไม่ว่าในประเด็นข้อกฎหมาย และในประเด็นข้อเท็จจริง ด้วยเหตุนี้ บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาศาลชั้นต้น ต่อศาลอุทธรณ์ เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2566

ต่อมาเมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2567 ศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษาให้บริษัทชำระเงินเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ย

ฝ่ายกฎหมายได้ดำเนินการยื่นคำร้องขออนุญาตฎีกาและยื่นฎีกาคำพิพากษาศาลอุทธรณ์เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2568 และทางโจทก์ได้มีการฎีกาคำพิพากษา บริษัทจึงยื่นคำคัดค้านคำร้องขออนุญาตฎีกาและคำแก้อุทธรณ์โจทก์เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คดีอยู่ในศาลชั้นฎีกา

อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารของบริษัทได้พิจารณาประมาณการผลความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นจำนวนเงิน 2 ล้านบาท โดยแสดงภายใต้บัญชีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นและบันทึกผลเสียหายดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2565

42.4.2 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 บริษัทถูกฟ้องร้องขอหาเรื่องทางภาระจำยอม โดยโจทก์ได้ยื่นฟ้องตามคดีดำที่ พ.140/2565 ของศาลจังหวัดพัทธยา เมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2567 ศาลมีคำพิพากษายกฟ้อง ทางโจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาศาลชั้นต้นเมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2567 และบริษัทได้ดำเนินการยื่นแก้อุทธรณ์โจทก์ไปเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2567 ต่อมาเมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2568 ศาลอุทธรณ์ภาค 2 ได้มีพิพากษาคำฟ้องของโจทก์ที่ยื่นอุทธรณ์ ศาลพิพากษาให้ยกฟ้องตามศาลชั้นต้น ทั้งนี้ศาลได้มีคำสั่งให้ผู้ถูกฟ้องดำเนินการยื่นคำคัดค้านคำร้องขออนุญาตฎีกาโจทก์ต่อศาล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คดีอยู่ระหว่างการยื่นคำคัดค้านคำร้องขออนุญาตฎีกาของโจทก์

- 42.4.3 เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2564 บริษัทถูกฟ้องในฐานะเจ้าของที่ดินข้างเคียง จากการที่เจ้าพนักงานที่ดินรังวัดที่ดินไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงได้ร้องต่อศาลปกครองเพื่อให้ศาลทำการรังวัดปักหลักเขตที่ดินและออกโฉนดที่ดินใหม่ ตามคดีหมายเลขดำที่ 2049/2560 เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2564 ศาลปกครองกลางมีคำพิพากษายกฟ้อง ต่อมาในวันที่ 27 มกราคม 2565 ผู้ฟ้องคดีได้อุทธรณ์ต่อศาลปกครองสูงสุด
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คดียังอยู่ในชั้นพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด ซึ่งผู้บริหารของบริษัท เชื่อว่าจะไม่มีความเสียหายต่อบริษัท
- 42.4.4 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2567 บริษัทถูกฟ้องร้องขอหาผิดสัญญาและเรียกค่าเสียหาย เป็นคดีหมายเลขดำที่ พ.988/2567 ทุนทรัพย์เป็นเงิน 2.49 ล้านบาท โดยวันที่ 26 มีนาคม 2568 ศาลมีคำพิพากษาให้บริษัทชำระเงินเป็นจำนวน 1.58 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ย ฝ่ายบริหารของบริษัทมีมติให้ชดเชยค่าเสียหายแก่โจทก์ตามคำพิพากษาของศาลชั้นต้น และได้พิจารณาตั้งประมาณการผลความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้น จำนวน 1.72 ล้านบาท โดยแสดงภายใต้บัญชีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 14 สิงหาคม 2568 บริษัทดำเนินการชำระเงินตามคำพิพากษาเสร็จสิ้นแล้ว
- 42.4.5 เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2566 บริษัทฟ้องร้องนิติบุคคลหมู่บ้านแห่งหนึ่งให้รับโอนสาธารณูปโภคและเรียกค่าเสียหาย โดยนิติบุคคลหมู่บ้านได้ฟ้องแย้งเรียกร้องค่าเสียหายฐานบริษัทไม่ทำการปรับปรุง แก้ไข บำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตามปกติ จึงไม่รับมอบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ พร้อมเรียกค่าเสียหายจากการที่นิติบุคคลดำเนินการซ่อมแซมสาธารณูปโภคเอง เป็นจำนวนเงิน 1.30 ล้านบาท โดยเมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2567 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้บริษัทจ่ายชำระเงินจำนวน 1.30 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 3 นับแต่วันฟ้องแย้ง (วันที่ 4 กันยายน 2566) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ ต่อมาเมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2567 บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งของศาลชั้นต้น ฝ่ายบริหารของบริษัทได้พิจารณาประมาณการผลความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นจำนวนเงิน 1.30 ล้านบาท โดยแสดงภายใต้บัญชีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นและบันทึกผลเสียหายดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2567
- เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2568 ศาลพิพากษาให้ยกฟ้อง และให้บริษัทชำระเงินแก่คู่กรณีจำนวน 1.30 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ย
- เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2568 บริษัทได้ยื่นคำร้องขออนุญาตฎีกาและคำฟ้องฎีกาต่อศาลแล้ว
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาคำฟ้องฎีกาของศาล

#### 43. การจัดประเภทรายการในงบการเงิน

รายการบัญชีบางรายการในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และวันที่ 1 มกราคม 2567 ได้มีการจัดประเภทใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในงวดปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไรสำหรับงวดหรือส่วนของผู้ถือหุ้น

	งบการเงินรวม (พันบาท)		
	ก่อนจัด ประเภทใหม่	จัดประเภทใหม่ เพิ่มขึ้น (ลดลง)	หลังจัด ประเภทใหม่
งบฐานะการเงิน 1 มกราคม 2567			
<u>สินทรัพย์</u>			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	22,268	(3,600)	18,668
<u>ส่วนของผู้ถือหุ้น</u>			
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม			
ในบริษัทย่อย	(21,320)	(3,600)	(24,920)
งบฐานะการเงิน 31 ธันวาคม 2567			
<u>สินทรัพย์</u>			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	19,213	(2,900)	16,313
<u>ส่วนของผู้ถือหุ้น</u>			
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม			
ในบริษัทย่อย	(24,906)	(2,900)	(27,806)

#### 44. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569

เอกสารแนบ

## เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1 : รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี เลขานุการบริษัทและตัวแทนติดต่อประสานงาน กรณีเป็นบริษัทต่างประเทศ

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/0769/2025/1773101857841.pdf>



เอกสารแนบ 2 : รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/0769/2025/1773101857843.pdf>



เอกสารแนบ 3 : รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (compliance)

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/0769/2025/1773101857845.pdf>



เอกสารแนบ 4 : ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/0769/2025/1773188461692.pdf>



เอกสารแนบ 5 : นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ ฉบับเต็ม และจรรยาบรรณธุรกิจ ฉบับเต็มของบริษัทได้จัดทำ

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/0769/2025/1773101857848.pdf>



เอกสารแนบ 6 : รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/0769/2025/1773101857850.pdf>

