



บริษัท บิวเดอสมาร์ท จำกัด (มหาชน)

# “Smart Building Solutions Partner”



รายงานประจำปี 2568  
(แบบ 56-1 ONE REPORT)





# สารบัญ

02

สำเนาจาก  
ประธานกรรมการ

03

สำเนาจาก  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

04

คณะกรรมการ  
บริษัท

## ส่วนที่ 01

### การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

07

โครงสร้างและการดำเนินงาน  
ของกลุ่มบริษัท

29

การบริหารจัดการ  
ความเสี่ยง

32

การขับเคลื่อนธุรกิจ  
เพื่อความยั่งยืน

46

การวิเคราะห์และคำอธิบาย  
ของฝ่ายจัดการ

57

ข้อมูลทั่วไปและ  
ข้อมูลสำคัญอื่น

## ส่วนที่ 02

### การกำกับดูแลกิจการ

60

นโยบายการกำกับ  
ดูแลกิจการ

74

โครงสร้างการกำกับดูแล  
กิจการ ข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับ  
คณะกรรมการ

86

รายงานผลการดำเนินงาน  
สำคัญด้านการกำกับดูแล  
กิจการ

89

การควบคุมภายใน  
และรายการระหว่างกัน

## ส่วนที่ 03

### งบการเงิน

93 รายงาน  
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

106 หมายเหตุประกอบ  
งบการเงิน

98 งบการเงิน

## ส่วนที่ 04

### เอกสารแนบ

153 เอกสารแนบ 1  
รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร  
ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมาย  
ให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชี  
และการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้  
รับผิดชอบโดยตรง ในการควบคุมดูแล  
การทำบัญชี เลขนามการ

163 เอกสารแนบ 2  
รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ  
ของบริษัทย่อย

164 เอกสารแนบ 3  
รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างาน  
ตรวจสอบภายใน และหัวหน้างาน  
กำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

165 เอกสารแนบ 4  
ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ  
และรายละเอียดเกี่ยวกับรายการ  
ประเมินราคาทรัพย์สิน

170 เอกสารแนบ 5  
นโยบายและแนวปฏิบัติ  
การทำกับดูแลกิจการ  
และจรรยาบรรณธุรกิจ

171 เอกสารแนบ 6  
รายงาน  
ของคณะกรรมการตรวจสอบ

174 เอกสารแนบ 7  
รายงานของคณะกรรมการสรรหา  
และพิจารณาคำตอบแทน

176 เอกสารแนบ 8  
รายงานความรับผิดชอบของ  
คณะกรรมการบริษัทต่อรายงาน  
ทางการเงิน

### คำจำกัดความ

บริษัท หรือ BSM  
สำนักงาน ก.ล.ต.  
ตลาดหลักทรัพย์ฯ  
mai

หมายถึง บริษัท บิวเดอสมาร์ท จำกัด (มหาชน)  
หมายถึง สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์  
หมายถึง ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย  
หมายถึง ตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ





## สารบัญจากประธานกรรมการ



### เรียน ผู้มีส่วนได้เสียทุกท่าน

ปี 2568 เป็นอีกปีที่ภาคธุรกิจต้องเผชิญความท้าทายจากเศรษฐกิจที่ชะลอตัว และตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในช่วงปรับตัว อย่างไรก็ตาม ธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้างของเรายังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง สะท้อนถึงความสามารถในการปรับตัว และความแข็งแกร่งขององค์กร ขณะที่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีสัญญาณบวก โดยเฉพาะโครงการแสนสรา ห้วยหิน ที่ได้รับความสนใจจากลูกค้าต่างชาติ ส่วนโครงการคอนโดมิเนียม “เดอะทีก” พร้อมโอนแล้วทุกโครงการ แต่ยังคงมีข้อจำกัดจากมาตรการสินเชื่อและภาวะเศรษฐกิจ

สำหรับแนวโน้มในปี 2569 ธุรกิจวัสดุก่อสร้างยังคงเป็นแรงขับเคลื่อนหลัก จากความต้องการในภาคก่อสร้างและโครงสร้างพื้นฐาน ขณะที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีทิศทางฟื้นตัว บริษัทจึงมุ่งเน้นการปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับสถานการณ์ ควบคุมต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ และยกระดับขีดความสามารถผ่านการนำเทคโนโลยีมาใช้ เพื่อเสริมความแข็งแกร่งและสร้างการเติบโตอย่างมั่นคงในระยะยาว พร้อมสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างต่อเนื่อง

สุดท้ายนี้ ในนามตัวแทนคณะกรรมการบริษัท ขอขอบคุณลูกค้า พนักงาน ผู้ถือหุ้น พันธมิตรทางธุรกิจ และผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน ที่ให้ความไว้วางใจ และสนับสนุนเราอย่างดีเสมอมา กลุ่มบริษัทเชื่อมั่นว่า ทุกท่านจะเป็นพลังสำคัญในการผลักดันให้กลุ่มบริษัทเติบโตอย่างยั่งยืนในอนาคต

ขอแสดงความนับถือ

นายเอนก พิษณุพงศ์

ประธานกรรมการ



## สาส์นจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



### เรียน ท่านผู้ถือหุ้นที่เคารพ

ปี 2568 เป็นปีที่บริษัทต้องเผชิญกับความท้าทายในหลายด้าน ทั้งจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในช่วงปรับฐาน อย่างไรก็ตาม ธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้างของเรายังคงแข็งแกร่งและสามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง ขณะเดียวกัน เราได้ปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับสภาพตลาด เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขันและสร้างโอกาสทางธุรกิจใหม่ ๆ

บริษัทมุ่งเน้นการคิดสรรและพัฒนานวัตกรรมวัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพสูงควบคู่ไปกับการนำเสนอนวัตกรรมใหม่ๆ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในยุคปัจจุบัน ไม่ว่าจะเป็นด้านความสวยงาม ความทนทาน หรือประสิทธิภาพด้านพลังงาน ซึ่งช่วยเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการและสร้างความแตกต่างในการแข่งขัน

ในขณะเดียวกัน บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมุ่งเน้นการลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นในทุกด้าน การปรับปรุงกระบวนการทำงานให้กระชับ และการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าสูงสุด เพื่อเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางการเงินและความสามารถในการทำกำไรในระยะยาว

นอกจากนี้ เรายังให้ความสำคัญกับการนำเทคโนโลยีเข้ามาประยุกต์ใช้ในกระบวนการดำเนินงาน ไม่ว่าจะเป็นระบบดิจิทัล การบริหารข้อมูล หรือระบบอัตโนมัติ เพื่อช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน ลดระยะเวลาในการดำเนินการ และยกระดับคุณภาพการให้บริการแก่ลูกค้า

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังได้รับผลกระทบจากปัจจัยเศรษฐกิจและเงื่อนไขสินเชื่อที่เข้มงวดขึ้น แต่เรายังคงเดินหน้าพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง และมุ่งเน้นการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อรักษาความแข็งแกร่งของบริษัท

ในปี 2569 เรามั่นใจว่าธุรกิจวัสดุก่อสร้างจะยังคงเป็นกลุ่มธุรกิจหลักที่มีโอกาสเติบโตต่อไป ขณะที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุและโครงการระดับกลางถึงบน เราจะเดินหน้าพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน ปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสมกับสถานการณ์ และมุ่งมั่นสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้น

สุดท้ายนี้ ผมขอขอบคุณผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า และพนักงานทุกท่าน ที่ให้การสนับสนุนและร่วมเดินทางไปกับบริษัทเสมอมา เราจะมุ่งมั่นพัฒนาองค์กรให้เติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนต่อไป

ด้วยความนับถือ

นายสัญญา เนื่องสิทธิ์  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



## คณะกรรมการบริษัท



นายเอนก พิเชฐพงศ์

ประธานกรรมการ  
ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน



นายสัญญา นื่องสิทธิ์

รองประธานกรรมการ  
กรรมการบริหาร  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม BSM Group



นางสาวมิศรา วงศ์สินศิริกุล

กรรมการบริษัท  
กรรมการบริหาร  
ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน





## นายเอกชัย เวชพงศา

กรรมการบริษัท



## นายปรเมัตต์ จุฬวนิช

กรรมการบริษัท  
กรรมการอิสระ  
ประธานกรรมการตรวจสอบ  
กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน



## คุณมาร์ค เดวิด เรมีแจน

กรรมการบริษัท  
กรรมการอิสระ  
กรรมการตรวจสอบ



## นายออสเอน การบริสุทธิ์

กรรมการบริษัท  
กรรมการอิสระ  
กรรมการตรวจสอบ  
กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน





# ส่วนที่ 01

การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน



# 01

## โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท



### 1.1 นโยบายและภาพรวม การประกอบธุรกิจ

กลุ่มบริษัท BSM ได้เริ่มดำเนินธุรกิจตั้งแต่ปี 2544 ในนาม บริษัท บิวเดอสมาร์ท ดิสทริบิวชั่น เซนเตอร์ จำกัด โดยเริ่มจากจำหน่ายผลิตภัณฑ์ 2 กลุ่ม คือ ระบบเฟรมอลูมิเนียม Alloy และเป็นตัวแทนจำหน่ายผลิตภัณฑ์ของบริษัท ไทยผลิตภัณฑ์ยิบซัม จำกัด (มหาชน) ในปี 2550 ได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท บิวเดอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) และเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ mai เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2551 ใช้ชื่อย่อหลักทรัพย์ว่า “BSM”

ในปี 2549 บริษัทได้เริ่มนำเข้าเพื่อจัดจำหน่ายสินค้าที่เป็นระบบ ประตูหน้าต่างคุณภาพสูง การออกแบบมีนวัตกรรม สวยงาม คงทน เหมาะสมกับติดตั้งในประเทศที่อยู่ในภูมิภาคเขตร้อนชื้น ภายใต้แบรนด์ Nulook ประเทศนิวซีแลนด์ ซึ่งสินค้าได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ต่อมาบริษัทฯ ได้รับการแต่งตั้งอย่างเป็นทางการจาก Altus เจ้าของลิขสิทธิ์แบรนด์ Nulook ให้เป็นผู้ผลิตและจัดจำหน่ายสินค้าแต่เพียงผู้เดียวในเขตภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้และอินเดีย และในปี 2556 บริษัทจึงได้จัดตั้งบริษัท ดีแอนด์ดับบลิว (เอเชีย) จำกัด (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท อัลลอย โซลูชันส์ เอเชีย จำกัด) เพื่อดำเนินธุรกิจผลิตและจัดจำหน่าย โดยตั้งโรงงานผลิตที่ อำเภอแพรกษา จังหวัดสมุทรปราการ ในปัจจุบัน ผลิตภัณฑ์ได้มีการติดตั้งในโครงการ บ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม โรงแรมและรีสอร์ทชั้นนำ โรงเรียนนานาชาติ และบริษัทต่างๆ มากมาย

จากความตั้งใจที่จะพัฒนาธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ให้มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและเห็นโอกาสการเติบโตในการขยายสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเป็นธุรกิจที่ต่อยอดและเอื้อประโยชน์ต่อการเติบโตของธุรกิจจำหน่ายผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง โดยในปี 2559 ได้จัดตั้งบริษัท แส่นสรา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อบริหารโครงการ Retirement Village ตั้งอยู่ในโครงการ Black Mountain Lifestyle Resort ตำบลหินเหล็กไฟ อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เป็นโครงสร้างชุมชนสำหรับคนวัยเกษียณในรูปแบบสัญญาเช่าระยะยาว กำหนดระยะเวลาเช่าตลอดอายุผู้เช่า ซึ่งสอดคล้องกับแนวโน้มการเติบโตของประชากรสูงวัยที่เพิ่มขึ้นทั่วโลก ประกอบกับสถิติจำนวนชาวต่างชาติวัยเกษียณ



ต้องการพักอาศัยในประเทศไทยเพิ่มสูงขึ้น และต่อมาในปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัท ทีค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม Low-rise Luxury ย่านใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร ซึ่งปัจจุบันมีโครงการที่พัฒนาเสร็จแล้วจำนวน 3 โครงการ คือ โครงการคือ ทีค สุขุมวิท 39, ทีค สาทร-ลุมพินี และ ทีค รัชดา 19

ปัจจุบันบริษัทดำเนินธุรกิจภายใต้ 2 กลุ่มธุรกิจ คือ กลุ่มผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง และ กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

### กลุ่มผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง (Building Products) ประกอบด้วย

บริษัท บิวเดอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) ผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ที่เน้นนวัตกรรม และความยั่งยืนสำหรับงานตกแต่งทั้งภายในและภายนอก

บริษัท อัลลอย โซลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับประตูหน้าต่างคุณภาพสูง ภายใต้แบรนด์ Alloy และ Nulook รวมถึงมุ้งม้วนกันแมลงอัจฉริยะ แบรนด์ Freedom

### กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate) ประกอบด้วย

โครงการแสนสรา หัวหิน: โครงการคอนโดมิเนียม และ พูลวิลล่าระดับไฮเอนด์ ตั้งอยู่ใน สยามกอล์ฟ แบล็คเมาท์เทนท์ อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี

โครงการ ทีค ดีเวลลอปเม้นท์: โครงการ Lowrise Luxury คอนโดมิเนียม ซึ่งปัจจุบันมีโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จจำนวน 3 โครงการ คือ ทีค สุขุมวิท 39, ทีค สาทร-ลุมพินี และ ทีค รัชดา 19

โดยบริษัทยังคงรักษาจุดแข็งในเรื่องของผลิตภัณฑ์ที่มีนวัตกรรม ดีไซน์สวยงาม โดดเด่น ตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี บริษัทยังมีช่องทางการจัดจำหน่ายที่หลากหลาย รวมถึงพัฒนาสู่ระบบออนไลน์ มีคลังสินค้าขนาดใหญ่เพื่อเก็บสินค้ารองรับความต้องการของลูกค้าได้ทันเวลา มีระบบการจัดส่งที่มีประสิทธิภาพ ใช้ระบบ GPS ในการควบคุมการจัดส่ง ซึ่งลูกค้าสามารถติดตาม และสอบถามสถานะการจัดส่งได้อย่าง Real time ตลอดเวลา

ในปี 2565 ด้านผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง บริษัทได้มีการพัฒนาผลิตภัณฑ์ “อาคารสำเร็จรูป” (Modular Units) โดยใช้ระบบก่อสร้างไว (Smart Modular System) โดยคงความเป็นจุดแข็งของบริษัท คือนำเสนอผลิตภัณฑ์ที่มีนวัตกรรม ดีไซน์สวยงาม โดดเด่น และรวมผลิตภัณฑ์ของบริษัทเข้ามาเป็น Total Solution ในทุกๆ อาคารสำเร็จรูปที่บริษัททำการก่อสร้าง และได้ก่อสร้างเป็น SM showroom แล้วเสร็จที่เชียงใหม่ (ตำบลโป่งตาลอง อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา) เพื่อเป็นห้องตัวอย่างสำหรับลูกค้าที่สนใจจะใช้อาคารสำเร็จรูปเพื่อทำเป็นห้องพักสำหรับการทำโรงแรมหรือรีสอร์ทขนาดกลางและเล็ก ในปี 2566 บริษัทได้พัฒนาอย่างต่อเนื่องสำหรับธุรกิจผลิตและจำหน่ายอาคารสำเร็จรูปเพื่อการพาณิชย์ตอบสนองต่อกลุ่มลูกค้า 4 กลุ่มหลัก ดังนี้

1. ใช้สำหรับงานศูนย์ตรวจสอบสุขภาพ และคลินิก
2. ใช้เป็นห้องพักสำหรับโรงแรมและรีสอร์ท
3. ใช้เป็นห้องอเนกประสงค์เช่น ห้องทำงาน ห้องเรียน ห้องประชุม ห้องพักผ่อนต่างๆ
4. ใช้เป็นร้านค้า สาขา สำนักงานขาย โชว์รูม หรืออื่นๆ

บริษัทมีทีมงานที่พร้อมบริการลูกค้าทั้งด้านการออกแบบ การก่อสร้าง ระบบ Home Automation และ ระบบรักษาความปลอดภัย สำหรับลูกค้าที่สนใจจะก่อสร้างที่อยู่อาศัยโดยใช้อาคารสำเร็จรูป



### 1.1.1 วิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยมหลักขององค์กร กิิศทางและแผนงานในอีก 3 ปีข้างหน้า



#### วิสัยทัศน์ (Vision)

คิดค้น สร้างสรรค์ ผลิตภัณฑ์ก่อสร้างคุณภาพสูง  
เพื่อชีวิตที่ดีขึ้น



#### พันธกิจ (Mission)

- คิดค้นผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพ และนวัตกรรม
- ส่งมอบสินค้าและบริการที่มีคุณภาพ รวดเร็ว และคุ้มค่า
- สร้างธุรกิจที่เติบโตอย่างยั่งยืน



#### ค่านิยมหลักขององค์กร (Corporate Core Values)



การทำงานเป็นทีม



ความมุ่งมั่นในการบริการลูกค้า



การมุ่งเน้นคุณภาพ



ความคิดสร้างสรรค์



การพัฒนาอย่างต่อเนื่อง



ความซื่อตรง

#### ทิศทางและแผนงานในอีก 3 ปีข้างหน้า

ในช่วง 3 ปีข้างหน้า บริษัท บีวเดอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) (“BSM Group”) มุ่งมั่นที่จะพัฒนาและขยายธุรกิจให้เติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน โดยให้ความสำคัญกับการจัดหาผลิตภัณฑ์ก่อสร้างที่มีนวัตกรรม มาเสริมศักยภาพของตลาดวัสดุก่อสร้างในประเทศไทย รวมถึงการนำเทคโนโลยีเข้ามาปรับใช้ในการทำงาน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและลดต้นทุนในการดำเนินธุรกิจ

แผนการดำเนินงานในช่วง 3 ปีข้างหน้าจะมุ่งเน้นไปที่ 5 แนวทางหลัก ได้แก่ (1) การขยายผลิตภัณฑ์ก่อสร้างที่มีนวัตกรรม, (2) การนำเทคโนโลยีมาพัฒนาองค์กร, (3) การพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้มีความยั่งยืน, (4) การสร้างพันธมิตรทางธุรกิจเพื่อขยายโอกาสในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และ (5) การบริหารองค์กรให้มีประสิทธิภาพสูงสุด

#### 1. การขยายผลิตภัณฑ์ก่อสร้างที่มีนวัตกรรม

กลุ่มบริษัทมีแผนนำเข้าผลิตภัณฑ์ก่อสร้างใหม่ๆ ที่มีคุณภาพสูงและเทคโนโลยีที่ล้ำสมัยเพื่อเสริมความสามารถของตลาดวัสดุก่อสร้างในประเทศไทย โดยให้ความสำคัญกับผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม (Green Building Materials) และช่วยลดต้นทุนในการก่อสร้าง ตัวอย่างผลิตภัณฑ์ที่อยู่ในแผนการพัฒนา ได้แก่

- ระบบผนังและพื้นนวัตกรรมใหม่ ที่ช่วยเพิ่มความแข็งแรงลดระยะเวลาในการติดตั้ง และเพิ่มประสิทธิภาพด้านการประหยัดพลังงาน เช่น ระบบผนังกันเสียง EcoLife Wall Solutions

- วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม (Eco-friendly Building Materials) ที่ช่วยลดการปล่อยคาร์บอนและเป็นไปตามมาตรฐานอาคารสีเขียว

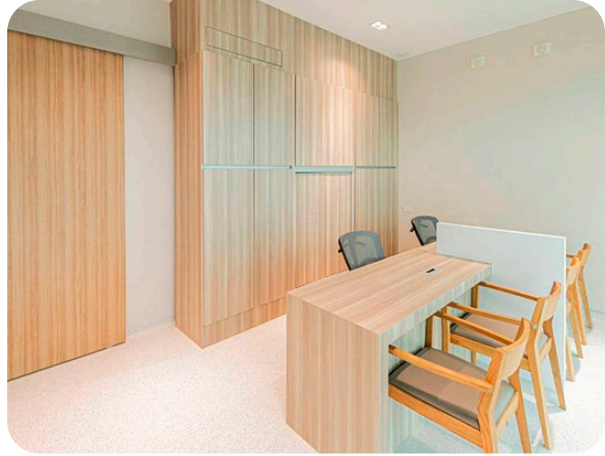
นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทจะเดินหน้าพัฒนาผลิตภัณฑ์ระบบประตูและหน้าต่างที่สวยงาม มีความแข็งแรง ทนทาน และช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการประหยัดพลังงาน โดยมุ่งเน้นการสร้างชื่อเสียงในการเป็นผู้นำด้านประตูหน้าต่างและกระจกอลูมิเนียมครบวงจร

ธุรกิจวัสดุก่อสร้าง ของ BSM Group ยังคงเป็นธุรกิจหลักที่มีศักยภาพในการเติบโต โดยบริษัทมีแผนขยายตลาดไปยัง ต่างจังหวัดและต่างประเทศ ผ่านการแต่งตั้งตัวแทนจำหน่าย เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้า

#### 2. การนำเทคโนโลยีมาพัฒนาองค์กร

ดิจิทัลทรานส์ฟอร์เมชัน (Digital Transformation) เป็นปัจจัยสำคัญในการเพิ่มขีดความสามารถของบริษัทในอนาคต โดยบริษัทจะนำเทคโนโลยีมาใช้ในการบริหารจัดการองค์กร และเพิ่มประสิทธิภาพในทุกกระบวนการทำงาน เช่น

- AI และ IoT สำหรับซัพพลายเชน เพื่อบริหารสินค้าคงคลังลดของเสีย และเพิ่มความแม่นยำในการจัดส่ง
- ซอฟต์แวร์บริหารโครงการอัจฉริยะ (Smart Construction Management Software) เพื่อลดต้นทุนและเพิ่มความแม่นยำในการดำเนินโครงการ
- E-commerce และแพลตฟอร์มออนไลน์ ในการขายวัสดุก่อสร้างและให้บริการลูกค้าได้สะดวกและรวดเร็วขึ้น



นอกจากนี้ บริษัท ได้พัฒนาแอปพลิเคชัน Smart Booking & Easy Rental ซึ่งช่วยให้ผู้บริโภคและนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สามารถบริหารจัดการที่พักและโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ง่ายขึ้น

### 3. การพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้มีความยั่งยืน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ยังคงเป็นอีกหนึ่งเสาหลักของบริษัท แม้ว่าจะเผชิญกับความท้าทายในช่วงที่ผ่านมา บริษัทจะเดินหน้าพัฒนาโครงการที่มีศักยภาพ เช่น

- โครงการ แสนสรา หัวหิน ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับคนวัยเกษียณ
- โครงการ ทิศ ดีเวลลอปเมนต์ ที่มุ่งเน้นตลาดคอนโดมิเนียมในเขตศูนย์กลางธุรกิจ

นอกจากนี้ บริษัทจะให้ความสำคัญกับ การบริหารโครงการ การบริการ และการปล่อยเช่า เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของตลาดที่เปลี่ยนแปลงไป โดยมีแนวทางดังต่อไปนี้

- การพัฒนาระบบบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ ให้มีประสิทธิภาพสูงสุด ลดต้นทุนและระยะเวลาในการดำเนินโครงการ
- การให้บริการที่เป็นเลิศ ทั้งด้านการดูแลลูกค้า การบริหารพื้นที่ส่วนกลาง และการอำนวยความสะดวกให้กับผู้อยู่อาศัย
- การขยายธุรกิจปล่อยเช่า โดยมุ่งเน้นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งในรูปแบบที่พักอาศัยและพื้นที่เชิงพาณิชย์ เพื่อสร้างกระแสรายได้ที่มั่นคงในระยะยาว

บริษัทมุ่งมั่นที่จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้มีความเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและยั่งยืน โดยใช้แนวทางดังต่อไปนี้

- การใช้พลังงานทดแทน เช่น ระบบพลังงานแสงอาทิตย์ในโครงการอสังหาริมทรัพย์
- การออกแบบที่ลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เช่น การใช้วัสดุที่มีคาร์บอนฟุตพริ้นต์ต่ำ และการออกแบบอาคารให้มีระบบระบายอากาศที่ดี

- การเพิ่มพื้นที่สีเขียวในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อลดอุณหภูมิและช่วยให้ผู้อยู่อาศัยมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

### 4. การสร้างพันธมิตรทางธุรกิจเพื่อยกโอกาสในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน บริษัทมีแผนสร้างพันธมิตรทางธุรกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ เพื่อร่วมพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ โดยมีเป้าหมายดังนี้

- การร่วมทุนกับนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพัฒนาโครงการที่มีโอกาสเติบโตสูงในทำเลศักยภาพ
- การหาพันธมิตรในธุรกิจก่อสร้างและวิศวกรรม เพื่อช่วยลดต้นทุนและเพิ่มคุณภาพของโครงการ
- การร่วมมือกับผู้ให้บริการด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพัฒนาระบบบริหารโครงการให้มีประสิทธิภาพและสร้างประสบการณ์ที่ดีให้กับผู้พักอาศัย

### 5. การบริหารองค์กรให้มีประสิทธิภาพสูงสุด

บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารองค์กรอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อรองรับการเติบโตที่ต่อเนื่อง โดยมุ่งเน้นในด้านต่อไปนี้

- การปรับโครงสร้างองค์กรให้ทันสมัย เพื่อรองรับเทคโนโลยีและกระบวนการทำงานที่เปลี่ยนแปลงไป
- การบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นและเพิ่มผลกำไรให้กับองค์กร
- การพัฒนาบุคลากร โดยจัดอบรมและพัฒนาทักษะด้านเทคโนโลยีและดิจิทัลให้กับพนักงาน



## บริษัท อัลลอย โซลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด

ในปี 2564 มีการเปลี่ยนชื่อ บริษัท ดีแอนด์ดับบลิว (เอเชีย) จำกัด เป็น บริษัท อัลลอย โซลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด วัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นหน่วยธุรกิจระบบประตู หน้าต่าง อลูมิเนียมและกระจกทั้งหมด บริการทั้งภายนอกและภายใน เพื่อตอบสนองโจทย์การบริการลูกค้าทั้งอาคารที่พักอาศัย และอาคารพาณิชย์ ด้านการตกแต่งทั้งภายในและภายนอกอาคาร

บริษัท เป็นผู้ผลิตและจัดจำหน่าย สินค้า 3 กลุ่มได้แก่

### 1. ประตูหน้าต่างคุณภาพสูง (High Performance Doors and Windows)



#### ประตูหน้าต่าง ตราสินค้า “Nulook”

ระบบประตูหน้าต่างคุณภาพสูง สำหรับงานภายนอก Nulook เป็นผลิตภัณฑ์คุณภาพจากประเทศนิวซีแลนด์ ซึ่งบริษัทได้รับอนุญาตให้เป็นตัวแทนผู้ผลิตและจัดจำหน่ายอย่างเป็นทางการเพียงผู้เดียวในประเทศไทย ประตูหน้าต่างนิวลุคมีให้เลือกหลายรูปแบบเพื่อให้เหมาะกับการใช้งานของผู้อยู่อาศัยและงานออกแบบที่พักอาศัยต่างๆ ซึ่งผลิตภัณฑ์มีรูปแบบที่ทันสมัย คงทน แข็งแรง ใช้งานสะดวก และดูแลรักษาง่าย

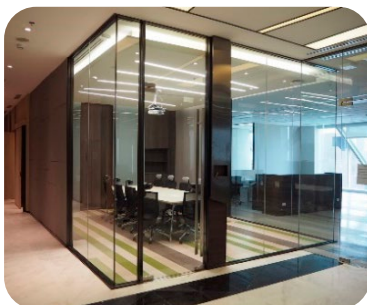
### 2. มุ้งม้วนกันแมลง (Retractable Insect Screens)



#### มุ้งม้วนกันแมลง ตราสินค้า “Freedom”

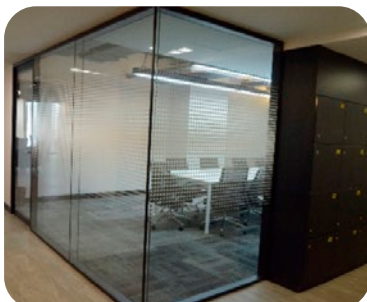
มุ้งม้วนกันแมลงไฮเทคด้วยระบบซีพี เน้นการใช้งานที่สะดวกด้วยการมีซีพีเย็บปิดด้านล่างป้องกันสัตว์เล็กๆ เข้าที่พิกัดระหว่างการใช้นมุ้งกันแมลง และทนแรงลมได้มากกว่า สะดวกกว่าด้วยระบบเบรคซึ่งช่วยให้เปิดปิดมุ้งโดยหยุดได้ในทุกตำแหน่งที่ต้องการ ผ้ามุ้งเรียบเคลียร์วิว ไม่กีดขวางสายตา ทั้งยังได้รับการออกแบบให้คงทน และ สามารถใช้งานภายนอกได้

### 3. อลูมิเนียมสำหรับตกแต่งภายใน (Aluminium for Interiors)



#### ระบบผนัง ALLOY (Alloy Partition)

ระบบเฟรมผนังกันห้อง ALLOY Partition, ระบบเส้นอลูมิเนียมสำหรับตกแต่งผนัง, ระบบบัวอลูมิเนียม, ระบบประตู พร้อมอุปกรณ์ Alloy Door Hardware ซึ่งผลิตภัณฑ์ตกแต่งภายในสำนักงานส่วนใหญ่จะเป็นผลิตภัณฑ์ภายใต้ลิขสิทธิ์ตราสินค้าของบริษัท

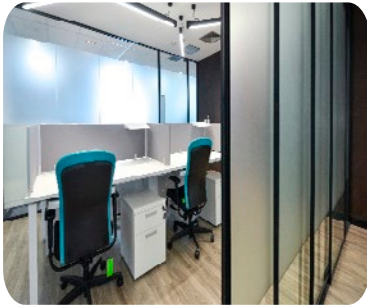


#### ระบบผนัง DSG (DSG. Partition)

ระบบ Double Glazing เป็นระบบเฟรมวงกบช่องแสง 2 ชั้น เหมาะสำหรับ Commercial Office ที่ต้องการคุณสมบัติการกันเสียง สามารถใช้เป็นเฟรมกันห้องเพื่อป้องกันเสียงรบกวนจากภายนอก เหมาะสำหรับกันห้องประชุม เฟรมกันเสียงชุดนี้รองรับการกันเสียง STC = 43

**ระบบประตูบานเลื่อน S40(Alloy S40 Sliding Door)**

ระบบประตูบานเลื่อนที่เยวล้อบน คือ ระบบประตูบานเลื่อนที่เน้นดีไซน์กรอบเฟรมให้บางกว่าเฟรมบานเลื่อนทั่วไป เหมาะสำหรับกลุ่มงานออฟฟิศ และ งานคอนโดมิเนียม

**ระบบประตูบานเลื่อน (Vogue Wall)**

ระบบประตูบานเลื่อนที่เยวล้อล่าง คือ ระบบประตูบานเลื่อนที่เยวที่ถูกรอกแบบให้มีเฟรมกรอบบานบางที่สุด และสามารถเยวบานเลื่อนได้มากที่สุดถึง 4 บาน เหมาะสำหรับกลุ่มงานออฟฟิศ และ งานคอนโดมิเนียมที่เน้นดีไซน์โดดเด่น

**บริษัท ทีก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด**

ในปี 2565 โครงการ The Teak Sathorn - Lumpini และ The Teak Ratchada ได้โอนลูกค้า backlog และ เปิดขายยูนิตที่เหลือให้กับลูกค้าใหม่

บริษัทได้เข้าทำสัญญาร่วมลงทุนและข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นลงวันที่ 20 กรกฎาคม 2564 กับบริษัท ไทม์ แอนด์ สเปซ แอชเชท จำกัด โดยมีความประสงค์ที่จะจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท ไทม์ แอนด์ ทีก จำกัด ขึ้น เพื่อประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท Ultra-Luxury houses บนที่ดินโครงการนางลิ้นจี่เดิม โดยร่วมทุนไปทั้งสิ้น 10 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนทุนร้อยละ 20 ปัจจุบันบริษัท ได้จำหน่ายหุ้นทั้งหมดให้กับผู้ถือหุ้นใหญ่แล้ว เมื่อเดือนสิงหาคม 2567

**โครงการแสนสา**

ในปี 2563 มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญภายในกลุ่มบริษัท กล่าวคือ บริษัท แสนสา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ผู้พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้เกษียณอายุ ได้ดำเนินการโอนกิจการทั้งหมดเข้าเป็นหนึ่งหน่วยธุรกิจของบริษัท บิวเดอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) มีผลตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2563 เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารงาน

ลดต้นทุนและบริหารค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น คณะผู้บริหารได้ระดมความคิดและวางกลยุทธ์ในการบริหารให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงต่างๆ เพื่อให้บริษัทสามารถดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่องเพื่อสานต่อการเป็นองค์กรแห่งความยั่งยืน

ปี 2565 มีการขอเปลี่ยนแปลงอาคารที่พักอาศัยรวม เป็น อาคารคอนโดมิเนียม ทั้ง 2 ตึกเพื่อรองรับการขายโครงการแสนสาทั้งในรูปแบบโอนกรรมสิทธิ์ (freehold) และ จดทะเบียนสิทธิการเช่าระยะยาว (leasehold) ลักษณะโครงการเป็นรูปแบบ active retirement village ซึ่งเป็นชุมชนที่พักอาศัยสำหรับผู้ที่ต้องการใช้ชีวิตหลังเกษียณอายุ โครงการตั้งอยู่ในโครงการ Black Mountain Lifestyle Resort ที่ตำบลหินเหล็กไฟ อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ โดยมีบริษัท แสนสา ไลฟ์สไตล์ เซอร์วิส จำกัด (บริษัทย่อย) เป็นผู้ให้บริการและบริหารจัดการโครงการ

การก่อสร้างโครงการใน phase แรก แล้วเสร็จ ประกอบด้วย พูลวิลล่า 11 หลัง และ คอนโดมิเนียม 2 ตึกรวมจำนวน 50 ยูนิต ปัจจุบันอยู่ระหว่างขายห้องชุดที่เหลือทั้งในรูปแบบโอนกรรมสิทธิ์ (freehold) และ จดทะเบียนสิทธิการเช่าระยะยาว (leasehold) ให้กับลูกค้า





### 1.1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

#### การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของบริษัทในระหว่างปี 2568

บริษัท ย้ายสำนักงานใหญ่มาที่ 905/8 ถนนพระราม 3 ซอย 51 เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2568

บริษัทยังคงคิดค้น และสรรหาผลิตภัณฑ์ที่ส่งเสริมด้านการก่อสร้างเร็ว เพื่อให้ลูกค้าของบริษัททำงานได้อย่างรวดเร็ว มีคุณภาพ และ ประหยัดค่าใช้จ่ายได้มากขึ้นต่อไป

#### การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญระหว่างปี 2568 (บริษัทย่อย)

##### บริษัท อัลลอย โซลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด

ในปี 2568 บริษัทได้จำหน่ายเครื่องพ่นสี และหยุดบริการพ่นสี โดยใช้บริการจากภายนอกแทน และบริษัทยังได้คิดค้นพัฒนาผลิตภัณฑ์ประตูหน้าต่างทางเลือก แปรนด์ Better View ให้กับลูกค้า คาดว่าจะเสนอขายได้ในปี 2569

##### บริษัท ทิค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

สรุปความคืบหน้าจากปี 2568 ที่ผ่านมา ของแต่ละโครงการดังนี้

- โครงการ “The Teak Sukhumvit 39” : ปลอดภัยแล้ว เหลือโอน 1 ห้อง
- โครงการ “The Teak Sathorn - Lumpini” : ปลอดภัยแล้ว เหลือโอน 12 ห้อง
- โครงการ “The Teak Ratchada” : อยู่ระหว่างขายและโอน เพื่อชำระหนี้สินธนาคารตามการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

##### โครงการแสนสรา

ในปี 2566 บริษัท ได้ซื้อที่ดินในโครงการสนามกอล์ฟ แบล็คเมาเท่นเพิ่มเติมจำนวน 8 ไร่ ซึ่งเป็นที่ดินที่ติดกับโครงการแสนสรา ห้วยหินปัจจุบัน เพื่อขายเป็นที่ดินและก่อสร้างวิลล่าจำนวน 8 หลังในเฟสแรก เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าที่ได้ให้ความสนใจต่อโครงการมากขึ้นทั้งลูกค้าคนไทยและชาวต่างชาติ ปี 2567 บริษัท ได้ดำเนินการแบ่งที่ดินในเฟสแรก เป็นจำนวน 8 แปลง และได้ทำสัญญาซื้อ-ขาย ที่ดินไปแล้ว 1 แปลง



## การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในอดีต

บริษัท บิวเทอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ใช้ชื่อย่อหลักทรัพย์ว่า “BSM” เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2551 โดยมีการขายธุรกิจให้เติบโตอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอด ทั้งนี้ ประวัติการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับพัฒนาการที่สำคัญในช่วง 5 ปี ล่าสุด (ปี 2564 - 2568) มีดังนี้

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <p><b>ปี 2564</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2564 ได้มีมติอนุมัติโอนหน่วยธุรกิจอัลลอย (ระบบผนังกันห้องภายในอาคาร และอลูมิเนียมสำหรับงานตกแต่งภายใน) ไปยังบริษัท อัลลอย โซลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจด้านระบบประตูหน้าต่าง กระงออลูมิเนียมแบบครบวงจร ทั้งงานภายนอกและภายในอาคาร และอนุมัติเปลี่ยนชื่อ บริษัท ดีแอนด์ดับบลิว (เอเชีย) จำกัด เป็น บริษัท อัลลอย โซลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด</li> <li>ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2564 ได้มีมติอนุมัติรับโอนตามข้อตกลง (โอนกิจการทั้งหมด) ในที่ดิน และ/หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการแสนสรา ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นฯ รับโอนกิจการทั้งหมดของ บริษัทฯ และอนุมัติการรับโอนสิทธิการเช่าจากบริษัท แสนสรา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด</li> <li>ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2564 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท ทิศ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เข้าทำสัญญาร่วมทุนกับบริษัท ไทน์ แอนด์ สเปซ เอเชีย จำกัด และจัดตั้งเป็นบริษัท ไทน์ แอนด์ ทิศ จำกัด ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 20 เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินแห่งหนึ่งของบริษัทร่วมกัน</li> </ul>   |
| <p><b>ปี 2565</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565 ได้มีมติอนุมัติให้แปลงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โครงการแสนสรา จาก อาคารพักอาศัยรวม 2 ตึก จำนวน 50 ยูนิต เป็น อาคารชุดคอนโดมิเนียม รวม 2 ตึก จำนวน 50 ยูนิต เพื่อให้สามารถขายได้ทั้งลักษณะขายแบบสัญญาเช่าระยะยาว และขายแบบโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้า</li> <li>ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565 ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของ บริษัท อัลลอย โซลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด จำนวน 20 ล้านบาท เป็นจำนวน 80 ล้านบาท โดยเป็นการออกหุ้นใหม่เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือครองหุ้น เพื่อวัตถุประสงค์ในการเพิ่มกำลังการผลิต, เพิ่มสินค้าคงคลัง, เปิดโชว์รูมที่หาใหญ่ และสนับสนุนโชว์รูมของตัวเองแทนจำหน่าย</li> </ul>  |
| <p><b>ปี 2566</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566 ได้มีมติอนุมัติให้ขายหุ้นของ บริษัท อัลลอย โซลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด ในสัดส่วน 12.5% ที่มอบ.บิวเทอสมาร์ทถืออยู่ในราคา 15 บาท จากราคาพาร์ 5 บาท</li> <li>ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ของบริษัท บิวเทอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2566 อนุมัติการรวมมูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้นของ บริษัท โดยคาดว่าจะการรวมหุ้นจะช่วยสร้างเสถียรภาพ และลดความผันผวนของราคาหุ้น และอนุมัติการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ (Par Value) ของบริษัท จากปัจจุบัน 0.10 บาทต่อหุ้น เป็น 1.00 บาทต่อหุ้น โดยการรวมหุ้น (Reverse Stock Split) ซึ่งส่งผลให้จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วของบริษัทลดลงจาก 2,130,506,200 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 0.10 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวน 213,050,620 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 1 บาทต่อหุ้น ซึ่งการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ดังกล่าว จะเป็นผลให้จำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ลดลงในอัตราส่วน 10 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่</li> <li>ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2566 เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2566 ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนใน บจก.ทิศ ดีเวลลอปเม้นท์ เพื่อชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ย จำนวน 100 ล้านบาททำให้ บจก.ทิศ ดีเวลลอปเม้นท์ มีเงินทุนจดทะเบียนใหม่เป็น 250 ล้านบาท</li> </ul> |
| <p><b>ปี 2567</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567 ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนใน บจก. แสนสรา ไลฟ์สไตล์ จำนวน 8 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินกู้ ทำให้ บจก.แสนสรา ไลฟ์สไตล์ มีเงินทุนจดทะเบียนใหม่เป็น 10 ล้านบาท</li> <li>ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2567 เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทสามารถจดทะเบียนขายและโอนห้องชุดคอนโดมิเนียมแสนสรา, วิลล่า, และที่ดินโครงการเฟส 2 และกำหนดราคาขายต่ำสุดที่ราคาไม่ต่ำกว่า 90% ของต้นทุน</li> <li>ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2567 เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2567 ได้มีมติอนุมัติให้แต่งตั้งนายมาร์ค เดวิด เรมีเจน เข้าดำรงตำแหน่งคณะกรรมการบริษัท (กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ) แทนนายวรุตม์ ภาณุพัฒน์พงศ์ (ลาออกเมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2567)</li> </ul>  |





## ปี 2568

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 มีมติเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 เพื่อพิจารณาและอนุมัติการโอนหุ้นสำรองตามกฎหมายจำนวน 12,635,052.79 บาท และส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ จำนวน 191,748,133.81 บาท เพื่อชดเชยผลขาดทุนสะสมทั้งหมดตามงบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัทฯ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 204,383,186.60 บาท ทั้งนี้ ภายหลังจากการโอนหุ้นสำรองตามกฎหมายและส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ เพื่อชดเชยผลขาดทุนสะสมแล้ว จะทำให้บริษัทฯ ไม่มีผลขาดทุนสะสมในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ และจะมีหุ้นสำรองตามกฎหมายคงเหลือจำนวน 0 บาท และมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นคงเหลือจำนวน 151,755,579.71 บาท
- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2568 เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2568 มีมติอนุมัติให้ BuilderSmart ซื้อหุ้นของ ASA จากผู้ถือหุ้นปัจจุบันที่ประสงค์จะขาย เนื่องจากบริษัทมีนโยบายเลื่อนการนำ ASA เข้าจดทะเบียนในตลาด mai มีผลให้ BuilderSmart ต้องทำการปรับปรุงรายการ โดยให้การลงทุนจากผู้ถือหุ้นภายนอกทั้งหมดกลับมาเป็นของ BuilderSmart ดังนั้น รุทธธรมดังกล่าวจึงถูกพิจารณาให้เป็นเงินกู้จากบุคคลภายนอก โดยมีการโอนหุ้นของบริษัทย่อยไปจำหน่ายเป็นหลักประกัน ดังนี้
  - เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นจำนวน 10 ล้านบาท
  - เงินปันผลจำนวน 1.25 ล้านบาท ถูกปรับปรุงจากรายได้เงินปันผล และจัดประเภทใหม่เป็นต้นทุนทางการเงินในจำนวนเท่ากัน ส่งผลให้สัดส่วนการถือหุ้นของ BuilderSmart ใน ASA กลับมาอยู่ที่ 99.99% โดย ASA จะยังคงจ่ายเงินปันผลให้แก่ BuilderSmart และ BuilderSmart จะชำระดอกเบี้ยเงินกู้ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในจำนวนที่เท่ากับรายได้เงินปันผลที่ได้รับจาก ASA
  - เงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นจำนวน 30 ล้านบาท
  - กำไรของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยจากผู้ถือหุ้นภายนอกถูกปรับปรุงกลับมาเป็นของ BuilderSmart ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (Non-controlling interest) ถูก ตัดออกจากงบการเงินรวม
- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 24 กันยายน 2568 มีมติอนุมัติการให้ สัตยาบันการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทการรับความช่วยเหลือทางการเงิน ซึ่งเป็น รายการที่เกิดขึ้นระหว่างเดือนมกราคม 2568 - เดือนสิงหาคม 2568 โดยมีรายละเอียด ดังนี้
 

รายการที่ 1 : บริษัทได้รับความช่วยเหลือทางการเงินจากคุณสรินา เนื่องสิทธิ์ ซึ่งเป็น บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นวงเงิน 15,000,000 บาท กำหนดระยะเวลากู้ยืม 7 ปี 6 เดือน ชำระ คืนเงินต้น 500,000 บาทพร้อมดอกเบี้ยทุกไตรมาส โดยคิดอัตราดอกเบี้ย 7% ต่อปี

รายการที่ 2 : บริษัทได้รับความช่วยเหลือทางการเงินจากคุณสรินา เนื่องสิทธิ์ ซึ่งเป็น บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นวงเงิน 5,000,000 บาท กำหนดระยะเวลากู้ยืม 3 ปี โดยคิดอัตราดอกเบี้ย 7% ต่อปี - ภายหลังได้มีการยกเลิกสัญญาดังกล่าว และโอนมูลค่าไปที่สัญญาฉบับใหม่ใน รายการที่ 3

รายการที่ 3 : บริษัทได้รับความช่วยเหลือทางการเงินจากคุณสรินา เนื่องสิทธิ์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นวงเงิน 8,000,000 บาท กำหนดระยะเวลากู้ยืม 3 ปี โดยคิดอัตราดอกเบี้ย 6% ต่อปี - สัญญาที่มีการรับโอนมูลค่านี้จาก รายการที่ 2 และมีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

รายการที่ 4 : บริษัทได้รับความช่วยเหลือทางการเงินจากคุณสรินา เนื่องสิทธิ์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นวงเงิน 7,000,000 บาท กำหนดระยะเวลากู้ยืม 3 ปี โดยคิดอัตราดอกเบี้ย 5% ต่อปี ทั้งนี้ เนื่องจากคุณสรินา เนื่องสิทธิ์ คุณสรินา เนื่องสิทธิ์ และคุณสรินา เนื่องสิทธิ์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท การเข้าทำรายการรับความช่วยเหลือทางการเงิน รายการที่ 1 - รายการที่ 4 จึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับ ตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ("ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน") โดยเมื่อคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันแล้ว รายการรับความช่วยเหลือทางการเงิน รายการที่ 1 มีขนาดรายการเท่ากับ 4,066,402 บาท รายการที่ 2 มีขนาดรายการเท่ากับ 1,049,919 บาท รายการที่ 3 มีขนาดรายการเท่ากับ 1,440,988 บาท และรายการที่ 4 มีขนาดรายการเท่ากับ 1,050,401 บาท โดยรายการที่ 4 เมื่อคิดเป็นขนาดรายการสะสมย้อนหลัง มีขนาดรายการเท่ากับ 7,607,710 บาท ซึ่งมีขนาดรายการมากกว่า 1 ล้านบาท แต่ต่ำกว่า 20 ล้านบาท จึงถือเป็นรายการขนาดกลาง ซึ่งบริษัทมีหน้าที่ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันในการดำเนินการ (1) ขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และ (2) เปิดเผยแพร่สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย



## 1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ปัจจุบันกลุ่มบริษัท มีทั้งสิ้น 5 บริษัทใน 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

1. กลุ่มผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง (Building Products)
2. กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate)

| กลุ่มธุรกิจ : ผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง (Building Products)  | กลุ่มธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate)   |
|--|--|
| บริษัท บิวเดอสมาร์ก จำกัด (มหาชน)<br>บริษัท อัลลอย ไซลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด<br>(เดิมชื่อ “บริษัท ดีแอนด์ดับบลิว (เอเชีย) จำกัด”)<br>บริษัท อินสตอลโดเรค จำกัด | บริษัท บิวเดอสมาร์ก จำกัด (มหาชน) (โครงการแสนสา)<br>บริษัท ทิค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด<br>บริษัท แสนสา ไลฟ์สไตล์ เซอร์วิส จำกัด |

### ลักษณะการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| บริษัท บิวเดอสมาร์ก จำกัด (มหาชน)     | ก่อสร้างอาคารสำเร็จรูป และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์  |
| บริษัท อัลลอย ไซลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด | ดำเนินธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายประตูหน้าต่าง คุณภาพสูง, บังม้วนกันแสง และกระจกอลูมิเนียม สำหรับงานตกแต่งภายใน |
| บริษัท ทิค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด       | พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์   |
| บริษัท แสนสา ไลฟ์สไตล์ เซอร์วิส จำกัด | ให้บริการและบริหารจัดการโครงการแสนสา  |
| บริษัท อินสตอลโดเรค จำกัด             | ดำเนินธุรกิจด้าน IoT และ M&E  |

### 1.2.1 โครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัท

โครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัทสำหรับปี 2566 - 2568 สามารถแยกตามประเภทธุรกิจได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

| รายได้                       | ปี 2566       |                | ปี 2567       |                | ปี 2568       |                |
|------------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
|                              | ล้านบาท       | %              | ล้านบาท       | %              | ล้านบาท       | %              |
| ระบบฝ้าเพดาน และผนังกันห้อง  | 99.82         | 20.24%         | 104.16        | 21.26%         | 86.04         | 20.06%         |
| อลูมิเนียม สำหรับตกแต่งภายใน | 223.43        | 45.30%         | 247.38        | 50.49%         | 238.68        | 55.64%         |
| ระบบประตูหน้าต่าง คุณภาพสูง  | 44.94         | 9.11%          | 31.24         | 6.38%          | 28.80         | 6.72%          |
| งานติดตั้ง                   | 4.54          | 0.92%          | 15.98         | 6.26%          | 14.71         | 3.42%          |
| อสังหาริมทรัพย์              | 110.43        | 22.39%         | 83.17         | 16.97%         | 54.82         | 12.78%         |
| รายได้อื่น                   | 10.05         | 2.04%          | 8.07          | 1.64%          | 5.90          | 1.38%          |
| <b>รวมรายได้</b>             | <b>493.21</b> | <b>100.00%</b> | <b>489.97</b> | <b>100.00%</b> | <b>428.95</b> | <b>100.00%</b> |



## 1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

### (1) ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ และการพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

รายละเอียดผลิตภัณฑ์ของธุรกิจผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง แบ่งผลิตภัณฑ์หลักออกเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้

1. ระบบฝ้าเพดาน และผนังยิปซัม (Gypsum Wall & Ceiling Systems) อาทิ ผนังยิปซัม, ฝ้าเพดานยิปซัม, ระบบโครงคร่าวผนัง, ระบบโครงคร่าวเพดาน, ระบบผนังและฉนวนกันความร้อน, ช่องฝ้าเซอร์วิส (BSM Serve Board), ยิปซัมขึ้นรูป (BSM Step)
2. แผ่นปูพื้นไวนิล และ SPC คุณภาพสูง ตราสินค้า “EcoLife Flooring” ซึ่งมีจุดเด่นเน้นการใช้งานง่าย ผสานกับดีไซน์อย่างลงตัว แข็งแรง ทนทาน
3. แผ่นตกแต่งผนังภายนอก และ ภายใน ตราสินค้า “Magic Stone” เกิดจากความร่วมมือระหว่าง Magic Stone Green Building Material Co., Ltd. ซึ่งเป็นผู้ผลิต วัสดุ MCM (Modified Clay Material) ชี้นำจากประเทศจีน และถือสิทธิบัตรหลายรายการที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีการผลิตของตนเอง กับ บริษัท บิวเดอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) ผู้ผลิตและจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์ก่อสร้างที่มีคุณภาพและนวัตกรรม เพื่อนำเสนอผลิตภัณฑ์ที่มีนวัตกรรมซึ่งตอบสนองการออกแบบที่สวยงามและทันสมัย ทั้งงานภายในและภายนอก และภายในอาคาร อีกทั้งยังเป็นผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัท เน้นจัดหาผลิตภัณฑ์ก่อสร้างที่มีดีไซน์สวยงามและทันสมัย รวมไปถึงวัสดุที่ใช้ผลิตจะต้องมีคุณภาพ ผสมผสานกับกลยุทธ์การตลาด โดยเฉพาะการให้บริการจัดส่งสินค้าที่รวดเร็ว รวมถึงการคิดค้นนวัตกรรมและสร้างสรรค์ผลิตภัณฑ์ใหม่สม่ำเสมอ เพื่อให้ครอบคลุมและตอบสนองความต้องการของผู้ออกแบบ ผู้รับเหมาและลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของบริษัท นอกจากนี้ บริษัท ยังมีทีมงานผู้เชี่ยวชาญและมีประสบการณ์สูงในการให้คำปรึกษาแก่กลุ่มลูกค้า และคอยช่วยเหลือลูกค้าในด้านการออกแบบตกแต่งภายในและการเลือกใช้ผลิตภัณฑ์ที่เหมาะสมกับรูปแบบของงานก่อสร้าง

### รายละเอียดผลิตภัณฑ์และคุณสมบัติของผลิตภัณฑ์

| ผลิตภัณฑ์  | รูปภาพตัวอย่างผลิตภัณฑ์   | การใช้งาน/คุณสมบัติ  |
|--|---|--|
| <b>1) ระบบฝ้าเพดาน และผนังยิปซัม (Gypsum Wall &amp; Ceiling Systems)</b>                                       |   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>ยิปซัมประเภทต่างๆ ตราสินค้า “Gyproc”</li> </ul>                         |  | ผลิตภัณฑ์ยิปซัมใช้สำหรับงานฝ้าเพดาน ผนังผิวเรียบ สวยงาม ตกแต่งง่ายและมีความทนทาน ติดตั้งง่ายและมีน้ำหนักเบา ได้รับ ISO9002 และมาตรฐาน มอก. |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>โครงคร่าวฝ้าเพดานฉาบเรียบ ตราสินค้า “Gyproc”</li> </ul>                 |  | โครงคร่าวเหล็กชุบสังกะสี สำหรับฝ้าเพดานฉาบเรียบ ติดตั้งง่าย รวดเร็ว ให้ความแข็งแรงดีเยี่ยม ได้รับ ISO9002 และมาตรฐาน มอก.863-2532          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>โครงคร่าวฝ้าเพดานก๊อบบาร์ ตราสินค้า “Gyproc” และ “Armstrong”</li> </ul> |  | โครงคร่าวฝ้าเพดานก๊อบบาร์ ติดตั้งง่าย รวดเร็ว ให้ความแข็งแรง ได้รับ ISO9002 และมาตรฐาน มอก.  |



| ผลิตภัณฑ์   | รูปภาพตัวอย่างผลิตภัณฑ์ | การใช้งาน/คุณสมบัติ   |
|---|-------------------------|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>โครงคร่าวผนังยิปซั่มยูและซี ตราสินค้า “Gyproc”</li> </ul>        |                         | โครงคร่าวเหล็กผนังชุบสังกะสี มาตรฐาน มอก.863-2532 สำหรับระบบผนังภายในอาคาร แข็งแรง ติดตั้งง่าย และรวดเร็ว   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>ช่องเปิดฝ้าเพดานสำเร็จรูป ตราสินค้า “BSM SERVE BOARD”</li> </ul> |                         | ผลิตด้วยเทคโนโลยีมาตรฐาน เพื่อตอบสนองงานที่ต้องการความพิถีพิถัน มีความปลอดภัย สะดวกในการใช้งาน ประหยัดเวลาติดตั้ง แข็งแรง เปิดปิดง่าย ไร้รอยต่อ และทาสีได้ตามต้องการ        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>ยิปซั่มขึ้นรูป ตราสินค้า “BSM Step”</li> </ul>                   |                         | ยิปซั่มขึ้นรูปเพื่องานฝ้าเพดานเล่นระดับ ตกแต่ง เพื่อความสวยงาม ติดตั้งง่าย รวดเร็ว  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>ฉนวนกันความร้อน ตราสินค้า “Rockwool” และ “Microfiber”</li> </ul> |                         | ฉนวนกันความร้อน ลดเสียง ลดความร้อน และป้องกันไฟ ใช้สำหรับสำนักงาน ศูนย์การค้า อาคารแสดงสินค้า โรงพยาบาล   |
| <b>2. แผ่นปูพื้นไวนิล และ SPC คุณภาพสูง ตราสินค้า “EcoLife Flooring”</b>                                |                         |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Eco life Flooring Solutions #LV4.5 Click Lock</li> </ul>         |                         | พื้นไวนิล พรีเมียม ความหนา 4.5 มม. เคลือบผิวหน้า 0.5 มม. โดดเด่นเป็นธรรมชาติด้วยดีไซน์ลายไม้สวยงาม เสริมความเสมือนไม่จริงด้วยร่อง V Groove อายุการใช้งานยาวนาน 15 ปี        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Eco life Flooring Solutions #SE5 Click Lock</li> </ul>           |                         | พื้น SPC ความหนา 5 มม. เคลือบผิวหน้า 0.3 มม. โดดเด่นเป็นธรรมชาติด้วยลายไม้ และร่อง Bevel เพิ่มความแข็งแรงทนทาน เสริมความนุ่มนวลด้วย IXPE FOAM BUILD IN ทนทานยาวนานนับ 10 ปี |



| ผลิตภัณฑ์   | รูปภาพตัวอย่างผลิตภัณฑ์ | การใช้งาน/คุณสมบัติ   |
|---|-------------------------|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Eco life Flooring Solutions #SV5 Click Lock</li> </ul> |                         | พื้น SPC ความหนา 5 มม. เคลือบผิวหน้า 0.3 มม. โดดเด่นเป็นธรรมชาติ ด้วยลายไม้ และร่อง V-Groove เพิ่มความแข็งแรงทนทาน เสริมความนุ่มนวลด้วย IXPE FOAM BUILD IN ทนทานยาวนานนับ 10 ปี   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Eco life Flooring Solutions #SB4 Click Lock</li> </ul> |                         | พื้น SPC ความหนา 4 มม.เคลือบผิวหน้า 0.3 มม. โดดเด่นเป็นธรรมชาติ ด้วยลายไม้ และรอยต่อแผ่นแบบลาดเอียง เพิ่มความแข็งแรงทนทาน ยาวนานนับ 10 ปี   |
| <b>3. SM Solutions (Smart Modular Solutions) (โซลูชันอาคารสำเร็จรูปสำหรับงานเชิงพาณิชย์)</b>  |                         |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>SM Solutions “Smart Modular System”</li> </ul>         |                         | <p>SM Solutions เป็นผลิตภัณฑ์ที่มุ่งเน้นสร้างพื้นที่เพื่อสุขภาพที่ดีของผู้อยู่อาศัย ให้มีความสุขในการใช้ชีวิตและสนุกกับกิจกรรมต่างๆ ในการทำงาน ทุกๆ โมดูลาร์ออกแบบ ทางวิศวกรรมโดยคำนึงถึงการใช้งานจริง และนำเทคโนโลยีที่ทันสมัย (IoT) มาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ให้ความสำคัญกับสุขภาพของผู้อยู่อาศัย มาเป็นอันดับหนึ่ง ทุกโมดูลาร์ของ SM Solutions ผลิตจากวัสดุคุณภาพ ที่ไม่เป็นมลพิษ และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม</p> <p>SM Solutions ตอบโจทย์สำหรับงานก่อสร้างเชิงพาณิชย์ซึ่งต้องการความเร็ว ดูแลรักษาง่าย ใช้ประโยชน์ได้สูง SM Solutions สามารถนำไปใช้งานได้ในทุกกลุ่มธุรกิจเชิงพาณิชย์ เช่น ใช้สำหรับเป็นโรงแรม รีสอร์ท, ใช้สำหรับเป็นคลินิก ศูนย์สุขภาพ หรือใช้เป็นสภานาการ หรือสาขาของร้านค้าต่างๆ ได้</p> <p>SM Solutions ยังให้บริการงานออกแบบก่อสร้างโดยอาคารโมดูลาร์สำหรับรีสอร์ท พร้อมทั้งมีผลิตภัณฑ์ในกลุ่ม Home Automation, Digital Lock ให้บริการเลือกติดตั้งไปกับอาคาร เพื่อให้ลูกค้าสามารถบริหารจัดการระบบไฟฟ้าผ่านแอปพลิเคชันได้ รวมถึงให้บริการซอฟต์แวร์บริหารจัดการโรงแรมอีกด้วย</p> |
| <b>4. Magic Stone (แผ่นตกแต่งผนังภายนอก และ ภายใน)</b>  |                         |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>3 BIG PANEL SERIES</li> </ul>                          |                         | แผ่น 3 มิติขนาดใหญ่ เพื่อผนังที่โดดเด่น   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>MS Project Regular Use Series</li> </ul>               |                         | แผ่น 3 มิติซีรีส์มาตรฐาน ใช้ได้หลากหลายโปรเจกต์   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>MS Rammed Earth Board Series</li> </ul>                |                         | แผ่น 3 มิติ ผิวดินอัด สีเป็นธรรมชาติ ติดตั้งง่าย  |



| ผลิตภัณฑ์  | รูปภาพตัวอย่างผลิตภัณฑ์   | การใช้งาน/คุณสมบัติ                                     |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><b>MS Regenerated Stone Series</b></li> </ul> |  | แผ่น 3 มิติ ผิวหินสวยเสมือนจริง ติดตั้งง่าย และยืดหยุ่น |
| <ul style="list-style-type: none"> <li><b>MS Skin Feeling Series</b></li> </ul>      |  | แผ่น 3 มิติ ผิวสัมผัสนุ่ม หูหยาบอย่างมีสไตล์            |

## รายละเอียดผลิตภัณฑ์ของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

### บริษัท ทีเค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

บริษัท ทีเค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีโครงการที่สร้างเสร็จและโอนแล้ว 3 โครงการ คือ The Teak Sukhumvit 39 และ The Teak Sathorn - Lumpini และ The Teak Ratchada และโครงการร่วมทุนพัฒนา Ultra-Luxury houses ที่โครงการนางลิ้นจี่

## รายละเอียดโครงการที่พัฒนาทั้งหมด

| ชื่อโครงการ                          | รายละเอียดโครงการ  |
|--------------------------------------|--|
| โครงการ "The Teak Sukhumvit 39"      | <ul style="list-style-type: none"> <li>อาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร จำนวนห้องชุด 70 ยูนิต</li> <li>ตั้งอยู่ที่ซอยประยุรคติ แยกจากซอยสุขุมวิท 39 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร</li> </ul> |
| โครงการ "The Teak Sathorn - Lumpini" | <ul style="list-style-type: none"> <li>อาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร จำนวนห้องชุด 73 ยูนิต</li> <li>ตั้งอยู่ที่ซอยศรีบำเพ็ญ ถนนพระราม 4 กรุงเทพมหานคร</li> </ul>  |
| โครงการ "The Teak Ratchada"          | <ul style="list-style-type: none"> <li>อาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร จำนวนห้องชุด 78 ยูนิต</li> <li>ตั้งอยู่ที่รัชดาซอย 19 ติดกับสถานี MRT สุทธิสาร กรุงเทพมหานคร</li> </ul>                                    |

### โครงการแสนสรา

โครงการแสนสราเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะ active retirement village ซึ่งเป็นชุมชนที่พักอาศัยสำหรับผู้ที่ต้องการใช้ชีวิตหลังเกษียณอายุ โครงการตั้งอยู่ในโครงการ Black Mountain Lifestyle Resort ที่ตำบลหินเหล็กไฟ อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ สถานที่ตั้งโครงการ เป็นหนึ่งในสิบของโลกที่เป็นสถานที่ที่เหมาะสมสำหรับผู้สูงวัยมาใช้ชีวิตในบั้นปลาย (จากการสำรวจของหนังสือนิตยสาร Fortune)

ดำเนินธุรกิจขายและให้เช่าคอนโดมิเนียมที่มีกำหนดระยะเวลาเช่าตลอดอายุของผู้เช่า สิ่งปลูกสร้างภายในโครงการ ประกอบด้วย เฟส 1 : พูลวิลล่า 11 หลัง และ คอนโดมิเนียม 2 ตึก รวม 50 ยูนิต เฟส 2 : ที่ดินพิเศษสำหรับสร้างวิลล่า 8 แปลง

## (2) การตลาดและการแข่งขัน

### (2.1) กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

เนื่องจากการตัดสินใจเลือกซื้อผลิตภัณฑ์ก่อสร้างและตกแต่งภายใน เจ้าของโครงการจะแจ้งงบประมาณและรูปแบบความต้องการแก่ผู้ออกแบบงานตกแต่งภายใน เพื่อทำการออกแบบและกำหนดชนิดของผลิตภัณฑ์ หลังจากนั้นผู้รับเหมางานตกแต่งภายในจะเป็นผู้จัดซื้อผลิตภัณฑ์ตามผู้ออกแบบกำหนดเพื่อนำไปใช้ก่อสร้างตกแต่งภายใน เมื่อเสร็จงานแล้วขั้นตอนสุดท้ายคือการตรวจรับงานโดยเจ้าของโครงการ บริษัท มีความเข้าใจในลักษณะความสัมพันธ์ของแต่ละฝ่ายเป็นอย่างดี บริษัท จึงกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่

1. เจ้าของโครงการ
2. ผู้ออกแบบ เช่น สถาปนิก และมัณฑนากร
3. ผู้รับเหมา ได้แก่ ผู้รับเหมาก่อสร้างตกแต่งภายใน และผู้รับเหมาทั่วไป

ทั้งนี้ บริษัทมีกลยุทธ์ในการดำเนินงานด้านการตลาดและการแข่งขันดังต่อไปนี้

#### • กลยุทธ์ทางการตลาด (Marketing Strategies)

บริษัทมีกลยุทธ์ทางการตลาด โดยการจำหน่ายผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง ควบคู่กับการให้คำแนะนำ คำปรึกษา และนำเสนอรายละเอียดการใช้งานที่ถูกต้องกับผู้ออกแบบ โดยเฉพาะผลิตภัณฑ์เฉพาะด้านสำหรับผู้ออกแบบ (Specified Product) ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลิตภัณฑ์ที่มีคุณลักษณะพิเศษเฉพาะ เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการและความพึงพอใจแก่ผู้ออกแบบและเจ้าของโครงการ ทั้งในด้านรูปแบบพิเศษ ความสวยงาม และคุณภาพ ซึ่งบริษัทมีทีมงานฝ่ายขายที่มีความรู้เกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ก่อสร้างเป็นอย่างดี

บริษัทได้จัดระบบงานฝ่ายขายใหม่โดยให้สามารถดูแลลูกค้าได้อย่างมีความคล่องตัวและรวดเร็วยิ่งขึ้น โดยให้เจ้าหน้าที่ขายที่มีประสบการณ์ และมีความรู้ความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์เป็นอย่างดี ดูแลลูกค้าอย่างใกล้ชิด โดยแบ่งทีมขายดูแลลูกค้าเป็น 2 ฝ่าย คือ ทีมดูแลผู้รับเหมาก่อสร้างตกแต่งภายใน และทีมดูแลผู้รับเหมางานยิปซัม รวมทั้งได้ปรับเปลี่ยนการทำงานของหน่วยงานที่สนับสนุนงานขาย เช่น หน่วยงาน sales support และ call center ให้สอดคล้องกับการแบ่งทีมขายด้วยเช่นกัน

บริษัทยังให้ความสำคัญกับการให้บริการจัดส่งผลิตภัณฑ์ไปยังสถานที่ที่ลูกค้าต้องการด้วยความรวดเร็ว บริษัทมีฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ (BSM Call Center) คอยให้คำแนะนำ ให้คำปรึกษา ช่วยสนับสนุนและให้บริการหลังการขายกับลูกค้า รวมทั้งช่วยประสานงานกับฝ่ายขายเพื่อส่งคำสั่งซื้อไปยังฝ่ายคลังสินค้า และประสานงานการจัดส่งผลิตภัณฑ์ให้ลูกค้าตามกำหนด ทำให้บริษัทได้รับความเชื่อถือและการยอมรับทั้งในด้านผลิตภัณฑ์และบริการจากผู้ออกแบบ ผู้รับเหมา และเจ้าของโครงการเป็นอย่างดี

นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายสนับสนุนให้ลูกค้าทุกรายสมัครเข้าเป็นสมาชิกของบริษัท เพื่อเป็นการสร้างแรงจูงใจให้ลูกค้าเกิดความรู้สึกที่ดีและการมีส่วนร่วม ซึ่งจะส่งผลให้เกิดการซื้อในครั้งต่อไป บริษัท ยังมีส่วนร่วมในการแนะนำช่องทางธุรกิจให้แก่กลุ่มลูกค้าสมาชิกด้วยกัน รวมทั้งมีการจัดงานพบปะสังสรรค์ระหว่างสมาชิกเพื่อสร้างเครือข่ายสมาชิก (Networking) ซึ่งจะเป็นประโยชน์ในการประสานธุรกิจร่วมกันในอนาคต ซึ่งการสมัครเป็นลูกค้าสมาชิกของ บริษัท นอกจากจะได้รับข้อเสนอที่ดีกว่าลูกค้าทั่วไปแล้ว ยังได้รับสิทธิประโยชน์ต่างๆ ที่ทางบริษัทตอบแทนคืนสู่สมาชิกอีกด้วย โดยสิทธิประโยชน์เบื้องต้นจากการเป็นสมาชิกของบริษัท มีดังนี้







| No. | Benefit  | Platinum I | Platinum G | Gold | Specialist | Retail Credit | Retail Cash | Club Card |
|-----|--|------------|------------|------|------------|---------------|-------------|-----------|
| 1   | ได้รับวงเงินเครดิตและระยะเวลาเครดิตในการ<br>สั่งซื้อสินค้า                           |            |            |      |            |               |             |           |
| 2   | ฟรีค่าขนส่ง ในเขต กทม. และปริมณฑล เมื่อสั่ง<br>ซื้อสินค้า 8,000 บาท ขึ้นไป           |            |            |      |            |               |             |           |
| 3   | ได้รับสินค้าภายใน 24 ชม. หลังจาก<br>สั่งซื้อสินค้า                                   |            |            |      |            |               |             |           |
| 4   | ได้รับบริการข้อมูลวิเคราะห์เครดิต<br>จากบริษัทข้อมูลเครดิต (BOL)                     |            |            |      |            |               |             |           |
| 5   | ได้รับคำแนะนำการขอสินเชื่อจากธนาคาร  |            |            |      |            |               |             |           |
| 6   | ได้รับการยื่นราคาสำหรับงานโครงการ  |            |            |      |            |               |             |           |
| 7   | บริการรวบรวมรายละเอียดข้อมูลการ<br>สั่งซื้อสินค้าแต่ละประเภทให้กับลูกค้า             |            |            |      |            |               |             |           |
| 8   | เข้าร่วมโครงการสะสมแต้ม เพื่อแลก<br>ของรางวัล (Point Reward Program)                 |            |            |      |            |               |             |           |
| 9   | กรณีเติมวงเงินเครดิต สามารถขอปลดล็อก<br>การปล่อยสินค้าไม่เกิน 10% จากวงเงินที่มีอยู่ |            |            |      |            |               |             |           |
| 10  | การเข้าร่วมโครงการจัดอบรมการติดตั้ง<br>ผลิตภัณฑ์ ที่ศูนย์อบรม BSM ฟรี                |            |            |      |            |               |             |           |
| 11  | บริการส่งช่างเทคนิค เข้าตรวจสอบและแนะนำ<br>วิธีแก้ไขปัญหาน้ำงาน                      |            |            |      |            |               |             |           |
| 12  | Platinum ฮอตไลน์ 091-119-1557  |            |            |      |            |               |             |           |

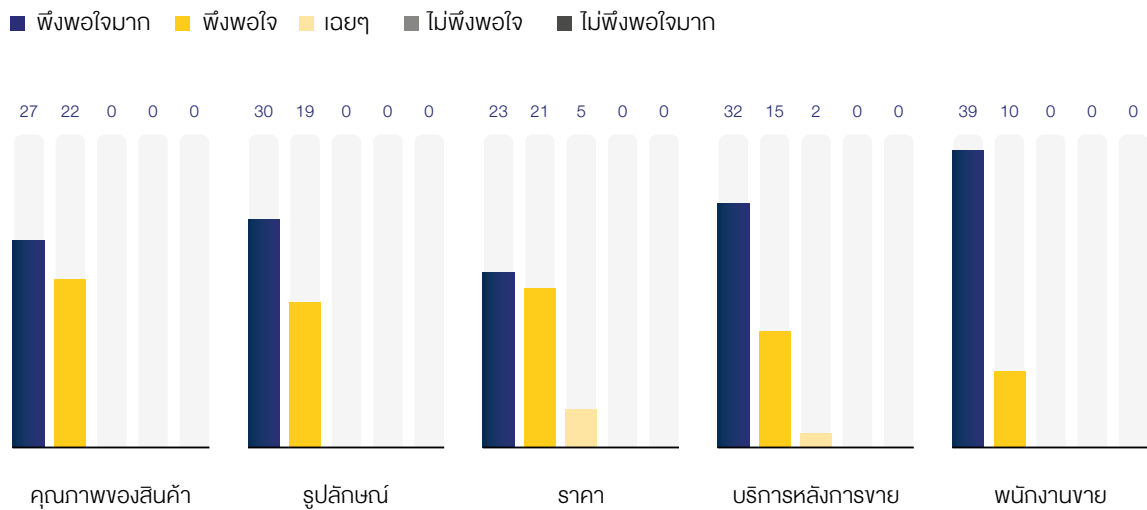
หมายเหตุ: กรณีสมาชิกขอซื้อผลิตภัณฑ์เกินกว่าวงเงินเครดิตสูงสุดที่กำหนด ทีมงานฝ่ายขายจะต้องขออนุมัติจากกรรมการบริหาร ซึ่งจะต้องพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีพิเศษ

บริษัทฯ ยังได้มีการเปิด “ศูนย์ฝึกอบรมช่าง” หรือ “BSM Training Center” เพื่อเพิ่มทักษะในการติดตั้งผลิตภัณฑ์ของบริษัท ให้กับผู้รับเหมาที่เป็นสมาชิกของบริษัท โดยไม่คิดค่าใช้จ่าย ศูนย์ฝึกอบรมช่างเป็นส่วนหนึ่งของสิทธิประโยชน์ที่ทางบริษัทฯ ให้บริการกับลูกค้า

## การประเมินความพึงพอใจในสินค้าและบริการ

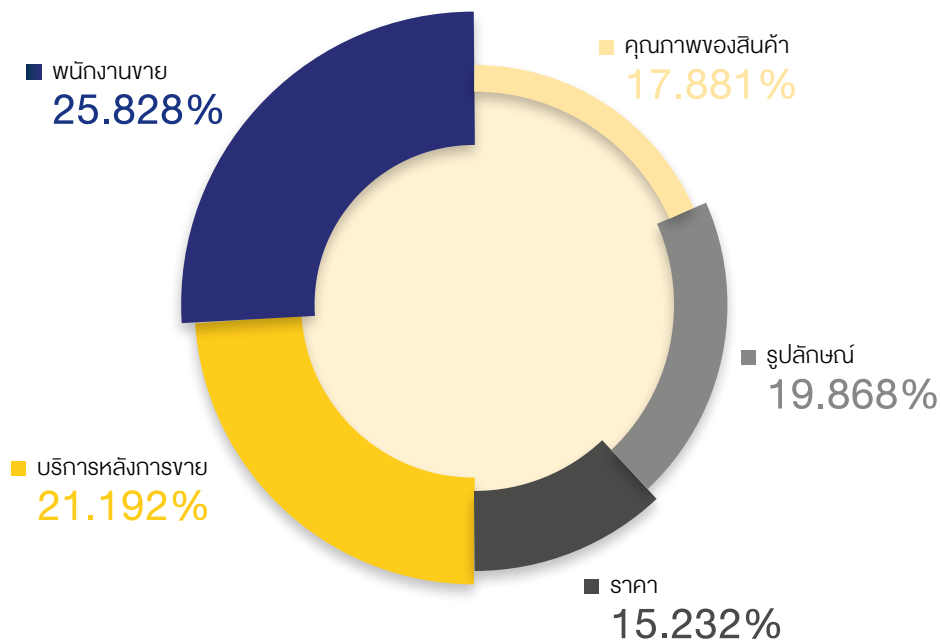
บริษัทได้มีการประเมินความพึงพอใจต่อสินค้าและบริการของบริษัทเป็นประจำทุกปี โดยทำการสุ่มตัวอย่างจากทุกกลุ่มลูกค้า โดยปี 2568 บริษัทได้ทำการสำรวจความพึงพอใจในเรื่องคุณภาพสินค้า, รูปลักษณ์ของสินค้า, ราคาสินค้า, การบริการหลังการขาย และการบริการของพนักงานขาย จากกลุ่มตัวอย่าง 49 ราย โดยใช้วิธีสำรวจผ่านการสแกน QR Code ผลการประเมินดังนี้

### ความพึงพอใจในสินค้าและบริการ



ทั้งนี้ ได้สอบถามปัจจัยที่ใช้ในการตัดสินใจซื้อสินค้า สรุปจากผลการประเมินได้ว่าลูกค้าส่วนใหญ่ซื้อสินค้าโดยพิจารณาถึง การบริการของพนักงานขาย, บริการหลังการขาย และคุณภาพของสินค้า ตามลำดับ

### ปัจจัยหลักที่ใช้พิจารณาเลือกซื้อสินค้า





### • กลยุทธ์ด้านราคา (Price)

การกำหนดราคาผลิตภัณฑ์ของบริษัท แบ่งตามลักษณะผลิตภัณฑ์แต่ละประเภท โดยคำนึงถึงปัจจัยในการแข่งขันเป็นองค์ประกอบ โดยสามารถแบ่งกลยุทธ์ด้านราคาได้ดังนี้

- ผลิตภัณฑ์ก่อสร้างที่หาซื้อได้ทั่วไป (General Building Products) เนื่องจากสินค้าประเภทดังกล่าวมีจำหน่ายทั่วไปและมีความยืดหยุ่นต่อราคาสูง บริษัทจึงกำหนดราคาสินค้าโดยอ้างอิงตามราคาตลาด ซึ่งจะมีการสำรวจราคาตลาดทุกสัปดาห์เพื่อพิจารณาในการปรับราคาสินค้า

ทั้งนี้ บริษัทยังมีนโยบายกำหนดราคาสินค้าเท่ากับผู้จำหน่ายรายอื่น ซึ่งบริษัทให้อำนาจการตัดสินใจลดราคาสินค้าเป็นกรณีพิเศษแก่ผู้อำนวยการฝ่ายขาย หรือผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์

- ผลิตภัณฑ์เฉพาะด้านสำหรับผู้ออกแบบ (Specified Products) สำหรับผลิตภัณฑ์กลุ่มนี้ถึงแม้ว่าในตลาดจะมีผลิตภัณฑ์ทดแทนอยู่มากมายหลากหลายตราสินค้า และมีการแข่งขันด้านราคาค่อนข้างสูง แต่ผลิตภัณฑ์ของบริษัทก็สามารถสร้างความแตกต่างในด้านคุณภาพ ความหลากหลาย และการบริการที่ดีกว่า บริษัทจึงไม่มีนโยบายที่จะแข่งขันด้านราคากับคู่แข่งในผลิตภัณฑ์กลุ่มนี้ แต่จะกำหนดราคาขายโดยวิธีบวกกำไรส่วนเพิ่มจากต้นทุนผลิตภัณฑ์ (Mark-up on Cost)

### • กลยุทธ์ด้านช่องทางการจำหน่าย (Place)

บริษัทมีกลยุทธ์การจำหน่ายผลิตภัณฑ์ในเชิงรุก โดยใช้ทีมงานฝ่ายขายที่มีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีความรู้และประสบการณ์ในด้านผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง ตกแต่งภายใน ซึ่งบริษัทได้แบ่งทีมงานฝ่ายขายออกเป็น 2 ทีม ได้แก่ ทีมงานขายสำหรับดูแลผู้ออกแบบ และทีมงานขายสำหรับดูแลผู้รับเหมา เพื่อให้เข้าถึงความต้องการที่แตกต่างกันของกลุ่มลูกค้า และบริษัทยังเน้นการบริการที่รวดเร็วโดยมีศูนย์บริการลูกค้าสัมพันธ์ ให้คำปรึกษาและแนะนำข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับการตกแต่งภายใน ซึ่งปัจจุบันช่องทางการจำหน่ายผลิตภัณฑ์ของบริษัท มี 2 ช่องทาง ดังนี้

- ลูกค้าสามารถเลือกชมผลิตภัณฑ์และสั่งซื้อผลิตภัณฑ์ได้โดยตรง ณ สำนักงานขายของบริษัท (Gyproc Center)
- ลูกค้าสามารถสั่งซื้อสินค้าได้โดยตรงผ่านศูนย์บริการลูกค้าสัมพันธ์ ในกรณีที่เป็นการสั่งซื้อของบริษัทอยู่ก่อนแล้ว หรือสั่งซื้อผ่านทีมงานขายในกรณีที่เป็นการสั่งซื้อใหม่หรือยังไม่ได้สมัครเป็นสมาชิก ซึ่งการรับบริการทั้ง 2 วิธีนี้ ลูกค้าจะได้รับความสะดวก และรวดเร็ว

### • กลยุทธ์ด้านการส่งเสริมการขาย (Promotion)

บริษัทมีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายโดยมุ่งเน้นการตอบแทนคืนแก่ลูกค้าสมาชิกเป็นหลัก (Loyalty Program) โดยลูกค้าสมาชิกจะได้รับสิทธิเข้าร่วมโปรโมชั่นพิเศษต่างๆ ที่บริษัทจัดขึ้น เช่น การได้รับส่วนลดพิเศษสำหรับลูกค้าสมาชิกแต่ละระดับ การยืมราคาสินค้าสำหรับโครงการที่มีระยะเวลาการก่อสร้างที่นานกว่าปกติ การสะสมคะแนนเพื่อแลกของรางวัล การจัดส่งฟรีสำหรับลูกค้าระดับ Platinum หรือการบริการจัดส่งภายใน 24 ชั่วโมง เป็นต้น

ด้านโฆษณาประชาสัมพันธ์และการสื่อสารไปยังกลุ่มลูกค้า โดยการใช้สื่อออนไลน์ เช่น วิดีโอ Youtube เว็บไซต์ของบริษัท หรือการเข้าร่วมในการจัดงานหรือนิทรรศการแสดงสินค้าที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบผลิตภัณฑ์ตกแต่งภายในและการก่อสร้างทั้งส่วนของอาคารสำนักงานและที่อยู่อาศัย

### (2.2) ภาวะการแข่งขัน

บริษัทไม่มีคู่แข่งทางตรง (Direct Competitor) เนื่องจากบริษัทมีความแตกต่างจากคู่แข่งรายอื่นทั้งด้านลักษณะผลิตภัณฑ์ที่จัดจำหน่าย และด้านกลุ่มลูกค้า กล่าวคือ บริษัทมีการพัฒนาผลิตภัณฑ์ก่อสร้างตกแต่งภายในและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ดังกล่าวภายใต้ตราสินค้าของบริษัทเอง และเป็นตัวแทนจำหน่ายแต่เพียงผู้เดียวในประเทศไทยสำหรับผลิตภัณฑ์ภายใต้ลิขสิทธิ์ตราสินค้าชั้นนำจากต่างประเทศบางผลิตภัณฑ์ ในด้านกลุ่มลูกค้าของบริษัท เน้นการตลาดทางตรงสู่กลุ่มผู้ออกแบบ (Interior Designer) และผู้รับเหมาก่อสร้างตกแต่งภายใน (Interior Constructor) เป็นหลัก ในขณะที่คู่แข่งส่วนใหญ่เน้นกลุ่มลูกค้าประเภทผู้รับเหมา และเจ้าของบ้านพักอาศัย (End User) ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่ผู้ประกอบการจะต้องเผชิญกับการแข่งขันที่ค่อนข้างสูง บริษัทมีคู่แข่งทางอ้อม (Indirect Competitor) ซึ่งเป็นผู้ประกอบการศูนย์ค้าส่ง ค้าปลีกวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่ง และผู้ประกอบการร้านค้าจำหน่ายผลิตภัณฑ์ก่อสร้างตกแต่งภายในเฉพาะด้าน

ปัจจุบันในประเทศไทยมีผู้ประกอบการธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้างและตกแต่งจำนวน 7,303 ราย (อ้างอิงข้อมูลบทวิเคราะห์ศูนย์วิจัยธนาคารกรุงศรีอยุธยา) ซึ่งแบ่งตามลักษณะการจัดจำหน่ายและรูปแบบการให้บริการ เป็น 2 กลุ่ม คือ 1) ผู้ประกอบการรายใหญ่ มีรูปแบบการดำเนินธุรกิจแบบร้านค้าส่งค้าปลีกสมัยใหม่ (Modern Trade) มีแนวคิดให้เป็นศูนย์รวมสินค้าวัสดุก่อสร้างและสินค้าตกแต่งบ้านครบวงจร ที่ลูกค้าสามารถเลือกซื้อสินค้าเกี่ยวกับบ้านได้ในทีเดียว (One Stop Shopping) ปัจจุบันมีผู้ประกอบการรายใหญ่ที่เป็น Modern Trade 6 ราย ประกอบด้วย กลุ่มโฮมโปร (ร้านโฮมโปร และ เมกาโฮม) ไทวัสดุ, สยามโกลบอลเฮาส์, ดุโฮม, บุญถาวร ซึ่งมีส่วนแบ่งการตลาดรวม 31% ของรายได้รวมในกลุ่มร้านค้าวัสดุก่อสร้างทั้งหมด 2) กลุ่มผู้ค้า



วัสดุก่อสร้างดั้งเดิม (Traditional trade) ได้แก่ ร้านค้าวัสดุก่อสร้าง ที่ระบบการบริหารจัดการยังไม่ทันสมัยครบวงจร ผู้ค้าส่วนใหญ่ จะจำหน่ายสินค้าตั้งแต่วัสดุก่อสร้างพื้นฐาน อาทิ ปูน ทราย และ ผลิตภัณฑ์ฮาร์ดแวร์ (เช่น กลอนประตู มือจับ) จนถึงวัสดุ ซ่อมแซม/ตกแต่งที่อยู่อาศัย โดยเน้นกลุ่มลูกค้าภายในพื้นที่ และบริเวณใกล้เคียง

### (3) การจัดหาผลิตภัณฑ์

ในส่วนของผู้ผลิตภายใต้ตราสินค้าของบริษัท ซึ่งมีทั้งการ ดำเนินการผลิตสินค้าด้วยตนเอง และว่าจ้างโรงงานผู้ผลิตทั้ง ในประเทศและต่างประเทศที่ได้คุณภาพผ่านเกณฑ์มาตรฐานที่

บริษัทกำหนด สำหรับผลิตภัณฑ์ทั่วไป บริษัทมีนโยบายการจัดซื้อ จากผู้ผลิตโดยตรง ทั้งนี้ บริษัทมีขั้นตอนและวิธีการจัดหา ผลิตภัณฑ์โดยการกำหนดรูปแบบ คุณลักษณะ และประเภท ผลิตภัณฑ์ที่ต้องการตามแผนการขายของฝ่ายขาย หลังจาก นั้นจะพิจารณาคัดเลือกและจัดซื้อผลิตภัณฑ์จากผู้ผลิต ซึ่งโดย ปกติจะทำการคัดเลือกผู้ผลิตมากกว่าหนึ่งราย ยกเว้นผู้ผลิต ที่เป็นพันธมิตรของบริษัทมาเป็นเวลานาน อาทิ บริษัท ไทย ผลิตภัณฑ์ยิปซัม จำกัด (มหาชน) เป็นต้น สำหรับการพิจารณา ตัดสินใจจัดหาผลิตภัณฑ์จะเป็นการพิจารณาร่วมกันระหว่างฝ่าย บริหาร ฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์ และฝ่ายขาย เพื่อให้ได้ผลิตภัณฑ์ ที่มีคุณลักษณะเป็นไปตามที่กำหนด

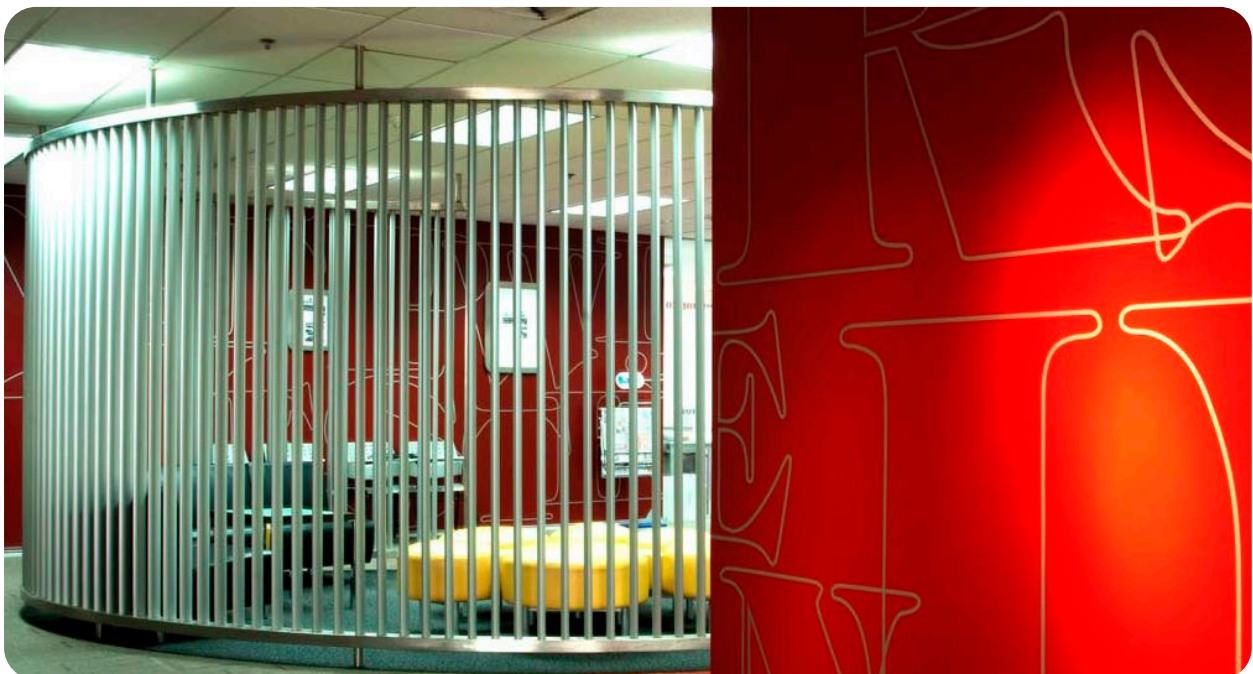
ปี 2568 บริษัทมียอดสั่งซื้อผลิตภัณฑ์จากคู่ค้ารายใหญ่ ดังนี้

| บริษัท                                     | ผลิตภัณฑ์ | ประเทศ | ระยะเวลาติดต่อ | ยอดสั่งซื้อ ปี 2568   |
|--|-----------|--------|----------------|---|
| 1. บริษัท ไทยผลิตภัณฑ์ยิปซัม จำกัด (มหาชน) | ยิปซัม    | ไทย    | มากกว่า 10 ปี  | 27.96 ล้านบาท<br>คิดเป็นร้อยละ 52.06<br>ของมูลค่าการสั่งซื้อสินค้ารวม |

### (4) ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ซึ่งประกอบด้วยทรัพย์สินในกลุ่มที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 109.64 ล้านบาท สินทรัพย์ไม่มีตัวตน จำนวน 95.67 ล้านบาท และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 187.60 ล้านบาท

นอกจากนี้ กลุ่ม บริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดิน อาคารสำนักงานและคลังสินค้าทั้งสำนักงานใหญ่ และสำนักงานสาขา โดยมีรายละเอียดของ ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ และรายละเอียดของสัญญาเช่าตามเอกสารแนบ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียด เกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน





## 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

### 1.3.1 แผนภาพโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท



#### บริษัท บิวเดอสมาร์ต จำกัด (มหาชน)

ทุนจดทะเบียน = 213.05 ล้านบาท

ทุนชำระแล้ว = 213.05 ล้านบาท

มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ = 1.00 บาท

ธุรกิจ : ก่อสร้างอาคารสำเร็จรูป และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์



หมายเหตุ : โครงสร้างกลุ่มบริษัทจะแสดงเฉพาะบริษัทที่มีการดำเนินการจดทะเบียนธุรกิจปกติ ไม่รวมที่หยุดดำเนินการแล้ว

### 1.3.2 ผู้ถือหุ้นของบริษัท

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 ลำดับแรกของบริษัท (รวมผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) มีรายชื่อดังต่อไปนี้

| รายชื่อ                                     | จำนวนหุ้น (หุ้น)   | ร้อยละ         |
|---|--------------------|----------------|
| 1. นางพิทยา พิเชฐพงศ์                       | 30,082,361         | 14.12%         |
| 2. กลุ่มนายสัญชัย เนืองสิทธิ์ <sup>1</sup>  | 27,364,700         | 12.84%         |
| 3. กลุ่มนายสิทธิ ภาณุพัฒน์พงศ์ <sup>2</sup> | 16,908,390         | 7.94%          |
| 4. กลุ่มนายสุเรช ชูบรามานิยม <sup>3</sup>   | 13,645,612         | 6.40%          |
| 5. นายมนตรี ชูลากรรุ่งเรือง                 | 12,500,000         | 5.87%          |
| 6. นายกัม ภาณุพัฒน                          | 7,927,480          | 3.72%          |
| 7. นายวรุฒน์ ภาณุพัฒน์พงศ์                  | 7,434,600          | 3.49%          |
| 8. บริษัท สินแพทย์ จำกัด                    | 6,007,910          | 2.82%          |
| 9. นายเอกชัย เวชพงศ์ <sup>4</sup>           | 6,599,190          | 3.10%          |
| 10. นายเพชร ภาณุพัฒน์พงศ์                   | 5,793,250          | 2.72%          |
| ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ                          | 78,787,127         | 36.98%         |
| <b>รวม</b>                                  | <b>213,050,620</b> | <b>100.00%</b> |

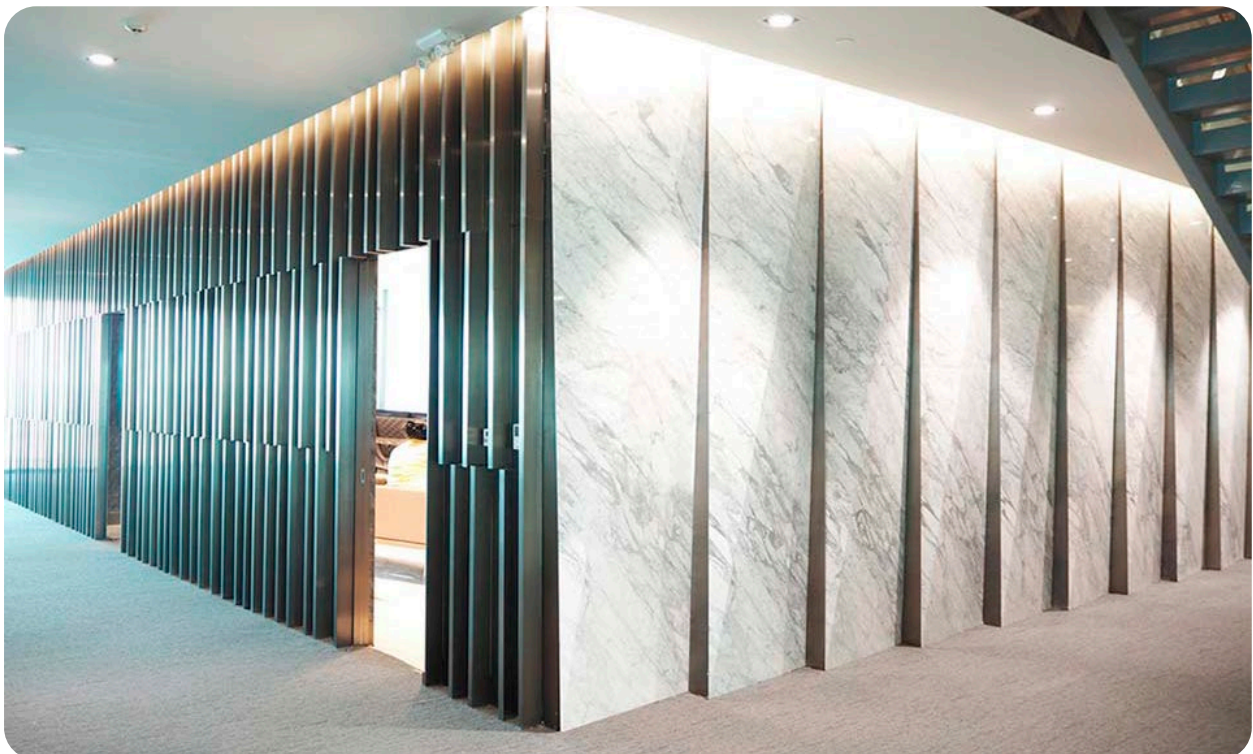
หมายเหตุ : <sup>1</sup> กลุ่มนายสัญชัย เนืองสิทธิ์ ประกอบด้วย นายสัญชัย เนืองสิทธิ์ และนางนริสา เนืองสิทธิ์ (ภรรยา)

<sup>2</sup> กลุ่มนายสิทธิ ภาณุพัฒน์พงศ์ ประกอบด้วย นายสิทธิ ภาณุพัฒน์พงศ์ และนางพนิดา ภาณุพัฒน์พงศ์ (ภรรยา)

<sup>3</sup> กลุ่มนายสุเรช ชูบรามานิยม ประกอบด้วย นายสุเรช ชูบรามานิยม และนางนพพร สบฤกษ์ (ภรรยา)

<sup>4</sup> กลุ่มนายเอกชัย เวชพงศ์ ประกอบด้วย นายเอกชัย เวชพงศ์ และนางสาวพิชญ์ธิดา ภาณุพัฒน์พงศ์ (ภรรยา)

(หมายเหตุ : ข้อมูลล่าสุด ณ 30 ธันวาคม 2568)







## 1.4 จำนวนทุนจดทะเบียน และทุนชำระแล้ว

### 1.4.1 หลักทรัพย์ของบริษัท

บริษัท มีทุนจดทะเบียนเท่ากับ 213,050,620.00 บาท มีทุนชำระแล้วเท่ากับ 213,050,620.00 บาท จำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายได้แล้ว เท่ากับ 213,050,620 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้เท่ากับ 1.00 บาท

(หมายเหตุ : ข้อมูลล่าสุด ณ 31 ธันวาคม 2568)

## 1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

### การออกหลักทรัพย์อื่นระหว่างปี

ในระหว่างปี บริษัทไม่มีการออกหลักทรัพย์อื่น

## 1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในแต่ละปี ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิ (งบเฉพาะกิจการ) ที่เหลือหลังจากหักเงินสำรองต่างๆ ทุกประเภทตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัท และตามกฎหมาย หากไม่มีเหตุจำเป็นอื่นใด และการจ่ายเงินปันผลนั้นต้องไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานปกติของบริษัท อย่างมีนัยสำคัญ

ตารางเปรียบเทียบการจ่ายเงินปันผล 3 ปีตั้งแต่ปี 2566 - 2568

| รายการ   | ปี 2566 | ปี 2567  | ปี 2568 |
|--|---------|----------|---------|
| กำไร(ขาดทุน)สุทธิ : ล้านบาท <sup>1</sup>             | (72.27) | (127.44) | (34.82) |
| กำไร(ขาดทุน)สุทธิหลังหักเงินสำรองตามกฎหมาย : ล้านบาท | (72.27) | (127.44) | (34.82) |
| กำไร(ขาดทุน)สะสม : ล้านบาท                           | (73.89) | (204.38) | (54.82) |
| เงินปันผลจ่าย : ล้านบาท                              | -       | -        | -       |
| อัตราการจ่ายเงินปันผล (%) <sup>3</sup>               | 0.00%   | 0.00%    | 0.00%   |

หมายเหตุ : <sup>1</sup> = อ้างอิงข้อมูลกำไร(ขาดทุน)สุทธิ สำหรับปี (งบเฉพาะกิจการ)

<sup>2</sup> = คณะกรรมการบริษัทนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติวงเงินการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2568

<sup>3</sup> = อัตราจ่ายเงินปันผลคำนวณจากเงินปันผลจ่ายประจำปี หาดด้วย กำไรสุทธิหลังหักเงินสำรองตามกฎหมาย การคำนวณนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นข้อมูลเปรียบเทียบกับนโยบายการจ่ายเงินปันผล

## 02

## การบริหารจัดการความเสี่ยง

2.1 นโยบายและ  
แผนการบริหารความเสี่ยง

บริษัทมีความเชื่อมั่นและตระหนักในความสำคัญของการบริหาร และการควบคุมความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งจะทำให้บริษัท สามารถดำเนินธุรกิจภายใต้ปัจจัยภายในและภายนอกอันอาจ ส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทได้อย่าง มั่นคงและ ต่อเนื่อง มีความเสี่ยงที่อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ลดโอกาสของ การล้มเหลวและความสูญเสียเหลือน้อยที่สุด รวมทั้งลดความ ไม่แน่นอนในผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัท อันจะนำไปสู่ การบรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทได้แบ่งการบริหาร ความเสี่ยงออกเป็น 2 ประเภทคือการบริหารความเสี่ยงระดับ ส่วนงาน และการบริหารความเสี่ยงระดับองค์กร โดยกำหนด นโยบายในการบริหารความเสี่ยงดังนี้

- กำหนดและส่งเสริมให้การบริหารความเสี่ยงเป็นความ รับผิดชอบของพนักงานในทุกระดับชั้นที่ต้องตระหนัก ถึงความเสี่ยงที่มีในกระบวนการบริหารและการปฏิบัติงาน ทั่วทั้งบริษัท
- ให้มีระเบียบหรือคู่มือการปฏิบัติงานเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้ผู้บริหาร และผู้ปฏิบัติงานถือปฏิบัติ อันเป็นการ ควบคุมความเสี่ยงจากการดำเนินงาน
- กำหนดแนวทางป้องกันและบรรเทาความเสี่ยงจากการ ดำเนินงานเพื่อหลีกเลี่ยงความเสียหาย หรือความสูญเสียที่ อาจเกิดขึ้น รวมถึงการติดตามและประเมินผลการบริหาร ความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ
- การนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่ทันสมัยมาใช้เพื่อเพิ่ม ประสิทธิภาพและลดความเสี่ยงจากการปฏิบัติงาน
- พัฒนาความรู้ความสามารถของบุคลากรให้เป็นมืออาชีพ เพื่อลดความเสี่ยงในการดำเนินงานขององค์กร

ทั้งนี้ บริษัท ได้มีการเปิดเผย นโยบายการบริหารความเสี่ยง ฉบับเต็ม ลงในเว็บไซต์ของบริษัท [www.bsmgroup.asia](http://www.bsmgroup.asia)



## 2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อ การดำเนินธุรกิจของบริษัท

ปัจจัยความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทอันอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อผู้ลงทุน รวมถึงผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอกองค์กร ทั้งในปัจจุบันและอนาคต สามารถจำแนกได้ดังต่อไปนี้

### ความเสี่ยงสำหรับธุรกิจผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง (Building Products)

#### 1. ความเสี่ยงจากการถูกยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร

บริษัทได้ทำการเช่าที่ดินและอาคารจากบุคคลอื่น โดยทรัพย์สินที่ใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่และโกดังเก็บของ ดังนั้น บริษัทจึงมีความเสี่ยงที่อาจจะถูกยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร หรือการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าที่ดินและคลังสินค้าแห่งใดแห่งหนึ่ง อันจะทำให้บริษัทอาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการย้ายสำนักงานและคลังสินค้า ซึ่งส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทได้

สำหรับสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ของบริษัท บริษัทมีมาตรการป้องกันความเสี่ยงโดยทำข้อตกลงสัญญาเช่าแต่ละครั้ง มีกำหนดอายุของสัญญาครั้งละ 3 ปี และมีข้อตกลงในสัญญาว่าจะต่อสัญญาเช่าให้อีกเป็นระยะเวลาตามที่ตกลงกัน สำหรับคลังสินค้าแห่งหนึ่งเป็นที่เช่าเดิม ได้ทำสัญญาเช่าไว้กับเครือญาติของผู้บริหารหลักของบริษัท และบริษัทมีมาตรการป้องกันความเสี่ยงโดยทำข้อตกลงสัญญาเช่าแต่ละครั้ง มีกำหนดอายุของสัญญาครั้งละ 3 ปี และมีเงื่อนไขพิเศษให้สิทธิแก่บริษัท ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกไม่น้อยกว่า 2 ปี โดยมีกำหนดเพดานสูงสุดในการปรับขึ้นค่าเช่าแต่ละครั้งไว้แน่นอน และหากผู้ให้เช่าต้องการยกเลิกสัญญาเช่าต้องแจ้งให้ บริษัททราบก่อนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วัน โดยบริษัทมีนโยบายเจรจาต่อสัญญาเช่าก่อนสัญญาเช่าครบกำหนดไม่น้อยกว่า 90 วัน

นอกจากนี้ หากมีการโอนสิทธิการเช่าของบริษัท ผู้ให้เช่าจะจัดหาพื้นที่แปลงอื่นมาให้ใช้ทดแทนหรือชดเชยค่าเสียหายให้แก่บริษัท จึงทำให้ความเสี่ยงที่บริษัทจะถูกยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและอาคารก่อนกำหนดมีความเป็นไปได้ไม่มากนัก และในอดีตที่ผ่านมา บริษัทยังไม่เคยถูกยกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่า

#### 2. ความเสี่ยงในการจัดหาผลิตภัณฑ์

บริษัทมีการจัดหาผลิตภัณฑ์ในลักษณะของการว่าจ้างผลิตสำหรับผลิตภัณฑ์ภายใต้ลิขสิทธิ์ตราสินค้าของบริษัทเอง และบริษัททำการสั่งซื้อผลิตภัณฑ์จากเจ้าของลิขสิทธิ์ตราสินค้าชั้นนำทั้งในประเทศและต่างประเทศโดยเฉพาะ บริษัท ไทยผลิตภัณฑ์

ยิบซัม จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้จัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์ยิบซัมรายหลักให้แก่ บริษัทมาอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น บริษัทจึงมีความเสี่ยงในการจัดหาผลิตภัณฑ์ในกรณีที่ผู้ผลิตและเจ้าของลิขสิทธิ์ตราสินค้าอาจจะไม่สามารถผลิตหรือจำหน่ายผลิตภัณฑ์ให้แก่บริษัทได้ตามคุณภาพ ปริมาณ เวลา และเงื่อนไขที่บริษัทกำหนดไว้ได้ รวมทั้งมีความเสี่ยงในการที่เจ้าของลิขสิทธิ์ตราสินค้าอาจบอกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาการเป็นตัวแทนจำหน่ายผลิตภัณฑ์ให้แก่บริษัท ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานและการเติบโตของบริษัท

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการติดต่อดำเนินการและความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้ผลิตและผู้จำหน่ายผลิตภัณฑ์ต่างๆ มาเป็นระยะเวลานาน โดยเฉพาะ บริษัทได้ทำสัญญาเป็นตัวแทนจำหน่ายผลิตภัณฑ์ให้กับ บริษัท ไทยผลิตภัณฑ์ยิบซัม จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นกลุ่มผลิตภัณฑ์หลักที่สร้างยอดขายได้ให้กับบริษัท ทั้งยังได้ร่วมมือกันจัดตั้งโชว์รูม/ศูนย์แสดงผลิตภัณฑ์ในกลุ่ม Saint Gobain (Saint Gobain Center) ในบริเวณพื้นที่สำนักงานใหญ่ของบริษัท ดังนั้นจึงถือได้ว่า บริษัท และบริษัท ไทยผลิตภัณฑ์ยิบซัม จำกัด (มหาชน) เป็นหุ้นส่วนทางธุรกิจที่มีความสัมพันธ์กันด้วยดีเสมอมา

ในส่วนของการจัดหาผลิตภัณฑ์ประเภทอื่นๆ บริษัทมีนโยบายกระจายการจัดหาผลิตภัณฑ์ โดยมีการติดต่อกับโรงงานผู้ผลิตในประเทศที่ได้คุณภาพผ่านเกณฑ์มาตรฐานที่บริษัทกำหนดไว้มากกว่า 1 แห่ง นอกจากนี้ ส่วนผลิตภัณฑ์ภายใต้ลิขสิทธิ์ตราสินค้าจากต่างประเทศ ที่บริษัทเป็นตัวแทนจำหน่ายแต่เพียงผู้เดียวในประเทศไทย บริษัทก็มีการทำสัญญาแต่งตั้งเป็นตัวแทนหลักในการจัดการผลิต และสัญญาแต่งตั้งเป็นตัวแทนจำหน่ายผลิตภัณฑ์ ดังนั้น บริษัทคาดว่าความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการจัดหาผลิตภัณฑ์จึงมีโอกาสน้อย และที่ผ่านมาก็ยังไม่เคยประสบปัญหาดังกล่าวแต่อย่างใด

#### 3. ความเสี่ยงจากความผันผวนของต้นทุน ผลิตภัณฑ์และอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

บริษัทอาจได้รับความเสี่ยงจากความผันผวนของต้นทุนผลิตภัณฑ์ อันเนื่องมาจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของต้นทุนวัตถุดิบแต่ละประเภท รวมทั้งผลิตภัณฑ์ที่นำเข้ามาจากต่างประเทศที่อาจได้รับผลกระทบจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนผลิตภัณฑ์เช่นกัน โดยผลกระทบดังกล่าวจะส่งผลให้ความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นของบริษัทลดลง

อย่างไรก็ตาม บริษัทให้ความสำคัญกับการวางแผนและการบริหารจัดการซื้อผลิตภัณฑ์และการบริหารสินค้าคงคลัง รวมทั้งการบริหารระบบขนส่งและโลจิสติกส์ เพื่อควบคุมและบริหารต้นทุนรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของบริษัท รวมทั้งมีการพิจารณาปรับราคายาผลิตภัณฑ์แต่ละประเภทให้สอดคล้อง





กับต้นทุนโดยสม่ำเสมอ ซึ่งที่ผ่านมาได้รับความร่วมมือด้วยดีจากผู้จำหน่ายผลิตภัณฑ์ในการกำหนดกรอบราคาขาย โดยหากผู้จำหน่ายผลิตภัณฑ์ต้องการปรับราคาเกินกว่ากรอบราคาที่กำหนดต้องแจ้งให้บริษัททราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน เพื่อให้บริษัทสามารถวางแผนในการจัดซื้อและแจ้งราคาใหม่ให้กับลูกค้าของบริษัทได้

ในส่วนของผลิตภัณฑ์ที่นำเข้าจากต่างประเทศ กรณีที่เป็นการสั่งซื้อผลิตภัณฑ์ในปริมาณสูงอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทมีนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศโดยทำสัญญาซื้อขายอัตราแลกเปลี่ยนล่วงหน้า (Forward Contract) เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ซึ่งปัจจุบันบริษัทมีวงเงินทำสัญญาซื้อขายอัตราแลกเปลี่ยนล่วงหน้า (Forward Contract) กับสถาบันการเงินอย่างเพียงพอในการควบคุมความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน นอกจากนี้ บริษัทยังมีบัญชี Foreign Currency Deposit เพื่อลดความเสี่ยงของความผันผวนในอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ เพิ่มประสิทธิภาพ การบริหารสภาพคล่องทางธุรกิจด้วยการจ่ายออกเป็นเงินสกุลต่างประเทศด้วย

#### 4. ความเสี่ยงจากการที่ผลิตภัณฑ์ถูกลอกเลียนแบบ

ผลิตภัณฑ์ก่อสร้างตกแต่งภายในเป็นผลิตภัณฑ์ที่มีคุณลักษณะและรูปแบบที่ง่ายต่อการลอกเลียนแบบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการลอกเลียนแบบรูปปลั๊กสกรูภายนอก อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มุ่งเน้นให้ความสำคัญกับคุณภาพ ลักษณะการใช้งาน และการพัฒนารูปแบบให้มีลักษณะเฉพาะตัวที่ยากต่อการลอกเลียนแบบ แต่ง่ายต่อการติดตั้งใช้งาน และมีการจดอนุสิทธิบัตรผลิตภัณฑ์ (Patent) เพื่อป้องกันการผลิตสินค้าลอกเลียนแบบ

ปัจจุบัน บริษัทได้รับการรับรองอนุสิทธิบัตรสำหรับผลิตภัณฑ์วงกบประตูและผลิตภัณฑ์วงกบช่องแสง และได้รับสิทธิบัตรการออกแบบผลิตภัณฑ์หน้าต่างัดโลหะเป็นที่ยอมรับแล้ว รวมทั้งบริษัทยังได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดีจาก บริษัท ไทยผลิตภัณฑ์ยิบซัม จำกัด (มหาชน) ในการออกหนังสือรับรองคุณสมบัติผลิตภัณฑ์ของบริษัท ให้แก่ลูกค้าประเภทผู้รับเหมา ก่อสร้างตกแต่งภายในเพื่อนำไปยืนยันแก่เจ้าของโครงการ นอกจากนี้ บริษัท มุ่งเน้นการให้บริการคำแนะนำและคำปรึกษาการใช้ผลิตภัณฑ์ควบคู่กับการจำหน่ายผลิตภัณฑ์เพื่อสร้างการยอมรับและความภักดีในการใช้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทมากยิ่งขึ้น

## ความเสี่ยงสำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate)

### 1. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การดำเนินงานในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหลายฉบับ อาทิ พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พระราชบัญญัติอาคารชุด และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องเป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อให้กฎหมายต่างๆ มีความสอดคล้องกับสภาพแวดล้อม และสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน กฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายดังกล่าว จึงมีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา

บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงได้กำหนดให้การปฏิบัติงานต่างๆ ต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด ทั้งนี้ ก่อนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจะตรวจสอบกฎหมายที่ควบคุมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างรอบคอบ เพื่อลดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### 2. ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้ำ

ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้ำเกินกว่าที่กำหนด หรือการผัดขันธ์ชำระเงินค่าโอนกรรมสิทธิ์ ส่วนใหญ่เกิดจากการที่ลูกค้ำไม่สามารถขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินได้ ซึ่งส่งผลต่อการรับรู้รายได้ของบริษัท ที่อาจไม่เป็นไปตามประมาณการหรือการวางแผนการบริหารเงินสดและสภาพคล่องที่อาจคลาดเคลื่อน ซึ่งอาจทำให้บริษัท ต้องนำห้องชุดดังกล่าวออกมาจำหน่ายใหม่ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีกระบวนการ pre-approve ที่ทำร่วมกับสถาบันการเงินหลายแห่งในการพิจารณาความสามารถในการขอสินเชื่อเบื้องต้น และพิจารณางบเงินที่จะได้รับอนุมัติ เพื่อให้ผู้ซื้อพิจารณาตัดสินใจซื้อห้องชุดกับบริษัท โดยกระบวนการดังกล่าวใช้ระยะเวลาไม่นานในการทราบผล นอกจากนี้ ทีมขายได้มีกระบวนการติดตามและนัดหมายการดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์กับลูกค้ำอย่างใกล้ชิด และประสานงานกับฝ่ายการเงินทำให้สามารถวางแผนทางการเงินได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

### 3. ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว

หลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ส่งผลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงการชะลอตัวของเศรษฐกิจในประเทศไทย อีกทั้งยังมีโครงการให้ลูกค้ำเลือกเปรียบเทียบมาก ส่งผลให้ลูกค้ำเกิดการเปรียบเทียบหลายแห่ง ก่อนการตัดสินใจเลือกโครงการ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการทบทวนรายละเอียดของโครงการให้สอดคล้องกับไลฟ์สไตล์ที่เปลี่ยนไป เพื่อให้สามารถตอบโจทย์ลูกค้ำมากยิ่งขึ้น และทำให้เกิดการตัดสินใจซื้อ



# 03

## การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน



### 3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการ ด้านความยั่งยืน

บริษัท บิวเดอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) ยึดมั่นและให้ความสำคัญในการดำเนินธุรกิจของบริษัทตามแนวปฏิบัติการพัฒนาอย่างยั่งยืน (Sustainable Development) โดยครอบคลุมทั้ง ด้านเศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม และการดำเนินธุรกิจตามหลักการค้ากับดูแลกิจการที่ดี ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดจรรยาบรรณธุรกิจ เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนยึดถือเป็นแนวทางปฏิบัติให้เป็นไปในทิศทางเดียวกัน โดยบริษัทมั่นใจว่าการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจที่กำหนด จะส่งผลดีต่อความยั่งยืนของกิจการ โดยกำหนดกลยุทธ์สู่ความยั่งยืน ดังนี้

- บริษัทพึงปลูกฝังจิตสำนึก และส่งเสริมในเรื่องการพัฒนาอย่างยั่งยืน เพื่อให้เกิดความสมดุลทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม รวมทั้งการกำกับดูแลกิจการ การปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจอย่างเคร่งครัดให้กับคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน เพื่อนำไปสู่วัฒนธรรมการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน

- สร้างคุณค่าทางเศรษฐกิจ ด้วยผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพ ยึดหลักบรรษัทภิบาล  
บริษัทมุ่งมั่นในการสร้างคุณค่าให้แก่กิจการ โดยยึดหลักการค้ากับดูแลการดำเนินธุรกิจให้มีความโปร่งใส เป็นธรรม และตรวจสอบได้ ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการบริหารจัดการความเสี่ยง ควบคู่ไปกับการส่งมอบผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพ โดยคำนึงถึงการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม ความปลอดภัยและอาชีวอนามัย ด้วยนวัตกรรมและเทคโนโลยีที่ทันสมัย อันนำไปสู่การส่งมอบผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพให้แก่ลูกค้า
- บุคลากรที่มีคุณภาพ  
พนักงาน คือหัวใจสำคัญในการขับเคลื่อนธุรกิจ บริษัท ให้ความสำคัญในการพัฒนาทรัพยากรบุคคล ด้วยการฝึกอบรมพัฒนาและความรู้เพื่อเพิ่มศักยภาพการทำงาน เพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน ก้าวทันสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลง รวมทั้งยึดมั่นในการปฏิบัติด้านแรงงานและสิทธิมนุษยชนที่ดี ควบคู่ไปกับการสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างผู้บริหารและพนักงาน เพื่อการเป็นองค์กรแห่งการเรียนรู้และแบ่งปันและดำเนินงานบรรลุตามเป้าหมาย

- การดูแลรักษาสິงแวดล้อมเพื่อการอยู่ร่วมกันอย่างยั่งยืน บริษัทมุ่งมั่นดูแลรักษาสภาพแวดล้อมและทรัพยากรธรรมชาติ การอนุรักษ์พลังงาน การบริหารจัดการน้ำ การจัดการของเสีย สนับสนุนการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม โดยใช้ประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติเท่าที่จำเป็น ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อความเสียหายของชุมชน สังคม สิ่งแวดล้อม และคุณภาพชีวิตของประชาชน และส่งเสริมให้มีการให้ความรู้ และฝึกอบรมพนักงานในเรื่องการดูแลรักษาสິงแวดล้อม
- การมีส่วนร่วมรับผิดชอบต่อสังคม บริษัทดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม และยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคม โดยเข้าไปมีส่วนร่วมในการพัฒนาคุณภาพชีวิต ทั้งในด้านการสร้างงานและเศรษฐกิจชุมชน การสนับสนุนการศึกษา ศิลปวัฒนธรรม การดูแลสุขภาพอนามัยความปลอดภัยของผู้คนในชุมชน และตลอดจนการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสีย

## 3.2 การจัดการผลกระทบต่อ ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่า ของธุรกิจ (Value Chain)

### 3.2.1 ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

บริษัทมีการวิเคราะห์ห่วงโซ่คุณค่าของกิจกรรมหลักและกิจกรรมสนับสนุนต่างๆ ของกลุ่มของธุรกิจหลักคือกลุ่มผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง (Building Products) ซึ่งประกอบด้วยการดำเนินธุรกิจการผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ก่อสร้างคุณภาพสูง และระบบประตูหน้าต่างอลูมิเนียมคุณภาพสูง โดยห่วงโซ่คุณค่าสำหรับกลุ่มผลิตภัณฑ์ก่อสร้างประกอบด้วยกิจกรรมหลัก และกิจกรรมสนับสนุน ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

#### 1. กิจกรรมหลัก (Primary activities)

คือกิจกรรมพื้นฐานในการประกอบธุรกิจหลัก ประกอบด้วยกิจกรรม 5 กิจกรรมซึ่งเชื่อมโยงกันอย่างต่อเนื่องตามบริบทการดำเนินธุรกิจของบริษัทในภาพรวม ดังนี้

#### 1.1 การบริหารปัจจัยการผลิต หรือโลจิสติกส์ขาเข้า (Inbound logistics)

บริษัทมีผลิตภัณฑ์ประกอบด้วยผลิตภัณฑ์ภายใต้ตราสินค้าของบริษัทซึ่งมีทั้งการผลิตและการผลิตสินค้าด้วยตนเอง และว่าจ้างโรงงานผู้ผลิตทั้งในประเทศและต่างประเทศที่ได้คุณภาพผ่านเกณฑ์มาตรฐานที่บริษัทกำหนด และผลิตภัณฑ์ทั่วไปที่ บริษัทมีนโยบายการจัดซื้อจากผู้ผลิตโดยตรง ทั้งนี้ บริษัท มีขั้นตอนและวิธีการจัดหาผลิตภัณฑ์โดยการกำหนดรูปแบบ คุณลักษณะ และประเภทผลิตภัณฑ์ที่ต้องการตามแผนการขายของฝ่ายขาย หลังจากนั้นจะพิจารณาคัดเลือกและจัดซื้อผลิตภัณฑ์จากผู้ผลิต ซึ่งโดยปกติจะทำการคัดเลือกผู้ผลิตมากกว่าหนึ่งราย ยกเว้น

ผู้ผลิตที่เป็นพันธมิตรของบริษัทมาเป็นเวลานาน สำหรับการพิจารณาตัดสินใจจัดหาผลิตภัณฑ์จะเป็นการพิจารณาร่วมกันระหว่างฝ่ายบริหาร ฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์ และฝ่ายขาย เพื่อให้ได้ผลิตภัณฑ์ที่มีคุณลักษณะเป็นไปตามที่กำหนด

จากนั้น ฝ่ายบริหารผลิตภัณฑ์จะจัดส่งรายละเอียดและข้อมูลในด้านการผลิต และหรือสินค้าให้ผู้รับจ้างผลิตหรือผู้ขายได้ทำการเสนอราคาและรายละเอียดในการรับจ้างและหรือสั่งซื้อในใบสั่งจ้างหรือใบสั่งซื้อ และเมื่อบริษัทได้ทำการอนุมัติจัดจ้างหรือจัดซื้อแล้ว ผู้รับจ้างผลิตหรือผู้ขายจะทำการผลิตหรือส่งของตามความต้องการสินค้าของบริษัท

เมื่อผู้ขายนำส่งสินค้าให้บริษัท ฝ่ายคลังสินค้า (Warehouse) จะทำการตรวจสอบทั้งปริมาณและคุณภาพของสินค้าว่าตรงตามความต้องการของบริษัท จากนั้นจะทำการรับสินค้าเข้าคลังสินค้า

#### 1.2 การปฏิบัติการ (Operations)

กิจกรรมนี้เกี่ยวข้องกับการรับคำสั่งซื้อจากลูกค้า การวางแผนการผลิต การตรวจสอบและการจัดเตรียมสินค้าก่อนการส่งมอบให้ลูกค้า โดยมีรายละเอียดดังนี้

ช่องทางการจำหน่ายสินค้าของบริษัท แบ่งออกเป็น 3 ช่องทาง ได้แก่ การจำหน่ายผ่านทางพนักงานหน้าร้าน (Customer Support) การจำหน่ายผ่านทางพนักงานขาย (Sales) และการจำหน่ายผ่านทางเจ้าหน้าที่ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ (Call Center) ซึ่งการจำหน่ายผ่านทางพนักงานหน้าร้าน หรือผ่านทางพนักงานขาย จะต้องส่งเรื่องให้เจ้าหน้าที่ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์เพื่อติดต่อประสานงานกับลูกค้าต่อไป

เมื่อฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ได้รับข้อมูลลูกค้าแล้วจะแนะนำเกี่ยวกับสินค้าที่ลูกค้าต้องการ พร้อมกับเสนอราคาสินค้าดังกล่าวให้ลูกค้าพิจารณา หากลูกค้ามีความสนใจในสินค้าของบริษัท ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์จะตรวจสอบสินค้าในคลังสินค้าจากระบบเบื้องต้นว่ามีปริมาณสินค้าเพียงพอต่อความต้องการของลูกค้า จากนั้นจึงจัดทำใบเสนอราคา (Quotation) และส่งให้ลูกค้าพิจารณา

กรณีที่ปริมาณสินค้าไม่เพียงพอต่อความต้องการของลูกค้า ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ (Call Center) จะประสานกับฝ่ายบริหารผลิตภัณฑ์ (Product Manager) เพื่อสอบถามเกี่ยวกับประมาณการวันรับสินค้าเข้าคลัง เพื่อแจ้งให้ลูกค้าทราบต่อไป

เมื่อลูกค้าตกลงสั่งซื้อสินค้ากับทางบริษัท จะลงนามในใบเสนอราคาจัดส่งให้ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ เพื่อจัดทำใบสั่งขาย (Sales Order) และจัดส่งให้พนักงานหน้าร้านเพื่อจัดทำชุดเอกสารใบแจ้งหนี้ใบสั่งของ และประสานกับฝ่ายคลังสินค้าเพื่อจัดเตรียมสินค้าและดำเนินการจัดส่งให้ลูกค้าต่อไป





กรณีที่ต้องมีการสั่งผลิตตามความต้องการของลูกค้า ฝ่ายขายนัดหมายและดำเนินการประชุมร่วมกับลูกค้า โดยสอบถามข้อมูลและรายละเอียดของผลิตภัณฑ์ที่จะดำเนินการผลิตจากลูกค้า จากนั้นจะนำข้อมูลต่างๆ มาวิเคราะห์ความสามารถในการผลิตเบื้องต้น พร้อมประเมินค่าใช้จ่าย และราคาของผลิตภัณฑ์ แล้วนำเสนอให้ลูกค้าพิจารณาเพื่ออนุมัติคำสั่งซื้อจากลูกค้า เมื่อผ่านการอนุมัติจากลูกค้าแล้ว ลูกค้าจะออกไปสั่งซื้อ พร้อมแนบข้อมูลรายละเอียดตามแบบ Drawing และทบทวนความสามารถในการผลิตกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องและจัดทำแผนการผลิตและส่งมอบตามระยะเวลาที่ลูกค้ากำหนด ก่อนการอนุมัติให้ฝ่ายผลิตทำการผลิตตามคำสั่งซื้อ

สำหรับกรณีที่ต้องจ้าง Suppliers ภายนอกเพื่อรองรับการผลิตของบริษัท จะต้องทำการประเมินคุณสมบัติต่างๆ ตามที่บริษัทกำหนด จากนั้นจึงจัดส่งรายละเอียดข้อมูลในการผลิตให้ Suppliers ทำการเสนอราคาและรายละเอียดในการรับจ้างลงในใบสั่งซื้อ ก่อนการอนุมัติการจัดจ้างและดำเนินการผลิตต่อไป

### 1.3 การกระจายสินค้า หรือโลจิสติกส์ขาออก (Outbound logistics)

กิจกรรมนี้เกี่ยวข้องกับการจัดเตรียมสินค้าเพื่อดำเนินการจัดส่งสินค้าให้กับลูกค้า โดยมีรายละเอียดดังนี้

พนักงานหน้าร้าน (Customer Support) จะทำการตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารใบส่งของ และจัดส่งให้เจ้าหน้าที่ฝ่ายคลังสินค้า (ส่วนงานจัดเส้นทางทางการเดินทางขนส่งสินค้า) เพื่อจัดทำตารางการเดินทางขนส่งสินค้า จากนั้นเจ้าหน้าที่ฝ่ายคลังสินค้า (ส่วนงานการจัดเตรียมสินค้า) ทำการตรวจสอบความถูกต้อง และจัดเตรียมสินค้าตามใบส่งของ (Delivery Order) เพื่อนำส่งสินค้าให้กับลูกค้าต่อไป

กรณีที่เป็นการจัดส่งสินค้าไปต่างประเทศ ฝ่ายคลังสินค้าจะได้รับใบสั่งขาย (Sale Order) ล่วงหน้าก่อนกำหนดวันส่งสินค้าจากฝ่ายสนับสนุนงานขายต่างประเทศ (Export) เพื่อมาทำการตรวจสอบเกี่ยวกับคุณสมบัติของสินค้า (Specification) และความยาวของสินค้าที่มีอยู่ในคลังสินค้าว่าตรงตามรายการสินค้าที่ลูกค้าต้องการหรือไม่ กรณีสินค้าที่มีอยู่ในคลังสินค้าตรงตามที่กำหนด ฝ่ายคลังสินค้าจะดำเนินการจัดเตรียมสินค้า หากสินค้าที่มีอยู่ในคลังสินค้าไม่ตรงตามที่ลูกค้ากำหนด จะต้องทำการปรับขนาดและความยาวของสินค้าให้เป็นไปตามที่กำหนด โดยต้องได้รับการอนุมัติจากฝ่ายบริหารผลิตภัณฑ์ก่อนดำเนินการ

เมื่อดำเนินการจัดเตรียมสินค้าแล้วเสร็จ จะนำสินค้าทั้งหมดที่จัดเตรียมไว้มาบรรจุลงลังไม้สำหรับบรรจุภัณฑ์ (Package) ที่ส่งออกต่างประเทศ พร้อมจัดเตรียมเอกสาร Packing List และใบปะหน้าลังสินค้า ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายสนับสนุนงานขายต่าง

ประเทศ ฝ่ายคลังสินค้าจะทำการตรวจสอบความถูกต้อง ก่อนนำส่งให้กับตัวแทนการส่งออก (Shipping) เพื่อดำเนินการส่งสินค้าให้กับลูกค้าต่อไป

สำหรับผลิตภัณฑ์ที่ต้องมีการประกอบ และติดตั้งตามสถานที่ที่ลูกค้ากำหนด จะต้องทำการนัดวันเวลา สักรวและเตรียมความพร้อมของสถานที่ติดตั้งให้เรียบร้อย ก่อนการส่งมอบผลิตภัณฑ์ เพื่อลดความผิดพลาดในการดำเนินการ

### 1.4 การตลาดและการขาย (Marketing and Sales)

บริษัทมีกลยุทธ์ทางการตลาด โดยการจำหน่ายผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง ควบคู่กับการให้คำแนะนำ คำปรึกษา และนำเสนอรายละเอียดการใช้งานที่ถูกต้องกับผู้ออกแบบ โดยเฉพาะผลิตภัณฑ์เฉพาะด้านสำหรับผู้ออกแบบ (Specified Product) ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลิตภัณฑ์ที่มีคุณลักษณะพิเศษเฉพาะ เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการและความพึงพอใจแกผู้ออกแบบและเจ้าของโครงการ ทั้งในด้านรูปแบบพิเศษ ความสวยงาม และคุณภาพ ซึ่งบริษัทมีทีมงานฝ่ายขายที่มีความรู้ความชำนาญเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ของบริษัทเป็นอย่างดี และได้จัดระบบงานฝ่ายขายให้สามารถดูแลลูกค้าได้อย่างคล่องตัวและรวดเร็วขึ้น

ทั้งนี้ บริษัทแบ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ 1) เจ้าของโครงการ 2) ผู้ออกแบบ เช่น สถาปนิก และมัณฑนากร และ 3) ผู้รับเหมา ได้แก่ ผู้รับเหมาตกแต่งภายใน และผู้รับเหมาทั่วไป โดยแบ่งทีมงานฝ่ายขายออกเป็น 2 ทีม ได้แก่ ทีมงานขายสำหรับดูแลผู้ออกแบบ และทีมงานขายสำหรับดูแลผู้รับเหมา เพื่อให้เข้าถึงความต้องการที่แตกต่างกันของกลุ่มลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ บริษัทยังมีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายโดยมุ่งเน้นการตอบแทนคืนแก่ลูกค้าสมาชิกเป็นหลัก (Loyalty Program) โดยลูกค้าสมาชิกจะได้รับสิทธิเข้าร่วมโปรโมชั่นพิเศษต่างๆ ที่บริษัทจัดขึ้น อีกทั้งบริษัทได้ทำการสำรวจความพึงพอใจต่อสินค้าและบริการของบริษัทเป็นประจำทุกปี ทั้งในเรื่องของคุณภาพสินค้า ราคาสินค้า การจัดส่งสินค้า และบริการหลังการขาย เพื่อนำมาประเมินและปรับปรุงพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการให้ดียิ่งขึ้น

### 1.5 การบริการหลังการขาย (Customer Services)

บริษัทให้ความสำคัญกับการให้บริการจัดส่งผลิตภัณฑ์ไปยังสถานที่ที่ลูกค้าต้องการด้วยความรวดเร็ว อีกทั้ง ยังมีฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ (BSM Call Center) คอยให้คำแนะนำ ให้คำปรึกษา ช่วยสนับสนุนและให้บริการหลังการขายกับลูกค้า

นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายสนับสนุนให้ลูกค้าทุกรายสมัครเข้าเป็นสมาชิกของบริษัทเพื่อรับข้อเสนอที่ดีกว่าลูกค้าทั่วไป และยังได้รับสิทธิประโยชน์ต่างๆ ที่ทางบริษัทตอบแทนคืนสู่สมาชิก



อีกทั้งเป็นการสร้างแรงจูงใจให้ลูกค้าเกิดความรู้สึกที่ดีและการมีส่วนร่วม ซึ่งจะส่งผลให้เกิดการซื้อในครั้งต่อไป บริษัทยังมีส่วนร่วมในการแนะนำช่องทางธุรกิจให้แก่กลุ่มสมาชิกด้วยกัน รวมทั้งมีการจัดงานพบปะสังสรรค์ระหว่างสมาชิกเพื่อสร้างเครือข่ายสมาชิก (Networking) ซึ่งจะเป็นประโยชน์ในการประสานธุรกิจร่วมกันในอนาคต อีกทั้งยังได้เปิด “ศูนย์ฝึกอบรมช่าง” หรือ “BSM Training Center” เพื่อเพิ่มทักษะในการติดตั้งผลิตภัณฑ์ของบริษัทให้กับผู้รับเหมาที่เป็นสมาชิกของบริษัท โดยไม่คิดค่าใช้จ่าย

บริษัท ยังได้พัฒนาช่องทาง Line Official “BuilderSmart” เพื่อใช้ในการติดต่อ สื่อสาร ให้ความช่วยเหลือ แนะนำสินค้าแก่ลูกค้าอีกด้วย

## 2. กิจกรรมสนับสนุน (Support activities)

คือกิจกรรมสนับสนุนมีหน้าที่ส่งเสริมการทำงานของกิจกรรมหลักให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลสำเร็จตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ แม้ว่ากิจกรรมเหล่านี้จะไม่ได้มีส่วนในการเพิ่มคุณค่าให้กับสินค้าหรือบริการโดยตรง แต่เป็นส่วนที่มีความสำคัญเพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปด้วยความราบรื่น โดยกิจกรรมสนับสนุนประกอบด้วย

### 2.1 การจัดซื้อจัดหา (Procurement)

กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลิตภัณฑ์ เป็นส่วนที่มีความสำคัญในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับบริษัท บริษัทได้มีการวางแผนในการจัดหาผลิตภัณฑ์ในระยะเวลาและราคาที่เหมาะสม โดยปกติจะทำการคัดเลือกผู้ผลิตมากกว่าหนึ่งราย ยกเว้นผู้ผลิตที่เป็นพันธมิตรของบริษัทมาเป็นเวลานาน

นอกจากนี้ยังได้นำระบบการบริหารจัดการสินค้าคงคลัง เข้ามาใช้ในการวางแผนการจัดซื้อจัดจ้าง มีการกำหนดปริมาณสินค้าคงคลังที่เหมาะสมกับบริษัท และคำนวณหาจุดสั่งซื้อ (Reorder Point) ที่เหมาะสม เพื่อลดปริมาณสินค้าเสื่อมสภาพหรือสินค้าล้าสมัย อีกทั้งมีการจัดทำรายงานสินค้าคงเหลือ และตรวจนับปริมาณสินค้าคงคลังอย่างสม่ำเสมอ

### 2.2 การบริหารทรัพยากรบุคคล (Human Resource Management)

กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพยากรบุคคล ได้แก่ การสรรหา การคัดเลือก การฝึกอบรมและพัฒนาทักษะและความรู้ให้กับพนักงาน การกำหนดค่าตอบแทน การเลื่อนตำแหน่ง การกำหนดระบบการให้รางวัลที่เหมาะสม เพื่อจูงใจในการทำงาน และการสร้างสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ดี เพื่อสร้างความพึงพอใจในการทำงานให้กับพนักงาน

บริษัทมีการจัดอบรมพนักงานให้มีความรู้ความสามารถตามลักษณะงานของแต่ละฝ่าย โดยมีการจัดอบรมเพิ่มเติมความรู้และวิวัฒนาการใหม่ๆ ตามความเหมาะสมของงาน ทั้งภายในและภายนอกองค์กร นอกจากนี้บริษัทยังได้มีการเชิญวิทยากรมาให้ความรู้อบรมทั้งในและนอกสถานที่อีกด้วย รวมถึงการจัดประชุมพนักงานประจำปี เพื่อสื่อสารเกี่ยวกับนโยบาย วิสัยทัศน์ และทิศทางในการดำเนินธุรกิจประจำปีให้ชัดเจนให้กับพนักงานทุกคน ได้รับทราบ และมีคู่มือพนักงานเพื่อให้พนักงานรับทราบกฎระเบียบข้อพึงปฏิบัติ บทลงโทษ รวมถึงสวัสดิการที่ให้กับพนักงานทุกคน ซึ่งเป็นการปฏิบัติอย่างเท่าเทียม เปิดเผยและเป็นธรรมกับพนักงาน





นอกจากนี้ บริษัทยังส่งเสริมการสร้างสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ดี โดยสร้างสัมพันธ์ภาพที่ดีต่อกันระหว่างพนักงานและผู้บริหารของบริษัท ให้พนักงานได้หยุดยาวประมาณ 5-6 วัน เพื่อได้เดินทางกลับถิ่นฐานภูมิลำเนา ซึ่งจะเป็นช่วงเวลาสอดคล้องกับวันหยุดของลูกค้าส่วนใหญ่ ดังนั้นจึงไม่กระทบกับการดำเนินงานของบริษัท และให้ความสำคัญกับวันเกิดของพนักงานแต่ละคน โดยกำหนดให้วันเกิดของพนักงานแต่ละคนเป็นวันหยุดพิเศษ พนักงานจึงสามารถทำกิจกรรมส่วนตัวในวันเกิดกับครอบครัวของตนเอง

## 2.3 โครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure)

เป็นกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานทั่วไปในองค์กร โครงสร้างขององค์กร การวางแผน การบริหารจัดการองค์กร ระบบบัญชีและการเงิน เป็นต้น

ปัจจุบันบริษัทมีการนำระบบบัญชี อีอาร์พี (Enterprise Resource Planning, ERP) คือโปรแกรม SAGE X3 ที่มีการใช้งานอย่างแพร่หลายทั่วโลก และเป็นระบบที่ช่วยวางแผนและจัดการฐานข้อมูลองค์กร เพื่อให้มีการบริหารกระบวนการทางธุรกิจ การทำงานงบประมาณ และใช้ทรัพยากรร่วมกันได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ SAGE X3 ยังเป็นระบบ ERP ที่ถูกออกแบบการทำงานแบบ Dimensions Accounting ทำให้สามารถกำหนดโครงสร้างทางบัญชีได้อย่างเป็นลำดับขั้น การแบ่งแยกเป็นแผนกหรือหน่วยงาน เพื่อให้การบริหารรายได้และค่าใช้จ่ายของแต่ละแผนกหรือหน่วยงาน และการวัดผลการปฏิบัติงานของหน่วยงานได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยระบบ ERP นั้นสามารถบูรณาการ (Integration) การทำงานของแต่ละหน่วยงานเข้าไว้ภายในระบบเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นในส่วนของการผลิต (Manufacturing) ระบบการจัดซื้อ (Purchasing) ระบบสินค้าคงคลัง (Inventory) การบริหารความสัมพันธ์ลูกค้า (CRM) งานขาย (Sales) งานบัญชีและการเงิน (Accounting and Finance) เป็นต้น

ดังนั้น ระบบ ERP จึงเป็นศูนย์กลางของการทำงานและฐานข้อมูล และเป็นตัวช่วยให้เกิดการใช้ทรัพยากรและการทำงานร่วมกันภายในองค์กรได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น ป้องกันและลดการทำงานซ้ำระหว่างหน่วยงานด้วยกระบวนการที่เป็นอัตโนมัติมากขึ้น (Streamline Workflow) มีความปลอดภัยของข้อมูลสูงขึ้น อีกทั้งยังมีการอัปเดตข้อมูลแบบ Real-time พร้อมเครื่องมือที่ช่วยในการวิเคราะห์ (Analytic Tools) ที่หลากหลาย มุมมอง ช่วยให้ผู้บริหารสามารถมองเห็นภาพรวมขององค์กรได้ชัดเจนและตัดสินใจได้อย่างแม่นยำมากขึ้น

## 3.2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ


บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม อันประกอบด้วยผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย และผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุน ลูกค้า คู่ค้า และเจ้าหนี้ คู่แข่งทางการค้า ชุมชนสังคมและสิ่งแวดล้อม ผู้ออกกฎระเบียบ หน่วยงานราชการ และองค์กรอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง กับ บริษัท และมีผลกระทบต่อการค้าและธุรกิจของบริษัท ทั้งนี้ บริษัท ได้รวบรวมกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียจากหลากหลายวิธีการ โดยคำนึงจากความถี่ และการสื่อสารที่มีประสิทธิภาพมากที่สุด อีกทั้ง บริษัทยังได้จัดช่องทาง การรับข้อร้องเรียน ข้อคิดเห็น หรือข้อเสนอแนะผ่านช่องทางของบริษัท รวมถึงการรับแจ้งเบาะแสเกี่ยวกับพฤติกรรมที่อาจส่งผลถึงการทุจริตหรือประพฤติมิชอบของบุคคลในองค์กร (Whistleblowing) ทั้งจากพนักงานเอง และผู้มีส่วนได้เสียอื่น โดยบริษัทจะรับฟังทุกข้อร้องเรียนอย่างเสมอภาค โปร่งใส และเอาใจใส่ รวมทั้งให้ความสำคัญเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย

ในปัจจุบันบริษัทแบ่งผู้มีส่วนได้เสียออกเป็น 8 กลุ่ม ดังแสดงในตารางต่อไปนี้ หน่วยธุรกิจทุกหน่วยมีความรับผิดชอบในการสร้างและรักษาไว้ซึ่งความสัมพันธ์อันดีกับผู้มีส่วนได้เสีย โดยผ่านการสื่อสาร รับฟังข้อเสนอแนะ และประเมินความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม



| ผู้มีส่วนได้เสีย   | ความคาดหวัง   | การตอบสนองต่อผู้มีส่วนได้เสีย   | การสื่อสารและช่องทาง   |
|--|---|---|--|
| <b>1) ผู้บริหารและพนักงาน</b><br> | <ul style="list-style-type: none"> <li>คำตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสม</li> <li>ความมั่นคงและความก้าวหน้าทางอาชีพ</li> <li>การพัฒนาความรู้ความสามารถ</li> <li>สภาพแวดล้อมการทำงานที่ดี</li> <li>ความปลอดภัยในการทำงาน</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>ปฏิบัติตามกฎหมาย และข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง กับพนักงานอย่างเคร่งครัด</li> <li>จัดให้มีการสรรหา คัดเลือก และจ้างงานที่เป็นธรรม โดยพิจารณาจากความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และความเหมาะสมกับตำแหน่งงาน โดยไม่เลือกปฏิบัติ</li> <li>ให้ผลตอบแทนที่เป็นธรรมแก่พนักงาน ตามความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ ตำแหน่งงาน ลักษณะงาน ความรับผิดชอบ และผลการปฏิบัติงานของพนักงาน โดยสอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัท และเทียบเคียงได้กับบริษัทอื่นที่อยู่ในกลุ่มธุรกิจเดียวกัน</li> <li>จัดให้มีสวัสดิการ และสิทธิประโยชน์ต่างๆ ให้กับพนักงาน โดยไม่น้อยกว่าที่กฎหมายกำหนด เช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ การประกันสุขภาพ ประกันอุบัติเหตุ ประกันชีวิต การตรวจสุขภาพประจำปี เงินช่วยเหลือพนักงานในกรณีต่างๆ เป็นต้น</li> <li>จัดให้มีการแต่งตั้งการโยกย้าย การให้รางวัล และการลงโทษพนักงาน อย่างโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ โดยปฏิบัติด้วยความสุจริต เป็นธรรม ไม่เลือกปฏิบัติ และตั้งอยู่บนพื้นฐานของความรู้ ความสามารถ ความเหมาะสม และข้อเท็จจริง</li> <li>สนับสนุน และให้ความสำคัญกับการพัฒนา ศักยภาพของพนักงานอย่างทั่วถึง และสม่ำเสมอ โดยส่งเสริมให้พนักงานมีโอกาสพัฒนาความรู้ ความสามารถอย่างเหมาะสมกับภาระหน้าที่ เพื่อความก้าวหน้าในการทำงาน</li> <li>ปฏิบัติต่อพนักงานด้วยเมตตาธรรม เคารพสิทธิมนุษยชน และให้ความเคารพต่อความเป็นปัจเจกชน และศักดิ์ศรีของความเป็นมนุษย์</li> <li>เสริมสร้างวัฒนธรรม และบรรยากาศการทำงานที่ดี รวมทั้งเสริมสร้างความสัมพันธ์ระหว่างพนักงาน เพื่อให้พนักงานทำงานร่วมกันอย่างมีความสุข มีความสามัคคี ทำงานเป็นทีม และเอื้อเฟื้อเผื่อแผ่ต่อกัน รวมทั้งวัฒนธรรมที่มีจริยธรรม และการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีจิตสำนึกของการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม ตลอดจนการเป็นพลเมืองที่ดี</li> <li>ดูแลรักษาสภาพแวดล้อม และสุขภาพอนามัยในสถานที่ทำงาน เพื่อให้มีความปลอดภัยต่อสุขภาพอนามัย ชีวิต และทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ รวมทั้งจัดให้มีการรณรงค์ และสร้างจิตสำนึกในเรื่องดังกล่าวให้แก่พนักงาน</li> <li>รับฟังข้อคิดเห็นข้อเสนอแนะ ข้อร้องเรียน และการแจ้งเบาะแสการกระทำผิดต่างๆ จากพนักงานทุกระดับอย่างเท่าเทียม และเสมอภาคกัน ผ่านทางช่องทางที่บริษัทกำหนดไว้ โดยมีกระบวนการในการดำเนินการแก้ไข รวมทั้งมาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียน และผู้แจ้งเบาะแสอย่างเหมาะสม และเป็นธรรม</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>การประชุมเพื่อพบปะระหว่างผู้บริหารและพนักงาน</li> <li>บอร์ดประกาศ ประชาสัมพันธ์ให้ข้อมูลต่างๆ</li> <li>ช่องทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์</li> <li>ช่องทางการรับฟังความคิดเห็น และข้อเสนอแนะต่อหัวหน้างาน ฝ่ายบริหาร</li> <li>การส่งข้อร้องเรียนผ่านช่องทางที่บริษัทกำหนด</li> </ul> |



| ผู้มีส่วนได้เสีย  | ความคาดหวัง  | การตอบสนองต่อผู้มีส่วนได้เสีย   | การสื่อสารและช่องทาง  |
|---|--|---|---|
| <b>2) ผู้ถือหุ้น และผู้ลงทุน</b><br> |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของพนักงาน ในการกำหนดทิศทางการทำงาน และแก้ไขปัญหของหน่วยงาน และบริษัท</li> <li>บริหารงานโดยระมัดระวัง และหลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ ที่ไม่เป็นธรรม ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความมั่นคงในหน้าที่การงานของพนักงาน</li> </ul>   |   |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>ราคาหลักทรัพย์ที่มีมูลค่าเพิ่มขึ้น</li> <li>ได้รับผลตอบแทนในรูปแบบเงินปันผล</li> <li>การเติบโตอย่างยั่งยืนของธุรกิจ</li> <li>ดำเนินการกิจการด้วยความยุติธรรมและโปร่งใส มีธรรมาภิบาล และการกำกับดูแลกิจการที่ดี</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>ดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ ตัดสินใจดำเนินการใดๆ ด้วยความระมัดระวัง รอบคอบ และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกราย เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นโดยรวม</li> <li>บริหารกิจการของบริษัทให้มีความเจริญก้าวหน้า สามารถแข่งขันได้ มีผลประโยชน์ที่ดี และยึดมั่นการดำเนินธุรกิจตามหลักการทำกับดูแลกิจการที่ดี สร้างความเจริญเติบโต ให้ผลตอบแทนที่เหมาะสมอย่างต่อเนื่องและยั่งยืนแก่ผู้ถือหุ้น</li> <li>ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน เปิดเผยข้อมูลของบริษัทที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุนของผู้ถือหุ้นอย่างถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ ทันเวลา และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล รวมทั้งจัดให้มีช่องทางในการเปิดเผยข้อมูลอย่างหลากหลาย</li> <li>กำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายในอย่างเคร่งครัดเพื่อป้องกันการหาประโยชน์จากข้อมูลภายในให้แก่ตนเอง หรือผู้อื่นในทางมิชอบ</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>การให้ข้อมูลสำคัญที่เป็นปัจจุบันผ่านเว็บไซต์ของบริษัท</li> <li>การจัดให้มีบริการงานและการวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร (MD&amp;A) เพื่ออธิบายผลการดำเนินงานทุกไตรมาส และการเผยแพร่ข่าวสารผ่านสื่อสิ่งพิมพ์ต่างๆ</li> <li>มีช่องทางการสื่อสารโดยตรงระหว่างผู้ถือหุ้นกับผู้บริหารและคณะกรรมการ บริษัท ผ่านทางเลขานุการคณะกรรมการ</li> <li>บริษัทได้กำหนดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นปีละครั้ง</li> <li>จัดส่งหนังสือเชิญประชุมให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุม 8 วัน เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมล่วงหน้า</li> <li>การเปิดเผยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมผลการลงคะแนนเสียงโดยแจ้งข่าวไปยังตลาดหลักทรัพย์ฯ และเปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัทภายในวันเดียวกับวันประชุมผู้ถือหุ้น</li> <li>ร่วมกิจกรรมบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน (Opportunity Day) ทุกไตรมาส</li> <li>จัดทำรายงานประจำปี และแบบรายงานอื่นๆ</li> <li>ช่องทางการสื่อสารผ่านเว็บไซต์ของบริษัท</li> <li>การส่งข้อร้องเรียนผ่านช่องทางที่บริษัทกำหนด</li> </ul> |

| ผู้มีส่วนได้เสีย  | ความคาดหวัง  | การตอบสนองต่อผู้มีส่วนได้เสีย   | การสื่อสารและช่องทาง  |
|---|--|---|---|
| <b>3) ลูกค้า</b><br> | <ul style="list-style-type: none"> <li>ให้บริการอย่างมืออาชีพด้วยราคาที่ยุติธรรม</li> <li>ส่งมอบผลิตภัณฑ์ และงานที่มีคุณภาพและบริการที่ได้มาตรฐาน</li> <li>มีการรับประกันผลงานภายใต้ข้อกำหนดและระยะเวลาเหมาะสมเป็นธรรม</li> <li>รักษาสารสนเทศที่เป็นความลับ</li> <li>ตอบสนองความต้องการของลูกค้า และการแก้ปัญหาอย่างรวดเร็ว</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>ผลิตสินค้า และบริการที่มีคุณภาพได้มาตรฐาน มีความปลอดภัยต่อสุขภาพอนามัย เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม</li> <li>คิดค้น และพัฒนาสินค้า ที่มีนวัตกรรม รูปแบบทันสมัย โดดเด่น และตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้า</li> <li>กำหนดราคาสินค้า และบริการ ภายใต้ราคาที่เหมาะสม ยุติธรรม คำนึงถึง คู่แข่ง คู่ค้า และบริการก่อน และหลังการขายที่ดี เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า</li> <li>จัดให้มีช่องทางการจัดจำหน่ายที่หลากหลาย มีคลังสินค้าขนาดใหญ่เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้า ตลอดจนมีระบบ Membership Program ที่จะส่งเสริมความสัมพันธ์กับลูกค้าให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น รวมทั้งมีเจ้าหน้าที่ฝ่ายขาย และบริการ ที่ทำหน้าที่ในการให้ข้อมูล ตอบข้อซักถาม ที่เกี่ยวข้อง กับสินค้าและบริการของบริษัท เพื่อคงไว้ซึ่งความสัมพันธ์อันดีต่อลูกค้า</li> <li>มีระบบการจัดส่งที่มีประสิทธิภาพ ทันสมัย ตรวจสอบได้ โดยใช้เทคโนโลยี และระบบ GPS ในการติดตาม และควบคุมการจัดส่งสินค้าให้กับลูกค้า ได้อย่างครบถ้วน ถูกต้อง ตรงเวลา ไม่มีสินค้าเสียหายจากการจัดส่ง</li> <li>มีการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าที่ใช้สินค้า และบริการของบริษัทอย่างต่อเนื่องเป็นประจำทุกปี เพื่อนำไปปรับปรุงสินค้าและบริการ ให้ตรงต่อความต้องการของลูกค้า</li> <li>บริษัท จัดให้มีศูนย์ฝึกอบรม ให้กับลูกค้า เพื่อให้ลูกค้า และผู้สนใจได้มีความรู้ความเข้าใจ เกี่ยวกับตัวสินค้า บริการ และการติดตั้ง ตลอดจนข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับสินค้า</li> <li>มีระบบ และช่องทางในการรับข้อร้องเรียน และข้อเสนอแนะจากลูกค้าที่รวดเร็ว และหลากหลาย</li> <li>ไม่เรียก ไม่รับ หรือไม่ให้ผลประโยชน์ใดๆ ที่ไม่สุจริตกับลูกค้า</li> <li>ปฏิบัติต่อลูกค้าทุกรายด้วยความซื่อสัตย์ สุจริตจริงใจ เก้าเทียม เสมอภาค เป็นไปตามมาตรฐานของบริษัท</li> <li>ปฏิบัติตามสัญญา หรือข้อตกลงต่างๆ ที่มีต่อลูกค้าอย่างเป็นธรรม ในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามได้ ต้องรับเจรจากับลูกค้าล่วงหน้าเพื่อร่วมกันหาแนวทางแก้ไข และป้องกันไม่ให้เกิดความเสียหาย</li> <li>เปิดเผยข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับสินค้า และบริการอย่างถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ และทันต่อเหตุการณ์ โดยไม่ปกปิดบิดเบือนเนื้อหา ให้ข้อมูลเท็จ หรือทำให้เข้าใจผิดเกี่ยวกับข้อมูลที่สื่อสารออกไป</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>มีระบบ Membership Program ที่จะสานต่อความสัมพันธ์กับลูกค้า ให้ใกล้ชิดมากขึ้น</li> <li>การสื่อสารผ่านทาง Call Centre หรือเจ้าหน้าที่ประจำศูนย์ Gyproc Centre ซึ่งจะทำหน้าที่ให้คำแนะนำสินค้าที่เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้า</li> <li>มีระบบการวัดความพึงพอใจของลูกค้า และจัดเป็นส่วนหนึ่งของดัชนีชี้วัดผลการดำเนินงาน (KPIs) ของพนักงานด้วย</li> <li>จัดกิจกรรม TIDA Night เพื่อการพบปะสังสรรค์กันระหว่างสถาปนิก มัณฑนากร และสมาชิกของสมาคมมัณฑนากรแห่งประเทศไทย</li> <li>จัดกิจกรรมสานสัมพันธ์กับลูกค้า โดยนำทีมกลุ่มลูกค้ามัณฑนากรร่วมชมภาพยนตร์ด้วยกัน</li> <li>การส่งข้อร้องเรียนผ่านช่องทางที่บริษัทกำหนด</li> <li>Line Official "BuilderSmart"</li> </ul> |





| ผู้มีส่วนได้เสีย  | ความคาดหวัง   | การตอบสนองต่อผู้มีส่วนได้เสีย   | การสื่อสารและช่องทาง  |
|---|---|---|---|
| <b>4) คู่ค้า/ผู้ค้า/ผู้ขาย/เจ้าหนี้</b><br>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>มีขั้นตอนในการคัดเลือกคู่ค้าอย่างชัดเจน เป็นรูปธรรม เป็นไปตามนโยบายจัดซื้อจัดจ้าง</li> <li>ความสามารถในการชำระหนี้ภายในเวลาที่กำหนด</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>รักษาข้อมูลที่เป็นความลับของลูกค้าอย่างเคร่งครัด ไม่เปิดเผยข้อมูลโดยไม่ได้รับความยินยอมจากลูกค้า เว้นแต่เป็นการปฏิบัติตามกฎหมาย รวมถึงไม่นำข้อมูลไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเอง และผู้ที่เกี่ยวข้องโดยมิชอบ</li> <li>ดูแลให้มีระบบการจัดซื้อจัดจ้างสินค้า และบริการที่มีความโปร่งใส โดยปฏิบัติต่อคู่ค้าทุกรายอย่างเท่าเทียม และเป็นธรรม รวมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางการปฏิบัติในการคัดเลือกคู่ค้าไว้อย่างชัดเจน เหมาะสม และยุติธรรม</li> <li>ไม่เรียกรับ หรือจ่ายผลประโยชน์ใดๆ ที่ไม่สุจริตในการค้ากับคู่ค้า และจัดทำหนังสือแจ้งในเรื่องดังกล่าวให้คู่ค้าทุกรายรับทราบ และขอความร่วมมือในการปฏิบัติตาม</li> <li>จัดทำสัญญาที่เป็นธรรม และปฏิบัติตามสัญญา หรือเงื่อนไขต่างๆ ที่ตกลงกันไว้อย่างเคร่งครัด กรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขได้ ต้องรีบแจ้งให้คู่ค้าทราบเพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไข และป้องกันไม่ให้เกิดความเสียหาย</li> <li>รักษาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่ค้าอย่างสม่ำเสมอ และไม่นำไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเอง และผู้ที่เกี่ยวข้องโดยมิชอบ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากคู่ค้า</li> <li>รักษาสัมพันธภาพที่ดี และยั่งยืนกับคู่ค้า ตลอดจนสร้างความร่วมมือกันด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>จัดให้มีการพบปะเพื่อแลกเปลี่ยนข้อมูลและการสร้างสัมพันธ์อันดี</li> <li>การส่งจอร์จเรียนผ่านช่องทางที่บริษัทกำหนด</li> </ul> |
| <b>5) เจ้าหนี้ธนาคาร/สถาบันการเงิน</b><br> | <ul style="list-style-type: none"> <li>ความสามารถในการชำระหนี้ภายในเวลาที่กำหนด</li> <li>ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินและการค้าและสัญญาที่ตกลงกัน</li> </ul>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>ปฏิบัติตามข้อกำหนด และเงื่อนไขต่างๆ ในสัญญาการค้า และเงินกู้ยืมอย่างเคร่งครัดทั้งในเรื่องการชำระคืนเงินกู้ การดูแลหลักทรัพย์ค้ำประกัน และไม่ใช้เงินที่ได้รับจากการกู้ยืมไปในทางที่ขัดกับวัตถุประสงค์ และข้อตกลงที่ทำไว้กับเจ้าหนี้ กรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขได้ ต้องรีบแจ้งให้เจ้าหนี้ทราบล่วงหน้าเพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไข และป้องกันไม่ให้เกิดความเสียหาย</li> <li>เปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่ถูกต้องครบถ้วน และตรงเวลาให้แก่เจ้าหนี้ อย่างสม่ำเสมอ</li> <li>ไม่ใช้วิธีการที่ไม่สุจริต ปกปิดข้อมูล หรือบิดเบือนข้อเท็จจริง อันจะทำให้เจ้าหนี้ได้รับความเสียหาย</li> <li>ไม่เรียกรับ หรือไม่ให้ผลประโยชน์ใดๆ ที่ไม่สุจริตกับเจ้าหนี้</li> <li>บริหารงานเพื่อให้เจ้าหนี้มั่นใจ ในสถานะทางการเงิน และความสามารถในการชำระหนี้ที่ดีของบริษัท</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>จัดการประชุมเพื่อแลกเปลี่ยนข้อมูล และคงไว้ซึ่งความสัมพันธ์อันดีอย่างสม่ำเสมอ</li> </ul>                                    |

| ผู้มีส่วนได้เสีย              | ความคาดหวัง   | การตอบสนองต่อผู้มีส่วนได้เสีย  | การสื่อสารและช่องทาง   |
|-------------------------------|---|--|--|
| <b>6) คู่แข่ง</b><br>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>แข่งขันภายใต้กรอบกติกา และกฎหมาย</li> <li>ดำเนินธุรกิจอย่างเป็นธรรม</li> <li>ไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา</li> <li>ไม่เข้าถึงสารสนเทศที่เป็นความลับด้วยวิธีการที่ไม่เหมาะสม</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>ปฏิบัติตามภายใต้กรอบกติกาของการแข่งขันที่ดี และเป็นธรรม โดยไม่กีดกันผู้อื่นสำหรับการเข้าร่วมการแข่งขันทางธุรกิจ</li> <li>ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริต หรือไม่เหมาะสม</li> <li>ไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางร้ายแก่คู่แข่งทางการค้า โดยปราศจากข้อเท็จจริง หรือกระทำการใดๆ ที่ไม่เป็นธรรมต่อการแข่งขันทางธุรกิจ</li> <li>ไม่คัดลอกเลียนแบบ ตราสินค้า รูปแบบลิขสิทธิ์ และทรัพย์สินทางปัญญาของคู่แข่ง</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>การส่งข้อร้องเรียนผ่านช่องทางที่บริษัทกำหนด</li> <li>การเป็นสมาชิกสมาคมนักวิชาการและสมาคมหอการค้าไทย</li> </ul>   |
| <b>7) ผู้ออกกฎระเบียบ</b><br> | <ul style="list-style-type: none"> <li>ปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ และกฎระเบียบต่างๆ</li> <li>มีการกำกับดูแลกิจการที่ดีและโปร่งใส</li> <li>เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอและทันต่อเวลา</li> </ul>                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>ปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบข้อบังคับ กฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และเคารพจารีตประเพณีท้องถิ่นที่บริษัทเข้าไปดำเนินธุรกิจ และศีลธรรมอันดี เช่นกฎหมาย และระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ สิ่งแวดล้อม สิทธิมนุษยชน ภาษีอากร สารเสพติด ความมั่นคงปลอดภัยของประเทศ และระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ</li> <li>ไม่ช่วยเหลือ สนับสนุน ร่วมมือ หรือส่งเสริมการหลีกเลียง หรือฝ่าฝืนการไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ ระเบียบกฎเกณฑ์ จารีตประเพณี และศีลธรรมอันดี</li> <li>เมื่อพบเห็นการฝ่าฝืนหรือการไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ ระเบียบกฎเกณฑ์ จารีตประเพณี และศีลธรรมอันดี ให้รายงานต่อผู้บังคับบัญชาหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง หรือแจ้งผ่านทางช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนที่บริษัทกำหนดไว้ รวมทั้งให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่างๆ และเปิดเผยข้อมูลกับหน่วยงานกำกับดูแลทั้งภายใน และภายนอก</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>จัดทำแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี และรายงานอื่นๆ</li> <li>เปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ อย่างสม่ำเสมอ</li> <li>จดหมายจากตลาดหลักทรัพย์ถึงบริษัท</li> </ul> |



| ผู้มีส่วนได้เสีย   | ความคาดหวัง  | การตอบสนองต่อผู้มีส่วนได้เสีย   | การสื่อสารและช่องทาง   |
|--|--|---|--|
| <b>8) ชุมชน สังคม และ สิ่งแวดล้อม</b><br> | <ul style="list-style-type: none"> <li>ส่งเสริมคุณภาพชีวิตของคนในสังคม</li> <li>สนับสนุนกิจกรรมทางสังคม</li> <li>ลด หลีกเลี่ยงมลภาวะที่จะทำให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>ดูแล ป้องกัน และหลีกเลี่ยงการดำเนินงานของบริษัท อันจะก่อให้เกิดความเสียหายต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม</li> <li>ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบคำสั่ง และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด รวมทั้งให้ความร่วมมือกับภาครัฐ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม อันเนื่องมาจากการดำเนินธุรกิจของบริษัท</li> <li>สนับสนุนกิจกรรมต่างๆ เพื่อพัฒนาชุมชนสังคม และสิ่งแวดล้อมตามกำลังความสามารถ รวมทั้งส่งเสริมและสนับสนุนการใช้ผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม</li> <li>ฝึกอบรมให้ความรู้ และจัดกิจกรรมส่งเสริมการมีส่วนร่วมให้แก่บุคลากรทุกระดับของบริษัทอย่างต่อเนื่อง เพื่อปลูกฝังจิตสำนึกให้ตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม</li> <li>ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และคุ้มค่า และส่งเสริมการนำทรัพยากรกลับมาใช้ใหม่</li> <li>กำหนดให้การจัดการพลังงานเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงาน มีการปรับปรุงประสิทธิภาพในการใช้พลังงานอย่างต่อเนื่อง และกำหนดเป้าหมายการอนุรักษ์พลังงานในแต่ละปี โดยถือว่า การอนุรักษ์พลังงานเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้บริหาร และพนักงานทุกคน</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>จดหมายร้องเรียนถึงบริษัท</li> </ul> |







### 3.3 การจัดการความยั่งยืนในมิติ สิ่งแวดล้อม

#### 3.3.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ก่อสร้างคุณภาพสูงสำหรับอาคารสำนักงานและที่อยู่อาศัยโดยเน้นผลิตภัณฑ์ที่มีดีไซน์และนวัตกรรมใหม่ๆ ทั้งนี้ บริษัทให้ความสำคัญต่อการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า ตระหนักถึงการรักษาสິงแวดล้อม การลดมลพิษและผลกระทบที่มีต่อสิ่งแวดล้อม โดยได้กำหนดนโยบายสิ่งแวดล้อมเพื่อให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับ รับทราบและตระหนักในการดูแลสิ่งแวดล้อมดังนี้

- กำหนดให้บริษัทมีการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด
- การป้องกัน ควบคุมมลพิษที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมทางน้ำ อากาศ และของเสีย อันเกิดจากกิจกรรมทางธุรกิจของบริษัท
- การสนับสนุนการสร้างจิตสำนึกในการรักษาสິงแวดล้อมแก่พนักงานทุกระดับ
- การรณรงค์ให้เกิดการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า

#### 3.3.2 ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

##### กลุ่มผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง

กลุ่มผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง (Building Products) ประกอบด้วย การดำเนินธุรกิจการผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ก่อสร้างคุณภาพสูง และระบบประตูหน้าต่างอลูมิเนียมคุณภาพสูง ในส่วนของผลิตภัณฑ์ที่บริษัทผลิตเองมีกระบวนการผลิตสินค้าหลักๆ 2 รูปแบบ คือ การนำเหล็กเส้นไปผ่านกระบวนการรีด และขึ้นรูปเพื่อให้เป็นโครงคร่าวผนังและฝ้าเพดาน และการแปรรูปอลูมิเนียมเส้น โดยการตัดประกอบเป็นบานประตูหน้าต่าง โดยในกระบวนการผลิตบริษัทใช้เครื่องจักรที่ทันสมัย โดยวัสดุที่เหลือจากการผลิตสามารถรีไซเคิลแล้วนำกลับมาใช้ได้อีก จึงอาจกล่าวได้ว่า กระบวนการผลิตของบริษัทไม่สร้างมลพิษต่อสิ่งแวดล้อม ประกอบกับที่ตั้งโรงงานอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม (พื้นที่สีม่วง) ไม่ติดกับเขตชุมชน จึงไม่ส่งผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบโรงงาน

อย่างไรก็ตาม บริษัท แสดงเจตจำนงและความมุ่งมั่นในการดำเนินการด้านการอนุรักษ์พลังงาน และสิ่งแวดล้อม โดยมีแนวปฏิบัติในการดำเนินการดังนี้

- การรณรงค์ประชาสัมพันธ์ให้พนักงานใช้พลังงานน้ำ และไฟอย่างประหยัด โดยปิดสวิตซ์ไฟฟ้าทุกครั้งที่ไม่ใช้งาน และหลีกเลี่ยงงานในอาคารสำนักงาน
- กำหนดให้การรักษาความสะอาด การไม่ทิ้งขยะ สิ่งของ หรือสิ่งปฏิกูลใดๆ ในที่สาธารณะ เป็นส่วนหนึ่งของข้อบังคับการทำงานของบริษัท

- การให้ความสำคัญกับการใช้พลังงานสะอาดจึงได้จัดซื้อรถบรรทุกซึ่งใช้ก๊าซ NGV มาใช้ในการจัดส่งสินค้าให้กับลูกค้าด้วย เพื่อลดปริมาณการใช้น้ำมันเชื้อเพลิง ซึ่งจะทำให้สามารถลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก
- การว่าจ้าง Supplier ที่มีความเชี่ยวชาญในการกำจัดขยะเฉพาะด้าน เพื่อกำจัดขยะอย่างถูกวิธี และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
- การนำหลังคาโปร่งแสงมาใช้ในสำนักงาน เพื่อช่วยลดการใช้พลังงานไฟฟ้าในช่วงเวลากลางวัน
- กำหนดแผนการบำรุงรักษา ตรวจสอบระบบไฟฟ้าภายในอาคาร และอุปกรณ์ใช้ไฟฟ้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถทำงานได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ ปลอดภัย รวมถึงป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในระบบไฟฟ้า และความสูญเสียเชิงธุรกิจ
- ตรวจสอบสภาพรถและเครื่องยนต์ของรถที่ใช้ในการขนส่งสินค้า รวมทั้งเครื่องจักรกลต่างๆ ให้อยู่ในสภาพดีเสมอ เพื่อลดการเกิดมลพิษ
- พัฒนา และปรับเปลี่ยนรูปแบบการทำงานใหม่ โดยลดการใช้ทรัพยากร และผลกระทบที่มีต่อสิ่งแวดล้อม

##### กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

โครงการแสนสรา ได้มีการจัดทำรายงานการศึกษาผลการวิเคราะห์โครงสร้างของโครงการว่ามีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม สุขภาพ อนามัย คุณภาพชีวิต ทั้งทางบวกและทางลบ ก่อนเริ่มโครงการ และมีการรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างสม่ำเสมอ โดยบริษัทได้ว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญภายนอกเป็นผู้ทำการตรวจสอบและจัดทำรายงานดังกล่าวสำหรับปี 2567 โดยครอบคลุมถึงทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ และชีวภาพ และคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ โดยตัวอย่างของการดำเนินการเพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมมีดังนี้

- ดูแลสภาพพื้นที่สีเขียวให้มีความสวยงามอยู่เสมอ
- การติดป้ายขอความร่วมมือจำกัดความเร็วรถยนต์ไม่เกิน 20 กม./ชั่วโมง เพื่อไม่ให้เกิดการฟุ้งกระจายของก๊าซมลพิษและฝุ่นละออง
- ปลุกต้นไม้ที่สามารถช่วยลดมลพิษจากท่อไอเสียรถยนต์
- จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียแบบเติมอากาศติดตั้งภายในอาคารแต่ละหลัง
- ตรวจสอบการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียให้มีประสิทธิภาพดียู่เสมอ
- รณรงค์และขอความร่วมมือให้ผู้พักอาศัยภายในโครงการช่วยกันใช้ไฟฟ้าและน้ำอย่างประหยัด
- มีระบบการจัดการขยะมูลฝอย



- จัดให้มีมาตรการในการประหยัดพลังงาน เช่น ออกแบบระบบไฟฟ้าส่องสว่างโดยเลือกใช้อุปกรณ์ที่ให้ประสิทธิภาพสูงที่สุดในการประหยัดพลังงาน
- การใช้พลังงานทดแทน โดยนำพลังงานแสงอาทิตย์มาใช้เป็นไฟฟ้าส่องสว่างภายในโครงการ

ทั้งนี้ อ้างอิงจากรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมประจำปี 2567 พบว่ากลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมได้อย่างสมบูรณ์เกือบทั้งหมด มีเพียงในบางหัวข้อที่อยู่ระหว่างการดำเนินการให้ครบถ้วนสมบูรณ์

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังได้มีมติให้พนักงานและผู้พักอาศัยให้มีส่วนร่วมในการประหยัดพลังงานทั้งพลังงานไฟฟ้า ปริมาณการใช้น้ำ อย่างไรก็ตามบริษัทยังไม่มีข้อมูลเชิงปริมาณที่สามารถนำมารายงานได้ในปี 2568

### 3.3.3 การรายงานข้อมูลการจัดการก๊าซเรือนกระจก

บริษัทยังไม่มีข้อมูลเชิงปริมาณเพื่อรายงานปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้ในปี 2568 เนื่องจากอยู่ระหว่างการพัฒนากระบวนการจัดเก็บข้อมูลการปล่อยก๊าซเรือนกระจกให้เป็นไปตามมาตรฐาน อย่างไรก็ตามเพื่อเตรียมความพร้อมในการรายงานข้อมูลเชิงปริมาณในอนาคต ปัจจุบันบริษัทได้วางแผนงาน และดำเนินโครงการด้านการประหยัดพลังงานและการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

## 3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

### 3.4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

บริษัทตระหนักและเล็งเห็นถึงความสำคัญต่อการเคารพในหลักสิทธิมนุษยชน ซึ่งเป็นสิทธิขั้นพื้นฐานโดยยึดหลักความเสมอภาคและเท่าเทียมกัน จึงได้กำหนดนโยบายด้านสิทธิมนุษยชน (นโยบายและแนวปฏิบัติ ฉบับเพิ่มเติมได้ที่ [https://www.bsmgroup.asia/other\\_policies.php](https://www.bsmgroup.asia/other_policies.php)) และได้ส่งเสริมให้กรรมการผู้บริหาร และพนักงานตระหนักถึงความสำคัญและการเคารพสิทธิมนุษยชน สิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบ ที่มีต่อตนเองและบุคคลอื่น ตลอดจนสังคม และชุมชน โดย

- ปฏิบัติต่อทุกคนตามหลักสิทธิมนุษยชนอย่างเท่าเทียมปราศจากการเลือกปฏิบัติ
- หลีกเลี่ยงการกระทำที่เป็นการละเมิดสิทธิมนุษยชน
- สนับสนุนส่งเสริมสิทธิมนุษยชน
- สื่อสาร เผยแพร่ ให้ความรู้ ทำความเข้าใจ กำหนดแนวทางสอดส่องดูแล และให้การสนับสนุนแก่ผู้เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจตลอดห่วงโซ่คุณค่าทางธุรกิจ (Business Value Chain) ผู้ส่งมอบสินค้าและบริการ (Supplier) และลูกค้า (Customer) เพื่อให้มีส่วนร่วมในการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม เคารพต่อสิทธิมนุษยชน และปฏิบัติต่อทุกคนตามหลักสิทธิมนุษยชน

ทั้งนี้ในปี 2565 บริษัทได้ดำเนินการยกระดับ มาตรการการดูแลและคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล ของลูกค้า คู่ค้า คู่สัญญา และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท ซึ่งเป็นสิ่งที่บริษัทตระหนัก และให้ความสำคัญมาโดยตลอด จึงได้กำหนดนโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (Privacy Policy) และประกาศความเป็นส่วนตัวเป็นส่วนตัว (Privacy Notice) ในด้านต่างๆ ขึ้น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลส่วนบุคคลของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการดำเนินธุรกิจ





ของบริษัทจะได้รับการคุ้มครอง ดูแล ให้มีความปลอดภัย มีประสิทธิภาพ เป็นมาตรฐานเดียวกัน และสอดคล้องตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 (โดยสามารถศึกษาและทำความเข้าใจ นโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (Privacy Policy) ของบริษัทได้ที่ <https://pdpa.buildersmart.com>) โดยที่ต่อมาได้มีการกำหนด Privacy Notice ที่เกี่ยวข้องเพื่อดูแลและคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล ของลูกค้า คู่ค้า คู่สัญญา และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทเพิ่มเติม

### 3.4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

#### 3.4.2.1 ในรอบปี 2568 บริษัท ไม่มีกรณีร้องเรียนการละเมิดประเด็นด้านสิทธิมนุษยชนในกระบวนการดำเนินงานของธุรกิจ

#### 3.4.2.2 ผลการดำเนินงานด้านพนักงาน

การปฏิบัติต่อพนักงานและแรงงานโดยคำนึงถึงหลักสิทธิมนุษยชนประกอบด้วย การจ้างแรงงานและการจ่ายค่าตอบแทนอย่างเป็นธรรม การฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน การพัฒนาความผูกพันและความพึงพอใจของพนักงานที่มีต่อองค์กร การจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน เป็นต้น รวมถึงแสดงให้เห็นถึงความพยายามในการลดความเสี่ยงในประเด็นข้อพิพาท ที่เกี่ยวกับพนักงานและแรงงาน เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน ดึงดูดให้ผู้มีศักยภาพสนใจมาร่วมงาน พัฒนาความผูกพันของพนักงานที่มีต่อองค์กร โดยในปี 2568 บริษัทมีการดำเนินการด้านพนักงานที่สำคัญ ดังนี้

#### การฝึกอบรมพนักงาน

บริษัทมุ่งเน้น และให้ความสำคัญกับการพัฒนาความรู้ ความสามารถ เพื่อส่งเสริมการเจริญเติบโตในสายอาชีพ รวมทั้งการพัฒนาในด้านความคิด ทักษะ การจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อมที่ดีให้กับพนักงาน เพื่อให้พนักงานเป็นบุคลากรที่ดี มีคุณภาพ ทั้งในสถานที่ทำงาน ครอบครัว และสังคม ตลอดจนสร้างแรงจูงใจ และส่งเสริมความเข้าใจในบทบาทหน้าที่ และความผูกพันที่ดีต่อองค์กร โดยในปี 2568 บริษัทได้มีการให้การพัฒนา และฝึกอบรมกับพนักงานรวมทั้งสิ้น 23 หลักสูตร คิดเป็น 5.63 ชม. ต่อ คน

#### ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

ในปี 2568 บริษัทพัฒนาและปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินงานด้านความปลอดภัยอย่างต่อเนื่องเพื่อลดความเสี่ยงจากการเจ็บป่วย บาดเจ็บ หรือเสียชีวิต และดูแลคุณภาพชีวิตของพนักงานหรือลูกจ้างอย่างเหมาะสม โดยมีการดำเนินการต่างๆ ดังนี้

- การซ่อมแผน และฝึกซ้อมอพยพหนีไฟ รวมทั้งการวางระบบการดูแลรักษา และแบบแปลนการจัดวางถังดับเพลิง ตลอดจนเพิ่มจำนวนจุดวางถังดับเพลิงให้มากขึ้น เพื่อให้สามารถรองรับเหตุการณ์ฉุกเฉินได้อย่างทันท่วงที และมีประสิทธิภาพมากขึ้น

- การจัดฝึกอบรมหลักสูตร ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน เพื่อให้พนักงานสามารถนำความรู้ไปใช้ในการปฏิบัติงาน ให้สถานที่ทำงานมีสภาพแวดล้อมการทำงานที่ปลอดภัย
- การทำประกันอุบัติเหตุ และประกันสุขภาพกลุ่มให้กับพนักงาน
- การซ่อมแผนฉุกเฉิน
- บริษัทให้ความสำคัญกับการเตรียมความพร้อมและการตอบสนองต่อภาวะฉุกเฉินอย่างมีประสิทธิภาพ จึงได้มีการวางแผนทางและวิธีปฏิบัติในการระงับเหตุ การลดผลกระทบ การประสานกับหน่วยงานภายนอกตามแผนฉุกเฉิน และแผนการจัดการเพื่อรองรับสถานการณ์วิกฤต และจัดให้ส่วนงานที่ปฏิบัติการทำการฝึกซ้อมเป็นประจำ ได้แก่ แผนป้องกันและระงับเหตุอัคคีภัย การประเมินและป้องกันความเสี่ยง ตลอดจนแผนรองรับสถานการณ์ฉุกเฉินที่อาจเกิดขึ้นกับระบบสารสนเทศ

#### สวัสดิการ และสิทธิประโยชน์

ในปี 2568 บริษัท ริเริ่ม และดำเนินโครงการ จัดหาอาหารกลางวันให้กับพนักงานทุกวันศุกร์ เพื่อช่วยลดค่าครองชีพ อีกทั้งยังเป็นการสร้างขวัญ กำลังใจในการทำงาน และสร้างความผูกพันที่ดีระหว่างพนักงานและบริษัท รวมไปถึงให้การสนับสนุน ช่วยเหลือพนักงาน และครอบครัวของพนักงานที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ความไม่สงบระหว่างชายแดนไทย - กัมพูชา และเหตุการณ์อุทกภัยภาคใต้อีกด้วย

#### 3.4.2.3 ผลการดำเนินงานด้านลูกค้า

บริษัทพัฒนาสินค้าและบริการอย่างต่อเนื่องเพื่อสนองความพึงพอใจของลูกค้า ทั้งนี้ จากการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า ในปี 2568 จากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 49 ราย พบว่าบริษัทได้รับความพึงพอใจจากลูกค้าเฉลี่ยที่ 97.14%

#### 3.4.2.4 ผลการดำเนินงานด้านชุมชนและสังคม

บริษัทดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคม โดยให้ความสำคัญกับการลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลีกเลี่ยงการดำเนินงานที่อาจสร้างผลกระทบเชิงลบต่อคุณภาพชีวิตของชุมชนรอบสถานประกอบการ ตลอดจนให้การสนับสนุนทรัพยากรที่จำเป็นต่อสังคมและชุมชนอย่างเหมาะสม

ในปี 2568 ไม่พบข้อร้องเรียนจากชุมชนในประเด็นด้านสังคม หรือสิ่งแวดล้อมจากชุมชนใดๆ

รวมทั้งบริษัทยังเปิดโอกาสให้สถาบันการศึกษา นักเรียน นักศึกษา และผู้ที่สนใจที่เข้ามาศึกษา เรียนรู้กระบวนการทำงานของบริษัท เพื่อพัฒนาความรู้ ความสามารถ และนำไปต่อยอดในการประกอบอาชีพต่อไปได้อีกทางหนึ่งด้วย





# 04

## การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (MD&A)



### 4.1 วิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะการเงิน

#### 1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

##### รายได้

ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 428.95 ล้านบาท ลดลง 12.45% จากปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเป็น 32.56% จาก 23.18% ในปีก่อนหน้า สะท้อนผลสำเร็จของการบริหารต้นทุนเชิงรุก การปรับ Product Mix และการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ

แม้สถานะตลาดจะกดดันรายได้ แต่โครงสร้างต้นทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้นส่งผลให้ผลขาดทุนสุทธิของกลุ่มบริษัทลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า แสดงให้เห็นถึงทิศทางการฟื้นตัวของผลการดำเนินงาน

#### การดำเนินงานของแต่ละกลุ่มธุรกิจ

1) ธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง (ดำเนินการโดย บริษัท บิวเดอ สมาร์ท จำกัด (มหาชน) และ บริษัท อัลลอย โซลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด)

ธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้างของกลุ่มบริษัทเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง แม้จะอยู่ในภาวะเศรษฐกิจที่ท้าทาย โดยมีรายได้รวม 368.23 ล้านบาท ลดลง 7.66% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ปัจจัยที่ส่งผลให้รายได้ลดลง เกิดจากการชะลอโครงการก่อสร้างเชิงพาณิชย์ทั้งในภาคเอกชนและภาครัฐ กำลังซื้อผู้บริโภคชะลอตัวจากภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวไม่เต็มที่ อย่างไรก็ตาม จากที่บริษัทมุ่งเน้นบริหารต้นทุน จึงทำให้ยังรักษาความสามารถในการทำกำไรไว้ได้ดี

2) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (ดำเนินการโดย โครงการแสนสรา และ บริษัท ทัก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด)

##### 2.1) โครงการแสนสรา (Hua Hin)

โครงการแสนสราเป็นโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขายและเช่าระยะยาวตั้งอยู่ที่หัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ รายได้รวม 42.23 ล้านบาท ลดลง 18.98 ล้านบาท หรือ 31.00% จากปีก่อนหน้า บริษัท



มีรายได้จากการขายยูนิตที่อยู่อาศัย และ ค่าบริหารส่วนกลางของโครงการ อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นปี 2568 โครงการยังคงมียอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog) จากลูกค้าที่ได้ทำสัญญาจองและชำระเงินมัดจำแล้วบางส่วน คิดเป็นมูลค่าประมาณ 29 ล้านบาท ซึ่งมีกำหนดทยอยโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ในปี 2569

## 2.2) บริษัท ทิค ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด

ดำเนินธุรกิจพัฒนาคอนโดมิเนียมในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ เช่น โครงการที่ค-สาทร และโครงการที่ค-รัชดา รายได้รวม 12.59 ล้านบาท ลดลง 42.68% จากปีก่อนหน้า บัญชีลบที่กระทบต่อยอดขาย ได้แก่ ภาวะตลาดคอนโดมิเนียมที่ซบเซา กำลังซื้อของผู้บริโภคที่ลดลง บวกกับความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อ และอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น

### ต้นทุนและค่าใช้จ่าย

ต้นทุนขายและบริการ อยู่ที่ 285.29 ล้านบาท คิดเป็น 67.44% ของรายได้จากการขายและการบริการ ลดลงเป็นผลจากการปรับกระบวนการจัดซื้อ การบริหารห่วงโซ่อุปทาน และการคัดเลือกโครงการที่มีคุณภาพมากขึ้น บริษัทให้ความสำคัญกับการรักษา Margin มากกว่าการเติบโตของรายได้เพียงอย่างเดียว เพื่อสร้างความยั่งยืนทางการเงินในระยะยาว

ในด้านค่าใช้จ่ายในการบริหาร อยู่ที่ 67.83 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทได้ปรับโครงสร้างองค์กรให้เหมาะสมกับขนาดธุรกิจ ลดค่าใช้จ่ายคงที่ และเพิ่มการใช้เทคโนโลยีเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน ส่งผลให้ SG&A ปรับตัวลดลง และช่วยเสริมความสามารถในการทำกำไรของกลุ่มบริษัท

### ต้นทุนทางการเงิน และภาษี

ต้นทุนทางการเงิน 27.07 ล้านบาท ลดลง 3.25 ล้านบาท หรือ 10.71% เนื่องจากบริษัทได้ทยอยชำระคืนเงินกู้เป็นรายเดือน บริหารสภาพคล่องและจัดหาแหล่งเงินทุนในต้นทุนที่เหมาะสม ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินโดยรวมปรับตัวลดลง และมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 9.11 ล้านบาท

### ผลขาดทุนสุทธิ

บริษัทและบริษัทย่อยมี ผลขาดทุนสุทธิ 22.68 ล้านบาท (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) ขาดทุนสะสมในงบการเงินรวม ณ สิ้นปี เท่ากับ 72.57 ล้านบาท (งบเฉพาะกิจการ เท่ากับ 54.82 ล้านบาท) ลดลงจากปีที่แล้ว

### แนวโน้มธุรกิจปี 2569

ในปี 2569 บริษัทมุ่งเน้นการต่อยอดจากฐานการปรับโครงสร้างที่ดำเนินการในปีที่ผ่านมา โดยมีเป้าหมายสำคัญในการเสริมสร้างเสถียรภาพทางการเงิน เพิ่มความสามารถในการทำกำไร และลดภาระหนี้สินอย่างต่อเนื่อง

ธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้างยังคงเป็นธุรกิจหลักที่สร้างรายได้และกระแสเงินสดให้กับกลุ่มบริษัท บริษัทจะมุ่งเน้นการขายฐานลูกค้าในกลุ่มโครงการเชิงพาณิชย์และโครงสร้างพื้นฐาน พร้อมทั้งรักษาอัตรากำไรขั้นต้นในระดับที่เหมาะสม

ในส่วนของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจะเน้นการบริหารสต็อกอย่างรอบคอบ การทยอยรับรู้รายได้จากยอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog) และการบริหารกระแสเงินสดอย่างมีวินัย เพื่อเสริมสภาพคล่อง และลดความเสี่ยงทางการเงิน

นอกจากนี้ บริษัทอยู่ระหว่างการพิจารณาปรับโครงสร้างทุนและโครงสร้างธุรกิจ เพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นทางการเงินและรองรับโอกาสการเติบโตในระยะถัดไป โดยมุ่งสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว

## 2.การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของบริษัท

### สินทรัพย์

สินทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า พบว่าบริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 1,030.20 ล้านบาท ลดลง 56.33 ล้านบาท คิดเป็น 5.47% โดยมีรายละเอียดดังนี้

**สินทรัพย์หมุนเวียน:** ลดลง 77.95 ล้านบาท เป็น 512.07 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจาก

- **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงิน** ลดลง 8.52 ล้านบาท คิดเป็น 29.04%
- **ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น** เพิ่มขึ้น 2.38 ล้านบาท คิดเป็น 4.39% เกิดจากการการให้เครดิตต่อมมากขึ้นจากการขายต่างประเทศ
- **ลูกหนี้การค้าไม่หมุนเวียนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี** ลดลง 9.01 ล้านบาท คิดเป็น 100 %
- **สินค้ายคงเหลือ** ลดลง 1.49 ล้านบาท จาก 86.36 ล้านบาท ในปี 2568 เป็น 84.87 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการบริหารสต็อกสินค้าที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น
- **ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์** ลดลง 63.57 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการ การจัดประเภทในส่วนที่ดินรอการพัฒนา เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน และการตั้งค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มูลค่า 10.09 ล้านบาท และจากการขายปกติ
- **สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น** ลดลง 0.46 ล้านบาท

**สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน :** รวมเพิ่มขึ้น 21.62 ล้านบาท เป็น 518.14 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจาก

- **เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน** ลดลง 4.75 ล้านบาท จาก 45.32 ล้านบาท ในปี 2567 เป็น 40.57 ล้านบาท
- **ที่ดินรอการพัฒนา** เพิ่มขึ้น 42.75 ล้านบาท เนื่องจากมีการจัดประเภทจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์



- **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์-สุทธิ** ลดลง 5.63 ล้านบาท จาก 116.27 ล้านบาท ในปี 2567 เป็น 109.64 ล้านบาท เนื่องจากการคิดค่าเสื่อมราคาในระหว่างปีและการขายสินทรัพย์
- **สินทรัพย์สิทธิการใช้-สุทธิ** ลดลง 6.04 ล้านบาท จาก 32.81 ล้านบาท ในปี 2567 เป็น 26.77 เนื่องจากสัญญาเช่าครบกำหนด และการคิดค่าเสื่อมราคาในระหว่างปี
- **สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-สุทธิ** ลดลง 3.77 ล้านบาท จาก 99.44 ล้านบาท ในปี 2567 เป็น 95.67 ล้านบาท เนื่องจากการคิดค่าตัดจำหน่ายในระหว่างปี

## แหล่งที่มาของเงินทุน

### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 735.75 ล้านบาท ลดลง 33.65 ล้านบาท คิดเป็น 4.37% โดยมีรายละเอียดดังนี้

**หนี้สินหมุนเวียน:** ลดลง 56.57 ล้านบาท เป็น 409.83 ล้านบาท เนื่องจาก

- **เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน** ลดลง 54.85 ล้านบาท จาก 210.77 ปี 2568 เป็น 155.91 ล้านบาท
- **เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น** ลดลง 10.02 ล้านบาท จาก 107.95 ล้านบาท ในปี 2568 เป็น 97.92 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการสต็อกสินค้าที่ลดลง
- **หนี้สินที่เกิดจากสัญญา-หมุนเวียน** เพิ่มขึ้น 4.58 ล้านบาท จาก 19.41 ล้านบาท ในปี 2568 เป็น 26.99 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการกู้ยืมเงินที่เพิ่มขึ้น
- **เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาเช่า** เพิ่มขึ้น 2.79 ล้านบาท จาก 18.80 ล้านบาท ในปี 2568 เป็น 21.60 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการเรียกเก็บเงินมัดจำก่อนการส่งสินค้า
- **ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี** เพิ่มขึ้น 10.50 ล้านบาท เนื่องจากการจัดประเภทจากหนี้สินไม่หมุนเวียนในส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน
- **เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น** ลดลง 7.22 ล้านบาท เนื่องจากการจัดประเภทจากหนี้สินไม่หมุนเวียนในส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
- **ส่วนของหนี้สินระยะยาวจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่าที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี** ลดลง 3.00 ล้านบาท เกิดจากการมีการชำระเงินคืน

**หนี้สินไม่หมุนเวียน:** เพิ่มขึ้น 22.93 ล้านบาท เป็น 325.93 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจาก

- **เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ** เพิ่มขึ้น 26.95 ล้านบาท จาก 52.92 ล้านบาท ในปี 2568 เป็น 79.87 ล้านบาท

สาเหตุหลักเนื่องมาจากการการจัดประเภทมาจากหนี้สินไม่หมุนเวียน

- **เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น-สุทธิ** เพิ่มขึ้น 13.00 ล้านบาท จาก 40.00 ล้านบาท ในปี 2568 เป็น 53.00 ล้านบาท เกิดจากการที่เงินกู้ยืมของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโครงการที่พักอาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุ
- **หนี้สินตามสัญญาเช่า-สุทธิ** ลดลง 5.84 ล้านบาท จาก 29.85 ล้านบาท ในปี 2568 เป็น 24.02 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการหักรายการดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี ซึ่งเป็นค่าตอบแทนตามสัญญาสิทธิการเช่าระยะยาว
- **รายได้ค่าเช่ารอการตัดบัญชี-ไม่หมุนเวียน** ลดลง 4.86 ล้านบาท จาก 96.83 ล้านบาท ในปี 2568 เป็น 91.97 ล้านบาท เป็นรายการตัดบัญชีรายได้ค่าเช่าของโครงการที่พักอาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุ ซึ่งรับรู้รายได้การขายอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าระยะยาวตามสัญญาเช่าทางการเงิน ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

## ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 294.45 ล้านบาท ลดลง 22.68 ล้านบาท หรือคิดเป็น 7.15% เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อย มีผลขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่เท่ากับ 22.68 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากผลขาดทุนของบริษัทย่อยธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุ และธุรกิจพัฒนาคอนโดมิเนียม ดังที่กล่าวมาข้างต้น

จากผลขาดทุนสุทธิในปี 2568 ทำให้ ณ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีขาดทุนสะสมจำนวน 72.57 ล้านบาท

ในปี 2568 บริษัทโอนทุนสำรองตามกฎหมายและส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญเพื่อชดเชยผลขาดทุนสะสมในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2567 เพื่อชดเชยผลขาดทุนสะสม 204.38 ล้านบาท

## โครงสร้างเงินทุน

**อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio)** เพิ่มขึ้นจาก 2.13 เท่าในปี 2567 เป็น 2.50 เท่า ณ สิ้นปี 2568 สาเหตุหลักเกิดจากหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นมากกว่าการลดลงของส่วนของผู้ถือหุ้น

## สภาพคล่อง

**อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio)** ในปี 2568 เท่ากับ 1.25 เท่า ลดลงจากปีก่อนหน้า ซึ่งเท่ากับ 1.35 เท่า ขณะที่อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) ในปี 2568 เท่ากับ 0.16 เท่า ลดลงจากปีก่อนหน้า ซึ่งเท่า 0.17 เท่า



**อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (A/R Turnover)** ลดลงจาก 9.07 เท่าในปี 2567 เป็น 8.11 เท่าในปี 2568 และระยะเวลาเก็บหนี้เพิ่มขึ้น จาก 41 วัน ในปี 2567 เป็น 45 วัน ในปี 2568 เนื่องจากสภาพทางเศรษฐกิจโดยรวมของธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์

**อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (Inventory Turnover)** ลดลงจาก 4.26 เท่าในปี 2567 เป็น 3.15 เท่าในปี 2568 และระยะเวลาขายสินค้าคงเหลือเฉลี่ยเพิ่มขึ้นจาก 86 วันในปี 2567 เป็น 116 วัน ในปี 2568 เนื่องจากการบริหารสินค้าคงเหลือ

**อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (A/P Turnover)** อยู่ที่ 4.38 เท่าในปี 2568 และระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ยเท่ากับ 83 วัน เพิ่มขึ้นจากปี 2567 ซึ่งอยู่ที่ 63 วัน มีการขยายเครดิตเทอมจากคู่ค้า

### อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับ -7.42 % เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งเท่ากับ -19.47% เป็นผลจากการขาดทุนสุทธิที่ลดลงในปี 2568 และ 2567 ตามลำดับ

### กระแสเงินสด

ในปี 2568 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิเท่ากับ 58.31 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการขายอสังหาริมทรัพย์ของหน่วยธุรกิจ Real Estate บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน -1.11 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน และบริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินทั้งสิ้นเท่ากับ 65.71 ล้านบาท จากการชำระคืนเงินกู้เมื่อขายและโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ เป็นผลให้บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินลดลงเล็กน้อย 8.51 ล้านบาท ส่งผลให้มียอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 20.82 ล้านบาท

## 4.2 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต (forward looking)

เศรษฐกิจในปี 2568 ยังคงเป็นการฟื้นตัวของสภาพเศรษฐกิจโดยรวม หลังจากวิกฤติที่ผ่านมา โดยบริษัทมุ่งจะสร้างการเติบโตของธุรกิจโดยแบ่งโครงสร้างและสร้างความยั่งยืนของแต่ละสายธุรกิจ บริหารสินทรัพย์ที่มีอยู่ให้เกิดรายได้และประโยชน์สูงสุด พัฒนาธุรกิจต่อยอดให้เติบโตอย่างยั่งยืนโดยความร่วมมือของพันธมิตรทางธุรกิจ และเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้กลุ่มบริษัทผ่านผลประกอบการแต่ละสายธุรกิจ

การดำเนินงานของบริษัทในปี 2568 บริษัทได้เริ่มธุรกิจใหม่ในกลุ่มผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง คือ การผลิตและจำหน่ายอาคารสำเร็จรูป บริษัทเห็นถึงแนวโน้มการเติบโตของความต้องการใช้อาคารสำเร็จรูปมากขึ้น เพราะใช้เวลารวดเร็วในการก่อสร้าง การควบคุมคุณภาพ และการควบคุมงบประมาณได้ดีขึ้น รวมถึงเป็นการต่อยอดจากการจำหน่ายผลิตภัณฑ์ก่อสร้างที่มีคุณภาพและนวัตกรรม โดยนำผลิตภัณฑ์ของบริษัทมาใช้ในการผลิตอาคารสำเร็จรูป

บริษัทยังคงมุ่งเน้นการพัฒนาอย่างต่อเนื่องใน 4 เรื่องหลักคือ

- **การบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ :** เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัว ยังคงมีความไม่แน่นอนสูง การประหยัดและควบคุมค่าใช้จ่าย รวมถึงการตัดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นออก จึงเป็นสิ่งสำคัญและจำเป็น บริษัทจึงนำนโยบายนี้มาใช้ในการทำงานภายในของ บริษัท และยังใช้นโยบายนี้ในการให้บริการลูกค้าอีกด้วย โดยใส่ใจจัดหาสินค้าที่ให้ลูกค้าจ่ายน้อยลงแต่ยังคงได้รับสินค้าที่มีคุณภาพ เพื่อช่วยลูกค้าบริหารงบประมาณได้ดีขึ้น
- **การให้ความช่วยเหลือ :** บริษัทมีนโยบายการให้บริการโดยการใส่ใจในการบริการมากขึ้น และคำนึงถึงลูกค้าเป็นหลักในการขายและการบริการ เพื่อให้ลูกค้าประทับใจ
- **การรักษาชื่อเสียง :** บริษัทมุ่งมั่นในการรักษาคุณภาพสินค้าคุณภาพการบริการด้วยการเอาใจใส่ เป็นมิตร และให้บริการด้วยความสุภาพ เพื่อให้ลูกค้าประทับใจและเกิดการแนะนำบอกต่อ
- **ความรวดเร็ว :** ความรวดเร็วเป็นหนึ่งในค่านิยมของบริษัท ซึ่งบริษัทตระหนักในการให้บริการที่รวดเร็วอย่างเป็นระบบในทุกขั้นตอน ได้แก่ การติดต่อให้ข้อมูลกับลูกค้า การทำใบเสนอราคา การทำแบบเสนอลูกค้า การส่งสินค้าตัวอย่าง การอนุมัติเครดิต การส่งสินค้า การติดตั้ง และสินค้าที่นำเสนอสามารถทำให้ลูกค้าทำงานแล้วเสร็จได้เร็วขึ้นด้วย

และบริษัทยังคงมุ่งหวังที่จะเป็นผู้นำในด้าน ระบบการก่อสร้างเร็ว เพื่อที่จะให้บริษัทมีการเติบโตอย่างยั่งยืนโดยความร่วมมือกับพันธมิตรทางธุรกิจ โดยจะมุ่งเน้น 4 เรื่อง คือ

1. พัฒนาสินค้าและบริการที่มีคุณภาพและส่งเสริม ระบบก่อสร้างเร็ว
2. ใช้ระบบและเทคโนโลยีเข้ามาช่วยให้การทำงานมีประสิทธิภาพมากขึ้น เช่น ระบบติดตามการขาย ระบบการอนุมัติเครดิต ระบบ warehouse ระบบ logistic เป็นต้น
3. ส่งเสริมและฝึกอบรมให้พนักงานมีความชำนาญในงานที่ทำ และรู้ระบบของบริษัทเป็นอย่างดี
4. เพิ่มช่องทางในการขาย โดยพัฒนาการขาย online มากขึ้น



## 4.3 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

### ตารางสรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

หน่วย : พันบาท

| สรุปรายการงบฐานะการเงิน                                      | ตรวจสอบแล้ว         |                     |                     |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|
|  | สิ้นสุด 31 ธ.ค. 68  | สิ้นสุด 31 ธ.ค. 67  | สิ้นสุด 31 ธ.ค. 66  |
|  | จำนวน               | จำนวน               | จำนวน               |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                               | 20,821.40           | 29,340.98           | 37,678.96           |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ                 | 56,497.00           | 54,118.39           | 57,615.33           |
| ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี           | -                   | 9,007.63            | 649.76              |
| สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา-หมุนเวียน                           | 2,247.01            | -                   | -                   |
| สินค้าคงเหลือ - สุทธิ  | 84,866.67           | 86,356.76           | 76,086.79           |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์                            | 337,888.59          | 401,457.60          | 485,052.07          |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน                              | 2,041.82            | 1,614.85            | 1,533.74            |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น                             | 3,148.17            | 3,098.87            | -                   |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น                                       | 4,555.26            | 5,019.82            | 2,427.00            |
| <b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>                                 | <b>512,065.91</b>   | <b>590,014.89</b>   | <b>661,043.65</b>   |
| เงินฝากธนาคารเพื่อการค้าปลีก                                 | 40,570.50           | 45,320.50           | 50,319.58           |
| เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จะถึงครบกำหนด-สุทธิ                  | 10,000.00           | 10,160.57           | 10,316.99           |
| เงินลงทุนในการร่วมค้า  | -                   | -                   | 8,277.59            |
| ลูกหนี้การค้าไม่หมุนเวียน-สุทธิ                              | -                   | 649.17              | 8,573.32            |
| ที่ดินรอการพัฒนา   | 42,747.79           | -                   | -                   |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                                 | 187,600.00          | 187,600.00          | 206,400.00          |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ                               | 109,641.55          | 116,270.68          | 136,684.26          |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ                                 | 26,768.20           | 32,809.64           | 55,897.33           |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ                                  | 95,671.69           | 99,436.79           | 103,942.78          |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี                            | 2,436.92            | 2,714.23            | 1,444.33            |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น                                    | 2,699.57            | 1,558.95            | 2,008.95            |
| <b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>                              | <b>518,136.22</b>   | <b>496,520.53</b>   | <b>583,865.13</b>   |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>  | <b>1,030,202.13</b> | <b>1,086,535.42</b> | <b>1,244,908.78</b> |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน       | 155,912.81          | 210,765.17          | 203,879.84          |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น                       | 97,924.07           | 107,946.30          | 96,364.01           |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ | -                   | 400.00              | 15,861.32           |
| ส่วนของเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี      | 666.10              | 1,286.10            | 4,616.10            |
| หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน                           | 26,990.21           | 19,410.06           | 23,812.65           |
| เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาเช่า                      | 21,597.81           | 18,803.73           | 17,147.91           |
| รายได้ค่าเช่ารอการตัดบัญชี - หมุนเวียน                       | 4,858.24            | 4,858.24            | 5,656.07            |
| เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี             | 39,225.17           | 28,724.34           | 114,505.88          |





| สรุปรายการงบฐานะการเงิน  | ตรวจสอบแล้ว         |                     |                     |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|
|  | สิ้นสุด 31 ธ.ค. 68  | สิ้นสุด 31 ธ.ค. 67  | สิ้นสุด 31 ธ.ค. 66  |
|  | จำนวน               | จำนวน               | จำนวน               |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี           | 12,000.00           | 11,000.00           | 33,000.00           |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี                     | 12,219.63           | 14,971.16           | 24,616.32           |
| หนี้สินทางการเงินอื่นที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี                 | -                   | -                   | 1,093.93            |
| เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น   | 24,000.00           | 31,220.00           |                     |
| หนี้สินระยะยาวจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่าที่จะครบกำหนดในหนึ่งปี |                     | 3,000.00            | 15,000.00           |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย  | 4,170.73            | 3,683.52            | 3,488.73            |
| เงินประกันผลงาน  | 7,844.38            | 7,844.38            | 7,844.38            |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น   | 2,420.96            | 2,488.65            | 2,322.36            |
| <b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>   | <b>409,830.12</b>   | <b>436,401.67</b>   | <b>569,209.49</b>   |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ                          | 79,865.30           | 52,918.42           | 16,267.22           |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น - สุทธิ                              | 53,000.00           | 40,000.00           | 8,000.00            |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ  | 24,017.05           | 29,854.88           | 40,570.27           |
| รายได้ค่าเช่ารถการตัดบัญชี - ไม่หมุนเวียน                          | 91,971.76           | 96,830.00           | 103,057.85          |
| หนี้สินจากเงินมัดจำคืนให้กับผู้เช่า - ไม่หมุนเวียน - สุทธิ         | 50,621.11           | 59,825.76           | 59,002.25           |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน                | 12,932.55           | 11,912.50           | 7,098.63            |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ                            | 5,706.41            | 4,126.88            | 6,456.54            |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น  | 7,811.80            | 7,536.40            | 6,897.40            |
| <b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>                                      | <b>325,925.98</b>   | <b>303,004.83</b>   | <b>247,350.16</b>   |
| <b>รวมหนี้สิน</b>  | <b>735,756.10</b>   | <b>739,406.50</b>   | <b>816,559.65</b>   |
| ทุนจดทะเบียน   |                     |                     |                     |
| และหุ้นสามัญ 213,050,620 หุ้น                                      | 213,050.62          | 213,050.62          | 218,514.31          |
| มูลค่าหุ้นละ 1 บาท   |                     |                     |                     |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว   |                     |                     |                     |
| และหุ้นสามัญ 213,050,620 หุ้น                                      | 213,050.62          | 213,050.62          | 213,050.62          |
| มูลค่าหุ้นละ 1 บาท   |                     |                     |                     |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ  | 151,755.58          | 343,503.71          | 343,503.71          |
| การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุนของบริษัทใหญ่ในบริษัทย่อย            |                     | -                   | 20,335.27           |
| กำไรสะสม   |                     |                     |                     |
| สำรองตามกฎหมาย   | -                   | 12,635.05           | 12,635.05           |
| ยังไม่ได้จัดสรร  | (72,565.70)         | (258,683.06)        | (175,559.92)        |
| องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น                                 | 2,204.39            | 2,204.39            | 2,204.39            |
| รวมส่วนของบริษัทใหญ่   | 294,444.89          | 317,127.79          | 416,169.12          |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม                                     | 1.14                | 1.14                | 12,180.02           |
| <b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>  | <b>294,446.03</b>   | <b>347,128.93</b>   | <b>428,349.13</b>   |
| <b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                              | <b>1,030,202.13</b> | <b>1,086,535.42</b> | <b>1,244,908.78</b> |



| สรุปรายการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ                                  | ตรวจสอบแล้ว |        |             |         |             |         |
|--|-------------|--------|-------------|---------|-------------|---------|
|  | 2568        |        | 2567        |         | 2566        |         |
|  | จำนวน       | %      | จำนวน       | %       | จำนวน       | %       |
| รายได้จากการขายและการให้บริการ                                   | 423,044.56  | 87.78% | 481,925.17  | 100.00% | 483,164.50  | 100.00% |
| ต้นทุนขายและการให้บริการ   | 285,294.38  | 59.20% | 370,225.68  | 76.82%  | 347,801.56  | 71.98%  |
| กำไรขั้นต้น  | 137,750.18  | 28.58% | 111,699.49  | 23.18%  | 135,362.94  | 28.02%  |
| รายได้ดอกเบี้ย   | 1,153.13    | 0.24%  | 1,152.94    | 0.24%   | 1,080.82    | 0.22%   |
| รายได้อื่น   | 4,747.56    | 0.99%  | 6,891.95    | 1.43%   | 8,973.20    | 1.86%   |
| กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยน - สุทธิ                           | (580.48)    | -0.12% | (353.41)    | -0.07%  | (40.33)     | -0.01%  |
| กำไรจากการปรับมูลค่าทรัพย์สิน<br>ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | -           | 0.00%  | -           | 0.00%   | -           | 0.00%   |
| ขาดทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                      | -           | 0.00%  | (3,009.39)  | -0.62%  | -           | -       |
| กำไรก่อนค่าใช้จ่าย   | 143,070.39  | 29.69% | 116,381.58  | 24.15%  | 145,376.64  | 30.09%  |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร                                      | 129,580.66  | 26.89% | 165,677.14  | 34.38%  | 159,257.89  | 32.96%  |
| กำไร(ขาดทุน)ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้                       | 13,489.73   | 2.80%  | (49,295.56) | -10.23% | (13,881.25) | -2.87%  |
| ต้นทุนทางการเงิน   | (27,065.81) | -5.62% | (30,312.79) | -6.29%  | (29,368.79) | -6.08%  |
| ส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้า                                      | -           | 0.00%  | -           | 0.00%   | (59.58)     | -0.01%  |
| กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า                           | -           | -      | 7,722.41    |         |             |         |
| กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้                                      | (13,576.08) | -2.82% | (70,805.94) | -14.69% | (43,309.61) | -8.96%  |
| ภาษีเงินได้  | (9,106.82)  | -1.89% | (4,692.27)  | -0.97%  | (7,153.02)  | -1.48%  |
| กำไรสุทธิ สำหรับปี   | (22,682.90) | -4.71% | (76,578.21) | -15.89% | (50,462.63) | -10.44% |
| กำไรเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปี                                       | -           | 0.00%  | (4,641.99)  | -0.96%  | -           | 0.00%   |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม สำหรับปี                                | (22,682.90) | -4.71% | (81,220.20) | -16.85% | (50,462.63) | -10.44% |
| การแบ่งปันกำไรสำหรับปี:  |             |        |             |         |             |         |
| ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่                               | (22,682.90) | -4.71% | (78,667.57) | 15.89%  | (52,976.78) | -10.96% |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม                     | -           | 0.00%  | -           | 0.00%   | 2,514.14    | 0.52%   |
| การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม:                              |             |        |             |         |             |         |
| ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่                               | (22,682.90) | -4.71% | (81,220.20) | 16.85%  | (52,976.78) | -10.96% |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม                     | -           | 0.00%  | -           | 0.00%   | 2,514.14    | 0.52%   |
| กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น:   |             |        |             |         |             |         |
| กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน                                   | (0.11)      |        | (0.37)      |         | (0.25)      |         |
| จำนวนหุ้นสามัญที่เฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)                     | 213,051.00  |        | 213,051.00  |         | 213,051.00  |         |



| งบกระแสเงินสด  | 2568        | 2567        | 2566        |
|--|-------------|-------------|-------------|
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>  |             |             |             |
| กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี  | (22,682.90) | (75,498.18) | (50,462.63) |
| รายการปรับกระทบกำไรเป็นเงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน                      |             |             |             |
| (รายได้)ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้  | 9,106.82    | 4,692.27    | 7,153.02    |
| รายได้ค่าเช่าโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุติดบัญชี                     | (4,858.24)  | (5,390.13)  | (5,650.52)  |
| ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น                                  | 1,736.04    | (145.55)    | (1,463.67)  |
| โอนกลับค่าเผื่อมูลค่าสินค้าล้าสมัย - สุทธิ                                     | (449.02)    | (1,424.30)  | 39.81       |
| (กลับรายการ)ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์                | (2,020.44)  | 33,882.46   |             |
| (กลับรายการ)ค่าเผื่อการลดลงของสินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์สิทธิการใช้             | 3,390.89    | 8,692.28    | -           |
| กลับรายการกำไรจากการขายโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุส่วนที่เช่ากลับคืน | 852.85      | 1,614.82    | 226.06      |
| (กำไร)ขาดทุนจากการจำหน่าย/ตัดจำหน่ายสินทรัพย์/ยกเลิกสัญญาเช่า                  | 2,731.05    | 770.96      | 220.36      |
| ขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                                | -           | 3,009.39    | -           |
| กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า   | -           | (7,722.41)  |             |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย  | 25,949.93   | 40,727.27   | 42,548.00   |
| (กำไร)ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากอัตราแลกเปลี่ยน - สุทธิ                    | 554.01      | (152.03)    | 403.06      |
| ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน  | 1,369.21    | 291.06      | 890.44      |
| ขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงาน  | 600.30      | 2,860.98    |             |
| ส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้า  | -           | -           | 59.58       |
| ดอกเบี้ยรับ  | (1,153.13)  | (1,152.94)  | (1,080.82)  |
| ต้นทุนทางการเงิน   | 27,065.81   | 29,232.76   | 29,368.79   |
| ขาดทุนจากกิจกรรมดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง                                    |             |             |             |
| ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน   | 35,411.40   | 34,288.70   | 22,251.48   |
| สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง  |             |             |             |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น   | (1,716.53)  | 5,270.50    | 9,935.65    |
| สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา   | (2,247.01)  |             |             |
| ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินลงทุน  | 8,579.99    | (251.99)    | 5,614.06    |
| สินค้าคงเหลือ  | 1,939.11    | (12,586.65) | 12,796.93   |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์  | 26,568.12   | 50,243.73   | 48,217.99   |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น   | 464.56      | (2,592.97)  | 85.99       |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น  | (1,140.61)  | 450.00      |             |
| หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)  |             |             |             |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น   | (10,301.96) | 9,729.91    | (1,885.78)  |
| เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน  | (620.00)    | (3,330.00)  | (2,000.00)  |
| หนี้สินที่เกิดจากสัญญา   | 7,580.16    | (4,402.59)  | (644.03)    |
| เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาเช่า  | 2,794.07    | 1,655.82    | 8,336.28    |
| เงินประกันผลงาน  | -           | -           | (300.64)    |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น   | (67.69)     | 166.29      | (465.46)    |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น  | 275.40      | 681.14      | 839.25      |



| งบกระแสเงินสด  | 2568               | 2567                | 2566               |
|--|--------------------|---------------------|--------------------|
| เงินสดรับ(ใช้ไป)จากการดำเนินงาน                                | 67,519.00          | 79,321.89           | 102,781.71         |
| เงินสดจ่ายผลประโยชน์พนักงาน                                    | (408.99)           | (2,317.51)          | (6,019.76)         |
| จ่ายภาษีเงินได้  | (8,804.58)         | (8,428.30)          | (3,996.72)         |
| <b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน</b>            | <b>58,305.43</b>   | <b>68,576.08</b>    | <b>92,765.23</b>   |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>                              |                    |                     |                    |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น                      | -                  | (3,098.87)          | -                  |
| เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค่าประกันลดลง                           | 4,750.00           | 4,999.08            | -                  |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวร                               | (8,953.48)         | (2,712.57)          | (22,407.40)        |
| เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร                                | 2,061.68           | 252.23              | 131.34             |
| เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                 | -                  | 18,700.00           | -                  |
| เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า                    | -                  | 16,000.00           | -                  |
| เงินสดรับดอกเบี้ยรับ   | 1,031.02           | 1,127.63            | 683.42             |
| <b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน</b>                | <b>(1,110.77)</b>  | <b>35,267.50</b>    | <b>(21,592.65)</b> |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>                          |                    |                     |                    |
| เงินสดรับจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อย   | -                  | -                   | 30,000.00          |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น                    | (54,852.36)        | 8,105.33            | (10,801.30)        |
| เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน  | -                  | 11,800.00           | 3,000.00           |
| เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | (400.00)           | (27,400.00)         | (5,000.00)         |
| เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน   | -                  | 8,000.00            | 8,000.00           |
| จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น                     | (7,220.00)         |                     |                    |
| เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน             | 10,000.00          |                     |                    |
| จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น                      | (2,000.00)         |                     |                    |
| จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น                      | (9,000.00)         | (6,000.00)          | -                  |
| เงินสดจ่ายหนี้สินระยะยาวจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า         | -                  | (8,000.00)          | -                  |
| เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน                     | 65,000.00          | -                   | 16,866.43          |
| จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน                  | (27,552.29)        | (49,130.34)         | (55,837.93)        |
| จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า                                    | (16,980.94)        | (25,056.62)         | (31,908.75)        |
| จ่ายชำระต้นทุนทางการเงิน                                       | (22,708.66)        | (24,499.93)         | (23,663.97)        |
| <b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน</b>            | <b>(65,714.24)</b> | <b>(112,181.55)</b> | <b>(69,345.51)</b> |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ</b>      | <b>(8,519.59)</b>  | <b>(8,337.97)</b>   | <b>1,827.06</b>    |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี</b>                     | <b>29,340.98</b>   | <b>37,678.96</b>    | <b>35,851.89</b>   |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี</b>                    | <b>20,821.40</b>   | <b>29,340.98</b>    | <b>37,678.96</b>   |





| งบกระแสเงินสด  | 2568       | 2567      | 2566       |
|--|------------|-----------|------------|
| <b>ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบงบกระแสเงินสด</b>  |            |           |            |
| <b>รายการที่ไม่ใช่เงินสด</b>   |            |           |            |
| เจ้าหน้าที่ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเพิ่มขึ้น(ลดลง)             | -          | -         | (4,221.60) |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้/หนี้สินตามสัญญาเช่า   | 6,541.98   | 11,922.66 | 4,485.70   |
| สินทรัพย์ถาวรที่ได้มาส่วนที่รับโอนจากสินค้าคงเหลือ                               | (3,726.47) | 3,261.27  | 4,472.08   |
| แปลงหนี้สินระยะยาวจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่าบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน            |            |           | -          |
| ไปเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน                                  | 15,000.00  | 8,000.00  | -          |
| จัดประเภทต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นที่ดินรอการพัฒนา                   | 42,748     | 0         | 0          |
| จัดประเภทเงินมัดจำค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |            |           | 52,317.66  |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น   | (540)      | (1,823)   | 0          |

| อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ                   |      | 2568 | 2567  | 2566  |
|---|------|------|-------|-------|
| <b>อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง Liquidity Ratio</b> |      |      |       |       |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง                            | เท่า | 1.25 | 1.35  | 1.16  |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว                    | เท่า | 0.16 | 0.17  | 0.17  |
| อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด                 | เท่า | 0.13 | 0.14  | 0.11  |
| อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า               | เท่า | 8.11 | 9.07  | 8.28  |
| ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย                        | วัน  | 45   | 41.00 | 45.00 |
| อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าสำเร็จรูป             | เท่า | 4.54 | 6.49  | 5.80  |
| ระยะเวลาขายสินค้าสำเร็จรูปเฉลี่ย              | วัน  | 80   | 57.00 | 63.00 |
| อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ               | เท่า | 3.15 | 4.26  | 3.81  |
| ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย                       | วัน  | 116  | 86.00 | 96.00 |
| อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้                    | เท่า | 4.38 | 5.80  | 5.80  |
| ระยะเวลาชำระหนี้                              | วัน  | 83   | 63.00 | 63.00 |
| Cash Cycle (วงจรเงินสด)                       | วัน  | 78   | 64.00 | 77.00 |

|   |   |         |         |          |
|---|---|---------|---------|----------|
| <b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร</b> |   |         |         |          |
| Profitability Ratio                       |   |         |         |          |
| อัตรากำไรขั้นต้น                          | % | 32.56%  | 23.18%  | 28.02%   |
| อัตรากำไรจากการดำเนินงาน                  | % | 3.19%   | -10.23% | -2.87%   |
| อัตรากำไรอื่น                             | % | 1.38%   | 1.57%   | 2.03%    |
| อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร               | % | 231.58% | -79.81% | -456.71% |
| อัตรากำไรสุทธิ                            | % | -5.29%  | -15.42% | -10.23%  |
| อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)             | % | -7.42%  | -19.47% | -11.51%  |



| อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ   |        | 2568   | 2567     | 2566   |
|---|--------|--------|----------|--------|
| <b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร</b>   |        |        |          |        |
| Efficiency Ratio  |        |        |          |        |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)   | %      | -2.14% | -6.48%   | -3.91% |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร   | %      | 1.25%  | -12.76%  | -2.55% |
| อัตราส่วนหนี้สินของสินทรัพย์  | เท่า   | 0.41   | 0.42     | 0.38   |
| <b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>   |        |        |          |        |
| Financial Policy Ratio  |        |        |          |        |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น  | (เท่า) | 2.50   | 2.13     | 1.91   |
| อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย   | (เท่า) | (1.46) | 0.03     | (0.97) |
| หนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย | (เท่า) | 12.48  | (535.15) | 18.59  |
| อัตราส่วนความสามารถชำระผูกพัน   | (เท่า) | (0.45) | 0.01     | 0.07   |
| อัตราส่วนการจ่ายเงินปันผล*  | (%)    | 0.00%  | 0.00%    | 0.00%  |





## 05

## ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

## 5.1 ข้อมูลทั่วไป

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| ชื่อบริษัท                     | : บริษัท บิวเดอร์สมาร์ก จำกัด (มหาชน)  |
|                                | BuilderSmart Public Company Limited  |
| ชื่อย่อหลักทรัพย์              | : BSM  |
| เลขทะเบียนบริษัท               | : 0107550000173  |
| ลักษณะการประกอบธุรกิจ          | : ผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ก่อสร้างคุณภาพสูง<br>และผลิตและก่อสร้างอาคารสำเร็จรูป (Smart Modular) |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่            | : เลขที่ 905/8 ถนนพระราม 3 ซอย 51 แขวงบางโพงพาง<br>เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120              |
| โทรศัพท์สำนักงานใหญ่           | : 0-2683-4900  |
| โทรสารสำนักงานใหญ่             | : 0-2683-4949  |
| Home Page                      | : www.bsmgroup.asia  |
| จำนวนทุนจดทะเบียน              | : 213,050,620.00 บาท   |
| จำนวนทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว | : 213,050,620.00 บาท   |
|                                | จำนวนหุ้นสามัญ 213,050,620 หุ้น  |
|                                | มูลค่าต่อหุ้นที่ตราไว้ 1.00 บาท  |
|                                | (ข้อมูลล่าสุด ณ 31 ธันวาคม 2568)   |

## บุคคลอ้างอิง :

- 1) นายทะเบียนหลักทรัพย์ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด  
93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400  
โทรศัพท์ 02 009 9999
- 2) ผู้สอบบัญชี : บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด  
เลขที่ 100/72 ชั้น 22, 100/2 อาคารว่องวานิชคอมเพล็กซ์ บี  
ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310  
โทรศัพท์ 02-645-0109 โทรสาร 02-645-0110



## 5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

### เงินลงทุนของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัท มีบริษัทย่อย 6 บริษัท รายละเอียด ดังนี้

หน่วย: พันบาท

| บริษัท   | ทุนที่ออกและชำระแล้ว |                  | สัดส่วนเงินลงทุน | มูลค่าเงินลงทุนตาม<br>วิธีราคาทุน |
|--|----------------------|------------------|------------------|-----------------------------------|
|  |                      |                  | (ร้อยละ)         |                                   |
|  | หน่วย:<br>พันบาท     | หน่วย:<br>พันรูป | 2568             | 2568                              |
| บริษัท อินสตอลโดเรค จำกัด  | 10,000.00            | -                | 100.00           | 9,999.70                          |
| บริษัท บิวเดอสมาร์ก คอนสตรัคชั่น ซิสเต็ม จำกัด   | -                    | 1.00             | 99.70            | 2,388.20                          |
| บริษัท อัลลอย โซลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด<br>(เดิมชื่อ “บริษัท ดีแอนด์ดับบลิว (เอเชีย) จำกัด”) | 80,000.00            | -                | 100.00           | 79,999.70                         |
| บริษัท แสนสรา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด <sup>1</sup>  | 150,000.00           | -                | 100.00           | 149,999.98                        |
| บริษัท แสนสราไลฟ์สไตล์ เซอร์วิส จำกัด  | 10,000.00            | -                | 100.00           | 9,999.98                          |
| บริษัท ทิค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด  | 250,000.00           | -                | 100.00           | 249,999.5                         |
| <b>รวม</b>   | <b>500,000.00</b>    |                  |                  | <b>502,387.06</b>                 |
| หัก ค่าเผื่อด้อยค่าเงินลงทุน   |                      |                  |                  | (254,955.21)                      |
| <b>สุทธิ</b>   |                      |                  |                  | <b>247,431.85</b>                 |

หมายเหตุ : <sup>1</sup> บริษัทเลิกกิจการแล้ว แต่ยังชำระบัญชีไม่แล้วเสร็จ

### นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

นโยบายการลงทุนของบริษัท คือ บริษัทจะพิจารณาลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และเอื้อประโยชน์ต่อการทำธุรกิจหลักของบริษัท หรือเป็นธุรกิจซึ่งอยู่ในอุตสาหกรรมที่มีแนวโน้มการเจริญเติบโตและจะคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุนเป็นสำคัญ โดยบริษัทจะควบคุมดูแลด้วยการส่งกรรมการเข้าไปเป็นตัวแทนตามสัดส่วนการถือหุ้น ในกรณีที่บริษัทร่วม บริษัทจะไม่เข้าไปควบคุมดูแลอย่างเคร่งครัด เพียงแต่จัดส่งตัวแทนจาก บริษัท เข้าไปเป็นกรรมการในบริษัทนั้นๆ ทั้งนี้จำนวนตัวแทนจากบริษัทที่เข้าไปเป็นกรรมการจะขึ้นอยู่กับสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท

## 5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย

บริษัทและบริษัทย่อย ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายใด ที่อาจก่อให้เกิดผลเสียหายต่อบริษัท สูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น และไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายใดที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบในด้านลบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ





## ส่วนที่ 02

การกำกับดูแลกิจการ



## 06

## นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

6.1 ภาพรวมของนโยบายและ  
แนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทกำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการและปฏิบัติตามหลักการ และแนวปฏิบัติที่ดีเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการบริหารงาน และก่อให้เกิดความเป็นธรรมกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้น, ผู้มีส่วนได้เสีย, คณะกรรมการ, คณะผู้บริหาร, บุคลากรของบริษัท และสังคม ซึ่งคณะกรรมการบริษัทจะดำเนินการประเมิน ทบทวน ปรับปรุงนโยบายการกำกับดูแลกิจการเป็นประจำเพื่อให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป บริษัทได้เผยแพร่นโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทเพื่อสร้างความเข้าใจที่ดี และส่งเสริมให้เกิดการปฏิบัติตามของกรรมการ ผู้บริหาร บุคลากรทุกระดับชั้น และผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนดไว้ ดังนี้

### หมวดที่ 1 : สิทธิของผู้ถือหุ้น และการปฏิบัติ ต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน (Rights of Shareholders and Equitable Treatment of Shareholders)

## 1. การปกป้องสิทธิของผู้ถือหุ้น

- 1.1 บริษัทให้ความสำคัญกับการปกป้องสิทธิของผู้ถือหุ้น และการส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิขั้นพื้นฐาน ได้แก่ การมีส่วนแบ่งในกำไรของบริษัท การได้รับข่าวสารข้อมูลของบริษัทอย่างเพียงพอ การเข้าร่วมประชุมเพื่อใช้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ แต่งตั้งผู้สอบบัญชี และเรื่องที่มีผลกระทบต่อบริษัท เช่น การจัดสรรเงินปันผล การแก้ไขวัตถุประสงค์บริษัท การแก้ไขข้อบังคับบริษัท การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ การลดทุนหรือเพิ่มทุน เป็นต้น
- 1.2 บริษัทคำนึงถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยได้ดูแลผู้ถือหุ้นมากกว่าสิทธิขั้นพื้นฐานตามกฎหมาย ได้แก่ การให้ข้อมูลสำคัญที่เป็นปัจจุบันผ่านเว็บไซต์ของบริษัท การจัดให้มีบทรายงานและการวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร (MD&A) เพื่ออธิบายผลการดำเนินงานทุกไตรมาส และการเผยแพร่ข่าวสารผ่านสื่อสิ่งพิมพ์ต่างๆ

## 2. การประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทได้กำหนดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นปีละครั้งภายในเวลาไม่เกิน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของบริษัท ในปี 2568 บริษัทมีการประชุมผู้ถือหุ้น 1 ครั้ง คือ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ในวันที่ 23 เมษายน 2568 ณ ห้องริเวอร์ 1 ชั้น 3 ริเวอร์พาร์ค รีสอร์ทเดนท์ อาคารเอสวีซีดี เลขที่ 912 ถนนพระราม 3 กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ บริษัทได้ประชาสัมพันธ์ให้รับทราบเป็นการทั่วไป ผ่านช่องทางการติดต่อสื่อสารของตลาดหลักทรัพย์และ website ของบริษัท ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 บริษัท ประธานอนุกรรมการชุดย่อยทุกคณะ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการรวมทั้งผู้บริหาร และผู้สอบบัญชี ได้เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อตอบคำถามในที่ประชุม

## 3. การส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้า

3.1 บริษัทมอบหมายให้บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นนายทะเบียนหุ้นสามัญของบริษัทเป็นผู้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อนการประชุม โดยในปี 2568 บริษัทได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุม 14 วัน เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมล่วงหน้า และได้มีการประกาศลงหนังสือพิมพ์รายวัน ติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 วัน และก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 3 วัน เพื่อบอกกล่าวเรียกประชุมผู้ถือหุ้นด้วย

3.2 หนังสือเชิญประชุมมีรายละเอียดอย่างเพียงพอและครบถ้วน มีรายละเอียดวัน เวลา สถานที่ ระเบียบวาระการประชุม โดยระบุอย่างชัดเจนว่าเป็นเรื่องเสนอเพื่อทราบ หรือเพื่อพิจารณา มีเอกสารประกอบระเบียบวาระต่างๆ วัตถุประสงค์ และเหตุผล พร้อมความเห็นของคณะกรรมการบริษัท ข้อบังคับบริษัท ที่เกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้น แผนที่แสดงสถานที่ประชุม รายละเอียดของเอกสารที่ผู้ถือหุ้นจะต้องนำมาแสดงในวันประชุม และวิธีการเข้าร่วมประชุม

3.3 บริษัทส่งเสริมการใช้สิทธิและไม่ละเมิดหรือลิดรอนสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยได้นำเสนอเรื่องที่สำคัญให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติและบรรจุเรื่องต่างๆ ที่สำคัญอย่างครบถ้วนตามกฎหมาย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และข้อบังคับบริษัท





3.4 ในหนังสือเชิญประชุมมีวาระการประชุมที่สำคัญเป็นเรื่องๆ อย่างชัดเจน เพื่อนำเสนอผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติเป็น ประจำทุกปี ได้แก่

- วาระการแต่งตั้งคณะกรรมการ: บริษัทกำหนดวิธีการให้ผู้ถือหุ้นสามารถเลือกกรรมการเป็นรายบุคคล โดยได้ให้รายละเอียด ชื่อ-นามสกุล อายุ ประวัติการศึกษา ประวัติการทำงาน จำนวนบริษัทที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ แยกเป็นบริษัทจดทะเบียนและ บริษัททั่วไป ประเภทของกรรมการที่เสนอ ข้อมูลการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการในแต่ละท่านดำรงตำแหน่ง (กรณีเสนอแต่งตั้งกรรมการรายเดิม) โดยการเสนอแต่งตั้งดังกล่าวได้ผ่านการพิจารณากลั่นกรองโดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนแล้ว
- วาระคำขอตอบแทนกรรมการ: บริษัทได้ให้รายละเอียดเกี่ยวกับรูปแบบ จำนวนเงินคำขอตอบแทน และหลักเกณฑ์การพิจารณาคำขอตอบแทนกรรมการที่ได้ผ่านการพิจารณากลั่นกรองโดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนแล้ว
- วาระการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี: บริษัทได้ให้รายละเอียดเกี่ยวกับชื่อผู้สอบบัญชี สำนักงานสอบบัญชี ประสบการณ์ความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี คำขอตอบแทน จำนวนปีที่ทำหน้าที่ให้บริษัท วิธีการพิจารณาความเหมาะสมของคำขอสอบบัญชี ซึ่งได้ผ่านการพิจารณากลั่นกรองโดยคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว
- วาระการจัดสรรกำไรและการจ่ายเงินปันผล: บริษัทได้ให้รายละเอียดเกี่ยวกับการจัดสรรกำไรและทุนสำรองตามกฎหมาย จำนวนเงินปันผล พร้อมเหตุผลและข้อมูลประกอบ ซึ่งจะเปรียบเทียบอ้างอิงกับนโยบายการจ่ายเงินปันผล และการกำหนดวัน กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date) เพื่อกำหนดสิทธิในการรับเงินปันผล โดยการเสนอเรื่องดังกล่าวได้ผ่านการพิจารณากลั่นกรองโดยคณะกรรมการบริษัทแล้ว

#### 4. การอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้น

4.1 บริษัทมีนโยบายในการอำนวยความสะดวกและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้น ทั้งนักลงทุนสถาบัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และรายย่อย เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น โดยเลือกสถานที่จัดประชุมผู้ถือหุ้นที่เดินทางสะดวก โดยสามารถเดินทางโดยสารสาธารณะ มีรถไฟฟ้า BRT ผ่าน โดยในปี 2568 บริษัทจัดประชุมผู้ถือหุ้น ณ โรงแรมริเวอร์ฟรอนท์ 912 เอสวีซีดี ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120

4.2 บริษัทเปิดให้ผู้ถือหุ้นลงทะเบียนล่วงหน้าก่อนการประชุม 1 ชั่วโมง โดยไม่จำกัดสิทธิในการเข้าประชุมของผู้ถือหุ้นที่มาสายโดยไม่ได้อำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิในการเข้าร่วมประชุมอย่างเต็มที่

4.3 บริษัทให้สิทธิผู้ถือหุ้นที่มาร่วมประชุมภายหลังการประชุมเริ่มแล้ว มีสิทธิออกเสียงหรือลงคะแนนได้ตั้งแต่วาระที่อยู่ระหว่างการพิจารณาและยังไม่ได้ลงมติเป็นต้นไป

#### 5. การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้น

5.1 ก่อนเริ่มการประชุมผู้ถือหุ้น ประธานที่ประชุมหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจะแนะนำคณะกรรมการ ประธานคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษาการเงิน ให้ที่ประชุมทราบ และชี้แจงกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่ใช้ในการประชุม รวมทั้งขั้นตอนการออกเสียงลงมติ

5.2 บริษัทได้จัดสรรเวลาในการประชุมอย่างเพียงพอ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิอย่างเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็น และตั้งคำถามในที่ประชุม โดยกรรมการและผู้บริหารจะตอบข้อซักถามอย่างชัดเจน ตรงประเด็น และให้ความสำคัญกับทุกคำถาม แล้วจึงให้ที่ประชุมออกเสียงลงมติในวาระนั้นๆ

5.3 บริษัทดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นตามลำดับระเบียบวาระที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุม ไม่แจกเอกสารที่มีข้อมูลสำคัญเพิ่มเติมในที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างกะทันหัน และจะไม่มีการเพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบเป็นการล่วงหน้าในที่ประชุม

5.4 บริษัทมีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงสำหรับทุกวาระ เพื่อความโปร่งใสและตรวจสอบได้กรณีที่มีข้อโต้แย้งในภายหลัง และในกรณีที่วาระนั้นมีหลายรายการ เช่น วาระการแต่งตั้งกรรมการ บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถแต่งตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล

#### 6. การดำเนินการหลังการประชุมผู้ถือหุ้น

6.1 บริษัทมีการเปิดเผยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมผลการลงคะแนนเสียงโดยแจ้งข่าวไปยังตลาดหลักทรัพย์ และเปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัทภายในวันเดียวกับวันประชุมผู้ถือหุ้น

6.2 บริษัทมีการบันทึกรายงานการประชุมถูกต้อง ครบถ้วน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ โดยได้บันทึกรายชื่อและตำแหน่งของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม วิธีการลงคะแนนและนับคะแนน ความเห็นของผู้ถือหุ้น คำชี้แจงของกรรมการและผู้บริหาร รวมทั้งมติที่ประชุมไว้อย่างชัดเจน ซึ่งแยกเป็นคะแนนที่เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง และจำนวนบัตรเสีย (ถ้ามี) โดยได้จัดส่งรายงานการประชุมต่อตลาดหลักทรัพย์ภายใน 14 วันนับจากวันประชุมผู้ถือหุ้น และได้เผยแพร่รายงานการประชุมดังกล่าวไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท นอกจากนี้ยังได้เผยแพร่ภาพและเสียงของการประชุมผู้ถือหุ้นบนเว็บไซต์ของบริษัทอีกด้วย



## 7. แนวทางการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทให้ความสำคัญและดูแลให้มีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม โดยได้ดำเนินการต่างๆ ดังนี้

7.1 การเสนอเพิ่มวาระการประชุม และเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ บริษัทมีนโยบายอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการเสนอเพิ่มวาระการประชุมล่วงหน้าในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี รวมทั้งเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี โดย บริษัทกำหนดหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนเผยแพร่ผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ และเว็บไซต์ของบริษัท ซึ่ง บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระและชื่อกรรมการพร้อมข้อมูลประกอบการพิจารณาล่วงหน้าเป็นเวลาประมาณมากกว่า 1 เดือน (ตั้งแต่วันที่ 9 ธันวาคม 2567 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2568) ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดกฎเกณฑ์ให้ผู้ถือหุ้นรายเดียวหรือหลายรายรวมกันซึ่งถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 สามารถเสนอวาระและชื่อกรรมการได้ สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอวาระเพิ่มเติมและไม่มีการเสนอรายชื่อกรรมการ

7.2 การมอบฉันทะในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือกรรมการอิสระ เป็นผู้เข้าร่วมประชุมและใช้สิทธิออกเสียงแทน โดยจัดส่งหนังสือมอบฉันทะในรูปแบบที่ผู้ถือหุ้นกำหนดทิศทางการลงคะแนนได้ (แบบ ข.) รวมทั้ง ได้รับรู้เกี่ยวกับเอกสารประกอบการมอบฉันทะ และคำแนะนำขั้นตอนในการมอบฉันทะไว้อย่างชัดเจน ซึ่งเป็นขั้นตอนโดยทั่วไปที่ไม่ยุ่งยากต่อการปฏิบัติ

## หมวดที่ 2 : บทบาทของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (Roles of Stakeholder)

### 1. การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกลุ่มต่างๆ

บริษัทมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่ม ได้แก่ ผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า หรือผู้ค้า/ผู้ขาย หรือเจ้าหน้าที่ พนักงาน สังคม ชุมชน สิ่งแวดล้อม และผู้กำกับดูแล (Regulator) โดยกำหนดแนวทางการปฏิบัติของบริษัท รวมทั้งส่งเสริมการมีส่วนร่วมของพนักงานในการปฏิบัติตามแนวปฏิบัติดังกล่าว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ บริษัทเคารพสิทธิของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ดังนี้

**ลูกค้า:** บริษัทมีนโยบายและแนวปฏิบัติต่อลูกค้าที่ชัดเจน เป็นธรรม และเสมอภาค มุ่งมั่นสร้างความพึงพอใจและความมั่นใจให้กับลูกค้าเพื่อให้ได้สินค้าและบริการอย่างมีคุณภาพ บริษัทมีการแบ่งลูกค้าที่ชัดเจนแยกตามกลุ่มการดำเนินธุรกิจของลูกค้าและผลิตภัณฑ์หลักที่ลูกค้าซื้อ และมีให้สิทธิพิเศษในแต่ละกลุ่มลูกค้า

อย่างชัดเจน โดย บริษัทจะใส่ใจดูแลลูกค้าในทุกระดับไม่ว่าจะเป็นรายใหญ่ซึ่งเป็นลูกค้าหลัก หรือรายย่อยที่เป็นลูกค้า walk-in มาซื้อของที่หน้าร้านของบริษัท โดยบริษัทได้จัดแบ่งทีมพนักงานให้ไว้เฉพาะสำหรับดูแลลูกค้าที่เป็นผู้รับเหมาตกแต่งภายในและผู้รับเหมางานยิปซัม ซึ่งมักจะรับงานโครงการขนาดใหญ่ที่ต้องการรู้เกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และคุณสมบัติการใช้งานที่ละเอียด บริษัทจึงจัดให้มีทีมเจ้าหน้าที่ฝ่ายขายที่มีประสบการณ์ และมีความรู้ความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์เป็นอย่างดีดูแลอย่างใกล้ชิด

นอกจากนี้ยังมีระบบ Membership Program ที่จะสานต่อความสัมพันธ์กับลูกค้าให้ใกล้ชิดมากขึ้น โดยมีการจัดระดับแบ่ง 3 กลุ่มคือ Platinum, Gold, Specialist โดยแต่ละระดับจะได้เครดิตวงเงินแตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับประวัติการซื้อ และการชำระหนี้ ซึ่งจะได้ราคาพิเศษกว่าราคาปกติตามเงื่อนไขที่กำหนดอย่างชัดเจน

ในขณะที่ลูกค้ารายย่อยที่มาซื้อผลิตภัณฑ์ของบริษัท บริษัทก็จัดเจ้าหน้าที่ไว้คอยดูแลไม่ว่าจะผ่านทาง Call Centre หรือเจ้าหน้าที่ประจำศูนย์ Gyproc Center ซึ่งจะทำให้หน้าที่ให้คำแนะนำสินค้าที่เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้า โดยแผนก Call Center จะให้บริการช่วยเหลือลูกค้าในด้านการเช็คสต็อกสินค้า ตรวจสอบวงเงิน แจ้าง promotion และติดต่อประสานงานการจัดส่ง ลูกค้าสามารถสอบถามสถานะของรถจัดส่งได้ตลอดเวลา เพื่อให้ลูกค้าสามารถวางแผนรับสินค้าได้อย่างสะดวกมากขึ้น ทั้งนี้ บริษัทมีระบบการวัดความพึงพอใจของลูกค้า และจัดเป็นส่วนหนึ่งของดัชนีชี้วัดผลการดำเนินงาน (KPIs) ของพนักงานด้วย

ปัจจุบัน บริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนา application ในการขายสินค้า online เพื่อเป็นช่องทางอำนวยความสะดวกแบบครบวงจร ตั้งแต่การสั่งซื้อ ชำระค่าสินค้า และบริการจัดส่ง ตลอดจนสามารถเช็คสถานะการจัดส่งสินค้าได้ด้วย และเพื่ออำนวยความสะดวกง่ายต่อการเข้าถึงมากขึ้น

นอกจากนี้ บริษัทยังได้จัดให้มีศูนย์ฝึกอบรมกับลูกค้าที่เป็นผู้รับเหมา ให้ได้รับความรู้ในการติดตั้งผลิตภัณฑ์ของบริษัท และสามารถสอบถามปัญหาเกี่ยวกับการใช้สินค้าได้ตลอดเวลา โดยทางศูนย์จะมีการอบรมให้กับลูกค้าและผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยจะจัดการฝึกอบรมขึ้นอย่างสม่ำเสมอ

สินค้าของบริษัทถูกออกแบบมาโดยคำนึงถึงการใช้งานของลูกค้าเป็นหลัก ดังนั้นสินค้าของบริษัทจึงถูกออกแบบให้ง่ายต่อการใช้งาน สะดวกรวดเร็วในการติดตั้ง และยังคงความสวยงามและแข็งแรงอีกด้วย โดยสินค้าที่บริษัทจัดจำหน่ายอยู่ในราคาที่เหมาะสมกับคุณภาพ ซึ่งบริษัทได้ทำการตรวจสอบคุณภาพสินค้า (QC) ก่อนที่จะขายทุกชิ้น ดังนั้นลูกค้าสามารถมั่นใจในคุณภาพสินค้าของบริษัทได้ นอกจากนี้สินค้าของบริษัทเมื่อติดตั้งให้แล้ว





ยังมีการรับประกันคุณภาพสินค้า (Warranty) ทุกงานที่บริษัทเป็นผู้ติดตั้งอีกด้วย

บริษัทยังคงสานสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ามาโดยตลอด ทุกปีบริษัทได้ร่วมงาน TIDA Night เพื่อการพบปะสังสรรค์ระหว่างสถาปนิก วิศวกร และสมาชิกของสมาคมวิศวกรแห่งประเทศไทย

**ผู้ถือหุ้น:** บริษัทมีนโยบายและแนวปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น โดยปฏิบัติหน้าที่ต่อผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต เป็นธรรม บริหารกิจการให้มีความเจริญก้าวหน้า มั่นคง และก่อให้เกิดผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้น มีการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน สม่ำเสมอ และครบถ้วน นอกจากนี้ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้แสดงความคิดเห็น และข้อเสนอแนะในการประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง

**ลูกค้า หรือผู้ค้า/ผู้ขาย หรือเจ้าหน้าที่:** บริษัทมีขั้นตอนในการคัดเลือกลูกค้าอย่างชัดเจน เป็นรูปธรรม เป็นไปตามนโยบายจัดซื้อจัดจ้างในการคัดเลือกคู่ค้ารายใหม่ต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริหารหรือคณะกรรมการที่ได้รับมอบหมายให้พิจารณาการจัดซื้อจัดจ้างโดยเฉพาะ

ในกรณีที่คู่ค้าที่พนักงานฝ่ายจัดซื้อติดต่อไปหรือคู่ค้าที่ติดต่อมายังฝ่ายจัดซื้อเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท (Connected Person) ซึ่งเป็นบุคคลหรือนิติบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับผู้บริหาร กรรมการ ผู้ถือหุ้นใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม รวมถึงผู้เกี่ยวข้องของกลุ่มบุคคลดังกล่าว ก่อนจะทำการติดต่อเสนอราคาจัดซื้อจัดจ้างจากคู่ค้ารายนั้น ฝ่ายจัดซื้อจะต้องแจ้งไปยังเลขานุการบริษัทเพื่อตรวจสอบขอบเขตการอนุมัติรายการตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมทั้งที่ประกาศเพิ่มเติมในภายหลัง)

ทั้งนี้ หากภายหลังการเสนอราคาและเจรจาต่อรองทางการค้าเสร็จสิ้น กรณี บริษัทเข้าตกลงเข้าทำรายการกับคู่ค้าที่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว ฝ่ายจัดซื้อจะต้องแจ้งรายละเอียดรายการให้แก่เลขานุการบริษัทเพื่อทำการเปิดเผยข้อมูลตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546 (รวมทั้งที่ประกาศเพิ่มเติมในภายหลัง)

ทั้งนี้ บริษัทปฏิบัติตามสัญญาที่มีต่อคู่ค้า หรือผู้ค้า/ผู้ขาย หรือเจ้าหน้าที่ทุกรายอย่างเสมอภาคและเป็นธรรม และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย รวมทั้งไม่เรียก ไม่รับ หรือไม่ให้ผลประโยชน์ใดๆ ที่ไม่สุจริตกับคู่ค้า ผู้ค้า/ผู้ขาย หรือเจ้าหน้าที่

สำหรับเจ้าหน้าที่ธนาคารและสถาบันการเงิน บริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินการคลังและสัญญาที่ตกลงกัน โดย บริษัทยังไม่เคยมีปัญหาในเรื่องการชำระหนี้ บริษัทสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินตามข้อตกลงกับเจ้าหน้าที่ให้การสนับสนุนเงินกู้แก่บริษัท และสามารถชำระหนี้คืนตรงตามกำหนด จนกระทั่ง บริษัทได้รับความเชื่อถือจากธนาคารและสถาบันการเงินหลายแห่งมากขึ้น เห็นได้จาก บริษัทได้รับวงเงินสินเชื่อเพิ่มขึ้น และได้รับอัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมที่ต่ำกว่าอัตรามาตรฐานธนาคาร

**คู่แข่งทางการค้า :** บริษัทยึดมั่นแนวทางในการดำเนินธุรกิจบนหลักธรรมาภิบาลโดยจะไม่เอาเปรียบหรือไม่เป็นนโยบายกีดกันคู่แข่งทางการค้า ดำเนินธุรกิจตามกรอบกติกาการแข่งขันที่ดี หลีกเลี่ยงวิธีการที่ไม่สุจริตเพื่อทำลายคู่แข่งทางการค้า ให้ความสำคัญเสมอภาคและเป็นธรรมต่อคู่แข่งทางการค้า มีการตกลงทางการค้าที่เอื้อประโยชน์ซึ่งกันและกัน ซึ่งทำให้ บริษัทและคู่ค้าไม่มีข้อพิพาทและทำให้ธุรกิจมีการเติบโตอย่างยั่งยืน

**พนักงาน :** บริษัทได้มีการประชุมพนักงานประจำปี เพื่อสื่อสารเกี่ยวกับนโยบาย วิสัยทัศน์ และทิศทางในการดำเนินธุรกิจประจำปี ที่ชัดเจนให้กับพนักงานทุกคนได้รับทราบ และมีคู่มือพนักงาน เพื่อให้พนักงานรับทราบกฎระเบียบ ข้อพึงปฏิบัติ บทลงโทษ รวมถึงสวัสดิการที่ให้กับพนักงานทุกคน ซึ่งเป็นการปฏิบัติอย่างเท่าเทียม เปิดเผยและเป็นธรรมกับพนักงาน

บริษัทได้เล็งเห็นถึงคุณค่าของบุคลากรที่ร่วมพัฒนาให้บริษัทมีความเติบโต ดังนั้น บริษัทจึงได้ให้ความสำคัญในคุณภาพชีวิตของพนักงาน โดยจัดให้มีสิทธิประโยชน์สุขภาพให้กับพนักงานในกรณีที่ต้องเข้าพักรักษาในโรงพยาบาล และจัดหาหน้ากากผ้าแจกให้พนักงานทุกคน และติดตั้งเครื่องกรองอากาศภายในสำนักงาน เพื่อลดความเสี่ยงด้านสุขภาพจากฝุ่น PM 2.5

ด้านการพัฒนาบุคลากร บริษัทเห็นความสำคัญว่าองค์กรจะเติบโตได้ด้วยพนักงานที่มีคุณภาพ จึงได้มีการจัดอบรมเพื่อพัฒนาศักยภาพของพนักงานในทุกระดับชั้น ตั้งแต่ความรู้เรื่องสินค้าและผลิตภัณฑ์ ความรู้เรื่องการติดตั้งสินค้า ตลอดจนความรู้ในเรื่องเทคโนโลยีสารสนเทศซึ่งบริษัทให้ความสำคัญมาก บริษัทมีการพัฒนาระบบงานให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยมีการพัฒนาระบบคอมพิวเตอร์โปรแกรมต่างๆ ขึ้นมารองรับการทำงานของพนักงาน ทำให้สามารถควบคุมการทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น และได้มีการจัดฝึกอบรมพนักงานให้มีความเข้าใจในระบบงานต่างๆ อย่างต่อเนื่อง และมีทีม IT ให้การดูแลอย่างใกล้ชิด นอกจากนี้ยังได้มีพัฒนาทักษะทางทีมงานขาย พนักงานบัญชีและฝ่ายต่างๆ ให้มีทักษะในงานมากขึ้น ตลอดจนได้พัฒนาทักษะการบริหารงานของพนักงานระดับกลางให้มีความสามารถในการควบคุมดูแลงานมากขึ้น



นอกจากนี้ บริษัทยังส่งเสริมให้พนักงานมีสัมพันธภาพที่ดีต่อกันระหว่างพนักงานและผู้บริหารของบริษัท โดยจัดให้มีห้องทานข้าวเพื่อให้พนักงานและผู้บริหารได้พบปะสังสรรค์กันระหว่างพักรับประทานอาหาร และบริษัทได้จัดหาอาหารสำเร็จรูปฟรีให้กับพนักงานได้รับประทานเป็นอาหารว่าง นอกจากนี้บริษัทยังมีร้านเครื่องดื่มสวัสดิการพนักงานราคาย่อมเยา เพื่อให้พนักงานสามารถชงเครื่องดื่มด้วยตัวเองอีกด้วย

ในส่วนของบริษัท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นบุคลากรที่มีถิ่นฐานอยู่ต่างจังหวัดเป็นส่วนใหญ่ บริษัทได้เล็งเห็นความสำคัญของความสัมพันธ์ในครอบครัวของพนักงาน โดย บริษัทได้ให้พนักงานได้หยุดยาวประมาณ 5-6 วัน เพื่อได้เดินทางกลับถิ่นฐานภูมิลำเนา ซึ่งจะเป็นช่วงเวลาสอดคล้องกับวันหยุดของลูกค้าส่วนใหญ่ ดังนั้นจึงไม่กระทบกับการดำเนินงานของบริษัท

นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญกับวันเกิดของพนักงานแต่ละคน จึงได้กำหนดให้วันเกิดของพนักงานงานแต่ละคนเป็นวันหยุดพิเศษ พนักงานจึงสามารถทำกิจกรรมส่วนตัวในวันเกิดกับครอบครัวของตนเองได้อีกด้วย

**สิ่งแวดล้อม :** เนื่องจากการผลิตสินค้าของบริษัทมีกระบวนการผลิตหลักๆ คือ การแปรรูปลูมิเนียมเส้น เพื่อผลิตบานประตูหน้าต่างในกระบวนการผลิตบริษัทใช้เครื่องจักรที่ทันสมัย ทำให้สามารถสร้างผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพสูงได้ กระบวนการนี้รวมถึงการตัดเจาะ และประกอบลูมิเนียมเส้น โดยมีการใช้เครื่องจักรที่มีความแม่นยำและประสิทธิภาพสูง ซึ่งช่วยลดเวลาในการผลิตและปรับปรุงคุณภาพของผลิตภัณฑ์ที่ได้

วัสดุที่เหลือจากการผลิต เช่น ชิ้นส่วนที่ตัดออกหรือเศษลูมิเนียมจะถูกนำไปรีไซเคิลและสามารถกลับมาใช้ใหม่ในกระบวนการผลิตลูมิเนียม ทำให้ลดปริมาณของเสียและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม อีกทั้งการใช้ลูมิเนียมซึ่งเป็นวัสดุที่สามารถรีไซเคิลได้อย่างมีประสิทธิภาพ ยังช่วยลดการใช้ทรัพยากรธรรมชาติด้วยเหตุนี้ จึงอาจกล่าวได้ว่า กระบวนการผลิตของบริษัทไม่สร้างมลพิษต่อสิ่งแวดล้อม ประกอบกับที่ตั้งโรงงานอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม (พื้นที่สีม่วง) ไม่ติดกับเขตชุมชน จึงไม่ส่งผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบโรงงาน เป็นการสนับสนุนแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืนและการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติอย่างมีความรับผิดชอบ

ทั้งนี้ บริษัทให้ความสำคัญกับการใช้พลังงานสะอาดจึงได้จัดซื้อรถบรรทุกที่ใช้ก๊าซ NGV มาใช้ในการจัดส่งสินค้าให้กับลูกค้าด้วย

**สังคมและชุมชน :** บริษัทเห็นความสำคัญของเด็ก ซึ่งต่อไปจะเป็นอนาคตของชาติ โดยร่วมบริจาคทุนทรัพย์ให้กับมูลนิธิเดอะ โบว์มอนท์ พาร์ทเนอร์ชิพ เพื่อสนับสนุนค่าใช้จ่ายของ

โรงเรียนโบว์มอนท์ จังหวัดชัยภูมิ เป็นประจำทุกปี ซึ่งทางโรงเรียนจะนำเงินมาใช้เพื่อการศึกษา จัดหาอาหารกลางวัน และรถรับส่งให้กับเด็กในชุมชน โดยไม่คิดค่าใช้จ่าย นอกจากนี้บริษัทยังได้บริจาคทุนทรัพย์และร่วมทำกิจกรรมกับเด็กในสถานสงเคราะห์บ้านมหาเมฆอีกด้วย

**ผู้กำกับดูแล :** บริษัทได้ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ หลักเกณฑ์ข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโดย ดำเนินงานตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

**สื่อมวลชน :** บริษัทได้ให้ความสำคัญในการสื่อสาร-ติดต่อกัน และให้ข่าวกับสื่อมวลชน มีการให้ข่าวอย่างสม่ำเสมอ โดยมีการตรวจสอบข้อมูลข่าวสารให้มีความถูกต้องและเป็นไปตามเจตนารมณ์ของบริษัท

## 2. ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

บริษัทให้ความสำคัญอย่างยิ่งในเรื่องความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน และได้ตระหนักถึงผลที่เกิดขึ้นจากอุบัติเหตุ ในอันที่จะทำให้เกิดการบาดเจ็บ หรือ สูญเสียชีวิต และเกิดความเสียหายแก่อาคารสถานที่ และเครื่องจักรอุปกรณ์ต่างๆ ของบริษัท บริษัทจึงกำหนดให้มีการจัดทำแผนป้องกันและระงับอุบัติเหตุ การอพยพหนีไฟ และจัดอบรมหลักสูตรต่างๆ ด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน เช่น การอบรม สุขภาพอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงาน การดับเพลิงขั้นต้น (Fire Drill) การฝึกซ้อมดับเพลิงและอพยพหนีไฟตามกฎหมายเป็นประจำทุกปี การฝึกซ้อมตามแผนปฏิบัติการฉุกเฉินของบริษัท ตลอดจนจัดหาอุปกรณ์ป้องกันอันตรายส่วนบุคคล (Personal Protective Equipment) ให้กับพนักงานอีกด้วย

## 3. มาตรการการแจ้งเบาะแส และกลไกมาตรการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส

บริษัทจัดให้มีช่องทางในการแจ้งเบาะแสและรับเรื่องข้อร้องเรียนของทั้งจากบุคคลภายนอกและพนักงาน โดยได้กำหนดกระบวนการ และขั้นตอนในการแจ้งเบาะแส ซึ่งได้เปิดเผยไว้ใน website ของบริษัท โดย บริษัทจัดให้มีช่องทางในการแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียน ในกรณีที่สงสัยว่าจะมีการกระทำความผิดจรรยาบรรณธุรกิจ การกระทำความผิดกฎหมาย รวมถึงพฤติกรรมที่สื่อถึงการทุจริต หรือการปฏิบัติที่ไม่เท่าเทียมกัน ผ่านช่องทาง ดังนี้

- ส่งทาง internet ผ่านเว็บไซต์ของบริษัทในช่องทางการแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียน หรือ
- ส่งทาง E- Mail: [whistleblow@buildersmart.com](mailto:whistleblow@buildersmart.com)
- โทรศัพท์ ถึง เลขานุการบริษัท หมายเลขโทรศัพท์ 02-683-4900 ต่อ 400
- ส่งจดหมายลงทะเบียนถึง เลขานุการบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทมีมาตรการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ร้องเรียน โดยจะเก็บข้อมูลและตัวตนของผู้แจ้งเบาะแส ผู้ร้องเรียนและผู้ถูกร้องเรียนเป็นความลับ และจะเปิดเผยข้อมูลเท่าที่จำเป็น โดยคำนึงถึงความปลอดภัย และความเสียหายของผู้รายงานแหล่งที่มาของข้อมูล หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทจะไม่กระทำการใดอันไม่เป็นธรรมต่อผู้แจ้งเบาะแส หรือผู้ร้องเรียน ไม่ว่าจะโดยการเปลี่ยนแปลงตำแหน่งงาน ลักษณะงาน สถานที่ทำงาน สัมภาษณ์ ชุมชน รมควนการปฏิบัติงาน เลิกจ้าง หรือกระทำการอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรมต่อผู้แจ้งเบาะแส ผู้ร้องเรียน หรือผู้ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริง

บริษัทไม่เคยมีประวัติการฝ่าฝืนกฎหมายด้านแรงงาน การจ้างงาน ผู้บริโภค การแข่งขันทางการค้า โดยที่ผ่านมา บริษัทไม่เคยมีการรายงานหรือการร้องเรียนเกี่ยวกับการกระทำผิดจรรยาบรรณธุรกิจ การกระทำผิดกฎหมาย รวมถึงพฤติกรรมที่สื่อถึงการทุจริต การปฏิบัติอย่างไม่เท่าเทียมกัน

ในปี 2568 บริษัทไม่ได้รับข้อร้องเรียนใดๆ เกี่ยวกับการไม่เคารพในสิทธิพื้นฐานของผู้ถือหุ้น โดยบริษัทได้มีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน และไม่พบการใช้ข้อมูลภายในของบริษัทเพื่อแสวงหาผลประโยชน์แต่อย่างใด

### หมวดที่ 3 : การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส (Disclosure and Transparency)

#### 1. การเปิดเผยข้อมูลของบริษัท

นอกเหนือไปจากการเปิดเผยรายงานทางการเงินหรือสารสนเทศอื่นๆ ต่อสาธารณะผ่านช่องทางต่างๆ ตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดอย่างเคร่งครัด ครบถ้วน และตรงเวลาแล้วนั้น บริษัท

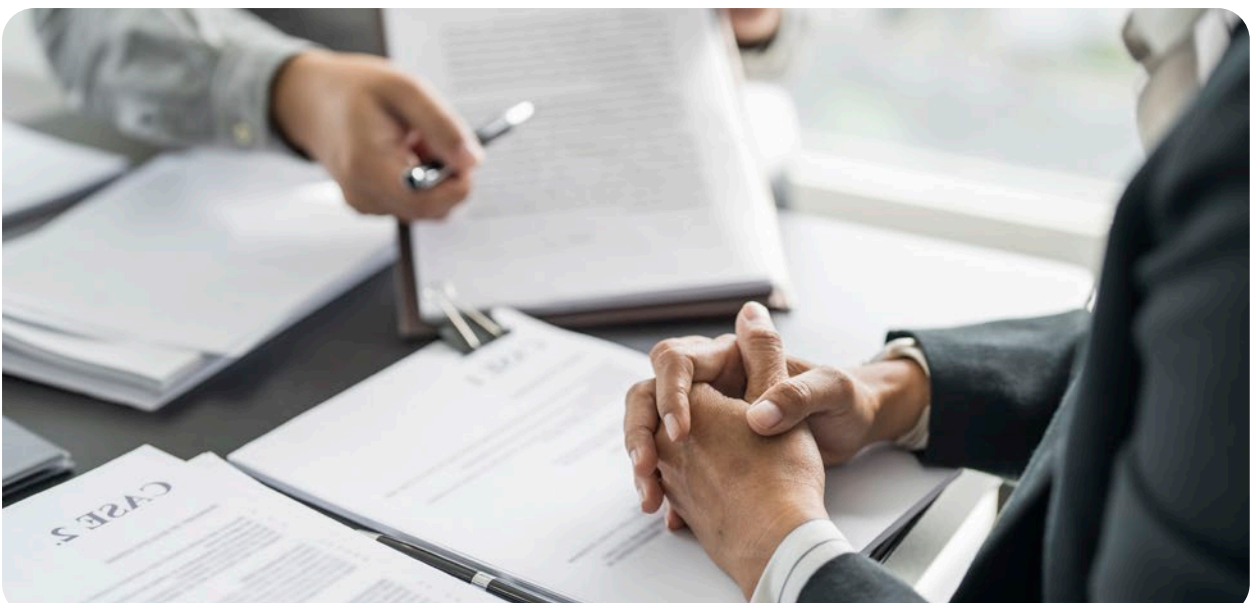
จะเปิดเผยข้อมูลต่อไปนี้เพื่อแสดงถึงความโปร่งใสในการดำเนินธุรกิจ คือ

- 1) ข้อมูลเผยแพร่และข่าวสารผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ และเว็บไซต์ของบริษัท
- 2) ข้อมูลทางการเงินผ่านเว็บไซต์ [www.setsmart.com](http://www.setsmart.com) ซึ่งบริษัทนำส่งข้อมูลงบการเงินทุกครั้งพร้อมกับข้อมูลที่จัดส่งไปยังตลาดหลักทรัพย์ และสำนักงาน ก.ล.ต.
- 3) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report)
- 4) ในส่วนของการลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relation) นั้น บริษัทยังไม่ได้จัดตั้งหน่วยงานขึ้นมาเฉพาะ แต่ได้มอบหมายให้ นายสัญญา เนืองสิทธิ์ เป็นผู้ดูแลการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน ผู้ถือหุ้น รวมทั้งนักวิเคราะห์ และผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยสามารถติดต่อได้ที่หมายเลขโทรศัพท์ของบริษัท คือ 0-2683-4900

ในปี 2568 บริษัทได้เปิดโอกาสให้นักลงทุน นักวิเคราะห์ และผู้ที่สนใจทั่วไป ได้มีโอกาสรับข้อมูลข่าวสารโดยตรงจากทางผู้บริหารของบริษัท ในงานต่างๆ เช่น opportunity day, mai FORUM และงานบริษัทจดทะเบียนพบนักลงทุนในต่างจังหวัด นอกจากนี้ บริษัทยังได้ให้ข้อมูลข่าวสารผ่านสื่อมวลชนหลายแขนง เช่น ให้สัมภาษณ์ในรายการวิทยุโทรทัศน์ และหนังสือพิมพ์ธุรกิจต่างๆ เพื่อเป็นช่องทางเพิ่มเติมในการให้ข้อมูลข่าวสารที่ทันต่อเวลาอีกด้วย

#### 2. การจัดทำรายงานทางการเงิน

เพื่อแสดงความรับผิดชอบในการจัดทำรายงานทางการเงินว่ามีความเพียงพอ ถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และ ใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสม





และถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอ ตลอดจนมีการพิจารณาถึงความสมเหตุสมผลและความรอบคอบในการจัดทำงานการเงินของบริษัท และเพื่อให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียเกิดความเชื่อมั่นต่อรายงานทางการเงินที่บริษัทจัดทำขึ้นว่า เป็นไปตามวัตถุประสงค์ข้างต้น คณะกรรมการบริษัทจึงแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่สอบทานให้บริษัทมีรายงานทางการเงินและการดำเนินงานอย่างถูกต้อง เพียงพอ รวมทั้งคณะกรรมการตรวจสอบได้จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัทยังได้จัดทำ รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการในการจัดทำรายงานทางการเงิน ซึ่งครอบคลุมเรื่องสำคัญตามข้อพึงปฏิบัติสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียน ที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้เสนอแนะไว้ ลงนามโดยประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยแสดงความคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีในรายงานประจำปี

ในปี 2568 บริษัทได้ให้ผู้สอบบัญชีจากบริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท ซึ่งมีความรู้ ความชำนาญในวิชาชีพ มีความเป็นอิสระ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยงบการเงินของบริษัทได้รับการรับรองโดยไม่มีเงื่อนไข และถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามหลักการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัทก่อนเปิดเผยต่อผู้ถือหุ้น บริษัทมีการจัดทำบทความการวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร (MD&A) ซึ่งได้มีการจัดทำเป็นรายไตรมาส เพื่ออธิบายในเชิงวิเคราะห์เกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน และปัจจัยที่มีผลต่อฐานะการเงิน รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

## หมวดที่ 4 : ความรับผิดชอบของ คณะกรรมการบริษัท (Board Responsibilities)

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์จากหลากหลายอาชีพ ที่เป็นประโยชน์ในการดำเนินงานของคณะกรรมการ และมีความเป็นอิสระในการตัดสินใจเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวม คณะกรรมการได้มีส่วนร่วมในการกำหนด และ/หรือให้ความเห็นชอบ วิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจ และงบประมาณของบริษัท ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนธุรกิจและงบประมาณที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุดให้แก่กิจการ และความมั่นคงสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น รวมทั้งดูแลให้มีกระบวนการประเมินความเหมาะสมของการควบคุมภายใน การตรวจสอบภายใน การบริหารความเสี่ยง การรายงานทางการเงิน และมีการติดตามผลการดำเนินการอย่างสม่ำเสมอ

## 1 โครงสร้างคณะกรรมการ

1.1 คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาความเหมาะสมของโครงสร้างคณะกรรมการ ซึ่งกำหนดให้คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 5 ท่าน และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นฐานอยู่ในราชอาณาจักร

โดยปัจจุบันคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

- กรรมการที่เป็นผู้บริหาร 2 ท่าน (ร้อยละ 28.57)
- กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร 5 ท่าน (ร้อยละ 71.43) เป็นกรรมการจากภายนอก

บริษัทมีกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน คิดเป็นสัดส่วนมากกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด

1.2 คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดโครงสร้างของคณะกรรมการ ให้ประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติ หลากหลาย โดยเป็นบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ มีประสบการณ์ มีคุณธรรม และจริยธรรม ได้รับความเชื่อถือเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป มีความหลากหลายของทักษะ ประกอบด้วยทักษะด้านต่างๆ เช่น ด้านภาวะอุตสาหกรรม (Industry Knowledge) ด้านบัญชีการเงิน ด้านการจัดการ และด้านอื่นๆ ซึ่งสอดคล้องและเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย บริษัทกำหนดคุณสมบัติของกรรมการอิสระให้เป็นไปตามของสำนักงาน ก.ล.ต.

1.3 บริษัทมีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบในการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายบริหาร ออกจากกันอย่างชัดเจน และเป็นลายลักษณ์อักษร

1.4 กรรมการบริษัทมีวาระการดำรงตำแหน่ง 3 ปี ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้งที่ให้กรรมการ จำนวน 1 ใน 3 ออกจากตำแหน่ง โดยให้กรรมการที่ดำรงตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง ทั้งนี้ ไม่ได้มีการกำหนดจำนวนปีในการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระ หรือกำหนดจำนวนวาระในการดำรงตำแหน่งกรรมการติดต่อกันได้ยาวนานที่สุดไว้ แต่จะพิจารณาจากความรู้และมีประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินกิจการของบริษัทเป็นสำคัญ

1.5 คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญในเรื่องการปฏิบัติหน้าที่อย่างมีประสิทธิภาพในฐานะกรรมการบริษัท จึงมีนโยบายการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นเพื่อให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ดี โดยกำหนดให้กรรมการแต่ละคนจะดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนได้ไม่เกิน 5 บริษัท สำหรับประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะดำรงตำแหน่ง





กรรมการหรือกรรมการผู้จัดการหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารในบริษัทอื่นนอกเหนือจากบริษัทย่อย บริษัทร่วมหรือบริษัทอื่นที่บริษัทถือหุ้นได้ ก็ต่อเมื่อได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้วเท่านั้น

- 1.6 บริษัทจัดให้มีนโยบายในการไปดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทย่อยของกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานบริษัท รวมทั้งมีระบบการติดตามดูแลการดำเนินงานและการกำหนดทิศทางในการปฏิบัติงานของบริษัทย่อย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่า บริษัทสามารถติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยได้อย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีคณะกรรมการชุดต่างๆ เพื่อช่วยศึกษาในรายละเอียดและกลั่นกรองงาน อันจะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานของคณะกรรมการบริษัท และเพื่อความโปร่งใสในการปฏิบัติหน้าที่ โดยมีรายละเอียด ตามหัวข้อ “คณะกรรมการชุดย่อย”

## 2 บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

- 2.1 ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท
- 2.2 กำหนดเป้าหมาย แนวทาง นโยบาย แผนงาน และงบประมาณของบริษัท ควบคุมกำกับดูแลการบริหาร การจัดการของฝ่ายบริหารหรือของบุคคลใดๆ ซึ่งได้รับมอบหมายให้ดำเนินงานดังกล่าว เพื่อให้แน่ใจว่าฝ่ายบริหารหรือบุคคลใดๆ นั้น ได้ปฏิบัติตามนโยบายที่คณะกรรมการกำหนด
- 2.3 มีอำนาจแต่งตั้งประธานกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารหนึ่งคนหรือหลายคน และ/หรือตำแหน่งอื่นใด ให้ดำรงตำแหน่งภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการอาจกำหนดขึ้น และคณะกรรมการอาจมอบหมายหรือกำหนดอำนาจให้แก่บุคคลดังกล่าวนั้น ตามที่คณะกรรมการเห็นสมควรซึ่งเป็นอำนาจที่ตามกฎหมายหรือตามข้อบังคับบริษัทมิได้กำหนดไว้ว่าเป็นอำนาจของผู้ถือหุ้น
- 2.4 มีอำนาจเลือกตั้งกรรมการจำนวนหนึ่งเป็นคณะกรรมการบริหาร และอนุกรรมการ และ/หรือ คณะที่ปรึกษาอื่นใดตามความเหมาะสมเพื่อดำเนินกิจการอย่างหนึ่งอย่างใดหรือหลากหลายก็ได้
- 2.5 รักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น และควบคุมกำกับดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลรวมทั้งจัดทำรายงานต่างๆ ให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นไปตามเกณฑ์และมาตรฐานที่กำหนด

- 2.6 มีหน้าที่กำกับให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพโดยจัดให้มีหน่วยงานตรวจสอบภายในเป็นผู้ติดตามและดำเนินการร่วมและประสานงานกับคณะกรรมการตรวจสอบ

- 2.7 มีหน้าที่จัดให้มีการจัดทำรายงานทางการเงินและต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบ และ/หรือ สอบทานรายงานทางการเงินนั้นให้เสร็จก่อนจะมีการนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น

- 2.8 ดำเนินการในเรื่องดังต่อไปนี้เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทในเรื่องใดเรื่องหนึ่ง ไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องนั้น

- (ก) การขาย หรือโอนกิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น
- (ข) การซื้อ หรือรับโอนกิจการของบริษัทเอกชนหรือบริษัทมหาชนอื่นมาเป็นของบริษัท
- (ค) การทำ แก้วไข หรือยกเลิกสัญญาเกี่ยวกับการให้เข้ากิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ การมอบหมายให้บุคคลอื่นใดเข้าจัดการธุรกิจของบริษัท หรือการควบรวมกิจการกับบุคคลอื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการแบ่งผลกำไรขาดทุนกัน
- (ง) การแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ หรือข้อบังคับของบริษัท
- (จ) การเพิ่มหรือลดทุนจดทะเบียนของบริษัท
- (ฉ) การเลิกบริษัท
- (ช) การออกหุ้นกู้ของบริษัท
- (ซ) การควบรวมกิจการบริษัทกับบริษัทอื่น

- 2.9 กำกับดูแลให้บริษัทหรือบริษัทย่อยปฏิบัติตามข้อกำหนดและประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการทำรายการเกี่ยวโยงกัน หรือรายการเกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท หรือบริษัทย่อย

## 3 อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจกำหนดนโยบายและอนุมัติเรื่องต่างๆ ของบริษัท ตามขอบเขตหน้าที่ที่กำหนดโดยกฎหมาย ข้อบังคับบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งรวมถึงการกำหนดและทบทวนวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ในการดำเนินงาน แผนงบประมาณ และแผนการดำเนินธุรกิจประจำปี การติดตาม และประเมินผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้ และการดูแลรายจ่ายลงทุน (Capital Expenditure) การเข้าควบรวมกิจการ การแบ่งแยกกิจการ และการเข้าร่วมทุน



## สรุปอำนาจอนุมัติของคณะกรรมการ, กรรมการบริหารและผู้บริหาร (เฉพาะรายการที่มีนัยสำคัญ)

### รายการธุรกรรมการค้าปกติ :

คณะกรรมการได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริหาร เป็นผู้มีอำนาจพิจารณาและบริหารงานในเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติของบริษัท แต่ถ้านำขนาดของรายการใหญ่มากกว่า 50 ล้านบาท จะต้องรายงานต่อคณะกรรมการในการประชุมครั้งต่อไป

### รายการธุรกรรมซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์ :

การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ใดๆ ของบริษัท ให้อยู่ในดุลยพินิจของคณะกรรมการเป็นผู้พิจารณาความเหมาะสม

### รายการให้ความช่วยเหลือทางการเงินกับบริษัทย่อย :

ถ้านำขนาดของเงินให้กู้ยืมสะสมรวมกันมากกว่า 30 ล้านบาทให้อยู่ในดุลยพินิจของคณะกรรมการ แต่ถ้าน้อยกว่า 30 ล้านบาทให้อยู่ในดุลยพินิจของกรรมการบริหาร โดยการให้กู้แต่ละครั้งจะต้องชี้แจงเหตุผลให้คณะกรรมการรับทราบทุกครั้ง

## รายการเปิดบัญชีและปิดบัญชีกับธนาคารและสถาบันการเงิน

คณะกรรมการได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริหารมีอำนาจที่จะแต่งตั้งและเปลี่ยนแปลงบุคคลผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทเพื่อเปิดและปิดบัญชีกับธนาคารและสถาบันการเงิน และกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้ที่ได้รับการแต่งตั้งดังกล่าวเป็นไปตามที่คณะกรรมการได้กำหนดไว้แล้ว

### รายการกู้ยืมและค้ำประกันของบริษัทและบริษัทย่อย

ในการทำรายการกู้ยืมใดๆ จากธนาคารและสถาบันการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย รวมถึงการให้การค้ำประกันโดยบริษัท บิวเดอสมาร์ท จำกัด(มหาชน)

วงเงินใหม่ : ต้องขออนุมัติจากคณะกรรมการ บริษัทก่อนทำรายการ

วงเงินเดิม (ต่ออายุวงเงิน) : ไม่ขออนุมัติจากคณะกรรมการ บริษัทก่อนทำรายการ

การค้ำประกันโดยบริษัท : ต้องขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทก่อนทำรายการ

| รายการ<br>(ต่อครั้ง)                                 | คณะกรรมการ<br>บริษัท<br>(Board of<br>Directors) | คณะกรรมการ<br>บริหาร<br>(Executive<br>Committee) | ประธาน<br>เจ้าหน้าที่บริหาร<br>(CEO)            | ผู้อำนวยการฝ่าย<br>บัญชีและการเงิน<br>(CFO) | ผู้อำนวยการ<br>ฝ่าย |
|--|---|--|---|---|---------------------|
| <b>ธุรกรรมปกติ</b>                                   |   |  |   |   |                     |
| มูลค่ามากกว่า 50 ลบ.                                 |   | x  | ให้แจ้งคณะกรรมการเพื่อทราบในการประชุมครั้งต่อไป |   |                     |
| มูลค่าระหว่าง 20-50 ลบ.                              |   | x  |   |   |                     |
| มูลค่าระหว่าง 5-20 ลบ.                               |   | x  | x   |   |                     |
| มูลค่าระหว่าง 1-5 ลบ.                                |   | x  | x   | X   |                     |
| มูลค่าไม่เกิน 1 ลบ.                                  |   | x  | x   | X   | x                   |
| <b>ซื้อ-ขาย อสังหาริมทรัพย์</b>                      |   |  |   |   |                     |
| ทุกขนาดของรายการ                                     | x   |  |   |   |                     |
| <b>ให้เงินกู้ยืมบริษัทในเครือ</b>                    |   |  |   |   |                     |
| - ทุกขนาดรายการ                                      | x   |  |   |   |                     |
| <b>ให้ค้ำประกันกับบริษัทในเครือ</b>                  |   |  |   |   |                     |
| - ทุกขนาดรายการ                                      | x   |  |   |   |                     |
| <b>เปิดบัญชีและปิดบัญชีกับธนาคารและสถาบันการเงิน</b> | x   | x  |   |   |                     |
| <b>เงินลงทุน/เงินฝาก</b>                             | เป็นไปตามนโยบายการลงทุนที่คณะกรรมการอนุมัติ     |  |   |   |                     |

อนึ่ง ในกรณีที่ บริษัทหรือบริษัทย่อยเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท อำนาจอนุมัติจะต้องพิจารณาเกณฑ์การทำ "รายการที่เกี่ยวข้องกัน" ตามมาตรา 89/12 ของพรบ.หลักทรัพย์ฯ ประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 และต้องเปิดเผยข้อมูลตามประกาศตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ด้วย



ในกรณีที่ บริษัทหรือบริษัทย่อยทำการซื้อหรือขายสินทรัพย์ อำนาจอนุมัติจะต้องพิจารณาเกณฑ์การทำ “รายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์” ตามมาตรา 89/29 ของพรบ.หลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทล.20/2551 และต้องเปิดเผย ข้อมูลตามประกาศตลาดหลักทรัพย์ เรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547 ควบคู่ด้วย

## 4 การประชุมคณะกรรมการ

4.1 คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำหนดตารางการประชุมล่วงหน้าเป็นรายปี และแจ้งให้กรรมการแต่ละคนทราบ กำหนดการดังกล่าว เพื่อให้กรรมการสามารถจัดเวลาและ เข้าร่วมประชุมได้ โดยมีกำหนดการประชุมขั้นต่ำจำนวน 4 ครั้ง ต่อปี ซึ่งเหมาะสมกับการทำหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท และลักษณะธุรกิจของบริษัท อย่างไรก็ตาม อาจมีการประชุม พิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น ทั้งนี้ ประธานกรรมการและ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะร่วมกันพิจารณากำหนดวาระ การประชุม และกรรมการบริษัทแต่ละคนมีความเป็นอิสระ ที่จะเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุม

ในปี 2568 บริษัทจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท จำนวน 5 ครั้ง กรรมการแต่ละคนเข้าร่วมประชุมอย่างสม่ำเสมอ รายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการและ คณะกรรมการชุดย่อย ปรากฏในหัวข้อ “คณะกรรมการ”

4.2 บริษัทมีนโยบายการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสาร ประกอบการประชุมในวาระต่างๆ โดยมีรายละเอียดประกอบ วาระการประชุมอย่างชัดเจน และเพียงพอในการพิจารณา ให้กรรมการบริษัททราบล่วงหน้าก่อนการประชุมอย่างน้อย 3-5 วันทำการ เพื่อให้กรรมการบริษัทได้มีเวลาศึกษาข้อมูล อย่างเพียงพอก่อนเข้าร่วมประชุม (ยกเว้นวาระเร่งด่วนเพื่อ ประโยชน์สูงสุดของบริษัทจะจัดส่งเอกสารให้ทันอย่างน้อย 1 วันก่อนประชุม)

4.3 การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทให้ถือ คະแนนเสียงข้างมาก โดยกรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการ ลงคะแนน กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใดไม่มีสิทธิออก เสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธาน ที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเสียงเป็นเสียงชี้ขาด นอกจากนี้ บริษัทยังได้กำหนดนโยบายจำนวนองค์ประชุม ขั้นต่ำ ณ ขณะที่คณะกรรมการบริษัทจะลงมติในที่ประชุม คณะกรรมการ โดยต้องมีกรรมการอยู่ไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวน กรรมการทั้งหมด

4.4 ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ประธานกรรมการได้ จัดสรรเวลาไว้อย่างเพียงพอที่ฝ่ายบริหารจะเสนอเรื่อง และ มากพอที่กรรมการบริษัทจะอภิปรายปัญหาสำคัญอย่าง

รอบคอบโดยทั่วกัน รวมทั้งประธานกรรมการได้ส่งเสริมให้มี การใช้ดุลยพินิจที่รอบคอบ นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัท สนับสนุนให้เชิญผู้บริหารเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการ บริษัท เพื่อชี้แจงและให้ข้อมูลเพิ่มเติมในฐานที่เกี่ยวข้อง กับวาระที่เสนอโดยตรง รวมทั้งกรรมการบริษัทสามารถ สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมจากเลขานุการบริษัท นอกจากนี้ ในกรณีที่จำเป็น คณะกรรมการอาจให้บริษัทเสนอความเห็น ของที่ปรึกษา หรือผู้เชี่ยวชาญพิเศษจากภายนอกได้

4.5 เลขานุการบริษัทจัดให้มีการบันทึกรายงานการประชุมอย่าง ถูกต้อง ครบถ้วน ซึ่งมีรายละเอียด เช่น ชื่อกรรมการที่เข้า ร่วมประชุมและลาประชุม สรุปสาระสำคัญและประเด็นที่มี การอภิปราย และมติคณะกรรมการบริษัทไว้อย่างชัดเจน สามารถตรวจสอบได้ เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด โดย บริษัทมีระบบการจัดเก็บรายงานการประชุมที่ดีและรัดกุม

## 5. ประธานกรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร

ประธานกรรมการบริษัทเป็นกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร ไม่เป็น บุคคลเดียวกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และไม่มีความสัมพันธ์ ใดๆ กับฝ่ายบริหาร โดยมีบทบาท อำนาจ และหน้าที่ที่แบ่งแยก ออกจากกันอย่างชัดเจน โดยทำหน้าที่ต่างๆ ดังนี้

1. กำกับดูแลให้คณะกรรมการบริษัทมีโครงสร้างและ องค์ประกอบที่เหมาะสม
2. ประสานงานประธานเจ้าหน้าที่บริหารในการเรียกประชุม คณะกรรมการบริษัท และดูแลให้กรรมการบริษัทได้รับข้อมูล อย่างถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน และทันเวลาก่อนการประชุม เพื่อให้กรรมการบริษัทสามารถตัดสินใจได้อย่างเหมาะสม
3. ดำเนินการประชุมคณะกรรมการบริษัทตามระเบียบวาระ ข้อบังคับของบริษัท และกฎหมาย
4. เป็นผู้นำของคณะกรรมการบริษัท และเป็นประธานในการ ประชุมคณะกรรมการบริษัทและสรุปมติที่ประชุมและสิ่ง ที่จะต้องดำเนินการต่อไปอย่างชัดเจน
5. จัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ และส่งเสริมให้กรรมการบริษัท ทุกคนอภิปราย แลกเปลี่ยนความคิดเห็นได้อย่างเต็มที่ เป็น อิสระ และใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบ โดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้ ส่วนเสียทุกฝ่ายอย่างครบถ้วน
6. กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยไม่มี กรรมการบริษัทที่มาจากฝ่ายจัดการ
7. เป็นผู้ดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามระเบียบวาระ ข้อบังคับของบริษัท และกฎหมายโดยจัดสรรเวลาให้เหมาะสม รวมทั้ง เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นอย่างเท่า เทียมกันและดูแลให้มีการตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้นอย่าง เหมาะสมและโปร่งใส
8. สนับสนุนและเป็นแบบอย่างที่ดีในการปฏิบัติตามนโยบาย บริหารกิจการที่ดีและต่อต้านคอร์รัปชัน และจรรยาบรรณ



ธุรกิจ และส่งเสริมให้เกิดวัฒนธรรมองค์กรที่มีจริยธรรมและการกำกับดูแลกิจการที่ดี และกำกับดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลและการจัดการอย่างโปร่งใสในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

9. การเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกรรมการที่เป็นผู้บริหารและกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ
10. กำกับดูแลให้การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทโดยรวม คณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ และกรรมการบริษัทแต่ละคน เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเกิดประสิทธิผล และบรรลุวัตถุประสงค์ตามแผนงานที่กำหนดไว้

ส่วนอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายหน้าที่ให้เป็นผู้มีอำนาจดำเนินการต่างๆ แทนบริษัท ซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญ ได้ดังนี้

1. การดำเนินกิจการตามปกติของธุรกิจและอนุมัติเงินกู้ยืมระหว่างกันตามอำนาจอนุมัติ และดูแลค่าใช้จ่ายในการดำเนินการตามที่กำหนดให้ดำเนินการตามเงื่อนไขที่บริษัทกำหนด
2. การทำนิติกรรม สัญญา ข้อตกลง หรือข้อผูกมัดในนามของบริษัทเกี่ยวกับกิจการใดๆ ที่คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติ หรือ ให้ความเห็นชอบไว้แล้ว
3. การทำการว่าจ้าง จ่ายค่าจ้าง ปลดออก และการอื่นๆ ตามความจำเป็นและสมควรกับลูกจ้าง
4. การแต่งตั้งทนายความ และที่ปรึกษากฎหมาย
5. การกระทำการในนามของบริษัท และการกระทำการแทนบริษัทในกิจการใดๆ กับหน่วยงานของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายอื่นๆ
6. การแต่งตั้ง และโยกย้ายผู้รับมอบอำนาจช่วง หรือตัวแทน
7. ซึ่งการมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่เป็นการมอบอำนาจที่ทำให้ผู้รับมอบอำนาจสามารถถอนมติรายการที่ผู้รับมอบอำนาจหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นกับบริษัทหรือบริษัทย่อย

## 6 การประเมินผลงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัทมีการจัดทำแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารของทุกบริษัทในกลุ่ม โดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะเป็นผู้ประเมิน ทั้งนี้ สรุปผลการประเมินการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารถือเป็นข้อมูลลับเฉพาะไม่สามารถเปิดเผยได้ โดยการประเมินการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีหลักการการประเมินเกี่ยวข้องกับผลการประกอบกิจการของบริษัท แผนกลยุทธ์ของบริษัท และการบริหารงาน ผลการประเมินดังกล่าวจะถูกนำไปพิจารณากำหนดอัตราการปรับขึ้นเงินเดือน

## 7 การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท

การประเมินผลการปฏิบัติงานและประสิทธิภาพในการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย ทั้งแบบรายคณะและรายบุคคล (ประเมินตนเอง) โดยมีรายละเอียดดังนี้

การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย แบ่งการประเมินออกเป็น 4 หัวข้อหลักตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้แก่ 1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการมีความเหมาะสมทำให้การทำงานของคณะกรรมการมีประสิทธิภาพหรือไม่ 2) การประชุมคณะกรรมการได้ดำเนินการ เพื่อให้คณะกรรมการปฏิบัติหน้าที่ในการประชุมได้อย่างมีประสิทธิภาพหรือไม่ 3) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ ได้ให้ความสำคัญ ใช้เวลาในการพิจารณา ทบทวนและปฏิบัติตามอย่างเพียงพอหรือไม่ 4) เรื่องอื่นๆ เช่น ความสัมพันธ์ระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ การพัฒนาตนเองของกรรมการ และการพัฒนาผู้บริหาร

กระบวนการในการประเมินมีดังนี้ คณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทมีการประเมินผลการปฏิบัติงานด้วยตนเองปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการร่วมกันพิจารณาผลงานและปรับปรุงแก้ไข โดยประเมินแบบรายคณะและรายบุคคล เลขานุการบริษัทสรุปผลประเมินและนำเสนอต่อคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเพื่อพิจารณา

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเสนอผลและแนวทางการพัฒนาปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินงานต่อคณะกรรมการบริษัท

### 4.8 คำตอบแทนกรรมการ

บริษัทมีนโยบายในการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการที่เป็นตัวเงินไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใส และนำเสนอขออนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเป็นประจำทุกปี โดยมีหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการบริษัท ดังนี้

1. มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับขอบเขตภาระหน้าที่ ความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละคน
2. ค่าตอบแทนอยู่ในระดับที่สามารถจูงใจ สามารถรักษาราชการที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณภาพในการปฏิบัติหน้าที่ให้กับบริษัทได้
3. องค์ประกอบของค่าตอบแทนมีความชัดเจน โปร่งใส และง่ายต่อการเข้าใจ
4. เป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับค่าตอบแทนกรรมการในอุตสาหกรรมเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน





คำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร : คณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทนเป็นผู้พิจารณาอนุมัติคำตอบแทน ซึ่งประกอบด้วย คำตอบแทนรายเดือน, ไบรอส และเบี้ยประชุม ซึ่งประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยใช้ข้อมูลการประเมินผลที่เกิดขึ้นจริงในช่วงเดือนมกราคมถึงเดือนธันวาคม ในการประเมินผลงานดังกล่าว ประธานเจ้าหน้าที่บริหารซึ่งเป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสียจะไม่ได้เข้าร่วมพิจารณา ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะเป็นผู้สื่อสารผลการพิจารณาให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบต่อไป

คำตอบแทนของผู้บริหารและพนักงาน : บริษัทได้กำหนดคำตอบแทนของผู้บริหารและพนักงานเป็นไปตามหลักการ ซึ่งเชื่อมโยงกับผลการประกอบการของบริษัทในแต่ละปี และผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานแต่ละท่านโดยใช้ระบบ Key Performance Indicators (KPIs) ทั้งนี้ บริษัทมีการเปิดเผยคำตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูงในหัวข้อ “โครงสร้างการจัดการ - คำตอบแทน กรรมการและผู้บริหาร”

ในปี 2568 มีการส่งผู้บริหาร จำนวน 4 ท่านเข้าอบรม รายละเอียดดังนี้

| ผู้เข้ารับการอบรม          | หลักสูตร   |
|----------------------------|--|
| นางสาวนิศรา วงศ์สินศิริกุล | หลักสูตร e-Learning CFO Refresher  |
| นางสาววิชุดา สิงห์สุว      | การพัฒนาระบบงานด้านบัญชีในยุคดิจิทัล และ ระบบสารสนเทศทางการบัญชี<br>การจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและแนวทางวิเคราะห์งบการเงิน  |
| นายจิรพงษ์ กาชนะสุวรรณ     | ความรู้เกี่ยวกับ พ.บ. ข้อมูลข่าวสารของทางราชการ พ.ศ.2540 ที่นายจ้าง ลูกจ้าง และประชาชนควรรู้<br>การเก็บรวบรวม ใช้ และเปิดเผยประวัติอาชญากรรม กับการทำงานของนักทรัพยากรมนุษย์<br>จ.ป. หัวหน้างาน<br>จ.ป. เทคนิค<br>เคล็ดลับเสริมจุดเด่นขององค์กรเพื่อดึงดูด Talents<br>พนักงานไม่ทำตามกฎ HR จัดการยังไงให้เด็ดขาด (ถูกกฎหมาย)<br>เลิกจ้างไม่เป็นธรรม กฎหมาย HR ต้องรู้ก่อนถูกฟ้อง(อายุความ10ปี)<br>How to use ChatGPT<br>The Future of Wellbeing : How Health Tech is Transforming Workplaces<br>Upskill เป็น HR ยุค AI กับ ‘5 Recruitment Trends<br>Human rights ในกฎหมายแรงงานที่ HR ควรรู้<br>THAILAND HR TECH 2024<br>ปฏิวัติงาน HR ให้เหนือชั้นด้วย Chat GPT<br>โครงการเสริมสร้างวินัยการทำงานในสถานประกอบกิจการ |
| นางสาวอนุชา พรเพิ่มสุข     | หลักสูตรการดับเพลิงขั้นต้นและหลักสูตรการอพยพหนีไฟ  |

## 9 การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

บริษัทส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้มีการฝึกอบรมและการให้ความรู้แก่คณะกรรมการบริษัท ฝ่ายบริหาร และพนักงานทุกคน เพื่อให้มีการปรับปรุงการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง

สำหรับกรรมการที่เพิ่งเข้ารับการดำรงตำแหน่ง บริษัทจะจัดปฐมนิเทศให้กรรมการใหม่ได้รับทราบถึงหน้าที่และความรับผิดชอบเพื่อให้เกิดความรู้ความเข้าใจในการทำหน้าที่ โดยมีกรอบรวมทั้งภายในและภายนอกบริษัท

บริษัทให้ความสำคัญในการอบรมหรือสัมมนาในหลักสูตรต่างๆ เพื่อพัฒนาความรู้ความสามารถ โดยส่งเสริมให้กรรมการทุกท่านเข้ารับการอบรมหรือสัมมนาหลักสูตรเกี่ยวกับกรรมการ เช่น หลักสูตรซึ่งจัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

## 10 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

บริษัทมีการแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนขึ้นมาทำหน้าที่โดยเฉพาะ ทั้งนี้บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการและผู้บริหารของบริษัท ต้องเป็นบุคคลที่มีคุณสมบัติครบตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน พ.ศ.2535



และตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทล.39/2559 เรื่องการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ (รวมทั้งที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมในภายหลัง) และต้องไม่เป็นบุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับผู้บริหารของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ ทั้งนี้ กรรมการและผู้บริหารทุกท่าน ต้องไม่มีประวัติกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 10 ปีย้อนหลังก่อนวันแต่งตั้ง รวมทั้งไม่มีประวัติถูกพิพากษาถึงที่สุดให้เป็นบุคคลล้มละลาย ไม่เป็นบุคคลที่ฝ่าฝืนข้อบังคับ ระเบียบ ประกาศ คำสั่ง มติคณะกรรมการ หรือข้อตกลงการจดทะเบียนหลักทรัพย์กับตลาดหลักทรัพย์ฯ ตลอดจนหนังสือเวียนที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมทั้งข้อพิพาทหรือการถูกฟ้องร้องที่อยู่ระหว่างตัดสิน

## หมวดที่ 5 การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง (Internal Control and Risk Management)

### การควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน

บริษัทให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายใน จึงได้มอบหมายให้ผู้บริหารดำเนินการกำกับดูแลระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน การทบทวนความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน การวิเคราะห์ และบริหารจัดการการควบคุมภายใน และรายงานไปยังกรรมการตรวจสอบควบคุมไปกับการกำหนดนโยบายที่สำคัญและการติดตามดูแลให้มีการปฏิบัติ ตลอดจนกำกับมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ป้องกันมิให้เกิดการทุจริตหรือประพฤติมิชอบ เพื่อให้กิจการของบริษัทสามารถดำเนินการไปได้โดยมีประสิทธิภาพ

### มาตรการป้องกันการใช้อ้างอิงข้อมูลภายในของบริษั และความขัดแย้งทางผลประโยชน์

1. บริษัทห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัท ใช้อ้างอิงข้อมูลภายในของบริษั ที่มีหรือที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ และยังมีได้เปิดเผยต่อสาธารณชน ซึ่งตนได้ล่วงรู้มาโดยอาศัยตำแหน่งหน้าที่ หรืออยู่ในฐานะที่สามารถล่วงรู้ข้อเท็จจริง อันเป็นสาระสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหลักทรัพย์ และเข้ามาทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์โดยอาศัยข้อเท็จจริงดังกล่าว ก่อนที่ข้อเท็จจริงดังกล่าวจะถูกเปิดเผยต่อประชาชน ซึ่งถือเป็นการเอาเปรียบบุคคลอื่นและเป็นการซื้อขายที่ไม่เป็นธรรม บริษัทถือเป็นความผิดทางวินัยตามข้อบังคับการดำเนินงานของบริษัท โดยจะพิจารณาลงโทษตามควรแก่กรณี ได้แก่ การตักเตือนด้วยวาจา การตักเตือนเป็นหนังสือ การภาคทัณฑ์ ตลอดจนการเลิกจ้างพ้นสภาพการเป็นพนักงานด้วยเหตุไล่ออก ปลดออก หรือให้ออก แล้วแต่กรณี เป็นต้น

2. บริษัทมีนโยบายเกี่ยวกับการรายงานการเปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญของกรรมการและผู้บริหาร อาทิ ข้อมูลเกี่ยวกับญาติ พี่น้อง การเข้าไปเป็นผู้ถือหุ้นในนิติบุคคลอื่นใด หรือการเข้าไปเป็นกรรมการในนิติบุคคลอื่นใด เป็นต้น ซึ่งกรรมการและผู้บริหารจะต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญให้แก่เลขานุการบริษัททราบภายใน 3 วันนับจากมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลนั้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นข้อมูลล่าสุดเสมอ รวมทั้งได้มีข้อกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารแจ้งให้บริษัททราบทันทีกรณีที่บริษัทมีการพิจารณาเข้าทำธุรกรรมใดๆก็ตามกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันหรือเป็นรายการที่มีการขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้เลขานุการบริษัทแจ้งให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบ เพื่อดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป

3. บริษัทกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร โดยแนวทางดังกล่าวสอดคล้องกับลักษณะของธุรกิจ กฎหมาย และ ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งกรรมการและผู้บริหารต้องรายงานข้อมูลส่วนได้เสียมายังบริษัททุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งบริษัทกำหนดให้เลขานุการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในการติดตามข้อมูลดังกล่าว

4. คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดแนวทางเพื่อไม่ให้เกิดการหรือผู้บริหารที่มีส่วนได้เสีย หรือมีส่วนเกี่ยวข้องเข้าร่วมกระบวนการตัดสินใจในการพิจารณาธุรกรรมระหว่างบริษัทกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย หรือมีส่วนเกี่ยวข้องดังกล่าว โดยก่อนเริ่มประชุมทุกครั้งประธานกรรมการจะแจ้งให้กรรมการที่มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆแจ้งต่อที่ประชุมทราบและกรรมการท่านนั้นจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

5. บริษัทมีโครงสร้างการถือหุ้นแบบไม่ซับซ้อน และรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นเกือบทั้งหมดเป็นการทำรายการตามปกติธุรกิจ

6. บริษัทยึดถือปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. เช่น หลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หลักเกณฑ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เป็นต้น

## หมวดที่ 6 การป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Avoidance in Conflicts of Interest)

คณะกรรมการบริษัทมีมาตรการป้องกันเกี่ยวกับการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดนโยบายห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับชั้น แสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัวที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ของบริษัท หรือการดำเนิน



ธุรกรรมสำคัญ ได้แก่ รายการที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท โดยกำหนดนโยบายระเบียบวิธีปฏิบัติ กระบวนการในการพิจารณาและอนุมัติรายการหรือธุรกรรม จะต้องปฏิบัติตามระบบควบคุมภายในเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน และข้อกำหนดของหน่วยงานที่กำกับบริษัทจดทะเบียน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

## หมวดที่ 7 จริยธรรมในการดำเนินธุรกิจและจรรยาบรรณ (Code of Conduct)

คณะกรรมการบริษัทได้สนับสนุนให้พนักงานและผู้บริหารของบริษัทดำเนินงานอยู่บนหลักจริยธรรม และจรรยาบรรณที่ดี โดย บริษัท ได้จัดทำจรรยาบรรณธุรกิจ (Business Ethics) ของบริษัท เพื่อเป็นข้อพึงปฏิบัติสำหรับคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร พนักงาน ยึดมั่นเป็นแนวทางปฏิบัติด้วยความรับผิดชอบ ความซื่อสัตย์ สุจริต ยุติธรรม รักษาความลับ คุณธรรมในวิชาชีพ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบและกฎเกณฑ์ต่างๆ เพื่อสร้างความเชื่อมั่น และความไว้วางใจแก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มและผู้ที่เกี่ยวข้อง

## หมวดที่ 8 นโยบายต่อต้านการทุจริต

บริษัทมีเจตนารมณ์ที่จะป้องกันและไม่สนับสนุนให้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนของบริษัทเข้าไปมีส่วนร่วมในการคอร์รัปชัน การให้/รับสินบนแก่/จากเจ้าหน้าที่ของรัฐและเอกชน อาทิ บุคลากรของบริษัทต่างๆ ที่มีธุรกรรมร่วมกับบริษัท ทั้งทางตรงและทางอ้อมเพื่อให้ได้มาหรือคงไว้ซึ่งธุรกิจหรือข้อได้เปรียบทางการแข่งขัน

ทั้งนี้ บริษัทได้เปิดช่องทางในการรับข้อมูล, ข้อร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสพฤติกรรมที่สื่อถึงการทุจริต เพื่อให้พนักงานและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องสามารถแจ้งเบาะแสดังกล่าวโดยมั่นใจได้ว่าผู้แจ้งเบาะแสได้รับการคุ้มครอง โดยไม่ถูกลงโทษหรือโยกย้ายที่ไม่เป็นธรรม หรือกลั่นแกล้งด้วยประการใด

## การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัท มีการแต่งตั้งบุคคลเข้าเป็นกรรมการในบริษัทย่อย โดยบริษัทได้กำหนดระเบียบปฏิบัติให้การเสนอชื่อและใช้สิทธิออกเสียงดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทด้วย โดยบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการในบริษัทย่อย มีหน้าที่ดำเนินการเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทย่อย นอกจากนี้การทำรายการเกี่ยวโยง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือการทำรายการสำคัญอื่นๆ ให้ใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการในลักษณะเดียวกับหลักเกณฑ์ของบริษัท รวมถึงมีการกำกับดูแลให้มีการจัดเก็บข้อมูล และ

การบันทึกบัญชีของบริษัทย่อยในรูปแบบเดียวกันกับบริษัท เพื่อบริษัทสามารถตรวจสอบและนำมาจัดทำงบการเงินรวมได้ทันตามกำหนด

## 6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัทดำเนินกิจกรรมทางด้านธุรกิจโดยยึดถือนโยบาย และหลักการตลอดจนการปฏิบัติในแนวทางของการกำกับกิจการที่ดี มีธรรมาภิบาล มีจรรยาบรรณธุรกิจ รวมทั้งมีความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม ตลอดจนผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกับบริษัท ทั้งทางตรง และทางอ้อม บริษัท ได้ยึดถือหลักในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจที่ดี โดยบริษัทเชื่อว่าสิ่งเหล่านี้จะส่งผลให้ บริษัทมีความเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนต่อเนื่อง มีประสิทธิภาพ และสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้เกี่ยวข้องทุกคนโดยสอดคล้องกับวิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมขององค์กร

บริษัทได้ดำเนินการจัดทำคู่มือจรรยาบรรณธุรกิจ (Business Ethics) เพื่อให้ยึดถือเป็นแนวทางปฏิบัติในทิศทางเดียวกัน โดยมีความซื่อสัตย์ สุจริต โปร่งใส เป็นธรรม และสามารถตรวจสอบได้ โดยได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565 ทั้งนี้รายละเอียดของเนื้อหาใน “จรรยาบรรณธุรกิจ” นี้ จะนำไปเพื่อให้เหมาะสมกับแนวทางในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยกำหนดให้เป็นหน้าที่รับผิดชอบของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนที่จะต้องปฏิบัติตาม “จรรยาบรรณธุรกิจ” นี้ เพื่อนำไปสู่การกำกับดูแลกิจการที่ดี อันจะส่งผลให้ บริษัท เติบโตอย่างยั่งยืนตามพันธกิจต่อไป (ดูจรรยาบรรณธุรกิจฉบับเต็มที่ [www.bsmgroup.asia](http://www.bsmgroup.asia))

## 6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

ในปี 2568 กลุ่มบริษัทได้การจัดทำและมีการปรับปรุงนโยบายต่างๆ รวมถึงแนวปฏิบัติและระบบการกำกับ ดูแลกิจการอย่างต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการกำกับดูแล และแสดงให้เห็นว่ามีการยกระดับมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทที่สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 (CG Code) อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

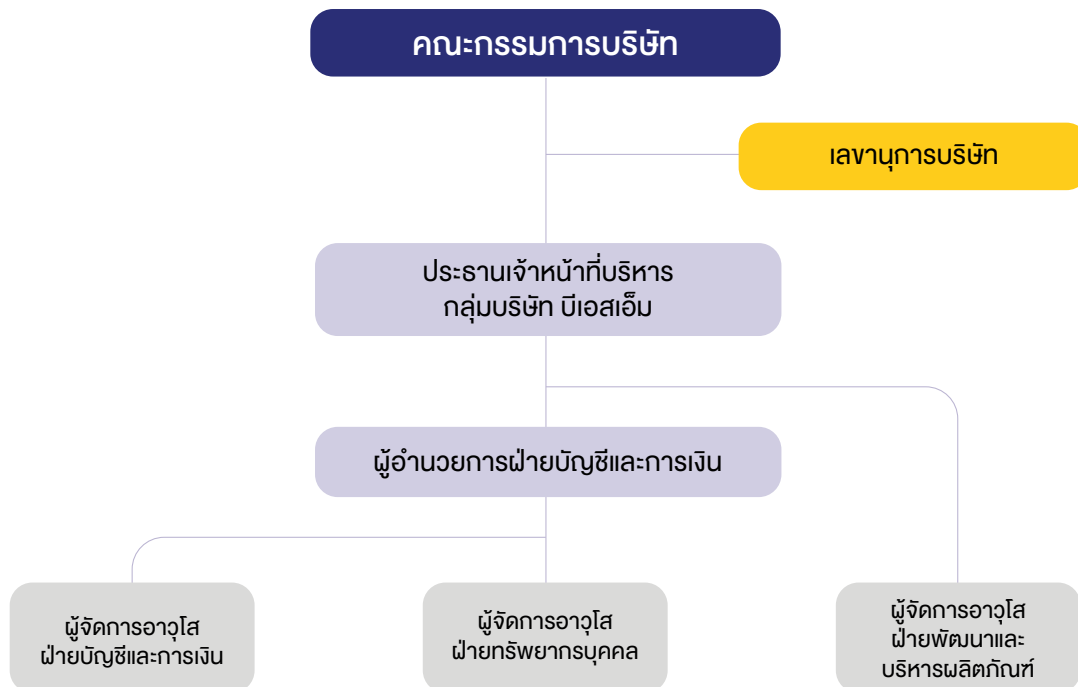
กลุ่มบริษัทได้กำหนดให้มีช่องทางการรับร้องเรียนด้านจรรยาบรรณเพื่อสรุปและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหารเพื่อดำเนินการตามขั้นตอนต่อไป รวมทั้งยังได้มีการกำหนดช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนหรือการแจ้งเบาะแสดังกล่าวจากผู้มีส่วนได้เสียหรือบุคคลภายนอกอีกด้วย



## 07

โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ ข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับ  
คณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่นๆ

## 7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ



## 7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวนทั้งสิ้น 7 ท่าน ประกอบด้วย

| ชื่อ - สกุล |                            | ตำแหน่ง          |
|-------------|----------------------------|------------------|
| 1.          | นายเอนก พิเชฐพงศ์          | ประธานกรรมการ    |
| 2.          | นายสฤษดิ์ เนื่องสิทธิ์     | รองประธานกรรมการ |
| 3.          | นางสาวมิศรา วงศ์สินศิริกุล | กรรมการ          |
| 4.          | นายเอกชัย เวชพงศ์          | กรรมการ          |
| 5.          | นายปรเมตต์ จุฬวนิช         | กรรมการอิสระ     |
| 6.          | นายออสัน การบริสุทธ์       | กรรมการอิสระ     |
| 7.          | นายมาร์ค เดวิด เรมีแจน     | กรรมการอิสระ     |

กรรมการซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท



นายสัญญา เนื่องสิทธิ์ และ นางสาวมิตรา วงศ์สินศิริกุล ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

### องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัท ได้จัดให้มีจำนวนกรรมการที่เหมาะสมกับขนาดของกิจการ บริษัท โดยประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 5 คน และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นฐานอยู่ในราชอาณาจักร
2. คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการที่เป็นอิสระ (Independent Director) อย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมีจำนวนอย่างน้อย 3 คน
3. จำนวนองค์ประชุมขั้นต่ำ ณ ขณะที่คณะกรรมการบริษัท จะลงมติในที่ประชุมคณะกรรมการ โดยต้องมีกรรมการอยู่ไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทให้ถือคะแนนเสียงข้างมาก โดยกรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่ง ในการลงคะแนนกรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใดไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเสียงเป็นเสียงชี้ขาด

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัทต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท
2. คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำหนดเป้าหมาย แนวทาง นโยบาย แผนงาน และงบประมาณของบริษัท ควบคุมกำกับดูแลการบริหารจัดการของฝ่ายบริหารหรือของบุคคลใดๆ ซึ่งได้รับมอบหมายให้ดำเนินงานดังกล่าว เพื่อให้แน่ใจว่าฝ่ายบริหารหรือบุคคลใดๆ นั้น ได้ปฏิบัติตามนโยบายที่คณะกรรมการกำหนด
3. คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจแต่งตั้งประธานกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารหนึ่งคนหรือหลายคน และ/หรือตำแหน่งอื่นใด ให้ดำรงตำแหน่งภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการอาจกำหนดขึ้น และคณะกรรมการอาจมอบหมายหรือกำหนดอำนาจให้แก่บุคคลดังกล่าวนั้น ตามที่คณะกรรมการเห็นสมควรซึ่งเป็นอำนาจที่ตามกฎหมายหรือตามข้อบังคับบริษัทมิได้กำหนดไว้ว่าเป็นอำนาจของผู้ถือหุ้น
4. คณะกรรมการมีอำนาจเลือกตั้งกรรมการจำนวนหนึ่งเป็นคณะกรรมการบริหาร และอนุกรรมการ และ/หรือ คณะที่ปรึกษาอื่นใดตามความเหมาะสมเพื่อดำเนินกิจการอย่างหนึ่งอย่างใดหรือหลากหลายก็ได้

5. คณะกรรมการต้องรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น และควบคุมกำกับดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลรวมทั้งจัดทำรายงานต่างๆ ให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นไปตามเกณฑ์และมาตรฐานที่กำหนด
6. คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำกับให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ โดยจัดให้มีหน่วยงานตรวจสอบภายในเป็นผู้ติดตามและดำเนินการร่วมและประสานงานกับคณะกรรมการตรวจสอบ
7. คณะกรรมการมีหน้าที่จัดให้มีการจัดทำรายงานทางการเงิน และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบ และ/หรือ สอบทานรายงานทางการเงินนั้นให้เสร็จก่อนจะมีการนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น
8. การดำเนินการของคณะกรรมการบริษัทในเรื่องดังต่อไปนี้ คณะกรรมการจะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
  - (1) การขาย หรือโอนกิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น
  - (2) การซื้อ หรือรับโอนกิจการของบริษัทเอกชน หรือบริษัทมหาชนอื่น มาเป็นของบริษัท
  - (3) การทำ แก้วไข หรือยกเลิกสัญญาเกี่ยวกับการให้เช่ากิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ การมอบหมายให้บุคคลอื่นใดเข้าจัดการธุรกิจของบริษัท หรือการควบรวมกิจการกับบุคคลอื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการแบ่งผลกำไรขาดทุนกัน
  - (4) การแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ หรือข้อบังคับของบริษัท
  - (5) การเพิ่มหรือลดทุนจดทะเบียนของบริษัท
  - (6) การเลิกบริษัท
  - (7) การออกหุ้นกู้ของบริษัท
  - (8) การควบรวมกิจการบริษัทกับบริษัทอื่น

ทั้งนี้ กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทในเรื่องใดเรื่องหนึ่ง ไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องนั้น นอกจากนี้คณะกรรมการยังมีหน้าที่ในการกำกับดูแลให้บริษัทหรือบริษัทย่อยปฏิบัติตามข้อกำหนดและประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการทำรายการเกี่ยวโยงกันหรือรายการเกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทย่อย



## ขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบของประธาน กรรมการบริษัท

ประธานกรรมการบริษัทเป็นกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร ไม่  
เป็นบุคคลเดียวกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) และไม่มี  
ความสัมพันธ์ใดๆ กับฝ่ายบริหาร โดยมีบทบาท อำนาจ และ  
หน้าที่ที่แบ่งแยกออกจากกันอย่างชัดเจน

### หน้าที่ของประธานกรรมการบริษัท

1. กำกับดูแลให้คณะกรรมการบริษัทมีโครงสร้างและองค์ประกอบ  
ที่เหมาะสม
2. ประธานงานประธานเจ้าหน้าที่บริหารในการเรียกประชุม  
คณะกรรมการบริษัท และดูแลให้กรรมการบริษัทได้รับข้อมูล  
อย่างถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน และทันเวลาก่อนการประชุม  
เพื่อให้กรรมการบริษัทสามารถตัดสินใจได้อย่างเหมาะสม
3. ดำเนินการประชุมคณะกรรมการบริษัทตามระเบียบวาระ  
ข้อบังคับของบริษัท และกฎหมาย
4. เป็นผู้นำของคณะกรรมการบริษัท และเป็นประธานในการ  
ประชุมคณะกรรมการบริษัทและสรุปมติที่ประชุมและสิ่งที่จะ  
ต้องดำเนินการต่อไปอย่างชัดเจน
5. จัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ และส่งเสริมให้กรรมการบริษัท  
ทุกคนอภิปราย แลกเปลี่ยนความคิดเห็นได้อย่างเต็มที่ เป็น  
อิสระ และใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบ โดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้  
ส่วนเสียทุกฝ่ายอย่างครบถ้วน
6. กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยไม่มีกรรมการ  
บริษัทที่มาจากฝ่ายจัดการ
7. เป็นผู้นำในการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามระเบียบวาระ  
ข้อบังคับของบริษัท และกฎหมายโดยจัดสรรเวลาให้เหมาะสม  
รวมทั้ง เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นอย่าง  
เท่าเทียมกันและดูแลให้มีการตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้นอย่าง  
เหมาะสมและโปร่งใส
8. สนับสนุนและเป็นแบบอย่างที่ดีในการปฏิบัติตามนโยบาย  
บริหารกิจการที่ดีและต่อต้านคอร์รัปชัน และจรรยาบรรณ  
ธุรกิจ และส่งเสริมให้เกิดวัฒนธรรมองค์กรที่มีจริยธรรมและ  
การกำกับดูแลกิจการที่ดี และกำกับดูแลให้มีการเปิดเผย  
ข้อมูลและการจัดการอย่างโปร่งใสในกรณีที่มีความขัดแย้ง  
ทางผลประโยชน์
9. การเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกรรมการที่เป็น  
ผู้บริหารและกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และระหว่าง  
คณะกรรมการและฝ่ายจัดการ

10. กำกับดูแลให้การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทโดย  
รวม คณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ และกรรมการบริษัทแต่ละคน  
เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเกิดประสิทธิผล และบรรลุ  
วัตถุประสงค์ตามแผนงานที่กำหนดไว้

### วาระการดำรงตำแหน่งกรรมการ

กรรมการบริษัทมีวาระดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดย 1 ปี ใน  
ที่นี้ หมายถึง ช่วงเวลาระหว่างวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ของ  
ปีที่ได้รับการแต่งตั้ง จนถึงวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในปีถัดไป  
กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการเสนอชื่อและ  
แต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งใหม่ได้

ทั้งนี้ การมอบอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะ  
กรรมการบริษัทนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบ  
อำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริษัท หรือผู้รับมอบอำนาจจาก  
คณะกรรมการบริษัท สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่  
อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการ  
กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) เข้าเป็นคู่สัญญาหรือทำ  
รายการดังกล่าวกับ บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย

### การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น

กรรมการแต่ละคนจะดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียน  
ได้ไม่เกิน 5 บริษัท โดย กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
/ ผู้บริหารระดับสูง ไม่ควรรับเป็นกรรมการในบริษัทจดทะเบียน  
อื่นที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท และการ  
ปฏิบัติหน้าที่ของตน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะดำรงตำแหน่ง  
กรรมการหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร(กรรมการผู้จัดการ) ใน  
บริษัทอื่นนอกเหนือจากบริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบริษัทอื่น  
ที่บริษัทถือหุ้นได้ก็ต่อเมื่อได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการ

### การประชุมคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำหนดตารางการประชุมล่วงหน้า  
เป็นรายปี และแจ้งให้กรรมการแต่ละคนทราบกำหนดการดังกล่าว  
เพื่อให้กรรมการสามารถจัดเวลาและเข้าร่วมประชุมได้ โดยมี  
กำหนดการประชุมขั้นต่ำจำนวน 4 ครั้งต่อปี ซึ่งเหมาะสมกับการ  
ทำหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท และลักษณะธุรกิจของบริษัท  
อย่างไรก็ตาม อาจมีการประชุมพิเศษเพิ่มตามความจำเป็น ทั้งนี้  
ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ จะร่วมกันพิจารณา  
กำหนดวาระการประชุม และกรรมการบริษัทแต่ละคนมีความเป็น  
อิสระที่จะเสนอเรื่องเข้าสู่การประชุม

## คำตอบแทนคณะกรรมการ

คำตอบแทนคณะกรรมการ ในปี 2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ได้แก่ ค่าเบี้ยประชุม มีรายละเอียดคำตอบแทนเป็นรายบุคคล ดังนี้

| รายชื่อกรรมการ                                       | ปี 2567<br>(ล้านบาท) | ปี 2568<br>(ล้านบาท) |
|--|----------------------|----------------------|
| นายเอนก พิเชฐพงศ์                                    | 0.10                 | 0.13                 |
| นายสัณชัย เนืองสิทธิ์                                | 0.08                 | 0.10                 |
| นางสาวมิศรา วงศ์สินศิริกุล                           | 0.08                 | 0.10                 |
| นายวรุตม์ กาญจน์พัฒนพงศ์ (ลาออก 20 มิ.ย. 2567)       | 0.04                 | 0.00                 |
| นายเอกชัย เวชพงศ์                                    | 0.02                 | 0.04                 |
| นายมาร์ค เดวิด เรมีเจน (เข้าดำรงตำแหน่ง 8 พ.ย. 2567) | 0.00                 | 0.10                 |
| นายปรเมศวร์ จุฬวนิช                                  | 0.10                 | 0.13                 |
| น.ส.จิตติยา วงศ์จิรัชย์ (ลาออก 5 มี.ค. 2568)         | 0.08                 | 0.02                 |
| นายออสัน การบริสุทธิ์                                | 0.08                 | 0.10                 |
| <b>รวมค่าเบี้ยประชุม</b>                             | <b>0.58</b>          | <b>0.71</b>          |

โบนัสกรรมการที่จ่ายระหว่างปี 2568 : คณะกรรมการบริษัทได้สมัครใจไม่ขอรับโบนัสกรรมการสำหรับผลประกอบการปี 2568





## 7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

### 7.3.1 คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวนทั้งสิ้น 3 ท่าน ประกอบด้วย

|    | ชื่อ - สกุล                      | ตำแหน่ง              |
|----|----------------------------------|----------------------|
| 1. | นายปรบัตก์ จุฬวณิช               | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. | นายออสณ การบริสุทธ์ <sup>1</sup> | กรรมการตรวจสอบ       |
| 3. | นายมาร์ค เดวิด เรบีเจน           | กรรมการตรวจสอบ       |

หมายเหตุ: นางสาวประภัสสร เจิตนภา ปฏิบัติหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

<sup>1</sup> กรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน

### องค์ประกอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. มีกรรมการอิสระอย่างน้อยหนึ่งในสาม (1/3) ของจำนวนกรรมการทั้งหมด แต่ต้องไม่น้อยกว่า 3 คน โดยคณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้คัดเลือกสมาชิก 1 คน ให้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการตรวจสอบ
2. กรรมการตรวจสอบแต่ละท่านต้องเป็นผู้มีความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และความชำนาญที่เหมาะสมต่อภารกิจที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท รวมถึงความรู้และความสามารถในเรื่องที่เกี่ยวข้องต่อการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ
3. คณะกรรมการตรวจสอบแต่งตั้งเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ท่าน เพื่อทำหน้าที่ปฏิบัติงานในเรื่องเกี่ยวกับการจัดเตรียมข้อมูล วาระการประชุม บันทึกการประชุม จัดทำรายงานกิจกรรม และงานอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการตรวจสอบมอบหมาย

### คุณสมบัติคณะกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบของบริษัทต้องเป็น**กรรมการอิสระ**ของบริษัทที่มีคุณสมบัติครบถ้วนและไม่นับบุคคลต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทที่กำหนดไว้ดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุม

ของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าว ไม่รวมถึงกรณีที่มีการการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็น บิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้น เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย





9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท
10. กรรมการอิสระตามคุณสมบัติข้างต้น อาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทรวม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ ผู้มีอำนาจควบคุม โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบองค์คณะ (Collective Decision) ได้

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่และความรับผิดชอบตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ และให้รายงานตรงต่อคณะกรรมการบริษัท

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิผล
3. สอบทานการปฏิบัติของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง บุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท เสนอคำตอบแทนและเลิกจ้างบุคคลดังกล่าว
5. เข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วย อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
6. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวเหมาะสมเหตุผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
7. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
8. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

### วาระการดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบมีวาระดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และดำรงตำแหน่งไม่เกิน 3 วาระติดต่อกันนับจากวันที่ได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท โดย 1 ปี ในที่นี้ หมายถึง ช่วงเวลาระหว่างวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ของปีที่ได้รับการแต่งตั้ง จนถึงวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในปีถัดไป กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการเสนอชื่อและแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งใหม่ได้

## 7.3.2 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวนทั้งสิ้น 3 ท่าน ประกอบด้วย

|    | ชื่อ - สกุล           | ตำแหน่ง                                  |
|----|-----------------------|--|
| 1. | นายเอนก พิเชษฐพงศ์    | ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน |
| 2. | นายปรเมตต์ จูพาณิชย์  | กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน          |
| 3. | นายออสุน การบริสุทธิ์ | กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน          |

หมายเหตุ: นางสาวมิตรา วงศ์สินศิริกุล ปฏิบัติหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนมีขอบเขตอำนาจหน้าที่ ซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ดังนี้

1. กำหนดนโยบายต่างๆ ดังนี้
  - (1) นโยบาย หลักเกณฑ์ และวิธีการในการสรรหากรรมการหรือผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ตั้งแต่ตำแหน่งรองกรรมการผู้จัดการขึ้นไป
  - (2) นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นที่ให้แก่กรรมการ หรือผู้บริหารระดับสูงของบริษัท เฉพาะตำแหน่งกรรมการผู้จัดการขึ้นไปโดยต้องมีหลักเกณฑ์ที่ชัดเจน โปร่งใส เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
2. คัดเลือก และเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อดำรงตำแหน่งต่างๆ ดังต่อไปนี้ เพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัท
  - (1) กรรมการ (เพิ่มเติม / ทดแทน / ครบตามวาระ)
  - (2) ผู้บริหารระดับสูงตั้งแต่ตำแหน่งรองกรรมการผู้จัดการขึ้นไป
3. ดูแลให้กรรมการ หรือผู้บริหารระดับสูง ตั้งแต่ตำแหน่งกรรมการผู้จัดการขึ้นไปได้รับผลตอบแทน (ค่าตอบแทนในฐานะกรรมการ / ค่าตอบแทนประจำตำแหน่ง / ค่าเบี้ยประชุม) หรือเงิน Bonus ที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบที่มีต่อบริษัท
4. กำหนดแนวทางการประเมินผลงานของผู้บริหารระดับสูง เฉพาะตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ เพื่อใช้พิจารณาปรับผลตอบแทนประจำปีโดยได้คำนึงถึงหน้าที่ความรับผิดชอบที่มีต่อบริษัท
5. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย



### 7.3.3 คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวนทั้งสิ้น 2 ท่าน ประกอบด้วย

| ชื่อ - สกุล                   | ตำแหน่ง                |
|-------------------------------|------------------------|
| 1. นายสิญชัย เนื่องสิทธิ์     | ประธานคณะกรรมการบริหาร |
| 2. นางสาวมิศรา วงศ์สินศิริกุล | กรรมการบริหาร          |

#### องค์ประกอบของคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้เสนอการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร โดยเลือกตั้งจากกรรมการ และ/หรือผู้บริหารจำนวนหนึ่งตามที่เห็นสมควร

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

- มีอำนาจสั่งการ วางแผน และดำเนินการของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการกำหนด
- กำหนดกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท
- กำหนดแผนและแนวทางเกี่ยวกับการลงทุนและการระดมทุนตามนโยบายของบริษัท
- อนุมัติการแต่งตั้งที่ปรึกษาต่างๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานของบริษัท
- มีอำนาจพิจารณากำหนดสวัสดิการพนักงานให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ ประเพณี และสอดคล้องกับกฎหมายที่บังคับใช้อยู่
- มีอำนาจในการอนุมัติตามขอบเขตที่คณะกรรมการมอบหมาย

ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวข้างต้นให้แก่คณะกรรมการบริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการบริหาร หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับ บริษัท หรือบริษัทย่อย เข้าเป็นคู่สัญญาหรือทำรายการดังกล่าวได้ อีกทั้งกำหนดให้กรรมการบริหารซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใด ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ทั้งนี้ การอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวอาจต้องดำเนินการตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องหลักเกณฑ์ วิธีการ และการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546

## 7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

### 7.4.1 รายชื่อและตำแหน่งผู้บริหาร

คณะผู้บริหารตามนิยามสำนักงาน ก.ล.ต. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวนทั้งสิ้น 5 ท่าน ประกอบด้วย

| ชื่อ - สกุล                   | ตำแหน่ง   |
|-------------------------------|---|
| 1. นายสิญชัย เนื่องสิทธิ์     | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร<br>กลุ่มบริษัท บีโอเอสเอ็ม        |
| 2. นางสาวมิศรา วงศ์สินศิริกุล | ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน<br>กลุ่มบริษัท บีโอเอสเอ็ม |
| 3. นางสาวนุชญา พรเพิ่มสุข     | ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายพัฒนาและ<br>บริหารผลิตภัณฑ์           |
| 4. นางสาววิชุดา สิงห์สุข      | ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายบัญชีและการเงิน                       |
| 5. นายจิรพงษ์ ภาชนะสุวรรณ     | ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายทรัพยากร<br>บุคคล                     |

#### อำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม

คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายหน้าที่ให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม (Group CEO) เป็นผู้มีอำนาจดำเนินการต่างๆ แทนบริษัท ซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญ ได้ดังนี้

- การดำเนินการตามปกติธุระของบริษัทและอนุมัติเงินกู้ยืมระหว่างกันตามอำนาจอนุมัติ และดูแลค่าใช้จ่ายในการดำเนินการตามที่กำหนดให้ดำเนินการตามเงื่อนไขที่บริษัทกำหนด
- การทำนิติกรรม สัญญา ข้อตกลง หรือข้อผูกมัดในนามของบริษัทเกี่ยวกับกิจการใดๆ ที่คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติ หรือ ให้ความเห็นชอบไว้แล้ว
- การทำการว่าจ้าง จ่ายค่าจ้าง ปลดออก และการอื่นๆ ตามความจำเป็นและสมควรกับลูกจ้าง
- การแต่งตั้งทนายความ และที่ปรึกษากฎหมาย
- การกระทำการในนามของบริษัทและการกระทำการแทนบริษัทในกิจการใดๆ กับหน่วยงานของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายอื่นๆ
- การแต่งตั้ง และโยกย้ายผู้รับมอบอำนาจช่วง หรือตัวแทน



ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารดังกล่าวข้างต้น จะไม่รวมถึงการมอบอำนาจและ/หรือ การมอบอำนาจช่วงในการอนุมัติรายการใดที่ต้นหรือผู้รับมอบอำนาจช่วง หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.) มีส่วนได้เสียหรือผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับบริษัท ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าว ตามที่ข้อบังคับของบริษัท หรือตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

การอื่นใดนอกเหนือจากที่กล่าวมาข้างต้น ประธานเจ้าหน้าที่บริหารไม่สามารถกระทำได้ เว้นแต่จะได้รับมอบหมายจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นคราวๆ ไป

#### 7.4.2 ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าตอบแทนผู้บริหาร ได้แก่ เงินเดือน โบนัส คอมมิชชั่น เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ค่าน้ำมัน ค่าโทรศัพท์ และค่าเบี้ยประชุมกรรมการบริษัทย่อย

ค่าตอบแทนผู้บริหารคำนวณตามโครงสร้างผู้บริหารล่าสุด โดยจำนวนผู้บริหารตามหลักเกณฑ์ค่านิยาม ผู้บริหารของสำนักงาน ก.ล.ต. ในปี 2568 จำนวน 5 คน โดยมีค่าตอบแทนผู้บริหารดังนี้

| ค่าตอบแทนผู้บริหาร | ปี 2567      | ปี 2568      |
|--------------------|--------------|--------------|
|                    | ล้านบาท      | ล้านบาท      |
| เงินเดือน          | 9.07         | 12.96        |
| โบนัส              | 0.07         | 0.33         |
| คอมมิชชั่น         | 0.26         | 0.00         |
| อื่นๆ              | 0.65         | 1.38         |
| <b>รวม</b>         | <b>10.05</b> | <b>14.67</b> |

#### ค่าตอบแทนอื่นของกรรมการและผู้บริหารที่ไม่ใช่ตัวเงิน

- รถประจำตำแหน่งสำหรับผู้บริหารระดับสูง และค่าน้ำมัน

## 7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

### 7.5.1 จำนวนพนักงาน และค่าตอบแทน

จำนวนบุคลากร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีบุคลากรที่แบ่งออกเป็นสายงานหลัก โดยมีรายละเอียดดังนี้

|                 | บมจ.บิวคอสมาร์ก |           |           |           | บจก.อัลลอย โซลูชั่นส์ เอเชีย เดิมชื่อ “บจก. ดีแอนด์ดิบบลิว (เอเชีย)” |           |           |           |
|-----------------|-----------------|-----------|-----------|-----------|--|-----------|-----------|-----------|
|                 | 31ธ.ค.67        |           | 31ธ.ค.68  |           | 31ธ.ค.67   |           | 31ธ.ค.68  |           |
| - พนักงานประจำ  | 80              | คน        | 59        | คน        | 75   | คน        | 72        | คน        |
| - พนักงานรายวัน | -               | คน        | -         | คน        | -  | คน        | -         | คน        |
| <b>รวม</b>      | <b>80</b>       | <b>คน</b> | <b>59</b> | <b>คน</b> | <b>75</b>  | <b>คน</b> | <b>72</b> | <b>คน</b> |

|                 | บจก. แส่นสรา โลว์สโตร์ เซอร์วิส |           |           |           | บจก. ทิค ดีเวลลอปเม้นท์ |           |          |           |
|-----------------|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|-------------------------|-----------|----------|-----------|
|                 | 31ธ.ค.67                        |           | 31ธ.ค.68  |           | 31ธ.ค.67                |           | 31ธ.ค.68 |           |
| - พนักงานประจำ  | 21                              | คน        | 21        | คน        | 3                       | คน        | 3        | คน        |
| - พนักงานรายวัน | -                               | คน        | -         | คน        | -                       | คน        | -        | คน        |
| <b>รวม</b>      | <b>21</b>                       | <b>คน</b> | <b>21</b> | <b>คน</b> | <b>3</b>                | <b>คน</b> | <b>3</b> | <b>คน</b> |



|                 | บจก. อินสตอลโดเรค |           |          |           |
|-----------------|-------------------|-----------|----------|-----------|
|                 | 31ธ.ค.67          |           | 31ธ.ค.68 |           |
| - พนักงานประจำ  | 6                 | คน        | 6        | คน        |
| - พนักงานรายวัน | -                 | คน        | -        | คน        |
| <b>รวม</b>      | <b>6</b>          | <b>คน</b> | <b>6</b> | <b>คน</b> |

ค่าตอบแทนบุคลากร ในปี 2568 ค่าตอบแทนบุคลากรสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีรายละเอียดดังนี้

| (หน่วย : ล้านบาท)  | บมจ.ปิโตรเคมีภัณฑ์ |              | บจก.อัลลอย โซลูชั่นส์ เอเชีย<br>เดิมชื่อ “บจก. ดีแอนด์ดับบลิว (เอเชีย)” |              |
|--|--------------------|--------------|---|--------------|
|  | ปี2567             | ปี2568       | ปี2567  | ปี2568       |
| ค่าตอบแทนพนักงานประจำ (เงินเดือน โบนัส คอมมิชชั่น*และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ) | 35.25              | 32.16        | 47.64   | 38.85        |
| ค่าตอบแทนของลูกจ้างรายวัน (ค่าจ้าง)  | -                  | -            | -   | -            |
| <b>รวม</b>   | <b>35.25</b>       | <b>32.16</b> | <b>47.64</b>  | <b>38.85</b> |

| (หน่วย : ล้านบาท)  | บจก. แอสตรา ไฟฟส์ไคส์ เซอร์วิส |             | บจก. ทีก ดีเวลลอปเม้นท์ |             |
|--|--------------------------------|-------------|-------------------------|-------------|
|  | ปี2567                         | ปี2568      | ปี2567                  | ปี2568      |
| ค่าตอบแทนพนักงานประจำ (เงินเดือน โบนัส คอมมิชชั่น*และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ) | 6.23                           | 5.71        | 2.89                    | 2.92        |
| ค่าตอบแทนของลูกจ้างรายวัน (ค่าจ้าง)  | -                              | -           | -                       | -           |
| <b>รวม</b>   | <b>6.23</b>                    | <b>5.71</b> | <b>2.89</b>             | <b>2.92</b> |

| (หน่วย : ล้านบาท)  | บจก. อินสตอลโดเรค |             |
|--|-------------------|-------------|
|  | ปี2567            | ปี2568      |
| ค่าตอบแทนพนักงานประจำ (เงินเดือน โบนัส คอมมิชชั่น*และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ) | 2.29              | 4.70        |
| ค่าตอบแทนของลูกจ้างรายวัน (ค่าจ้าง)  | -                 | -           |
| <b>รวม</b>   | <b>2.29</b>       | <b>4.70</b> |

หมายเหตุ : บริษัทมีข้อกำหนดในการจ่ายค่าคอมมิชชั่นให้พนักงานฝ่ายขาย โดยวิธีการคำนวณจะขึ้นกับข้อตกลงที่ทำไว้กับบริษัท ซึ่งบริษัทจะจ่ายค่าคอมมิชชั่นเข้าบัญชีเงินเดือนให้ทุกงวดสิ้นเดือน

## ข้อพิพาทด้านแรงงาน

บริษัทไม่เคยมีข้อพิพาทด้านแรงงานใดๆ รวมถึงไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนพนักงานอย่างมีนัยสำคัญ ในช่วงระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา

## 7.5.2 นโยบายการพัฒนาบุคลากร

บริษัท มีการจัดอบรมพนักงานให้มีความรู้ความสามารถตามลักษณะงานของแต่ละฝ่าย โดยมีการจัดอบรมเพิ่มเติมความรู้ และวิวัฒนาการใหม่ๆ ตามความเหมาะสมของงานแต่ละฝ่าย ทั้งภายในและภายนอกองค์กร โดยบริษัทมีการจัดฝึกอบรมให้ความรู้ภายในองค์กรเป็นประจำสม่ำเสมอในเรื่อง ผลิตภัณฑ์ใหม่ของบริษัท ตลอดจนให้ความรู้ในการติดตั้งสินค้าของบริษัทแก่พนักงานและบุคคลภายนอกที่สนใจ นอกจากนี้บริษัทยังได้มีการเชิญวิทยากรมาให้ความรู้อบรมทั้งในและนอกสถานที่อีกด้วย โดยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาบุคลากรของ บริษัท ในปี 2567-2568 สามารถแสดงได้ดังตาราง



| (หน่วย : บาท)                     | ปี 2567           | ปี 2568          |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|
| ค่าฝึกอบรมภายนอก -<br>ภายในบริษัท | 112,800.00        | 44,223.00        |
| ค่าฝึกอบรมต่างประเทศ              | -                 | -                |
| <b>รวม</b>                        | <b>112,800.00</b> | <b>44,223.00</b> |

## 7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น

### 7.6.1 ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบในการเป็นเลขานุการบริษัท ดูแลควบคุมในการทำบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน

#### 1. เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้งนางสาวประภัสสร เจตินภา ดำรงตำแหน่งเป็นเลขานุการบริษัท เพื่อทำหน้าที่จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท และจัดการประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งจัดทำรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น รายงานประจำปี ตลอดจนจัดเก็บเอกสารตามที่กฎหมายกำหนด โดยเลขานุการบริษัทที่คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งขึ้นเป็นผู้ที่คณะกรรมการบริษัทเห็นว่ามีความเหมาะสม มีความรู้ความสามารถในการบริหารงานเลขานุการบริษัทได้เป็นอย่างดี รายละเอียดตามเอกสารแนบ 1

## 2. ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชีของบริษัท คือ นางสาววิชุดา สิงห์สุข ตำแหน่งผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชีและการเงิน

## 3. หัวหน้างานตรวจสอบภายใน หรือผู้ตรวจสอบภายในที่จ้างจากภายนอก

ปัจจุบัน บริษัท ได้คัดเลือก บริษัท ออดิท เฮาส์ จำกัด ซึ่งเป็นสำนักงานให้บริการตรวจสอบภายในของบริษัทย่อย อัลลอย โซลูชันส์ เอเชีย ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการฯ ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2566 โดยนายธนา วงศ์แสงนาค (ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต, ผู้ตรวจสอบภายในรับอนุญาต, ทนายความ) ได้รับมอบหมายจากบริษัท ออดิท เฮาส์ จำกัด ให้เป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายในมีคุณสมบัติ วุฒิการศึกษา และประสบการณ์ที่เหมาะสมต่อการทำหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม ในปี 2568 ได้เน้นไปที่การตรวจสอบภายในของบริษัทย่อย และจะพิจารณาดำเนินการตรวจสอบภายในของบริษัทต่อไป





## 7.6.2 หัวหน้านักลงทุนสัมพันธ์

บริษัทมอบหมายให้นายสัญญาชัย เนื่องสิทธิ์ ทำหน้าที่นักลงทุนสัมพันธ์เพื่อให้ข้อมูลแก่นักลงทุน โดยมีรายละเอียดของทางการติดต่อดังนี้

เบอร์โทรศัพท์ : 02-683-4900  
email address : ir@buildersmart.com  
Website : www.bsmgroup.asia

## 7.6.3 ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

บริษัท และบริษัทย่อยได้จ่ายค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีให้แก่ บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด ดังนี้

### 1. ค่าตอบแทนการสอบทานและการตรวจสอบงบการเงิน (Audit Fee)

สำหรับค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของปี 2569 ได้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 เพื่ออนุมัติต่อไป

#### ตารางเปรียบเทียบค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี 3 ปี ตั้งแต่ปี 2567 - 2569

(หน่วย : บาท)

| ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี           | ปี 2567          | ปี 2568          | ปี 2569 (ปีที่เสนอ) | เปลี่ยนแปลง (+/-) |
|--------------------------------|------------------|------------------|---------------------|-------------------|
| ค่าสอบบัญชีของบริษัท (บาท)     | 1,250,000        | 1,250,000        | 1,220,000           | -2.40%            |
| ค่าสอบบัญชีของบริษัทย่อย (บาท) | 980,000          | 850,000          | 710,000             | -16.47%           |
| <b>รวมทั้งสิ้น (บาท)</b>       | <b>2,230,000</b> | <b>2,100,000</b> | <b>1,930,000</b>    | <b>-8.095%</b>    |

### 2. ค่าตอบแทนอื่น (Non Audit Fee)

- ไม่มี -

## 7.6.4 รายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้นของกรรมการ และผู้บริหารบริษัท ในปี 2568

| ลำดับ | รายชื่อ                               | ตำแหน่ง   | จำนวนหุ้น น.<br>(30 ธ.ค.67) | จำนวนหุ้น น.<br>(30 ธ.ค.68) | จำนวนหุ้นที่<br>เปลี่ยนแปลง<br>(เพิ่มขึ้น/ลดลง)<br>ในปี 2568 | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>ในบริษัท |
|-------|---------------------------------------|---|-----------------------------|-----------------------------|--|-----------------------------------|
| 1     | นายเอนก พิเชฐพงศ์                     | ประธานกรรมการ   | -                           | -                           | -  | -                                 |
|       | คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ |   | 30,082,361                  | 30,082,361                  | -  | 14.1198%                          |
| 2     | นายสัญญาชัย เนื่องสิทธิ์              | รองประธานกรรมการ<br>ประธานเจ้าหน้าที่<br>บริหารกลุ่มบริษัท<br>บีเอสเอ็ม | 15,500,000                  | 15,500,000                  | -  | 7.2753%                           |
|       | คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ |   | 11,864,700                  | 11,864,700                  | -  | 5.5690%                           |
| 3     | นางสาวนิศรา วงศ์สินศิริกุล            | กรรมการ<br>ผู้อำนวยการฝ่าย<br>บัญชีและการเงิน<br>กลุ่มบริษัท บีเอสเอ็ม  | -                           | -                           | -  | -                                 |
|       | คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ |   | -                           | -                           | -  | -                                 |
| 4     | นายเอกชัย เวชพงศ์                     | กรรมการ   | 715,880                     | 715,880                     | -  | 0.3360%                           |
|       | คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ |   | 5,883,310                   | 5,883,310                   | -  | 2.7615%                           |



| ลำดับ | รายชื่อ                               | ตำแหน่ง  | จำนวนหุ้น ณ.<br>(30 ธ.ค.67) | จำนวนหุ้น ณ.<br>(30 ธ.ค.68) | จำนวนหุ้นที่<br>เปลี่ยนแปลง<br>(เพิ่มขึ้น/ลดลง)<br>ในปี 2568 | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>ในบริษัท |
|-------|---------------------------------------|--|-----------------------------|-----------------------------|--|-----------------------------------|
| 5     | นายปรเมตต์ จุฬนิช                     | กรรมการอิสระ                                       | -                           | -                           | -  | -                                 |
|       | คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ |  | -                           | -                           | -  | -                                 |
| 6     | นายออสัน การบริสุทธ์                  | กรรมการอิสระ                                       | -                           | -                           | -  | -                                 |
|       | คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ |  | -                           | -                           | -  | -                                 |
| 7     | นายมาร์ค เดวิด เรมิเจน                | กรรมการอิสระ                                       | 722,041                     | 722,041                     | -  | 0.3389%                           |
|       | คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ |  | -                           | -                           | -  | -                                 |
| 8     | นางสาวนันทชา พรเพิ่มสุข               | ผู้จัดการอาวุโส<br>ฝ่ายพัฒนา<br>และบริหารผลิตภัณฑ์ | 63                          | 63                          | -  | 0.0000%                           |
|       | คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ |  | -                           | -                           | -  | -                                 |
| 9     | นางสาววิชุดา สิงห์สุข                 | ผู้จัดการอาวุโส<br>ฝ่ายบัญชีและการเงิน             | 62                          | 62                          | -  | 0.0000%                           |
|       | คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ |  | -                           | -                           | -  | -                                 |
| 10    | นายจิรพงษ์ ภาชนะสุวรรณ                | ผู้จัดการอาวุโส<br>ฝ่ายทรัพยากรบุคคล               | -                           | -                           | -  | -                                 |
|       | คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ |  | -                           | -                           | -  | -                                 |





## 08

## รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของ  
คณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

สำหรับปี 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2568 เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2568 ได้อนุมัติกำหนดการประชุมคณะกรรมการบริษัท และ คณะกรรมการตรวจสอบประจำปี 2569 เป็นการล่วงหน้า ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ และไม่รวมกรณีการประชุมวาระพิเศษดังนี้

| ครั้งที่ | วันที่             |
|----------|--------------------|
| 1/2569   | 25 กุมภาพันธ์ 2569 |
| 2/2569   | 13 พฤษภาคม 2569    |
| 3/2569   | 13 สิงหาคม 2569    |
| 4/2569   | 11 พฤศจิกายน 2569  |

ในปี 2568 บริษัทจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท จำนวน 5 ครั้ง กรรมการแต่ละคนเข้าร่วมประชุมอย่างสม่ำเสมอ

อนึ่ง บริษัทจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมในวาระต่างๆ โดยมีรายละเอียดประกอบวาระการประชุมอย่างชัดเจน และเพียงพอในการพิจารณาให้กรรมการบริษัททราบล่วงหน้าก่อนการประชุมประมาณ 3 - 5 วันทำการ เพื่อให้กรรมการบริษัทได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนเข้าร่วมประชุม (ยกเว้นวาระเร่งด่วนเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทจะจัดส่งเอกสารให้ทันอย่างน้อย 1 วันก่อนประชุม)

## สรุปการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการ และคณะกรรมการชุดย่อย

| ลำดับ | รายชื่อ   | การเข้าร่วมประชุมในปี 2568                       |                   |                                   |
|-------|---|--|-------------------|-----------------------------------|
|       |   | (จำนวนครั้งการเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด) |                   |                                   |
|       |   | คณะกรรมการบริษัท                                 | คณะกรรมการตรวจสอบ | คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน |
| 1.    | นายเอนก พิเชฐพงศ์                                   | 5/5  |                   | 1/1                               |
| 2.    | นายสฤษดิ์ เนื่องสิทธิ์                              | 5/5  |                   |                                   |
| 3.    | นางสาวนิศรา วงศ์สินศิริกุล                          | 5/5  |                   |                                   |
| 4.    | นายเอกชัย เวชพงศ์                                   | 2/5  |                   |                                   |
| 5.    | นายปรมัตถ์ จุฬพณิช                                  | 5/5  | 5/5               | 1/1                               |
| 6.    | นางสาววิชุดิยา วงศ์จิรัชย์<br>(ลาออก 5 มีนาคม 2568) | 1/1  | 1/1               |                                   |
| 7.    | นายออสัน การบริสุทธิ์                               | 5/5  | 5/5               | 1/1                               |
| 8.    | นายมาร์ค เดวิด เรมีเจน                              | 5/5  | 5/5               |                                   |





## คำตอบแทนกรรมการ

คณะกรรมการพิจารณาบททวนคำตอบแทนประจำปีของกรรมการ และเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 เพื่อพิจารณาและอนุมัติการกำหนดคำตอบแทนกรรมการและกรรมการตรวจสอบประจำปี 2568 และพิจารณาอนุมัติในหลักการสำหรับการจ่ายเงินโบนัสกรรมการประจำปี 2568 โดยมีรายละเอียดคำตอบแทน ดังนี้

- (1) ค่าเบี้ยประชุมกรรมการและกรรมการตรวจสอบต่อการประชุม ปี 2568 ดังนี้
- ประธานกรรมการ 25,000 บาท (สองหมื่นห้าพันบาท) ต่อครั้ง
  - ประธานกรรมการตรวจสอบ 25,000 บาท (สองหมื่นห้าพันบาท) ต่อครั้ง
  - กรรมการและกรรมการตรวจสอบ 20,000 บาท (สองหมื่นบาท) ต่อครั้ง

หมายเหตุ: หากกรรมการคนใดได้รับผิดชอบ 2 ตำแหน่งในคราวเดียวกัน ให้รับคำตอบแทนจากตำแหน่งเดียวเท่านั้นที่สูงสุด

ทั้งนี้ ค่าเบี้ยประชุมกรรมการและกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2568 รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 2,280,000 บาท (สองล้านสองแสนแปดหมื่นบาท)

- (2) หลักการกำหนดเงินโบนัสสำหรับปี 2568 อนุมัติไว้ดังนี้
- จะพิจารณาจ่ายโบนัสกรรมการ เมื่อผลประกอบการของบริษัทมีกำไร (งบการเงินรวม)
  - จ่ายในอัตราไม่เกินร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิ (พิจารณาจากงบการเงินรวม) สูงสุดไม่เกิน 3,000,000 บาท (สามล้านบาท) (เป็นอัตราเดียวกันกับปี 2567)
  - ให้ประธานกรรมการเป็นผู้จัดสรรโบนัสดังกล่าวให้กรรมการแต่ละท่าน

## การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท ในปี 2568

### ไตรมาส 1

- พิจารณาอนุมัติงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567
- พิจารณาเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นการจัดสรรกำไรเป็นทุนสำรองตามกฎหมายและงดจ่ายเงินปันผลเนื่องจากผลประกอบการของบริษัทตามขอบเขตภารกิจทางขาดทุน
- พิจารณาเสนอเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 อนุมัติการโอนทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 12,635,052.79 บาท และส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ จำนวน 191,748,133.81 บาท เพื่อชดเชยผลขาดทุนสะสมทั้งหมดตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 204,383,186.60 บาท
- พิจารณาเสนอกำหนดค่าบำเหน็จและเบี้ยประชุมของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ
- พิจารณาอนุมัติกำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น
- พิจารณาเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าสอบบัญชี
- พิจารณาเสนอเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ
- พิจารณาอนุมัติเกณฑ์การประเมินผลคณะกรรมการบริหาร
- รับทราบกรอบนโยบายการบริหารบริษัท และบริษัทย่อย
- รับทราบยอดเงินกู้ระยะสั้นและระยะยาว การวงเงินค้ำประกันค่าง

### ไตรมาส 2

- พิจารณาอนุมัติงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568
- รับทราบยอดเงินกู้ระยะสั้นและระยะยาว การวงเงินค้ำประกันค่าง
- รับทราบและเห็นชอบ รายการระหว่างกัน
- อนุมัติให้นำใบดกที่ดบลท 86217 เนื้อที่รวม 0-3-5.2 ไร่ ตั้งอยู่ในตำบลหินเหล็กไฟ อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารต้อนรับ) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ ไปจดจำนองกับธนาคารออมสิน (GSB) เพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้จำนวน 10 ล้านบาท (Soft loan)

**ไตรมาส 3**

- พิจารณาอนุมัติงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับงวดไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568
- พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งกรรมการใหม่ แทนกรรมการที่ลาออก
- รับทราบยอดเงินกู้ระยะสั้นและระยะยาว การวงเงินค้ำประกันค่าง
- รับทราบและเห็นชอบ รายการระหว่างกัน
- พิจารณาอนุมัติให้ BuilderSmart ซื้อหุ้นของ ASA จากผู้ถือหุ้นปัจจุบันที่ประสงค์จะขาย เนื่องจากบริษัทมีนโยบายเลื่อนการนำ ASA เข้าจดทะเบียนในตลาด mai มีผลให้ BuilderSmart ต้องทำการปรับปรุงรายการ โดยให้การลงทุนจากผู้ถือหุ้นภายนอกทั้งหมดกลับมาเป็นของ BuilderSmart ดังนั้น รุทธธรรมดังกล่าวจึงถูกพิจารณาให้เป็นเงินกู้จากบุคคลภายนอก และเป็นการโอนหุ้นของบริษัทย่อยไปจำหน่ายเป็นหลักประกัน
- พิจารณาอนุมัติการให้สัตยาบันการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทการรับความช่วยเหลือทางการเงิน ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นระหว่างเดือนมกราคม 2568 - เดือนสิงหาคม 2568 โดยมีรายละเอียด ดังนี้
 

รายการที่ 1 : บริษัทได้รับความช่วยเหลือทางการเงินจากคุณสรณา เนื่องสิทธิ์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นวงเงิน 15,000,000 บาท กำหนดระยะเวลากู้ยืม 7 ปี 6 เดือน ชำระคืนเงินต้น 500,000 บาทพร้อมดอกเบี้ยทุกไตรมาส โดยคิดอัตราดอกเบี้ย 7% ต่อปี

รายการที่ 2 : บริษัทได้รับความช่วยเหลือทางการเงินจากคุณสรณา เนื่องสิทธิ์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นวงเงิน 5,000,000 บาท กำหนดระยะเวลากู้ยืม 3 ปี โดยคิดอัตราดอกเบี้ย 7% ต่อปี - ภายหลังได้มีการยกเลิกสัญญาดังกล่าว และโอนมูลหนี้ไปที่สัญญาฉบับใหม่ใน รายการที่ 3

รายการที่ 3 : บริษัทได้รับความช่วยเหลือทางการเงินจากคุณสรณา เนื่องสิทธิ์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นวงเงิน 8,000,000 บาท กำหนดระยะเวลากู้ยืม 3 ปี โดยคิดอัตราดอกเบี้ย 6% ต่อปี สัญญาที่มีการรับโอนมูลหนี้จาก รายการที่ 2 และมีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

รายการที่ 4 : บริษัทได้รับความช่วยเหลือทางการเงินจากคุณนริสา เนื่องสิทธิ์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นวงเงิน 7,000,000 บาท กำหนดระยะเวลากู้ยืม 3 ปี โดยคิดอัตราดอกเบี้ย 5% ต่อปี

**ไตรมาส 4**

- พิจารณาอนุมัติงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับงวดไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568
- พิจารณาและอนุมัติกำหนดวันประชุมคณะกรรมการบริษัท ประจำปี 2569
- รับทราบยอดเงินกู้ระยะสั้นและระยะยาว การวงเงินค้ำประกันค่าง
- รับทราบและเห็นชอบ รายการระหว่างกัน

## 09

## การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

## 9.1 การควบคุมภายใน

คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้ผู้บริหารดูแลระบบการควบคุมภายใน ทบทวนความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน การวิเคราะห์ และบริหารจัดการการควบคุมภายใน รวมถึงการทบทวนระบบการควบคุมภายในเป็นประจำทุกปีจากผู้ตรวจสอบบัญชีภายนอก และรายงานไปยังกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้คณะกรรมการมั่นใจว่าบริษัทมีการควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เพียงพอและเหมาะสม เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล มีการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า มีการดูแลรักษาทรัพย์สินอย่างเหมาะสม มีการจัดทำและการรายงานข้อมูลงบการเงินที่ถูกต้องครบถ้วน เชื่อถือได้ และทันเวลาในการรายงานต่อผู้ถือหุ้น และนักลงทุนตามกฎหมายเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

หนึ่งจากการสอบทานการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในสำหรับปี 2568 ผลปรากฏว่าบริษัทและบริษัทย่อยมีการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม และไม่พบข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เป็นสาระสำคัญ

## 9.2 รายการระหว่างกัน

บริษัทมีการทำรายการกับบุคคลที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวโยงกันและอาจมีความขัดแย้งกันทางผลประโยชน์ ตามมาตรา 258 ของ พรบ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยสรุปข้อมูลแสดงรายการระหว่างบริษัท บิวเดอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

| ชื่อ                           | ลักษณะรายการ                      | ความสัมพันธ์   | มูลค่าทั้งหมด<br>ปี 2568 | ยอดคงเหลือ<br>ณ. 31 ธ.ค. 68 |
|--------------------------------|-----------------------------------|--|--------------------------|-----------------------------|
| บจก. รอมโซคชัยเอ็น<br>จิเนียร์ | 1.รับเหมาก่อสร้างให้กับโครงการของ | นายวรุตม์ ภาณุพัฒน์พงศ์<br>เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ<br>บมจ.บิวเดอสมาร์ท<br>เป็นกรรมการของ<br>บจก.รอมโซคชัย เอ็นจิเนียร์ |                          |                             |
|                                | - บจก. แส่นสรา ดีเวลลอปเม้นท์     |  | -                        | -                           |
|                                | - บจก. ทีก ดีเวลลอปเม้นท์         |  | -                        | 3,300,408.45                |
|                                | 2. ซื้อวัสดุก่อสร้าง จาก          |  |                          |                             |
|                                | - บมจ. บิวเดอสมาร์ท               |  | -                        | -                           |
|                                | - บจก.อัลลอย โซลูชั่นส์ เอเชีย    |  | -                        | -                           |
| บจก. สีนแพทย์                  | ขายสินค้าและบริการ                | บจก.สินแพทย์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่<br>ของ บมจ.บิวเดอสมาร์ท  | 8,218,124.01             | 665,614.87                  |
| นายวรุตม์<br>ภาณุพัฒน์พงศ์     | เงินกู้ยืมระยะสั้น                | นายวรุตม์ ภาณุพัฒน์พงศ์เป็น<br>ผู้ถือหุ้นใหญ่ของ<br>บมจ.บิวเดอสมาร์ท   | 400,000.00               | -                           |
|                                | รับดอกเบี้ยของ บมจ.บิวเดอสมาร์ท   |  | 39,083.84                |                             |
| คุณวิศวัฒน์ แสงอรุณ            | เงินทดรองรับ                      | คุณวิศวัฒน์ แสงอรุณ<br>เป็นกรรมการ และผู้บริหาร<br>ของ บจก. ทีก ดีเวลลอปเม้นท์                                       |                          | 41,640.93                   |
| คุณนิศรา<br>วงศ์สินศิริกุล     | ค่าใช้จ่ายอื่นๆ                   | เป็นกรรมการ และผู้บริหารของ<br>บมจ.บิวเดอสมาร์ท  | 100,000.00               | -                           |



| ชื่อ                     | ลักษณะรายการ   | ความสัมพันธ์  | มูลค่าทั้งหมด<br>ปี 2568 | ยอดคงเหลือ<br>ณ. 31 ธ.ค. 68 |
|--------------------------|--|---|--------------------------|-----------------------------|
| นายสัญญาชัย เนื่องสิทธิ์ | ค่าใช้จ่ายอื่นๆ  | นายสัญญาชัย เนื่องสิทธิ์ เป็น<br>ผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการ และ<br>ผู้บริหารของบมจ.บิวเดอสมาร์ก | -                        | 147,541.60                  |
| คุณนริสา เนื่องสิทธิ์    | ทำสัญญาเงินกู้ ระยะเวลา 3 ปี อัตรา<br>ดอกเบี้ย 6% ตั้งแต่ 23 ส.ค.2566 -<br>31 ส.ค.2569 จาก<br>บจก.ทีค ดีเวลลอปเม้นท์<br><br>รับดอกเบี้ย จาก บจก.ทีค ดีเวลลอปเม้นท์                     | คุณนริสา เนื่องสิทธิ์ เป็นภรรยา<br>ของกรรมการบริษัท   | 4,000,000.00             | 4,000,000.00                |
|                          | ทำสัญญาเงินกู้ ระยะเวลา 3 ปี อัตรา<br>ดอกเบี้ย 5% ตั้งแต่ 15 ส.ค.2568 -<br>14 ส.ค.2571 จาก บมจ.บิวเดอสมาร์ก<br>(โครงการแสนสรา แอ็ก หัวหิน)   |   | 7,000,000.00             | 7,000,000.00                |
|                          | รับดอกเบี้ย จาก บมจ.บิวเดอสมาร์ก<br>(โครงการแสนสรา แอ็ก หัวหิน)  |   | 132,328.77               | -                           |
| คุณสรินา เนื่องสิทธิ์    | ทำสัญญาเช่าพูลวิลล่า 1 หลัง ระยะเวลา<br>5 ปี อัตราดอกเบี้ย 7% ตั้งแต่<br>9 ม.ค. 2567 - 8 ม.ค. 2572 จาก<br>บจก.แสนสรา ดีเวลลอปเม้นท์ (ปัจจุบันโอน<br>กิจการมาที่ บมจ.บิวเดอสมาร์ก แล้ว) | คุณสรินา เนื่องสิทธิ์ เป็นบุตร<br>ของกรรมการบริษัท  | 15,000,000.00            | 13,000,000.00               |
|                          | รับดอกเบี้ย จาก บมจ. บิวเดอสมาร์ก<br>(หลังรับโอนกิจการ บจก.แสนสรา<br>ดีเวลลอปเม้นท์)   |   | 997,164.38               | -                           |
|                          | ทำสัญญาเงินกู้ ระยะเวลา 3 ปี อัตรา<br>ดอกเบี้ย 6% ตั้งแต่ 31 มี.ค. 2568 -<br>31 มี.ค. 2571 จาก บมจ.บิวเดอสมาร์ก<br>(โครงการแสนสรา แอ็ก หัวหิน)   |   | 8,000,000.00             | 8,000,000.00                |
|                          | รับดอกเบี้ย จาก บมจ.บิวเดอสมาร์ก<br>(โครงการแสนสรา แอ็ก หัวหิน)  |   | 487,041.10               | -                           |





### 9.3 มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติ การทำการค้าระหว่างกัน

ในกรณีที่มียุทธการระหว่างกันของบริษัท กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน หรือ บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต จะมีการทำรายงานแจ้งไปยังเลขาธิการบริษัทเพื่อตรวจสอบขอบเขตการอนุมัติรายการตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และนำเสนอคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท เพื่อรับทราบและ/หรือพิจารณาให้ความเห็นชอบ(แล้วแต่กรณี) ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทจะให้บุคคลที่ 3 ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญอิสระเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการตรวจสอบ หรือ คณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) และทำการเปิดเผยข้อมูลตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนใน รายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546 ต่อไป ทั้งนี้ กรรมการซึ่งมีส่วนได้ส่วนเสียในเรื่องใดไม่สามารถมีส่วนร่วมในการพิจารณาอนุมัติรายการระหว่างกันในเรื่องนั้น

อนึ่ง บริษัทมีนโยบายในการแต่งตั้งคณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้าง เพื่อดูแลให้เกิดความโปร่งใสและเป็นธรรมกับผู้มีส่วนได้เสีย ทุกฝ่าย ในกรณีที่กรรมการจัดซื้อจัดจ้างมีส่วนได้ส่วนเสียในเรื่องใด ก็จะไม่สามารถมีส่วนร่วมในการอนุมัติรายการระหว่างกันในเรื่องนั้นด้วยเช่นกัน

ทั้งนี้ บริษัทจะทำการเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (One Report) ของบริษัท

### 9.4 นโยบายหรือแนวโน้มนำการทำ รายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัท มีนโยบายการทำรายการระหว่างกัน ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยในการทำรายการระหว่างกัน บริษัทจะกำหนดเงื่อนไขและข้อตกลงให้เป็นไปตามราคาและเงื่อนไขทางการค้าที่เป็นธรรมและไม่เป็นการถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัท บริษัทย่อย และผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ จากการที่กรรมการบริษัทบางท่าน เป็นกรรมการของบริษัทคู่ค้าบางราย ทำให้บริษัทมีแนวโน้มที่จะมีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคล/กิจการอื่น ที่อาจมีความขัดแย้งในอนาคตอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นทุกรายการเป็นรายการที่สมเหตุสมผล จำเป็น และเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท เป็นสำคัญ และเป็นรายการที่เกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจปกติของกลุ่มบริษัท ซึ่งบริษัทจะทำการเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท ตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี



# ส่วนที่ 03 งบการเงิน



# รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

## เสนอ คณะกรรมการและผู้ถือหุ้น บริษัท บิวเคอสมาร์ท จำกัด (มหาชน)

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บิวเคอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และของเฉพาะบริษัท บิวเคอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วยงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัท และของบริษัทตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทและบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้



## การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - โครงการที่อยู่อาศัย

### ความเสี่ยง

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14 บริษัทวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - โครงการที่อยู่อาศัย ด้วยมูลค่ายุติธรรม ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในเรื่องนี้ เนื่องจากราคายุติธรรมดังกล่าวได้อ้างอิงจากราคาประเมินตามวิธีเทียบเคียงราคาตลาดที่ประเมินขึ้นโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่บริษัทว่าจ้าง ซึ่งต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารในการประเมินความเหมาะสมของมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่นำมาเทียบเคียง รวมถึงการกำหนดสมมติฐานที่สำคัญในการปรับปรุงมูลค่าตลาดดังกล่าวให้เทียบเคียงได้กับทรัพย์สินที่ประเมิน

### การตอบสนองความเสี่ยงโดยผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่บริษัทว่าจ้าง โดยประเมินความรู้ ความสามารถ ความอิสระและความเที่ยงธรรมของผู้ประเมินอิสระ และพิจารณาความเหมาะสมของสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการคำนวณราคาประเมิน โดยรวมถึงวิธีการดังต่อไปนี้

- พิจารณาความคล้ายคลึงของทรัพย์สินที่นำมาตลาดมาใช้เทียบเคียง เกี่ยวกับลักษณะ สภาพแวดล้อม และการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินดังกล่าวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของมูลค่าตลาดโดยพิจารณาจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้
- พิจารณาความเหมาะสมของหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการปรับปรุงมูลค่าตลาดเพื่อกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท เช่น ความแตกต่างของลักษณะ ขนาดและสภาพแวดล้อมของอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาเปรียบเทียบ

นอกจากนี้ข้าพเจ้าได้พิจารณาความเหมาะสมของรายการที่บันทึกในงบการเงินและการเปิดเผยข้อมูลเพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

## ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินรวม และการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการ

### ความเสี่ยง

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่ต้องอาศัยดุลยพินิจของฝ่ายบริหารค่อนข้างมากในการประมาณการมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น การวิเคราะห์รายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะของโครงการ การแข่งขันทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจและสถานการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

นอกจากนี้ ในงบการเงินเฉพาะกิจการ บริษัทต้องประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาตามบัญชีของบริษัทย่อยและปรับปรุงมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นมูลค่าที่คาดว่าจะขายได้หักต้นทุนในการขาย ซึ่งการประเมินดังกล่าวมีความเกี่ยวเนื่องกับประมาณการข้างต้นและต้องอาศัยดุลยพินิจของฝ่ายบริหารอย่างมีนัยสำคัญ

จากความไม่แน่นอนของข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการ และผลกระทบที่อาจมีสาระสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ข้าพเจ้าจึงพิจารณาเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ





## การตอบสนองความเสี่ยงโดยผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าได้กำหนดวิธีการตรวจสอบ ดังต่อไปนี้

- ทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในงบการเงินรวม และการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการ
- สอบทานข้อสมมติฐานที่สำคัญเกี่ยวกับการกำหนดมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการปรับปรุงมูลค่าต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นมูลค่าที่คาดว่าจะขายได้หักต้นทุนในการขาย โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลภายนอกที่เกี่ยวข้องและผลการดำเนินงานในอดีต
- ทดสอบการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากข้อสมมติฐานข้างต้น สอบทานรายการปรับปรุงที่เกี่ยวข้องและประเมิน ความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

## ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 34 ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2568 เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2568 มีมติอนุมัติให้บริษัทดำเนินการซื้อหุ้นคืนจากผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะขายหุ้นคืนในบริษัท อัลลอย โซลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด (“บริษัทย่อย”) ทุกราย ในราคาที่เท่ากับราคาที่เคยซื้อขายหุ้นเดิม ฝ่ายบริหารของบริษัทได้พิจารณาและมีความเห็นว่ารายการขาย เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่เกิดขึ้นในปี 2566 มิใช่รายการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย เนื่องจากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขข้อตกลงเดิม ที่หากไม่เป็นไปตามข้อตกลงภายหลังการซื้อหุ้นและผู้ถือหุ้นประสงค์ที่จะขาย บริษัทจะจัดหาผู้อื่นเป็นผู้ซื้อหุ้นคืน ดังนั้น รายการดังกล่าว จึงถือเป็นรายการที่มีลักษณะเหมือนการกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่น โดยการโอนหุ้นของบริษัทย่อยเป็นหลักทรัพย์ ค้ำประกัน

ดังนั้น บริษัทจึงได้มีการปรับปรุงงบการเงินย้อนหลังจากผลกระทบดังกล่าวในงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่นำมาแสดงเปรียบเทียบ

ทั้งนี้ ความเห็นของข้าพเจ้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปจากเรื่องดังกล่าวข้างต้น

## ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึง งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปี จะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่น ต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่า ข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบ ของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่า ข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่



เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อให้ผู้มีหน้าที่กำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดง ขัดต่อข้อเท็จจริง

### ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่อการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควร ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถ จัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิด จากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของ กลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้ เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัทหรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือ ความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อ ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามี สาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการ ตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ ตลอดจนการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงิน เฉพาะกิจการไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนอง ต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของ ข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยง ที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวข้องกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับ สถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่ม บริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและ การเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐาน การสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้ เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้า ได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูล



ดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตามเหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- วางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการเพื่อให้ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือหน่วยธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการสอบทานงานตรวจสอบที่ทำเพื่อวัตถุประสงค์ของการตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลแล้วข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการการป้องกันของข้าพเจ้า

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในปีปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(นางสาววันเพ็ญ ศักดิ์พิบูลรัตน์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 11015

บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด

กรุงเทพฯ วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2569



## งบแสดงฐานะการเงิน

### บริษัท บิวเคอสมาร์ก จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

|  |                | หน่วย: บาท      |                 |               |                      |                 |               |
|--|----------------|-----------------|-----------------|---------------|----------------------|-----------------|---------------|
|  |                | งบการเงินรวม    |                 |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |               |
| หมายเหตุ   |                | 31 ธันวาคม 2568 | 31 ธันวาคม 2567 | 1 มกราคม 2567 | 31 ธันวาคม 2568      | 31 ธันวาคม 2567 | 1 มกราคม 2567 |
|  |                |                 | ปรับปรุงใหม่    | ปรับปรุงใหม่  |                      | ปรับปรุงใหม่    | ปรับปรุงใหม่  |
| สินทรัพย์  |                |                 |                 |               |                      |                 |               |
| สินทรัพย์หมุนเวียน                                   |                |                 |                 |               |                      |                 |               |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                       | 5              | 20,821,395      | 29,340,981      | 37,678,955    | 7,144,340            | 13,963,821      | 13,854,882    |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ         | 4, 6           | 56,496,998      | 54,118,389      | 57,615,334    | 57,174,637           | 59,255,504      | 62,963,222    |
| ลูกหนี้การค้าไม่หมุนเวียนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 4              | -               | 9,007,628       | 649,755       | 1,570,500            | 10,110,636      | 649,755       |
| สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน                 | 7              | 2,247,008       | -               | -             | -                    | -               | -             |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ  | 4              | -               | -               | -             | 6,150,000            | 1,500,000       | 7,900,000     |
| สินค้าคงเหลือ - สุทธิ                                | 8              | 84,866,669      | 86,356,761      | 76,086,791    | 10,380,736           | 9,848,000       | 8,341,545     |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ            | 9, 21, 33.2    | 337,888,591     | 401,457,604     | 485,052,073   | 94,327,394           | 145,261,216     | 172,272,614   |
| สินทรัพย์ภายใต้ควบคุมปัจจุบัน                        |                | 2,041,821       | 1,614,847       | 1,533,742     | 1,499,588            | 1,163,857       | 1,016,511     |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น                     | 32.4           | 3,148,169       | 3,098,867       | -             | 1,648,169            | 1,598,867       | -             |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น                               | 4              | 4,555,258       | 5,019,817       | 2,427,000     | 2,134,297            | 968,824         | 913,068       |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน                                |                | 512,065,909     | 590,014,894     | 661,043,650   | 182,029,661          | 243,670,725     | 267,911,597   |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน                                |                |                 |                 |               |                      |                 |               |
| เงินฝากธนาคารที่คิดการรับประกัน                      | 10             | 40,570,500      | 45,320,500      | 50,319,577    | 34,820,500           | 41,570,500      | 47,319,577    |
| เงินลงทุนในตราสารหนี้                                |                |                 |                 |               |                      |                 |               |
| ที่จะถึงจนครบกำหนด - สุทธิ                           | 11, 32.4, 33.2 | 10,000,000      | 10,160,574      | 10,316,993    | 10,000,000           | 10,160,574      | 10,316,993    |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ                        | 12, 34         | -               | -               | -             | 247,431,848          | 257,524,946     | 334,305,306   |
| เงินลงทุนในการร่วมค้า                                |                | -               | -               | 8,277,594     | -                    | -               | -             |
| ลูกหนี้การค้าไม่หมุนเวียน - สุทธิ                    | 4              | -               | 649,172         | 8,573,320     | 294,220              | 2,196,976       | 8,573,320     |
| ที่ดินรอการพัฒนา                                     | 13, 21         | 42,747,794      | -               | -             | 42,747,794           | -               | -             |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ                 | 4, 14          | 187,600,000     | 187,600,000     | 206,400,000   | 187,600,000          | 187,600,000     | 206,400,000   |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ                       | 15, 21         | 109,641,548     | 116,270,678     | 136,684,259   | 98,929,946           | 103,005,560     | 123,190,760   |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ                         | 16             | 26,768,204      | 32,809,635      | 55,897,330    | 13,623,499           | 16,969,826      | 29,682,903    |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ                          | 17             | 95,671,689      | 99,436,788      | 103,942,776   | 93,434,414           | 96,665,379      | 100,610,130   |
| สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม - สุทธิ                     | 26             | 2,436,915       | 2,714,230       | 1,444,328     | 14,523,408           | 16,121,591      | 13,607,419    |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น                            | 4              | 2,699,566       | 1,558,954       | 2,008,954     | 1,339,113            | 260,000         | 560,000       |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน                             |                | 518,136,216     | 496,520,531     | 583,865,131   | 744,744,742          | 732,075,352     | 874,566,408   |
| รวมสินทรัพย์   |                | 1,030,202,125   | 1,086,535,425   | 1,244,908,781 | 926,774,403          | 975,746,077     | 1,142,478,005 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้





# งบแสดงฐานะการเงิน

## บริษัท บิวเคอสมาร์ก จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

|  |       | หน่วย: บาท      |                 |               |                      |                 |               |
|--|-------|-----------------|-----------------|---------------|----------------------|-----------------|---------------|
|  |       | งบการเงินรวม    |                 |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |               |
| หมายเหตุ   |       | 31 ธันวาคม 2568 | 31 ธันวาคม 2567 | 1 มกราคม 2567 | 31 ธันวาคม 2568      | 31 ธันวาคม 2567 | 1 มกราคม 2567 |
|  |       |                 | ปรับปรุงใหม่    | ปรับปรุงใหม่  |                      | ปรับปรุงใหม่    | ปรับปรุงใหม่  |
| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น                          |       |                 |                 |               |                      |                 |               |
| หนี้สินหมุนเวียน                                     |       |                 |                 |               |                      |                 |               |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น               |       |                 |                 |               |                      |                 |               |
| จากสถาบันการเงิน                                     | 18    | 155,912,814     | 210,765,169     | 203,879,835   | 93,052,340           | 146,470,341     | 148,754,714   |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น               | 4, 19 | 97,924,065      | 107,946,303     | 96,364,007    | 96,989,061           | 95,863,020      | 78,758,648    |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือ                       |       |                 |                 |               |                      |                 |               |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                               | 4     | -               | 400,000         | 15,861,317    | 107,224,214          | 91,174,214      | 103,336,317   |
| ส่วนของเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินที่จะถึง                 |       |                 |                 |               |                      |                 |               |
| กำหนดชำระภายในหนึ่งปี                                |       | 666,102         | 1,286,102       | 4,616,102     | -                    | -               | -             |
| หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน                   | 4, 20 | 26,990,212      | 19,410,056      | 23,812,649    | 8,742,141            | 3,489,226       | 3,216,865     |
| เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาเช่า              |       | 21,597,804      | 18,803,731      | 17,147,906    | 21,597,804           | 18,803,731      | 17,147,906    |
| รายได้ค่าเช่ารอการตัดบัญชี - หมุนเวียน               |       | 4,858,243       | 4,858,243       | 5,656,070     | 4,858,243            | 4,858,243       | 5,656,070     |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน             |       |                 |                 |               |                      |                 |               |
| ที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี                        | 21    | 39,225,170      | 28,724,344      | 114,505,881   | 11,760,000           | 8,005,620       | 19,422,428    |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นและ              |       |                 |                 |               |                      |                 |               |
| บุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่จะถึงกำหนด                   |       |                 |                 |               |                      |                 |               |
| ชำระภายในหนึ่งปี                                     | 4     | 12,000,000      | 11,000,000      | 33,000,000    | 2,000,000            | 9,000,000       | 15,000,000    |
| ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า                           |       |                 |                 |               |                      |                 |               |
| ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี                          | 22    | 12,219,628      | 14,971,164      | 24,616,318    | 6,870,046            | 8,395,677       | 13,820,003    |
| หนี้สินทางการเงินอื่นที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี   |       | -               | -               | 1,093,932     | -                    | -               | -             |
| เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น                               | 34    | 24,000,000      | 31,220,000      | 30,000,000    | 24,000,000           | 31,220,000      | 30,000,000    |
| ส่วนของหนี้สินระยะยาวจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า  |       |                 |                 |               |                      |                 |               |
| ที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี                        | 4     | -               | 3,000,000       | 15,000,000    | -                    | 3,000,000       | 15,000,000    |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย                                  |       | 4,170,732       | 3,683,522       | 3,488,731     | -                    | -               | -             |
| เงินประกันผลงาน                                      | 4     | 7,844,381       | 7,844,381       | 7,844,381     | 5,197,961            | 5,197,961       | 5,197,961     |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น                                 |       | 2,420,962       | 2,488,650       | 2,322,356     | 1,063,377            | 1,271,872       | 1,345,347     |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน                                  |       | 409,830,113     | 466,401,665     | 599,209,485   | 383,355,187          | 426,749,905     | 456,656,259   |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน                                  |       |                 |                 |               |                      |                 |               |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ            | 21    | 79,865,304      | 52,918,419      | 16,267,224    | 30,191,134           | 7,345,948       | 15,351,568    |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นและ                     |       |                 |                 |               |                      |                 |               |
| บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ                        | 4     | 53,000,000      | 40,000,000      | 8,000,000     | 31,000,000           | 8,000,000       | -             |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ                          | 22    | 24,017,050      | 29,854,882      | 40,570,268    | 14,103,434           | 17,327,809      | 21,842,276    |
| รายได้ค่าเช่ารอการตัดบัญชี - ไม่หมุนเวียน            |       | 91,971,759      | 96,830,002      | 103,057,848   | 91,971,759           | 96,830,002      | 103,057,848   |
| หนี้สินระยะยาวจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า - สุทธิ | 4, 23 | 50,621,108      | 59,825,756      | 59,002,249    | 50,621,108           | 59,825,756      | 59,002,249    |
| ประมาณการหนี้สิน ไม่หมุนเวียนสำหรับ                  |       |                 |                 |               |                      |                 |               |
| ผลประโยชน์พนักงาน                                    | 24    | 12,932,551      | 11,912,496      | 7,098,633     | 7,736,370            | 7,324,055       | 4,603,688     |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ              | 26    | 5,706,407       | 4,126,875       | 6,456,535     | -                    | -               | -             |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น                              |       | 7,811,803       | 7,536,403       | 6,897,404     | 7,811,803            | 7,536,403       | 6,667,903     |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน                               |       | 325,925,982     | 303,004,833     | 247,350,161   | 233,435,608          | 204,189,973     | 210,525,532   |
| รวมหนี้สิน   |       | 735,756,095     | 769,406,498     | 846,559,646   | 616,790,795          | 630,939,878     | 667,181,791   |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## งบแสดงฐานะการเงิน

### บริษัท บิวเคอสมาร์ก จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

| หมายเหตุ                                      | หน่วย: บาท      |                 |               |                      |                 |               |
|---|-----------------|-----------------|---------------|----------------------|-----------------|---------------|
|   | งบการเงินรวม    |                 |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |               |
|   | 31 ธันวาคม 2568 | 31 ธันวาคม 2567 | 1 มกราคม 2567 | 31 ธันวาคม 2568      | 31 ธันวาคม 2567 | 1 มกราคม 2567 |
|   |                 | ปรับปรุงใหม่    | ปรับปรุงใหม่  |                      | ปรับปรุงใหม่    | ปรับปรุงใหม่  |
| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)             |                 |                 |               |                      |                 |               |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น                             |                 |                 |               |                      |                 |               |
| ทุนเรือนหุ้น                                  |                 |                 |               |                      |                 |               |
| ทุนจดทะเบียน                                  |                 |                 |               |                      |                 |               |
| หุ้นสามัญ 213,050,620 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท | 213,050,620     | 213,050,620     | 213,050,620   | 213,050,620          | 213,050,620     | 213,050,620   |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว                          |                 |                 |               |                      |                 |               |
| หุ้นสามัญ 213,050,620 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท | 213,050,620     | 213,050,620     | 213,050,620   | 213,050,620          | 213,050,620     | 213,050,620   |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ                       | 25              | 151,755,580     | 343,503,712   | 151,755,580          | 343,503,712     | 343,503,712   |
| กำไร(ขาดทุน)สะสม                              |                 |                 |               |                      |                 |               |
| จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย                      | 25, 28          | -               | 12,635,053    | -                    | 12,635,053      | 12,635,053    |
| ขาดทุนสะสม                                    | 25, 34          | (72,565,701)    | (254,265,989) | (54,822,592)         | (224,383,186)   | (93,893,171)  |
| องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น            |                 | 2,204,391       | 2,204,391     | -                    | -               | -             |
| รวมส่วนของบริษัทใหญ่                          |                 | 294,444,890     | 317,127,787   | 309,983,608          | 344,806,199     | 475,296,214   |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม                |                 | 1,140           | 1,140         | -                    | -               | -             |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น                          |                 | 294,446,030     | 317,128,927   | 309,983,608          | 344,806,199     | 475,296,214   |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น                |                 | 1,030,202,125   | 1,086,535,425 | 926,774,403          | 975,746,077     | 1,142,478,005 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



# งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

## บริษัท บิวเคอสมาร์ก จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

|           |   | หน่วย: บาท          |                     |                      |                      |
|-----------|---|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| หมายเหตุ  |   | งบการเงินรวม        |                     | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                      |
|           |   | 2568                | 2567                | 2568                 | 2567                 |
| 4, 31     |   | ปรับปรุงใหม่        |                     | ปรับปรุงใหม่         |                      |
|           | รายได้จากการขายและการให้บริการ  | 423,044,560         | 481,925,169         | 115,248,600          | 165,734,609          |
|           | ต้นทุนขายและการให้บริการ  | (285,294,379)       | (370,225,681)       | (98,858,841)         | (142,590,961)        |
|           | <b>กำไรขั้นต้น</b>  | <b>137,750,181</b>  | <b>111,699,488</b>  | <b>16,389,759</b>    | <b>23,143,648</b>    |
|           | รายได้ดอกเบี้ย  | 1,153,128           | 1,152,944           | 683,346              | 1,168,393            |
|           | รายได้ค่าบริการจัดการ   | -                   | -                   | 27,348,826           | 21,680,968           |
|           | รายได้อื่น  | 4,747,557           | 6,891,948           | 1,792,551            | 4,997,146            |
|           | รายได้เงินปันผล   | -                   | -                   | 9,999,963            | 8,639,968            |
| 4, 12, 34 | ต้นทุนในการจัดจำหน่าย   | (61,750,229)        | (66,607,759)        | (17,469,674)         | (19,752,782)         |
|           | ค่าใช้จ่ายในการบริหาร   | (67,830,434)        | (99,069,379)        | (41,378,997)         | (58,380,566)         |
|           | ขาดทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                               | -                   | (3,009,394)         | -                    | (3,009,394)          |
|           | ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน - สุทธิ  | (580,476)           | (353,412)           | (24,704)             | (30,753)             |
|           | ขาดทุนจากการซื้อขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย                                  | -                   | -                   | (10,093,098)         | (84,780,360)         |
|           | <b>กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน</b>                                    | <b>13,489,727</b>   | <b>(49,295,564)</b> | <b>(12,752,028)</b>  | <b>(106,323,732)</b> |
|           | ต้นทุนทางการเงิน  | (27,065,805)        | (30,312,787)        | (20,472,381)         | (22,866,727)         |
|           | กำไรจากการจัดประเภทเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนทั่วไป               | -                   | 7,722,406           | -                    | -                    |
|           | <b>ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้</b>  | <b>(13,576,078)</b> | <b>(71,885,945)</b> | <b>(33,224,409)</b>  | <b>(129,190,459)</b> |
| 27        | รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้   | (9,106,819)         | (4,692,270)         | (1,598,182)          | 1,751,426            |
|           | <b>ขาดทุนสำหรับปี</b>   | <b>(22,682,897)</b> | <b>(76,578,215)</b> | <b>(34,822,591)</b>  | <b>(127,439,033)</b> |
|           | <b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>  |                     |                     |                      |                      |
|           | รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง                |                     |                     |                      |                      |
|           | ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ - สุทธิจากภาษี | -                   | (4,641,993)         | -                    | (3,050,982)          |
|           | <b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี</b>                     | <b>-</b>            | <b>(4,641,993)</b>  | <b>-</b>             | <b>(3,050,982)</b>   |
|           | <b>ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมสำหรับปี</b>                                     | <b>(22,682,897)</b> | <b>(81,220,208)</b> | <b>(34,822,591)</b>  | <b>(130,490,015)</b> |
| 34        | <b>การแบ่งปันขาดทุน</b>   |                     |                     |                      |                      |
|           | ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่  | (22,682,897)        | (76,578,215)        | (34,822,591)         | (127,439,033)        |
|           | ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม                              | -                   | -                   | -                    | -                    |
|           | <b>(22,682,897)</b>   | <b>(76,578,215)</b> | <b>(34,822,591)</b> | <b>(127,439,033)</b> |                      |
| 34        | <b>การแบ่งปันขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม</b>                                       |                     |                     |                      |                      |
|           | ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่  | (22,682,897)        | (81,220,208)        | (34,822,591)         | (130,490,015)        |
|           | ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม                              | -                   | -                   | -                    | -                    |
|           | <b>(22,682,897)</b>   | <b>(81,220,208)</b> | <b>(34,822,591)</b> | <b>(130,490,015)</b> |                      |
|           | <b>ขาดทุนต่อหุ้น</b>  |                     |                     |                      |                      |
|           | ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)                                       | (0.106)             | (0.359)             | (0.163)              | (0.598)              |
|           | จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)                                 | 213,051             | 213,051             | 213,051              | 213,051              |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
บริษัท บิวเคอสมาร์ก จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568



การประกอบธุรกิจ  
และผลการดำเนินงาน

การกำกับ  
ดูแลกิจการ

งบการเงิน

การรับรอง  
ความถูกต้องของข้อมูล

เอกสารแนบ

| หน่วย: บาท   |   |                             |                              |              |                                    |                         |  |   |                      |
|--|---|-----------------------------|------------------------------|--------------|------------------------------------|-------------------------|--|---|----------------------|
| หมายเหตุ   | งบการเงินเฉพาะกิจการ                                      |                             |                              |              |                                    |                         |  |   |                      |
|  | ทุนที่ออก<br>และชำระแล้ว                                  | ส่วนเกิน<br>มูลค่าหุ้นสามัญ | จัดสรรเป็น<br>สำรองตามกฎหมาย | ขาดทุนสะสม   | องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น |                         |  |   | รวมส่วนของผู้ถือหุ้น |
|  |   |                             |                              |              | กำไร(ขาดทุน)สะสม                   | กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | ผลขาดทุนจากการ<br>วัดมูลค่าใหม่โครงการ<br>ผลประโยชน์ที่ที่กำหนดไว้ | รวมองค์ประกอบอื่น<br>ของส่วนของผู้ถือหุ้น |                      |
| 34   | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 - ตามที่รายงานไว้เดิม | 213,050,620                 | 343,503,712                  | 12,635,053   | (204,383,186)                      | -                       | -  | -   | 364,806,199          |
|  | ผลกระทบจากการปรับปรุงงบการเงินย้อนหลัง                    | -                           | -                            | -            | (20,000,000)                       | -                       | -  | -   | (20,000,000)         |
|  | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 - ปรับปรุงใหม่          | 213,050,620                 | 343,503,712                  | 12,635,053   | (224,383,186)                      | -                       | -  | -   | 344,806,199          |
| 25   | การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี:                | -                           | -                            | -            | (34,822,591)                       | -                       | -  | -   | (34,822,591)         |
|  | ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี                                | -                           | (191,748,132)                | (12,635,053) | 204,383,185                        | -                       | -  | -   | -                    |
|  | กำไรโอนทุนสำรองเพื่อลดขาดทุนสะสม                          | -                           | -                            | -            | -                                  | -                       | -  | -   | -                    |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568                |   | 213,050,620                 | 151,755,580                  | -            | (64,822,592)                       | -                       | -  | -   | 309,983,608          |
| 34   | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - ตามที่รายงานไว้เดิม | 213,050,620                 | 343,503,712                  | 12,635,053   | (73,893,171)                       | -                       | -  | -   | 495,296,214          |
|  | ผลกระทบจากการปรับปรุงงบการเงินย้อนหลัง                    | -                           | -                            | -            | (20,000,000)                       | -                       | -  | -   | (20,000,000)         |
|  | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 - ปรับปรุงใหม่          | 213,050,620                 | 343,503,712                  | 12,635,053   | (93,893,171)                       | -                       | -  | -   | 475,296,214          |
|  | การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี:                | -                           | -                            | -            | (127,439,033)                      | (3,050,982)             | (3,050,982)  | (130,490,015)                             | -                    |
|  | ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี                                | -                           | -                            | -            | (3,050,982)                        | 3,050,982               | 3,050,982  | 3,050,982                                 | -                    |
|  | โอนไปกำไรสะสม   | -                           | -                            | -            | -                                  | -                       | -  | -   | -                    |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 - ปรับปรุงใหม่ |   | 213,050,620                 | 343,503,712                  | 12,635,053   | (224,383,186)                      | -                       | -  | -   | 344,806,199          |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



# งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

## บริษัท บิวเคอสมาร์ก จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

|  |  | หน้า: บท |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  | การประกอบธุรกิจ<br>และผลการดำเนินงาน |  | การกำกับ<br>ดูแลกิจการ |  | งบการเงิน |  | การรับรอง<br>ความถูกต้องของข้อมูล |  | เอกสารแนบ |  |  |
|--|--|----------|--|-------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--------------------------------------|--|------------------------|--|-----------|--|-----------------------------------|--|-----------|--|--|
|  |  |          |  | ส่วนของบริษัทใหญ่ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  |           |  |                                   |  |           |  |  |
|  |  |          |  | งบการเงินรวม      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |                        |  | </        |  |                                   |  |           |  |  |



## งบกระแสเงินสด

### บริษัท บิวเคอสมาร์ก จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

|  | หน่วย: บาท   |              |                      |               |
|--|--------------|--------------|----------------------|---------------|
|  | งบการเงินรวม |              | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|  | 2568         | 2567         | 2568                 | 2567          |
|  | ปรับปรุงใหม่ |              | ปรับปรุงใหม่         |               |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน:  |              |              |                      |               |
| ขาดทุนสำหรับปี   | (22,682,897) | (76,578,215) | (34,822,591)         | (127,439,033) |
| รายการปรับกระทบขาดทุนสำหรับปีเป็นเงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน          |              |              |                      |               |
| (รายได้)ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้  | 9,106,819    | 4,692,270    | 1,598,182            | (1,751,426)   |
| รายได้ค่าเช่าโครงการที่อยู่อาศัยจัดบัญชี                                     | (4,858,243)  | (5,390,128)  | (4,858,243)          | (5,390,128)   |
| (กลับรายการ)ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น                    | 1,736,043    | (145,548)    | 1,618,845            | 310,146       |
| (กลับรายการ)ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้า                                   | (449,018)    | (1,424,298)  | 15,830               | 1,719,787     |
| (กลับรายการ)ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์              | (2,020,438)  | 33,882,464   | -                    | -             |
| (กลับรายการ)ค่าเพื่อการลดลงของสินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์สิทธิการใช้           | (3,390,886)  | 8,692,281    | (1,688,447)          | 2,328,687     |
| กลับรายการกำไรจากการขายและเช่ากลับคืนสำหรับต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 852,850      | 1,614,818    | 852,850              | -             |
| (กำไร)ขาดทุนจากการจำหน่าย/ตัดจำหน่ายสินทรัพย์/ยกเลิกสัญญาเช่า                | 2,731,046    | 770,961      | 2,022,867            | 1,888,050     |
| ขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                              | -            | 3,009,394    | -                    | 3,009,394     |
| ขาดทุนจากการซื้อขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย                                     | -            | -            | 10,093,098           | 84,780,360    |
| กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า                                       | -            | (7,722,406)  | -                    | -             |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย  | 25,949,931   | 40,727,266   | 15,864,218           | 25,284,467    |
| (กำไร)ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากอัตราแลกเปลี่ยน - สุทธิ                  | 554,008      | (152,034)    | (20,532)             | (63,060)      |
| ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน  | 1,369,211    | 291,058      | 722,606              | (226,986)     |
| ขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงาน  | 600,297      | 2,860,978    | -                    | -             |
| เงินปันผลรับ   | -            | -            | (9,999,963)          | (8,639,968)   |
| ดอกเบี้ยรับ  | (1,153,128)  | (1,152,944)  | (683,346)            | (783,393)     |
| ต้นทุนทางการเงิน   | 27,065,805   | 30,312,787   | 20,472,381           | 22,866,727    |
| กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง                            |              |              |                      |               |
| ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน   | 35,411,400   | 34,288,704   | 1,187,755            | (2,106,376)   |
| สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง  |              |              |                      |               |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น   | (1,716,533)  | 5,270,504    | 2,984,459            | 1,119,895     |
| สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา   | (2,247,008)  | -            | -                    | -             |
| ลูกหนี้การค้าไม่หมุนเวียน  | 8,579,987    | (251,993)    | 9,366,080            | (2,436,402)   |
| สินค้าคงเหลือ  | 1,939,110    | (12,586,648) | (548,566)            | (2,982,822)   |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์  | 26,568,123   | 50,243,727   | 11,912,494           | 27,543,119    |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น   | 464,559      | (2,592,973)  | (1,165,473)          | (55,755)      |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น  | (1,140,612)  | 450,000      | (1,079,113)          | 300,000       |
| หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)  |              |              |                      |               |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น                                       | (10,301,964) | 9,729,909    | (3,182,821)          | 17,719,382    |
| เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน  | (620,000)    | (3,330,000)  | -                    | -             |
| หนี้สินที่เกิดจากสัญญา   | 7,580,156    | (4,402,593)  | 5,252,915            | 272,360       |
| เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาเช่า                                      | 2,794,073    | 1,655,824    | 2,794,073            | 1,655,825     |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น   | (67,688)     | 166,293      | (208,495)            | (73,475)      |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น  | 275,400      | 681,135      | 275,400              | 868,500       |
| เงินสศรับจากการดำเนินงาน   | 67,519,003   | 79,321,889   | 27,588,708           | 41,824,251    |
| เงินสศจ่ายผลประโยชน์พนักงาน  | (408,990)    | (2,317,514)  | -                    | (200,000)     |
| จ่ายภาษีเงินได้  | (8,804,584)  | (8,428,296)  | (1,499,588)          | (1,163,857)   |
| เงินสศสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน  | 58,305,429   | 68,576,079   | 26,089,120           | 40,460,394    |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้



งบกระแสเงินสด

บริษัท บิวเคอสมาร์ก จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

|   | หน่วย: บาท                    |                                |                               |                               |
|---|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|   | งบการเงินรวม                  |                                | งบการเงินเฉพาะกิจการ          |                               |
|   | 2568                          | 2567                           | 2568                          | 2567                          |
|   |                               | ปรับปรุงใหม่                   |                               | ปรับปรุงใหม่                  |
| <strong>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</strong>                               |                               |                                |                               |                               |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น                                 | -                             | (3,098,867)                    | -                             | (1,598,867)                   |
| เงินสดจ่ายให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                      | -                             | -                              | (5,550,000)                   | (1,730,000)                   |
| เงินสดรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน            | -                             | -                              | 900,000                       | 8,130,000                     |
| เงินฝากธนาคารที่คิดการต่ำประกันลดลง                                       | 4,750,000                     | 4,999,077                      | 6,750,000                     | 5,749,077                     |
| เงินสดจ่ายเพื่อ โครงการที่ต่ออุปาสัระหว่างพัฒนา                           | -                             | -                              | -                             | (454,419)                     |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน                    | (8,953,475)                   | (2,712,574)                    | (7,581,765)                   | 1,763,088                     |
| เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน                     | 2,061,680                     | 252,234                        | 794,727                       | 18,700,000                    |
| เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                            | -                             | 18,700,000                     | -                             | (8,000,000)                   |
| เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า                               | -                             | 16,000,000                     | -                             | -                             |
| เงินสดรับดอกเบี้ยรับ  | 1,031,023                     | 1,127,630                      | 561,241                       | 3,750,323                     |
| เงินสดรับเงินปันผล  | -                             | -                              | 8,749,963                     | 7,559,968                     |
| <strong>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน</strong>                 | <strong>(1,110,772)</strong>  | <strong>35,267,500</strong>    | <strong>4,624,166</strong>    | <strong>33,869,170</strong>   |
| <strong>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</strong>                           |                               |                                |                               |                               |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)     | (54,852,355)                  | 8,105,332                      | (53,418,001)                  | (2,284,373)                   |
| เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน             | -                             | 11,800,000                     | 60,450,000                    | 88,350,000                    |
| จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน          | (400,000)                     | (27,400,000)                   | (44,400,000)                  | (100,650,787)                 |
| จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น                                | (7,220,000)                   | -                              | (7,220,000)                   | -                             |
| เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน                        | 10,000,000                    | -                              | 10,000,000                    | -                             |
| จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน                     | (2,000,000)                   | -                              | (2,000,000)                   | -                             |
| เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น                                    | -                             | 8,000,000                      | -                             | 1,220,000                     |
| จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น                                 | (9,000,000)                   | (6,000,000)                    | (7,000,000)                   | (6,000,000)                   |
| เงินสดจ่ายหนี้สินระยะยาวจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า                    | -                             | (8,000,000)                    | -                             | (8,000,000)                   |
| เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน                                | 65,000,000                    | -                              | 45,000,000                    | -                             |
| จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน                             | (27,552,290)                  | (49,130,341)                   | (18,400,434)                  | (19,422,428)                  |
| จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าและหนี้สินทางการเงินอื่น                       | (16,980,943)                  | (25,056,615)                   | (9,190,759)                   | (14,711,187)                  |
| จ่ายชำระต้นทุนทางการเงิน  | (22,708,655)                  | (24,499,929)                   | (11,353,573)                  | (12,721,850)                  |
| <strong>เงินสดสุทธิใช้ไปกิจกรรมจัดหาเงิน</strong>                         | <strong>(65,714,243)</strong> | <strong>(112,181,553)</strong> | <strong>(37,532,767)</strong> | <strong>(74,220,625)</strong> |
| <strong>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ</strong>       | <strong>(8,519,586)</strong>  | <strong>(8,337,974)</strong>   | <strong>(6,819,481)</strong>  | <strong>108,939</strong>      |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี                                       | 29,340,981                    | 37,678,955                     | 13,963,821                    | 13,854,882                    |
| <strong>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี</strong>                     | <strong>20,821,395</strong>   | <strong>29,340,981</strong>    | <strong>7,144,340</strong>    | <strong>13,963,821</strong>   |
| <strong>ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบงบกระแสเงินสด</strong>                       |                               |                                |                               |                               |
| <strong>รายการที่ไม่ใช่เงินสด</strong>                                    |                               |                                |                               |                               |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น                          | 6,541,982                     | 11,922,660                     | 4,626,851                     | 11,835,169                    |
| สินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่รับโอนจาก(โอนออกเป็น)สินค้าคงเหลือ/ |                               |                                |                               |                               |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์   | (3,726,466)                   | 3,261,267                      | (3,726,466)                   | (3,389,103)                   |
| แปลงหนี้สินระยะยาวจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่าบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน     |                               |                                |                               |                               |
| ไปเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน                           | 15,000,000                    | 8,000,000                      | 15,000,000                    | -                             |
| โอนหนี้สินผลประโยชน์พนักงานให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน                   | -                             | -                              | 310,289                       | 154,234                       |
| จัดประเภทต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นที่ดินรอการพัฒนา            | 42,747,794                    | -                              | 42,747,794                    | -                             |
| ประมาณการหนี้สิน ไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงานโอนเป็น               |                               |                                |                               |                               |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น  | (540,464)                     | (1,823,150)                    | -                             | (512,140)                     |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



# หมายเหตุประกอบงบการเงิน

## บริษัท บิวเคอสมาร์ก จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

### 1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท บิวเคอสมาร์ก จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ตั้งอยู่เลขที่ 905/8 พระราม 3 ซอย 51 ถนนพระราม 3 บางโพงพาง ยานนาวา กรุงเทพมหานคร บริษัทมีสาขา 1 แห่ง ตั้งอยู่เลขที่ 647 หมู่ 7 ตำบลหินเหล็กไฟ อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการขายวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ในการก่อสร้างและตกแต่งภายใน และพัฒนาขายและให้เข้าโครงการที่พักอาศัย

บริษัทได้จดทะเบียนเข้าเป็นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2551 โดยหลักทรัพย์ทำการซื้อขายในส่วนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai: Market for Alternative Investment)

### 2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินไทย (“มาตรฐานการรายงานทางการเงิน”) รวมถึงการตีความและแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ (“สภาวิชาชีพบัญชี”) และกฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

การแสดงรายการในงบการเงิน ได้ทำขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินของบริษัทได้จัดทำเป็นภาษาไทย มีหน่วยเงินตราเป็นบาท และมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น ซึ่งการจัดทำงบการเงินดังกล่าวเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงานในประเทศ ดังนั้นเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงินที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย บริษัทได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้นโดยแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทย

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิม เว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อข้อกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวข้อง สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย การประมาณและข้อสมมติฐานมาจากประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยต่าง ๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สภาวะการณ์แวดล้อมนั้นซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้น ๆ ดังนั้นผลที่เกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะงวดนั้น ๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและงวดในอนาคต หากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต



### เกณฑ์การจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”)

รายละเอียดบริษัทย่อยของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

| ชื่อบริษัท   | ประเทศ<br>ที่ตั้งทะเบียน | ลักษณะธุรกิจ  | อัตราร้อยละของการถือหุ้น |      |
|--|--------------------------|---|--------------------------|------|
|  |                          |   | 2568                     | 2567 |
| 1. บริษัท อินสตอลไดเรค จำกัด                         | ไทย                      | จำหน่ายและติดตั้งอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์<br>และให้บริการระบบสารสนเทศ  | 100                      | 100  |
| 2. บริษัท อัลลอย โซลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด             | ไทย                      | จำหน่ายวัสดุก่อสร้างที่ใช้ตกแต่งภายใน<br>และจำหน่ายและติดตั้งเกี่ยวกับระบบประตูด<br>และหน้าต่างอลูมิเนียมอัจฉริยะ | 100                      | 100  |
| 3. บริษัท บิวเดอสมาร์ท<br>คอนสตรัคชั่น ซิสเต็ม จำกัด | อินเดีย                  | หยุดดำเนินการในปี 2558  | 100                      | 100  |
| 4. บริษัท แส่นสรา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด               | ไทย                      | อยู่ระหว่างการชำระบัญชี   | 100                      | 100  |
| 5. บริษัท แส่นสรา โลฟไฟด์ส์<br>เซอร์วิส จำกัด        | ไทย                      | บริหารจัดการส่วนกลางในโครงการที่พักอาศัย  | 100                      | 100  |
| 6. บริษัท ทิค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด                   | ไทย                      | ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์   | 100                      | 100  |

ข) บริษัทจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียใน  
ผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่อ  
จำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้

ค) บริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย  
จนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัท

จ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้  
เป็นของบริษัทและแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบฐานะ  
การเงินรวม

### 3. ข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

#### การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

##### รายได้จากการขาย

รายได้จากการขายสินค้ารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้ออนอำนาจควบคุมในสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว กล่าวคือ เมื่อมีการส่งมอบสินค้า  
รายได้จากการขายแสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับสำหรับสินค้าที่ได้ส่งมอบหลังจากหักส่วนลด โดยไม่รวม  
ภาษีมูลค่าเพิ่ม

##### รายได้จากการให้บริการ

รายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้วโดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน





### รายได้จากการประกอบกิจการเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์

รายได้จากการประกอบกิจการเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ ประกอบด้วยจำนวนเงินที่ได้รับจากการให้เช่าห้องพัก การขายอาหารและเครื่องดื่ม และบริการเสริมอื่นๆ รายได้จากการให้เช่าห้องพักจะรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ลูกค้าเข้าพัก รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม รวมทั้งการขายสินค้าจะรับรู้ ณ จุดขายตามราคาในใบแจ้งหนี้ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) หลังจากหักส่วนลดและค่าบริการที่บวกเพิ่มแล้ว

### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ให้ชำระระยะยาวตามสัญญาเช่าทางการเงิน ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเมื่อได้มีการโอนอำนาจควบคุมในหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยให้กับผู้ซื้อแล้ว โดยรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

### ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดที่พักอาศัย กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

### ดอกเบี้ยและรายได้อื่น

ดอกเบี้ยและรายได้อื่นบันทึกในกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

### ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายบันทึกในกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

### เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งพร้อมที่จะเปลี่ยนเป็นเงินสดในจำนวนที่ทราบได้ และมีความเสี่ยงที่ไม่มีนัยสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า

### ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระสำหรับการขายสินค้าและการให้บริการตามปกติของธุรกิจ

กลุ่มบริษัทรับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ในกรณีที่มีส่วนประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่าย (Simplified Approach) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดให้พิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุนี้และรับรู้ผลขาดทุนตั้งแต่การรับรู้รายการลูกหนี้การค้า

### เครื่องมือทางการเงิน

#### การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม บวกหรือหักด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินนั้น ต้นทุนการทำรายการของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนนั้นรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน



การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ทำได้ 3 วิธี โดยขึ้นอยู่กับการจัดประเภทตราสารหนี้ของกลุ่มบริษัท

- **ราคาทุนตัดจำหน่าย** - สินทรัพย์ทางการเงินต้องวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์การถือครองสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้ รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการจะรับรู้โดยตรงในกำไรหรือขาดทุนและแสดงแลกเปลี่ยนรายการในกำไร/(ขาดทุน)อื่น พร้อมกับกำไรขาดทุนจากอัตรา รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นกำไรหรือขาดทุน
- **มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI)** - สินทรัพย์ทางการเงินต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน และข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสด ซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้ การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินรับรู้ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้น รายการขาดทุนจากการด้อยค่า รายได้ดอกเบี้ยและกำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องจะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุน เมื่อมีการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินกำไรหรือขาดทุนสะสมที่เคยรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะต้องจัดประเภทรายการใหม่เข้ากำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการในกำไร/(ขาดทุน)อื่น รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในกำไรหรือขาดทุน
- **มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL)** - สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือ FVOCI ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากตราสารหนี้ที่วัดมูลค่า FVPL จะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการสุทธิในกำไร/(ขาดทุน)อื่นในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ต้องแสดงตราสารหนี้โดยใช้มูลค่ายุติธรรม และบันทึกกำไรขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมเข้ากำไรหรือขาดทุน หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ขึ้นอยู่กับการจัดประเภทของตราสารหนี้เงินปันผลที่ได้รับจากเงินลงทุนจะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนโดยแสดงรายการเป็นรายได้อื่นเมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิที่จะได้รับเงินปันผล

#### การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

หนี้สินทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชีก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน



### การคําค่างของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย หรือสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากภาระผูกพันวงเงินสินเชื่อและสัญญาค้ำประกันทางการเงิน ประเมินโดยไม่จำเป็นต้องรอให้เกิดเหตุการณ์ด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน กลุ่มบริษัทใช้วิธีทั่วไป (General approach) ในการพิจารณาค่าเพื่อผลขาดทุนจากการคําค่าง โดยมีข้อยกเว้นสำหรับลูกหนี้การค้า ซึ่งกลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่าย (Simplified approach) ในการพิจารณาค่าเพื่อผลขาดทุนจากการคําค่าง

#### สินคําค่างเหลือ

สินคําค่างเหลือแสดงด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนของสินคําคำนวณโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ต้นทุนในการซื้อประกอบด้วยราคาซื้อ และค่าใช้จ่ายทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินค้านั้น เช่น ค่าภาษีอากร ค่าขนส่งหักด้วยส่วนลดและเงินที่ได้รับคืนจากการซื้อสินค้า งานระหว่างทำประกอบด้วย ต้นทุนวัสดุและค่าแรง

มูลค่าที่จะได้รับประมาณจากราคาที่คาดว่าจะขายได้ตามปกติของธุรกิจหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นเพื่อให้สินค้านั้นสำเร็จรูป และค่าใช้จ่ายในการขาย

#### ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คืออสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาและขายในการดำเนินธุรกิจปกติ ซึ่งแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ (ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง) และต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะ เพื่อใช้ในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาที่เกี่ยวข้อง รวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้ในการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขาย

#### การคําค่างของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินว่ามีข้อบ่งชี้ซึ่งแสดงว่า ณ วันที่ในงบการเงิน สินทรัพย์คําค่างหรือไม่ หากมีข้อบ่งชี้ของการคําค่าง กลุ่มบริษัทจะทำการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์และหากพบว่าราคาตามบัญชีของสินทรัพย์นั้นมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน กลุ่มบริษัทจะลดมูลค่าของสินทรัพย์ลงให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน และรับรู้ผลขาดทุนจากการคําค่างของสินทรัพย์ในกำไรหรือขาดทุน (มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์หมายถึงราคาขายสุทธิหรือมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์นั้นแล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า)

#### เงินลงทุน

##### เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงในงบการเงินเฉพาะแสดงด้วยวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการคําค่าง (ถ้ามี)

บริษัทใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน



### โครงการที่อยู่อาศัยระหว่างพัฒนา

โครงการที่อยู่อาศัยระหว่างพัฒนาแสดงในราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบและค่าที่ปรึกษา ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่าย และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง

กลุ่มบริษัทพัฒนาที่พักอาศัยเพื่อขายและเช่าระยะยาว ดังต่อไปนี้

- 1) ประเภทวิลล่าให้เช่าระยะยาวโดยการทำสัญญาแบบการรับประกันรับคืนสิทธิการเช่าที่พักอาศัย (สัญญาเช่าดำเนินงาน)
- 2) ประเภทอพาร์ทเมนต์ให้เช่าระยะยาวโดยการทำสัญญาแบบการรับประกันรับคืนสิทธิการเช่า (สัญญาเช่าดำเนินงาน) หรือสัญญาแบบการแบ่งกำไร-ขาดทุนจากผลต่างระหว่างสัญญาเช่าเดิมและสัญญาเช่าใหม่ (สัญญาเช่าทางการเงิน)
- 3) ประเภทอพาร์ทเมนต์ขายแบบโอนกรรมสิทธิ์

ต้นทุนวิลล่าที่พัฒนาแล้วเสร็จเพื่อวัตถุประสงค์ให้เข้าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะถูกโอนออกไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ต้นทุนหน่วยในอพาร์ทเมนต์ที่พัฒนาแล้วเสร็จและทำสัญญาเช่าระยะยาวแบบสัญญาเช่าเงินทุนเมื่อได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนส่วนใหญ่ของการเป็นเจ้าของให้กับผู้เช่าแล้วจะถูกโอนออกเป็นต้นทุนขาย

ต้นทุนที่ดินและทรัพย์สินส่วนกลางที่เกี่ยวข้องของวิลล่าและหน่วยอพาร์ทเมนต์ที่พัฒนาแล้วเสร็จและทำสัญญาเช่าระยะยาวจะถูกโอนจัดประเภทจากบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ไปเป็นสิทธิในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางในบัญชีสินทรัพย์ไม่มีตัวตน เมื่อมีการโอนต้นทุนที่ดินและทรัพย์สินส่วนกลางให้กับนิติบุคคลอาคารชุด

ต้นทุนโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขายและเช่าระยะยาวระหว่างพัฒนาหรือพัฒนาแล้วเสร็จที่ยังไม่มีการทำสัญญาเช่าระยะยาวและต้นทุนที่ดินและทรัพย์สินส่วนกลางที่เกี่ยวข้องจะถูกโอนจัดประเภทเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนจริงที่เกิดขึ้นด้วย) ให้กับวิลล่าหน่วยของอพาร์ทเมนต์ และทรัพย์สินส่วนกลาง ตามเกณฑ์พื้นที่

### ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบไปด้วย ต้นทุนที่ดิน ค่าถมที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ และต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นในระหว่างการพัฒนาในอดีต

### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

โครงการที่พักอาศัยที่เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งประกอบด้วยที่ดินและอาคาร อุปกรณ์และเครื่องตกแต่งที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ รวมถึงหน่วยที่พักอาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ หน่วยที่พักอาศัยเหล่านี้มีวัตถุประสงค์เพื่อถือครองไว้เพื่อหวังกำไรจากการเพิ่มมูลค่าในระยะยาว กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนที่รับโอนจากโครงการที่พักอาศัยระหว่างพัฒนา และวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมด้วยการตีราคาใหม่อย่างสม่ำเสมอโดยอ้างอิงราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุน



### ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานาน ในการเตรียมพร้อมเพื่อนำสินทรัพย์นั้นมาให้ได้ตามประสงค์หรือนำไปขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวด ที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

ต้นทุนดอกเบี้ยที่ใช้ในการพัฒนาโครงการจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการนั้นด้วยอัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุนอัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุนคืออัตราถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปี

### ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ รับรู้เมื่อเริ่มแรกตามราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

|   | อายุการใช้ประโยชน์ (จำนวนปี) |
|---|------------------------------|
| อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคาร และบ้านโมดูลาร์ | 3, 5, 10, 50                 |
| พื้นที่ส่วนกลาง                         | 50                           |
| เครื่องจักรและอุปกรณ์โรงงาน             | 3, 5, 10                     |
| อุปกรณ์คลังสินค้า                       | 5                            |
| เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน      | 3, 5, 10                     |
| เครื่องใช้ในการดำเนินงาน                | 5                            |
| ยานพาหนะ                                | 5                            |

### สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนรับรู้เป็นสินทรัพย์แสดงด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนประกอบด้วย

#### โปรแกรมคอมพิวเตอร์

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่มีลักษณะเจาะจงจะถูกบันทึกเป็นสินทรัพย์ด้วยต้นทุนในการได้มาเมื่อดำเนินการให้นำมาใช้งานได้ตามประสงค์โดยจะตัดจำหน่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุประมาณการใช้ประโยชน์ที่ประมาณการภายในระยะเวลาไม่เกิน 10 ปี

#### ลิขสิทธิ์ และสิทธิบัตร

ลิขสิทธิ์ และสิทธิบัตร ตัดจำหน่ายตามวิธีเส้นตรงตามอายุประมาณการใช้ประโยชน์ ดังนี้

|  | อายุการใช้ประโยชน์ (จำนวนปี) |
|--|------------------------------|
| ค่าลิขสิทธิ์และเครื่องหมายการค้าในการผลิต    |                              |
| และจำหน่ายผลิตภัณฑ์ออลูมิเนียมในนาม “ALLOY”  | 10                           |
| การรับรองมาตรฐานผลิตภัณฑ์ของประเทศออสเตรเลีย | 3                            |





## รายจ่ายในการวิจัยและพัฒนา

รายจ่ายในขั้นตอนการวิจัย ได้แก่ การสำรวจตรวจสอบที่วางแผนและริเริ่มเพื่อให้ได้มาซึ่งความรู้ความเข้าใจใหม่ทางด้านวิทยาศาสตร์หรือทางด้านเทคนิค รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

รายจ่ายที่เกิดจากการพัฒนาที่เกี่ยวข้องกับแผนงานหรือการออกแบบผลิตภัณฑ์และกระบวนการใหม่หรือการปรับปรุงให้ดีขึ้นกว่าเดิม รับรู้เป็นสินทรัพย์ได้ก็ต่อเมื่อสามารถวัดมูลค่าของงวดบัญชีต้นทุนการพัฒนาได้อย่างน่าเชื่อถือ ผลิตภัณฑ์หรือกระบวนการนั้นมีความเป็นไปได้ทางเทคนิคและทางการค้า ซึ่งมีความเป็นไปได้ที่จะก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต และกลุ่มบริษัทมีความตั้งใจและมีทรัพยากรเพียงพอที่จะนำมาใช้ เพื่อให้การพัฒนาเสร็จสิ้นสมบูรณ์ และนำสินทรัพย์มาใช้ประโยชน์หรือนำมาขายได้ รายจ่ายในการพัฒนาที่รับรู้เป็นสินทรัพย์ประกอบด้วย ต้นทุนของวัตถุดิบ ต้นทุนแรงงานทางตรง ต้นทุนการกู้ยืม และต้นทุนที่เกี่ยวข้องโดยตรงในการจัดเตรียมสินทรัพย์เพื่อให้สามารถนำมาใช้ประโยชน์ตามประสงค์ รายจ่ายในการพัฒนาอื่นรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงซึ่งโดยส่วนใหญ่จะสะท้อนรูปแบบที่คาดว่าจะใช้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากสินทรัพย์นั้นตามระยะเวลาที่คาดว่าจะใช้ประโยชน์ โดยเริ่มตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะใช้ประโยชน์

ระยะเวลาที่คาดว่าจะใช้ประโยชน์แสดงได้ดังนี้

### อายุการใช้ประโยชน์ (จำนวนปี)

รายจ่ายในการพัฒนาออกแบบผลิตภัณฑ์ใหม่

10

### สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง

สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลางของอพาร์ทเมนต์จะตัดจำหน่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุประมาณการใช้ประโยชน์ที่ประมาณการภายในระยะเวลา 49 - 50 ปี

### ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟ

ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟที่อายุประมาณการใช้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอน กลุ่มบริษัทไม่ตัดจำหน่ายและทบทวนอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

### หนี้สินที่เกิดจากสัญญา

หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเป็นภาระผูกพันที่จะต้องโอนสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า หนี้สินที่เกิดจากสัญญารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้รับชำระหรือมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนที่เรียกคืนไม่ได้จากลูกค้าก่อนที่กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

### สัญญาเช่า

#### สัญญาเช่า - กรณีกลุ่มบริษัทเป็นผู้เช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กลุ่มบริษัทประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญาเช่านั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าโดยใช้ราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ปรับปรุงด้วยการจ่ายชำระใด ๆ ตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกใด ๆ ที่เกิดขึ้น และ



ประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรื้อและการขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิง หรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับใด ๆ

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหากอัตรานั้นสามารถกำหนดได้ทุกเมื่อ แต่หากอัตรานั้นไม่สามารถกำหนดได้ทุกเมื่อ กลุ่มบริษัทต้องใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ กลุ่มบริษัทจะคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้วิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้หรือวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าแล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นก่อน อย่างไรก็ตาม หากสัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงให้แก่กลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า หรือหากราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้สะท้อนว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิเลือกซื้อ กลุ่มบริษัทต้องคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้จากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์อ้างอิง

อายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้มีดังนี้

#### อายุการใช้ประโยชน์ (จำนวนปี)

อาคาร

3 - 10

ยานพาหนะ

3

เมื่อหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถูกวัดมูลค่าใหม่เพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทต้องรับรู้จำนวนเงินของการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ โดยการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ อย่างไรก็ตาม ถ้ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้มีมูลค่าลดลงจนเป็นศูนย์แล้ว และมีการลดลงเพิ่มเติมจากการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทต้องรับรู้จำนวนคงเหลือของการวัดมูลค่าใหม่ในกำไรหรือขาดทุน

ในการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าระยะยาวตามสัญญาเช่าเงินทุนและกลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าดำเนินงานกลับ กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ด้วยส่วนต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์กับมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงาน และได้ปันส่วนต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วยสัดส่วนระหว่างมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานกับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยรับรู้เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ สำหรับต้นทุนส่วนที่เหลือจะถูกรับรู้เป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

#### สัญญาเช่าระยะสั้น และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ

กลุ่มบริษัทอาจเลือกที่จะไม่รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น ซึ่งเป็นสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่า หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ กลุ่มบริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

#### สัญญาเช่า - กรณีกลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทพิจารณาเมื่อเริ่มแรกว่าแต่ละสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงาน ในการจำแนกประเภทสัญญาเช่าแต่ละครั้ง กลุ่มบริษัทต้องประเมินว่าสัญญานั้นโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับว่าสัญญาเช่ามีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือไม่ หากเป็นไปตามนั้น สัญญาเช่าดังกล่าวจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หรือหากไม่เป็นไปตามนั้น สัญญาเช่าดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน



### สัญญาเช่าเงินทุน

สัญญาเช่าระยะยาวแบบแบ่งกำไร-ขาดทุนจากผลต่างระหว่างสัญญาเช่าเดิมและสัญญาเช่าใหม่ซึ่งทำให้เกิดการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์ให้แก่ผู้เช่า ถือเป็นสัญญาเช่าเงินทุน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่าจะรับรู้มูลค่าปัจจุบันของเงินค่าเช่าแบบเหมาจ่าย เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าเงินทุนแบบผ่อนชำระบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องได้รับตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้เบื้องต้นกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้บันทึกเป็นดอกเบี้ยรับรอตัดบัญชี

### สัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาเช่าระยะยาวแบบการรับประกันคืนสิทธิการเช่าที่פקอาศัยซึ่งไม่ทำให้เกิดการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์ให้แก่ผู้เช่า ถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เงินค่าเช่าแบบเหมาจ่ายที่ได้รับซึ่งเท่ากับเงินที่ต้องคืนให้แก่ผู้เช่าจะถูกรับรู้เป็น “หนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า” ในงบฐานะการเงิน

เงินค่าเช่าแบบเหมาจ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานแบบผ่อนชำระบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าดำเนินงานด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องได้รับตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้เบื้องต้นกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้บันทึกเป็นดอกเบี้ยรับรอตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทต้องทำการวัดมูลค่าหนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่าดังกล่าวด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า ผลต่างระหว่างจำนวนเงินค่าเช่าแบบเหมาจ่ายที่ได้รับกับมูลค่าปัจจุบันของหนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่าดังกล่าวจะถูกบันทึกเป็นรายได้ค่าเช่ารอการตัดบัญชี ซึ่งจะถูกรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

### ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายการที่บันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นให้รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำงวดที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในงวดก่อน ๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีและมูลค่าฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลับได้เมื่อมีการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลับกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน



สินทรัพย์ภายในได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภายในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอต่อการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าวรวมถึงผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ สินทรัพย์ภายในได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

#### ขาดทุนต่อหุ้น

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน คำนวณโดยการหารขาดทุนสุทธิสำหรับปีที่เป็นผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในระหว่างปี

#### บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกลุ่มบริษัท หรือถูกควบคุมโดยกลุ่มบริษัท ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกลุ่มบริษัท

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายถึงบุคคลซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกลุ่มบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกลุ่มบริษัท ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัทแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

#### เงินตราต่างประเทศ

##### สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน และสกุลเงินที่ใช้ในการรายงาน

งบการเงินของแต่ละกิจการภายในกลุ่มบริษัทแสดงเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน ซึ่งเป็นสกุลเงินในสถานะแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่กิจการนั้นประกอบกิจการ งบการเงินของกลุ่มบริษัทแสดงสกุลเงินที่ใช้ในการรายงานเป็นสกุลเงินบาทเพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบของหน่วยงานในประเทศไทย โดยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นสกุลเงินบาท ยกเว้น บริษัท บิวเดอสมาร์ท คอนสตรัคชั่น ซิสเต็ม จำกัด เป็นสกุลเงินรูปีอินเดีย

##### รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ส่วนกำไรหรือขาดทุนจากการแปลงค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนเดิม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

##### การแปลงค่างบการเงินของบริษัทย่อยในต่างประเทศ

งบการเงินของบริษัทย่อยในต่างประเทศได้ถูกแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการรายงาน โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนดังต่อไปนี้

- สินทรัพย์และหนี้สินแปลงค่าโดยใช้อัตราปิด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน
- รายได้และค่าใช้จ่ายแปลงค่าโดยใช้อัตราเฉลี่ยระหว่างปี ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ
- ทุนเรือนหุ้นแปลงค่าโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการเริ่มแรก

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน จะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนในองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่าจะมีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป



## ผลประโยชน์พนักงาน

### ผลประโยชน์ระยะสั้น

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

### ผลประโยชน์หลังออกจากงาน

#### โครงการสมทบเงิน

บริษัท บริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สิทธิประโยชน์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสิทธิประโยชน์ของบริษัทและบริษัทย่อย เงินบริษัทและบริษัทย่อยจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

#### โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

หนี้สินผลประโยชน์พนักงานส่วนที่เป็นเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุการทำงานของพนักงาน โดยการประมาณจำนวนเงินผลประโยชน์ในอนาคตที่พนักงานจะได้รับจากการทำงานให้กับกลุ่มบริษัทตลอดระยะเวลาทำงานถึงปีที่เกษียณอายุงานในอนาคตตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยผลประโยชน์ดังกล่าวได้ถูกคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน อัตราคิดลดใช้อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเป็นอัตราอ้างอิงเริ่มต้น การประมาณการหนี้สินดังกล่าวคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method)

เมื่อข้อสมมติที่ใช้ในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยมีการเปลี่ยนแปลง กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกิดขึ้นสำหรับโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

#### การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ





### การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

#### *ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า*

ในการประมาณค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีตอายุของหนี้ที่คงค้างและสถานะเศรษฐกิจที่คาดการณ์ไว้ของกลุ่มลูกหนี้ที่มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน เป็นต้น ทั้งนี้ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจของกลุ่มบริษัทอาจไม่ได้บ่งบอกถึงการผิดสัญญาของลูกหนี้ที่เกิดขึ้นจริงในอนาคต

#### *ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ*

ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือเกิดจากการปรับมูลค่าของสินค้าจากผลขาดทุนที่อาจเกิดขึ้น ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยใช้การวิเคราะห์อายุสินค้าคงเหลือ และสถานะการขายของสินค้าคงเหลือรายตัวในปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม การใช้ประมาณการและข้อสมมติฐานที่แตกต่างกัน อาจมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงจำนวนค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือในอนาคต

#### *ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดมูลค่าของต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์*

ในการประมาณการการปรับลดราคาทุนเป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ โดยคำนึงถึงลักษณะโครงการ การแข่งขันทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจและสถานการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

#### *ค่าเพื่อการค้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน*

กลุ่มบริษัทพิจารณาค่าเพื่อการค้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน หากมีข้อบ่งชี้ว่าการค้อยค่า เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ดังกล่าวลดลงอย่างมีสาระสำคัญ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ ซึ่งการประมาณการดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร กลุ่มบริษัทจะบันทึกเป็นขาดทุนจากการค้อยค่าในกำไรหรือขาดทุน

#### *ประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์*

ในการคำนวณต้นทุนขายสำหรับต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบ ต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

#### *การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน*

กลุ่มบริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยอิงกับข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงมูลค่าตลาดเพื่อกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงปัจจัยแตกต่างของลักษณะ ขนาด และสภาพแวดล้อมของอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาเปรียบเทียบ



### ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สิทธิประโยชน์การใช้และสิทธิไม่มีตัวตน

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ และสิทธิประโยชน์การใช้และค่าตัดจำหน่ายของสิทธิไม่มีตัวตน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการใช้งานและมูลค่าซากเมื่อเลิกใช้งานของส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ สิทธิประโยชน์การใช้และสิทธิไม่มีตัวตน และต้องทบทวนอายุการใช้งานและมูลค่าซากใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเช่นนั้นเกิดขึ้น

#### สัญญาเช่า

ในกรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่า การพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่า กลุ่มบริษัทได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสิทธิที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

#### ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน ประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเกษียณ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

## 4. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้แก่บุคคลหรือกิจการต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทและบริษัทโดยการเป็นผู้ถือหุ้นหรือมีผู้ถือหุ้นร่วมกันหรือมีกรรมกรร่วมกัน รายการที่มีขึ้นกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้กำหนดขึ้นโดยใช้ราคาตลาดหรือในราคาที่ขึ้นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกัน

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่กลุ่มบริษัทมีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีการควบคุม หรือเป็นกิจการที่บริษัทควบคุม หรือเป็นบุคคลหรือกิจการที่มีรายการบัญชีกับกลุ่มบริษัทมีดังนี้

### 4.1 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วย

| ชื่อ   | ลักษณะความสัมพันธ์                                | ประเทศ  |
|--|---|---------|
| <b>บริษัทย่อย</b>  |   |         |
| บริษัท อินสตอลไคเรก จำกัด  | บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100                           | ไทย     |
| บริษัท บิวเดอสมาร์ท คอนสตรัคชั่น ซิสเต็ม จำกัด                   | บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100                           | อินเดีย |
| บริษัท อัลลอย โซลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด                            | บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100                           | ไทย     |
| บริษัท แส่นสรา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด<br>(อยู่ระหว่างการชำระบัญชี) | บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100                           | ไทย     |
| บริษัท แส่นสรา ไคฟัสไคด์ เซอร์วิส จำกัด                          | บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100                           | ไทย     |
| บริษัท ทิค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด                                  | บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100                           | ไทย     |
| <b>บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>                            |   |         |
| บริษัท รวมโชคชัย เอ็นจิเนียริง จำกัด                             | ผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน                             | ไทย     |
| บริษัท สีนแพทช์ จำกัด  | มีเครือญาติกรรมการบริษัท<br>เป็นผู้บริหารระดับสูง | ไทย     |



| ชื่อ                   | ลักษณะความสัมพันธ์  | ประเทศ |
|------------------------|---|--------|
| กรรมการ/ผู้บริหารสำคัญ | บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผนสั่งการและควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม<br>ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของบริษัท<br>(ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) |        |

4.2 รายการบัญชีที่สำคัญที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

|                                | หน่วย: พันบาท |        |                      |        | นโยบายการกำหนดราคา                   |
|--------------------------------|---------------|--------|----------------------|--------|--------------------------------------|
|                                | งบการเงินรวม  |        | งบการเงินเฉพาะกิจการ |        |                                      |
|                                | 2568          | 2567   | 2568                 | 2567   |                                      |
| บริษัทย่อย                     |               |        |                      |        |                                      |
| รายได้จากการขายสินค้าและบริการ | -             | -      | 345                  | 4,448  | ต้นทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม/ราคาตามสัญญา  |
| ซื้อสินค้าและบริการ            | -             | -      | 7,128                | 14,587 | ต้นทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม/ราคาตามสัญญา  |
| รายได้จากการขายสินทรัพย์ถาวร   | -             | -      | -                    | 1,597  | ต้นทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม               |
| รายได้เงินปันผล                | -             | -      | 8,750                | 7,560  | ตามที่ประกาศจ่าย                     |
| รายได้ดอกเบี้ย                 | -             | -      | 82                   | 90     | ตามสัญญาเงินกู้                      |
| รายได้ค่าเช่า                  | -             | -      | 420                  | 420    | ใกล้เคียงกับราคาที่คิดแก่บุคคลภายนอก |
| รายได้ค่าบริการจัดการ          | -             | -      | 27,349               | 21,681 | ราคาตามสัญญา                         |
| ค่าบริการจัดการ                | -             | -      | 2,160                | 1,080  | ราคาตามสัญญา                         |
| ค่าใช้จ่ายอื่น                 | -             | -      | 807                  | 1,720  | ราคาตามที่ตกลง                       |
| ต้นทุนทางการเงิน               | -             | -      | 4,324                | 4,288  | ตามสัญญาเงินกู้                      |
| บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน |               |        |                      |        |                                      |
| รายได้จากการขายสินค้าและบริการ | 8,169         | 16,345 | 7,890                | 16,218 | ต้นทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม/ราคาตามสัญญา  |
| ค่าเช่า                        | -             | 4,035  | -                    | 1,440  | ราคาตามสัญญา                         |
| ต้นทุนทางการเงิน               | 2,258         | 2,300  | 2,018                | 2,060  | ตามสัญญาเงินกู้                      |
| ค่าใช้จ่ายอื่น                 | 248           | 109    | 228                  | -      | ราคาตามที่ตกลง                       |

4.3 ยอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญระหว่างบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

|   | หน่วย: พันบาท |            |                      |               |
|---|---------------|------------|----------------------|---------------|
|   | งบการเงินรวม  |            | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|   | 2568          | 2567       | 2568                 | 2567          |
| <b>ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</b>       |               |            |                      |               |
| บริษัทย่อย  | -             | -          | 48,428               | 48,614        |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน                            | 666           | 185        | 666                  | 185           |
| หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | -             | -          | (3,421)              | (3,421)       |
| <b>รวม</b>  | <b>666</b>    | <b>185</b> | <b>45,673</b>        | <b>45,378</b> |
| <b>สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น</b>                     |               |            |                      |               |
| บริษัทย่อย  | -             | -          | 60                   | 32            |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน                            | 654           | 654        | -                    | -             |
| <b>รวม</b>  | <b>654</b>    | <b>654</b> | <b>60</b>            | <b>32</b>     |



|   | หน่วย: พันบาท |               |                      |               |
|---|---------------|---------------|----------------------|---------------|
|   | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|   | 2568          | 2567          | 2568                 | 2567          |
| <b>ลูกหนี้การค้าไม่หมุนเวียน - สุทธิ</b>                    |               |               |                      |               |
| บริษัทย่อย  | -             | -             | 1,865                | 2,651         |
| หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี                         | -             | -             | (1,571)              | (1,103)       |
| <b>สุทธิ</b>  | -             | -             | <b>294</b>           | <b>1,548</b>  |
| <b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น</b>                            |               |               |                      |               |
| บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน - กรรมการ                             | 50            | 50            | -                    | -             |
| <b>รวม</b>  | <b>50</b>     | <b>50</b>     | <b>-</b>             | <b>-</b>      |
| <b>เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</b>               |               |               |                      |               |
| บริษัทย่อย  | -             | -             | 71,522               | 64,167        |
| บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน - กรรมการ                             | 45            | 150           | -                    | 92            |
| <b>รวม</b>  | <b>45</b>     | <b>150</b>    | <b>71,522</b>        | <b>64,259</b> |
| <b>เงินประกันผลงาน</b>                                      |               |               |                      |               |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน                                      | 2,646         | 2,646         | -                    | -             |
| <b>รวม</b>  | <b>2,646</b>  | <b>2,646</b>  | <b>-</b>             | <b>-</b>      |
| <b>หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน</b>                   |               |               |                      |               |
| บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน                                       | -             | 13            | -                    | 13            |
| <b>รวม</b>  | <b>-</b>      | <b>13</b>     | <b>-</b>             | <b>13</b>     |
| <b>หนี้สินระยะยาวจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า - สุทธิ</b> |               |               |                      |               |
| บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 4.6.2)                      | -             | 15,000        | -                    | 15,000        |
| หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี                         | -             | (3,000)       | -                    | (3,000)       |
| <b>สุทธิ</b>  | <b>-</b>      | <b>12,000</b> | <b>-</b>             | <b>12,000</b> |

4.4 ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีการเคลื่อนไหว ดังต่อไปนี้

|   | หน่วย: พันบาท        |                           |       |                 |
|---|----------------------|---------------------------|-------|-----------------|
|   | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                           |       |                 |
|   | ณ วันที่             | รายการเคลื่อนไหวระหว่างปี |       | ณ วันที่        |
|   | 1 มกราคม 2568        | เพิ่มขึ้น                 | ลดลง  | 31 ธันวาคม 2568 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน |                      |                           |       |                 |
| บริษัทย่อย                                  | 1,500                | 5,550                     | (900) | 6,150           |
| รวม   | 1,500                | 5,550                     | (900) | 6,150           |

4.4.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยโดยจัดทำในรูปของสัญญาเงินกู้ มีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทย่อย ไม่คิดดอกเบี้ยและกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม



4.5 ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีการเคลื่อนไหวดังต่อไปนี้

|   | หน่วย: พันบาท |                  |              |                      |                  |               |                 |
|---|---------------|------------------|--------------|----------------------|------------------|---------------|-----------------|
|   | งบการเงินรวม  |                  |              | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                  |               |                 |
|   | ณ วันที่      | รายการเคลื่อนไหว |              | ณ วันที่             | รายการเคลื่อนไหว |               | ณ วันที่        |
|   | 1 มกราคม      | ระหว่างปี        |              | 31 ธันวาคม           | ระหว่างปี        |               | 31 ธันวาคม      |
|   | 2568          | เพิ่มขึ้น        | ลดลง         | 2568                 | เพิ่มขึ้น        | ลดลง          | 2568            |
| <b>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b> |               |                  |              |                      |                  |               |                 |
| บริษัทย่อย  | -             | -                | -            | -                    | 90,774           | 60,450        | (44,000)        |
| บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน - กรรมการ                             |               |                  |              |                      |                  |               |                 |
| - เงินกู้ยืมระยะสั้น  | 400           | -                | (400)        | -                    | 400              | -             | (400)           |
| <b>รวม</b>  | <b>400</b>    | <b>-</b>         | <b>(400)</b> | <b>-</b>             | <b>91,174</b>    | <b>60,450</b> | <b>(44,400)</b> |

4.5.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย โดยจัดทำในรูปแบบของสัญญาเงินกู้ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการของบริษัท จำนวน 106.25 ล้านบาท คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5 ถึงร้อยละ 5.4 ต่อปี โดยปลอดดอกเบี้ยเป็นระยะเวลา 1 เดือน และจำนวน 0.97 ล้านบาท ไม่คิดดอกเบี้ย กำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

4.6 ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ มีการเคลื่อนไหว ดังต่อไปนี้

|  | หน่วย: พันบาท |                  |                |                      |                  |               |                |
|--|---------------|------------------|----------------|----------------------|------------------|---------------|----------------|
|  | งบการเงินรวม  |                  |                | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                  |               |                |
|  | ณ วันที่      | รายการเคลื่อนไหว |                | ณ วันที่             | รายการเคลื่อนไหว |               | ณ วันที่       |
|  | 1 มกราคม      | ระหว่างปี        |                | 31 ธันวาคม           | ระหว่างปี        |               | 31 ธันวาคม     |
|  | 2568          | เพิ่มขึ้น        | ลดลง           | 2568                 | เพิ่มขึ้น        | ลดลง          | 2568           |
| <b>เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ</b> |               |                  |                |                      |                  |               |                |
| บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน                                    | 9,000         | 25,000           | (2,000)        | 32,000               | 5,000            | 25,000        | (2,000)        |
| <b>รวม</b>   | <b>9,000</b>  | <b>25,000</b>    | <b>(2,000)</b> | <b>32,000</b>        | <b>5,000</b>     | <b>25,000</b> | <b>(2,000)</b> |
| <b>หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระ</b>                           |               |                  |                |                      |                  |               |                |
| ภายในหนึ่งปี   | (5,000)       |                  |                | (6,000)              | (5,000)          |               | (2,000)        |
| <b>สุทธิ</b>   | <b>4,000</b>  |                  |                | <b>26,000</b>        | <b>-</b>         |               | <b>26,000</b>  |



- 4.6.1 เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2568 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพื่อกู้เงินจำนวน 7 ล้านบาท คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี กำหนดชำระคืนภายในวันที่ 14 สิงหาคม 2571 บริษัทได้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการแสนสรา แอท หัวหิน จำนวน 1 ห้อง ซึ่งแสดงอยู่ในบัญชีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 9) ให้ไว้เพื่อเป็นหลักประกัน
- 4.6.2 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพื่อกู้เงินจำนวน 8 ล้านบาท โดยเป็นการกู้ยืมเงินจำนวน 3 ล้านบาท และโอนหนี้สินตามสัญญาขายและเช่ากลับที่มีลักษณะเหมือนการกู้ยืมเงิน ซึ่งจัดทำเมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2565 จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันข้างต้น จำนวน 5 ล้านบาท คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6 ต่อปี กำหนดชำระคืนภายในวันที่ 31 มีนาคม 2571 บริษัทได้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการแสนสรา แอท หัวหิน จำนวน 1 ห้อง ซึ่งแสดงอยู่ในบัญชีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 9) ให้ไว้เพื่อเป็นหลักประกัน
- 4.6.3 เมื่อวันที่ 3 มกราคม 2568 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพื่อกู้เงินจำนวน 15 ล้านบาท โดยเป็นการแปลงจากหนี้สินระยะยาวจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่าที่มีกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันรายดังกล่าวจำนวน 15 ล้านบาท คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7 ต่อปี กำหนดชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาส ไตรมาสละ 0.5 ล้านบาท ให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2575 บริษัทได้นำโฉนดที่ดินที่ตั้งวิลล่าในโครงการแสนสรา แอท หัวหิน จำนวน 1 หลัง ซึ่งแสดงอยู่ในบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ (หมายเหตุ 14) ให้ไว้เพื่อเป็นหลักประกัน
- 4.6.4 เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2566 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งคือ บริษัท ทีค ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจากเครือญาติกรรมการโดยจัดทำในรูปแบบของสัญญาร่วมลงทุนจำนวน 4 ล้านบาท กำหนดผลตอบแทนการลงทุนในอัตราร้อยละ 6 ต่อปี มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการของบริษัทย่อย กำหนดชำระคืนวันที่ 31 สิงหาคม 2569 ผู้ให้กู้มีสิทธิขอรับชำระคืนก่อนครบกำหนดได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่บริษัทย่อยล่วงหน้าไม่ว่า 30 วัน บริษัทย่อยได้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ The Teak จำนวน 1 ห้อง ซึ่งแสดงอยู่ในบัญชีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 9) ให้ไว้เพื่อเป็นหลักประกัน
- 4.7 ค่าตอบแทนที่จ่ายให้ผู้บริหารสำคัญ

ค่าตอบแทนที่จ่ายให้ผู้บริหารสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

|                                      | หน่วย: พันบาท |        |                      |        |
|--------------------------------------|---------------|--------|----------------------|--------|
|                                      | งบการเงินรวม  |        | งบการเงินเฉพาะกิจการ |        |
|                                      | 2568          | 2567   | 2568                 | 2567   |
| ผลประโยชน์ระยะสั้น                   | 25,871        | 26,332 | 14,373               | 10,789 |
| ผลประโยชน์หลังออกจากงาน              | 1,419         | 1,056  | 874                  | 458    |
| รวมค่าตอบแทนที่จ่ายให้ผู้บริหารสำคัญ | 27,290        | 27,388 | 15,247               | 11,247 |



#### 4.8 ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นที่มีกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทได้เข้าทำสัญญาบริหารจัดการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่เกี่ยวข้องกับการจ้างบริการดำเนินการระบบสำนักงานและบริการอื่น ๆ อายุของสัญญา 1 ปี กับบริษัท อินสตอลไดเรค จำกัด นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาบริการที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

| ปี         | หน่วย: พันบาท        |
|------------|----------------------|
|            | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| ภายใน 1 ปี | 1,080                |

#### 5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

|                                    | หน่วย: พันบาท |               |                      |               |
|------------------------------------|---------------|---------------|----------------------|---------------|
|                                    | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|                                    | 2568          | 2567          | 2568                 | 2567          |
| เงินสดในมือ                        | 363           | 429           | 107                  | 217           |
| เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์          | 14,818        | 17,029        | 1,693                | 2,900         |
| เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน        | 607           | 7,009         | 311                  | 5,973         |
| เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง | 5,033         | 4,874         | 5,033                | 4,874         |
| <b>รวม</b>                         | <b>20,821</b> | <b>29,341</b> | <b>7,144</b>         | <b>13,964</b> |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินฝากออมทรัพย์และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูงมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.04 ถึง 0.90 ต่อปี (2567 : ร้อยละ 0.04 ถึง 1.15 ต่อปี)

#### 6. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

|   | หน่วย: พันบาท   |                 |                      |                |
|---|-----------------|-----------------|----------------------|----------------|
|   | งบการเงินรวม    |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                |
|   | 2568            | 2567            | 2568                 | 2567           |
| <b>ลูกหนี้การค้า</b>  |                 |                 |                      |                |
| ลูกหนี้การค้ากิจการอื่น   | 52,510          | 50,937          | 16,748               | 21,024         |
| ลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน                                 | 666             | 185             | 1,110                | 5,114          |
| <u>หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต</u><br><u>ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น</u> | <u>(10,627)</u> | <u>(10,233)</u> | <u>(10,256)</u>      | <u>(9,979)</u> |
| <b>รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ</b>                                     | <b>42,549</b>   | <b>40,889</b>   | <b>7,602</b>         | <b>16,159</b>  |



## หน่วย: พันบาท

|   | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|---|---------------|---------------|----------------------|---------------|
|   | 2568          | 2567          | 2568                 | 2567          |
| <b>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</b>   |               |               |                      |               |
| ลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน                                   | -             | -             | 24,138               | 19,597        |
| ดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน                               | -             | -             | 16,504               | 16,504        |
| เงินทดรองจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน                                 | -             | -             | 7,342                | 7,584         |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า  | 2,069         | 1,110         | 880                  | 564           |
| ลูกหนี้กรมสรรพากร   | 10,582        | 11,326        | 3,177                | 2,050         |
| อื่น ๆ  | 1,297         | 793           | 953                  | 219           |
| <u>หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต</u><br><u>ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น</u> | -             | -             | (3,421)              | (3,421)       |
| <b>รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ</b>                              | <b>13,948</b> | <b>13,229</b> | <b>49,573</b>        | <b>43,097</b> |
| <b>รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ</b>              | <b>56,497</b> | <b>54,118</b> | <b>57,175</b>        | <b>59,256</b> |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีลูกหนี้การค้า แยกตามอายุหนี้ได้ดังนี้

|   | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|---|---------------|---------------|----------------------|---------------|
|   | 2568          | 2567          | 2568                 | 2567          |
| <b>กิจการอื่น</b>   |               |               |                      |               |
| ยังไม่ถึงกำหนดชำระ  | 28,995        | 26,509        | 4,685                | 5,496         |
| เกินกำหนดชำระ   |               |               |                      |               |
| ไม่เกิน 3 เดือน   | 10,946        | 12,301        | 1,439                | 4,739         |
| เกินกว่า 3 - 6 เดือน  | 28            | 198           | 10                   | 25            |
| เกินกว่า 6 - 12 เดือน   | 325           | 433           | 252                  | -             |
| เกินกว่า 12 เดือน   | 12,216        | 11,496        | 10,362               | 10,764        |
| <b>รวมลูกหนี้การค้ากิจการอื่น</b>                                   | <b>52,510</b> | <b>50,937</b> | <b>16,748</b>        | <b>21,024</b> |
| <u>หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต</u><br><u>ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น</u> | (10,627)      | (10,233)      | (10,256)             | (9,979)       |
| <b>รวมลูกหนี้การค้ากิจการอื่น - สุทธิ</b>                           | <b>41,883</b> | <b>40,704</b> | <b>6,492</b>         | <b>11,045</b> |
| <b>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>                                       |               |               |                      |               |
| ยังไม่ถึงกำหนดชำระ  | 666           | 185           | 673                  | 214           |
| เกินกำหนดชำระ   |               |               |                      |               |
| ไม่เกิน 3 เดือน   | -             | -             | 38                   | -             |
| เกินกว่า 6 - 12 เดือน   | -             | -             | -                    | -             |
| เกินกว่า 12 เดือน   | -             | -             | 399                  | 4,900         |
| <b>รวมลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>                       | <b>666</b>    | <b>185</b>    | <b>1,110</b>         | <b>5,114</b>  |
| <b>รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ</b>                                     | <b>42,549</b> | <b>40,889</b> | <b>7,602</b>         | <b>16,159</b> |

ระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าโดยปกติมีระยะเวลา 0 ถึง 120 วัน ไม่มีการคิดดอกเบี้ยสำหรับลูกหนี้การค้า



## 7. สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน

สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 แยกตามอายุจากวันที่โอนการควบคุมในสินค้าแล้ว และยังไม่ได้เรียกชำระ ได้ดังนี้

| หน่วย: พันบาท  |              |
|--|--------------|
| งบการเงินรวม   |              |
| 2568   |              |
| สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาที่โอนการควบคุมในสินค้าและยังไม่ได้เรียกชำระ |              |
| ไม่เกิน 3 เดือน  | 1,201        |
| เกินกว่า 3 - 6 เดือน   | 328          |
| เกินกว่า 6 - 12 เดือน  | 718          |
| <b>รวมสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน</b>                       | <b>2,247</b> |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาในงบการเงินรวม จำนวน 2.25 ล้านบาท ที่คาดว่าจะเรียกชำระภายในหนึ่งปี

## 8. สินค้าคงเหลือ - สุทธิ

สินค้าคงเหลือ - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

|  | หน่วย: พันบาท  |                |                      |              |
|--|----------------|----------------|----------------------|--------------|
|  | งบการเงินรวม   |                | งบการเงินเฉพาะกิจการ |              |
|  | 2568           | 2567           | 2568                 | 2567         |
| สินค้าสำเร็จรูป                                  | 65,398         | 60,354         | 9,611                | 7,733        |
| วัตถุดิบ   | 22,185         | 26,875         | 739                  | 771          |
| พัสดุภัณฑ์                                       | 268            | 275            | -                    | -            |
| งานระหว่างทำ                                     | 1,123          | 3,147          | 168                  | 1,465        |
| สินค้าระหว่างทาง                                 | 497            | 760            | -                    | -            |
| <b>หัก ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ</b> | <b>(4,604)</b> | <b>(5,054)</b> | <b>(137)</b>         | <b>(121)</b> |
| <b>สุทธิ</b>                                     | <b>84,867</b>  | <b>86,357</b>  | <b>10,381</b>        | <b>9,848</b> |

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

|   | หน่วย: พันบาท |                |                      |                |
|---|---------------|----------------|----------------------|----------------|
|   | งบการเงินรวม  |                | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                |
|   | 2568          | 2567           | 2568                 | 2567           |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม                            | 5,054         | 6,478          | 121                  | 1,841          |
| บวก ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ               | 408           | 849            | 16                   | -              |
| <b>หัก โอนกลับค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ</b> | <b>(858)</b>  | <b>(2,273)</b> | <b>-</b>             | <b>(1,720)</b> |
| <b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>                   | <b>4,604</b>  | <b>5,054</b>   | <b>137</b>           | <b>121</b>     |



## 9. ดัชนีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ

ดัชนีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

|  | หน่วย: พันบาท  |                |                      |                |
|--|----------------|----------------|----------------------|----------------|
|  | งบการเงินรวม   |                | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                |
|  | 2568           | 2567           | 2568                 | 2567           |
| ที่ดิน   | 43,830         | 84,064         | 43,830               | 84,064         |
| ค่าก่อสร้าง  | 10,546         | 4,273          | 10,842               | 4,273          |
| ค่าออกแบบ  | 1,263          | 1,263          | 1,263                | 1,263          |
| ห้องชุดรอการขาย  | 314,112        | 345,741        | 38,392               | 55,661         |
| หัก ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | (31,862)       | (33,883)       | -                    | -              |
| <b>สุทธิ</b>   | <b>337,889</b> | <b>401,458</b> | <b>94,327</b>        | <b>145,261</b> |

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

|   | หน่วย: พันบาท |               |
|---|---------------|---------------|
|   | งบการเงินรวม  |               |
|   | 2568          | 2567          |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม  | 33,883        | -             |
| บวก ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์        | 638           | 33,883        |
| หัก โอนกลับค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | (2,659)       | -             |
| <b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>                                 | <b>31,862</b> | <b>33,883</b> |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4 โครงการ คือ โครงการแสนสรา แอท หัวหิน 1 โครงการ และโครงการ The Teak 3 โครงการ

ในระหว่างปี 2568 บริษัทได้จัดประเภทที่ดินของโครงการแสนสรา แอท หัวหิน บางส่วนในบัญชีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 42.75 ล้านบาท ไปเป็นที่ดินรอการพัฒนา เนื่องจากบริษัทไม่มีแผนพัฒนาโครงการดังกล่าวในระยะเวลา 12 เดือนข้างหน้า (หมายเหตุ 13)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยได้จัดจำนองที่ดินพร้อมทั้งสิ่งปลูกสร้างจำนวน 1 โครงการซึ่งมีราคาตามบัญชีรวม 194.19 ล้านบาท กับธนาคารแห่งหนึ่ง เพื่อใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อเพื่อสนับสนุนทางการเงินในการดำเนินโครงการ (หมายเหตุ 21 และ 33.2) และได้นำห้องชุดจำนวน 7 ห้อง ของ 3 โครงการซึ่งมีราคาตามบัญชี 44.16 ล้านบาท เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวบุคคลอื่นและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 4.6.1, 4.6.2 และ 4.6.4)

## 10. เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีเงินฝากประจำและเงินฝากออมทรัพย์กับธนาคารพาณิชย์ โดยนำไปเป็นหลักทรัพย์เพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อระยะสั้น (หมายเหตุ 33.2) ทั้งนี้เงินฝากประจำและเงินฝากออมทรัพย์ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ย 0.10 - 0.90 และ 0.30 - 1.15 ตามลำดับ





## 11. เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนด - สุทธิ

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนด - สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 สรุปได้ดังนี้

|  | หน่วย: พันบาท                           |
|--|---|
|  | งบการเงินรวมและ<br>งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2568   | 10,161                                  |
| ตัดจำหน่ายส่วนเกินมูลค่าเงินลงทุน            | (161)                                   |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | 10,000                                  |

เงินลงทุนดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในพันธบัตรที่มีมูลค่าที่ตราไว้จำนวนเงินรวม 10.00 ล้านบาท ครบกำหนดในวันที่ 12 ธันวาคม 2568 กำหนดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 3.85 ต่อปี รับดอกเบี้ยปีละ 2 ครั้ง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทยังไม่ได้ขึ้นเอกสารไถ่ถอนเพื่อขอรับคืนเงินต้นพันธบัตร เนื่องจากพันธบัตรดังกล่าวยังไม่ถูกปลดจากการเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อระยะสั้น (หมายเหตุ 33.2)

## 12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ

เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

|   | หน่วย: ล้านบาท       |                |                  |                | หน่วย: ล้านบาท  |                | หน่วย: ล้านบาท |                | หน่วย: ล้านบาท |                |
|---|----------------------|----------------|------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|   | ทุนที่ออกและชำระแล้ว |                | สัดส่วนเงินลงทุน |                | มูลค่าเงินลงทุน |                | ตามวิธีราคาทุน |                | รายได้         |                |
|   | หน่วย: ล้านบาท       | หน่วย: พันยูโร | หน่วย: ล้านบาท   | หน่วย: พันยูโร | หน่วย: ล้านบาท  | หน่วย: พันยูโร | หน่วย: ล้านบาท | หน่วย: พันยูโร | หน่วย: ล้านบาท | หน่วย: พันยูโร |
| บริษัท  | 2568                 | 2567           | 2568             | 2567           | 2568            | 2567           | 2568           | 2567           | 2568           | 2567           |
|   | ปรับปรุงใหม่         |                | ปรับปรุงใหม่     |                | ปรับปรุงใหม่    |                | ปรับปรุงใหม่   |                | ปรับปรุงใหม่   |                |
| บริษัท อินสตอลโคเรก จำกัด                             | 10                   | 10             | -                | -              | 100             | 100            | 10             | 10             | -              | -              |
| บริษัท บิวเคอสมาร์ท คอนสตรัคชั่น ซิสเต็ม จำกัด        | -                    | -              | 1                | 1              | 100             | 100            | 1              | 1              | -              | -              |
| บริษัท อัลลอย โซลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด                 | 80                   | 80             | -                | -              | 90              | 87             | 72             | 70             | 8.75           | 7.56           |
| ส่วนที่โอนเป็นเสมือนหลักประกันการกู้ยืม (หมายเหตุ 34) |                      |                |                  |                | 10              | 13             | 8              | 10             | 1.25           | 1.08           |
| รวม   |                      |                |                  |                | 100             | 100            | 80             | 80             | 10.00          | 8.64           |
| บริษัท แสนสรา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด                    | 150                  | 150            | -                | -              | 100             | 100            | 150            | 150            | -              | -              |
| บริษัท แสนสรา ไลฟ์สไตล์ เซอร์วิส จำกัด                | 10                   | 10             | -                | -              | 100             | 100            | 10             | 10             | -              | -              |
| บริษัท ทีก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด                       | 250                  | 250            | -                | -              | 100             | 100            | 250            | 250            | -              | -              |
| รวมทั้งหมด  |                      |                |                  |                |                 |                | 501            | 501            | 10.00          | 8.64           |
| หัก ค่าเผื่อค้ำเงินลงทุน                              |                      |                |                  |                |                 |                | (254)          | (244)          |                |                |
| สุทธิ   |                      |                |                  |                |                 |                | 247            | 257            |                |                |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ใบหุ้นของบริษัท อัลลอย โซลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด จำนวน 1.6 ล้านหุ้น และ 2 ล้านหุ้น ตามลำดับ ถูกโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ถือหุ้นบุคคลอื่นเสมือนเป็นหลักประกันการกู้ยืม ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 34

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยหนึ่งแห่ง คือ บริษัท ทีก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เท่ากับ 106 ล้านบาท อ้างอิงราคาตามบัญชีของบริษัทย่อยโดยปรับปรุงมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นราคาที่คาดว่าจะขายได้หักต้นทุนในการขาย ซึ่งต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี - สุทธิของเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวที่แสดงไว้ในจำนวน 116 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทจึงรับรู้ค่าเผื่อการค้ำของเงินลงทุนเพิ่มเติมจำนวน 10 ล้านบาท เพื่อปรับลดมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าวให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนในงบการเงินเฉพาะกิจการ



## การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

### บริษัท อัลลอย โซลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2568 เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2568 มีมติอนุมัติให้บริษัทดำเนินการซื้อหุ้นคืนจากผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะขายหุ้นในบริษัท อัลลอย โซลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด (“บริษัทย่อย”) ทุกราย ในราคาที่เท่ากับราคาที่เคยซื้อขายหุ้นเดิม ดังนั้น รายการดังกล่าวจึงถือเป็นรายการที่มีลักษณะเหมือนการกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่น โดยการโอนหุ้นของบริษัทย่อยเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน บริษัทจึงปรับปรุงงบการเงินย้อนหลัง โดยบันทึกเงินลงทุนในบริษัทย่อยกลับมาจำนวน 10 ล้านบาท (หมายเหตุ 34)

ต่อมาในระหว่างไตรมาส 3 ปี 2568 บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อยดังกล่าวคืนจากผู้ถือหุ้นหนึ่งราย จำนวน 400,000 หุ้น ในราคาที่เคยซื้อขายหุ้นละ 15 บาท จำนวนเงินรวม 6 ล้านบาท (ราคาทุนเดิมของเงินลงทุนจำนวน 2 ล้านบาท) บริษัทจึงได้บันทึกรายการดังกล่าวเสมือนจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นรายดังกล่าว

### การจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

#### ปี 2568

##### บริษัท อัลลอย โซลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด

เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2568 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ของบริษัท อัลลอย โซลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด อนุมัติการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2567 ให้แก่ผู้ถือหุ้นโดยจ่ายจากผลการดำเนินงานประจำปี 2567 ในอัตราหุ้นละ 0.625 บาท สำหรับหุ้นจำนวน 16 ล้านหุ้น รวมเป็นเงิน 10 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวจ่ายให้ผู้ถือหุ้นครบทั้งจำนวนภายในเดือนมีนาคม 2568

#### ปี 2567

##### บริษัท อัลลอย โซลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด

เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2567 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ของบริษัท อัลลอย โซลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด อนุมัติการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2566 ให้แก่ผู้ถือหุ้นโดยจ่ายจากผลการดำเนินงานประจำปี 2566 ในอัตราหุ้นละ 0.54 บาท สำหรับหุ้นจำนวน 16 ล้านหุ้น รวมเป็นเงิน 8.64 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวจ่ายให้ผู้ถือหุ้นครบทั้งจำนวนภายในเดือนมีนาคม 2567

## 13. ที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทได้จัดประเภทที่ดินของโครงการที่อยู่อาศัยบางส่วนในบัญชีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 42.75 ล้านบาท (หมายเหตุ 9) เป็นที่ดินรอการพัฒนา และได้จัดจำหน่ายที่ดินบางส่วนซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 20.82 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง (หมายเหตุ 21)

## 14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 สรุปได้ดังนี้

หน่วย: พันบาท

|                                     | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ |   |  |
|-------------------------------------|-------------------------------------|---|--|
|                                     | ราคาทุน                             | ผลกำไรจากการวัดมูลค่า<br>ยุติธรรมสะสม (ระดับ 2) | มูลค่ายุติธรรม<br>จากราคาประเมิน<br>โดยผู้ประเมินราคาอิสระ |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2568              | 136,782                             | 50,818  | 187,600  |
| กำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่ายุติธรรม | -                                   | -   | -  |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568            | 136,782                             | 50,818  | 187,600  |



ราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 อ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ตามรายงานการประเมินทรัพย์สินลงวันที่ 20 มกราคม 2569 ซึ่งราคาประเมินดังกล่าวข้างต้นได้พิจารณาจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 2 จากเกณฑ์ข้อมูลที่น่ามาใช้ในเทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรม ซึ่งราคาประเมินใหม่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากการประเมินในงวดก่อน บริษัทจึงไม่ได้ปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมเพิ่มเติม

## 15. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 สรุปได้ดังนี้

|  | หน่วย: พันบาท    |                     |                            |                    |
|--|------------------|---------------------|----------------------------|--------------------|
|  | งบการเงินรวม     |                     |                            |                    |
|  | ณ วันที่         | เคลื่อนไหวระหว่างปี |                            | ณ วันที่           |
|  | 1 มกราคม<br>2568 | เพิ่มขึ้น           | ลดลง<br>รับโอน<br>(โอนออก) | 31 ธันวาคม<br>2568 |
| <b>ราคาทุน:</b>                            |                  |                     |                            |                    |
| ที่ดิน                                     | 4,703            | -                   | -                          | 4,703              |
| อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคาร<br>และบ้านโมดูลาร์ | 73,291           | 468                 | (5,890)                    | 69,459             |
| พื้นที่ส่วนกลาง                            | 60,026           | -                   | -                          | 60,026             |
| เครื่องจักรและอุปกรณ์โรงงาน                | 26,817           | 452                 | (14,316)                   | 12,953             |
| อุปกรณ์คลังสินค้า                          | 4,855            | 685                 | (310)                      | 5,270              |
| เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน         | 40,508           | 1,112               | (1,227)                    | 40,483             |
| เครื่องใช้ในการดำเนินงาน                   | 2,217            | 17                  | -                          | 2,234              |
| ยานพาหนะ                                   | 23,839           | -                   | (941)                      | 22,898             |
| งานระหว่างก่อสร้าง                         | 401              | 1,720               | -                          | 401                |
| <b>รวมราคาทุน</b>                          | <b>236,657</b>   | <b>4,454</b>        | <b>(22,684)</b>            | <b>218,427</b>     |
| <b>ค่าเสื่อมราคาสะสม:</b>                  |                  |                     |                            |                    |
| อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคาร<br>และบ้านโมดูลาร์ | 27,607           | 4,092               | (2,519)                    | 29,180             |
| พื้นที่ส่วนกลาง                            | 3,604            | 1,201               | -                          | 4,805              |
| เครื่องจักรและอุปกรณ์โรงงาน                | 23,938           | 840                 | (14,272)                   | 10,506             |
| อุปกรณ์คลังสินค้า                          | 3,638            | 377                 | (259)                      | 3,756              |
| เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน         | 31,787           | 3,889               | (1,128)                    | 34,548             |
| เครื่องใช้ในการดำเนินงาน                   | 1,959            | 205                 | -                          | 2,164              |
| ยานพาหนะ                                   | 23,606           | 156                 | (937)                      | 22,825             |
| <b>รวมค่าเสื่อมราคาสะสม</b>                | <b>116,139</b>   | <b>10,760</b>       | <b>(19,115)</b>            | <b>107,784</b>     |
| <b>หัก ค่าเพื่อการด้อยค่าสินทรัพย์</b>     | <b>(4,247)</b>   | <b>-</b>            | <b>3,246</b>               | <b>(1,001)</b>     |
| <b>สุทธิ</b>                               | <b>116,271</b>   |                     |                            | <b>109,642</b>     |



## หน่วย: พันบาท

|                                    | งบการเงินเฉพาะกิจการ         |                     |         |                                |                    |
|------------------------------------|------------------------------|---------------------|---------|--------------------------------|--------------------|
|                                    | ณ วันที่<br>1 มกราคม<br>2568 | เคลื่อนไหวระหว่างปี |         | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2568 |                    |
|                                    |                              | เพิ่มขึ้น           | ลดลง    |                                | รับโอน<br>(โอนออก) |
|                                    |                              |                     |         |                                |                    |
| ราคาทุน:                           |                              |                     |         |                                |                    |
| ที่ดิน                             | 4,703                        | -                   | -       | -                              | 4,703              |
| อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคาร            |                              |                     |         |                                |                    |
| และบ้านโมดูลาร์                    | 55,800                       | 258                 | (3,960) | 1,590                          | 53,688             |
| พื้นที่ส่วนกลาง                    | 60,026                       | -                   | -       | -                              | 60,026             |
| อุปกรณ์คลังสินค้า                  | 3,004                        | 685                 | (310)   | 40                             | 3,419              |
| เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน | 30,467                       | 419                 | (835)   | 90                             | 30,141             |
| ยานพาหนะ                           | 15,167                       | -                   | (671)   | -                              | 14,496             |
| งานระหว่างก่อสร้าง                 | 401                          | 1,720               | -       | (1,720)                        | 401                |
| รวมราคาทุน                         | 169,568                      | 3,082               | (5,776) | -                              | 166,874            |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม:                 |                              |                     |         |                                |                    |
| อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคาร            |                              |                     |         |                                |                    |
| และบ้านโมดูลาร์                    | 19,498                       | 2,389               | (2,231) | -                              | 19,656             |
| พื้นที่ส่วนกลาง                    | 3,605                        | 1,201               | -       | -                              | 4,806              |
| อุปกรณ์คลังสินค้า                  | 1,804                        | 377                 | (259)   | -                              | 1,922              |
| เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน | 23,759                       | 3,070               | (766)   | -                              | 26,063             |
| ยานพาหนะ                           | 15,167                       | -                   | (671)   | -                              | 14,496             |
| รวมค่าเสื่อมราคาสะสม               | 63,833                       | 7,037               | (3,927) | -                              | 66,943             |
| หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์    | (2,729)                      | -                   | 1,728   | -                              | (1,001)            |
| สุทธิ                              | 103,006                      |                     |         |                                | 98,930             |

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ได้บันทึกรวมอยู่ในกำไรขาดทุนของงบการเงินรวมจำนวนเงิน 10.76 ล้านบาท และ 16.80 ล้านบาท ตามลำดับ และรวมอยู่ในกำไรขาดทุนของงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวนเงิน 7.04 ล้านบาท และ 10.40 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีอุปกรณ์ที่หักค่าเสื่อมราคาเต็มตามอายุการใช้งานแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่มีราคาทุนก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมจำนวน 62.52 ล้านบาท และ 47.10 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทได้จัดจ้างที่ดินพร้อมทั้งสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีราคาตามบัญชีรวม 22.73 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง (หมายเหตุ 21)



## 16. สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 สรุปได้ดังนี้

| หน่วย: พันบาท                          |                                      |               |                 |                |
|--|--------------------------------------|---------------|-----------------|----------------|
| งบการเงินรวม                           |                                      |               |                 |                |
| ณ วันที่                               | เคลื่อนไหวระหว่างปี                  |               | ณ วันที่        |                |
| 1 มกราคม                               | เพิ่มขึ้น / การเปลี่ยนแปลงแก้ไขสัญญา | ลดลง          | 31 ธันวาคม      |                |
| 2568                                   |                                      |               | 2568            |                |
| <b>ราคาทุน:</b>                        |                                      |               |                 |                |
| อาคาร                                  | 82,721                               | 5,689         | (19,134)        | 69,276         |
| ยานพาหนะ                               | 2,287                                | -             | -               | 2,287          |
| <b>รวมราคาทุน</b>                      | <b>85,008</b>                        | <b>5,689</b>  | <b>(19,134)</b> | <b>71,563</b>  |
| <b>ค่าเสื่อมราคาสะสม:</b>              |                                      |               |                 |                |
| อาคาร                                  | 46,323                               | 10,922        | (18,661)        | 38,584         |
| ยานพาหนะ                               | 1,029                                | 481           | -               | 1,510          |
| <b>รวมค่าเสื่อมราคาสะสม</b>            | <b>47,352</b>                        | <b>11,403</b> | <b>(18,661)</b> | <b>40,094</b>  |
| <b>หัก ค่าเพื่อการด้อยค่าสินทรัพย์</b> | <b>(4,846)</b>                       | <b>(328)</b>  | <b>473</b>      | <b>(4,701)</b> |
| <b>สุทธิ</b>                           | <b>32,810</b>                        |               |                 | <b>26,768</b>  |

| หน่วย: พันบาท                          |                                      |              |                 |                |
|--|--------------------------------------|--------------|-----------------|----------------|
| งบการเงินเฉพาะกิจการ                   |                                      |              |                 |                |
| ณ วันที่                               | เคลื่อนไหวระหว่างปี                  |              | ณ วันที่        |                |
| 1 มกราคม                               | เพิ่มขึ้น / การเปลี่ยนแปลงแก้ไขสัญญา | ลดลง         | 31 ธันวาคม      |                |
| 2568                                   |                                      |              | 2568            |                |
| <b>ราคาทุน:</b>                        |                                      |              |                 |                |
| อาคาร                                  | 36,129                               | 3,774        | (8,141)         | 31,762         |
| ยานพาหนะ                               | 2,287                                | -            | (2,287)         | -              |
| <b>รวมราคาทุน</b>                      | <b>38,416</b>                        | <b>3,774</b> | <b>(10,428)</b> | <b>31,762</b>  |
| <b>ค่าเสื่อมราคาสะสม:</b>              |                                      |              |                 |                |
| อาคาร                                  | 16,365                               | 5,533        | (7,852)         | 14,046         |
| ยานพาหนะ                               | 1,029                                | 38           | (1,067)         | -              |
| <b>รวมค่าเสื่อมราคาสะสม</b>            | <b>17,394</b>                        | <b>5,571</b> | <b>(8,919)</b>  | <b>14,046</b>  |
| <b>หัก ค่าเพื่อการด้อยค่าสินทรัพย์</b> | <b>(4,052)</b>                       | <b>(328)</b> | <b>287</b>      | <b>(4,093)</b> |
| <b>สุทธิ</b>                           | <b>16,970</b>                        |              |                 | <b>13,623</b>  |

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ได้บันทึกรวมอยู่ในกำไรขาดทุนของงบการเงินรวมจำนวนเงิน 11.40 ล้านบาท และ 19.96 ล้านบาท ตามลำดับ และรวมอยู่ในกำไรขาดทุนของงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวนเงิน 5.57 ล้านบาท และ 11.48 ล้านบาท ตามลำดับ





## 17. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 สรุปได้ดังนี้

|                              | หน่วย: พันบาท |                     |         |           |            |
|------------------------------|---------------|---------------------|---------|-----------|------------|
|                              | งบการเงินรวม  |                     |         |           |            |
|                              | ณ วันที่      | เคลื่อนไหวระหว่างปี |         |           | ณ วันที่   |
|                              | 1 มกราคม      |                     |         | จัดประเภท | 31 ธันวาคม |
|                              | 2568          | เพิ่มขึ้น           | ลดลง    | รายการ    | 2568       |
| ราคาทุน:                     |               |                     |         |           |            |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์           | 25,645        | -                   | (2,161) | -         | 23,484     |
| ลิขสิทธิ์ และสิทธิบัตร       | 1,500         | -                   | -       | -         | 1,500      |
| รายจ่ายในการพัฒนาออกแบบ      |               |                     |         |           |            |
| ผลิตภัณฑ์ใหม่                | 504           | -                   | -       | -         | 504        |
| สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง | 91,900        | -                   | -       | (4,000)   | 87,900     |
| ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟ           | 2,750         | 4,500               | (750)   | -         | 6,500      |
| รวมราคาทุน                   | 122,299       | 4,500               | (2,911) | (4,000)   | 119,888    |
| ค่าตัดจำหน่ายสะสม:           |               |                     |         |           |            |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์           | 15,730        | 1,924               | (2,160) | -         | 15,494     |
| ลิขสิทธิ์ และสิทธิบัตร       | 1,500         | -                   | -       | -         | 1,500      |
| รายจ่ายในการพัฒนาออกแบบ      |               |                     |         |           |            |
| ผลิตภัณฑ์ใหม่                | 397           | 50                  | -       | -         | 447        |
| สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง | 5,235         | 1,814               | -       | (274)     | 6,775      |
| รวมตัดจำหน่ายสะสม            | 22,862        | 3,788               | (2,160) | (274)     | 24,216     |
| สุทธิ                        | 99,437        |                     |         |           | 95,672     |

|                              | หน่วย: พันบาท        |                     |         |           |            |
|------------------------------|----------------------|---------------------|---------|-----------|------------|
|                              | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                     |         |           |            |
|                              | ณ วันที่             | เคลื่อนไหวระหว่างปี |         |           | ณ วันที่   |
|                              | 1 มกราคม             |                     |         | จัดประเภท | 31 ธันวาคม |
|                              | 2568                 | เพิ่มขึ้น           | ลดลง    | รายการ    | 2568       |
| ราคาทุน:                     |                      |                     |         |           |            |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์           | 19,842               | -                   | (1,908) | -         | 17,934     |
| ลิขสิทธิ์ และสิทธิบัตร       | 1,500                | -                   | -       | -         | 1,500      |
| สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง | 91,900               | -                   | -       | (4,000)   | 87,900     |
| ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟ           | 2,750                | 4,500               | (750)   | -         | 6,500      |
| รวมราคาทุน                   | 115,992              | 4,500               | (2,658) | (4,000)   | 113,834    |
| ค่าตัดจำหน่ายสะสม:           |                      |                     |         |           |            |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์           | 12,591               | 1,441               | (1,908) | -         | 12,124     |
| ลิขสิทธิ์ และสิทธิบัตร       | 1,500                | -                   | -       | -         | 1,500      |
| สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง | 5,236                | 1,814               | -       | (274)     | 6,776      |
| รวมตัดจำหน่ายสะสม            | 19,327               | 3,255               | (1,908) | (274)     | 20,400     |
| สุทธิ                        | 96,665               |                     |         |           | 93,434     |



ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ได้บันทึกรวมอยู่ในกำไรขาดทุนของงบการเงินรวมจำนวนเงิน 3.79 ล้านบาท และ 3.98 ล้านบาท ตามลำดับ และรวมอยู่ในกำไรขาดทุนของงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวนเงิน 3.26 ล้านบาท และ 3.41 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่หักค่าตัดจำหน่ายเต็มตามอายุการใช้งานแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่มีราคาทุนก่อนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมจำนวน 7.03 ล้านบาท และ 8.42 ล้านบาท ตามลำดับ

#### 18. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

|                         | หน่วย: พันบาท  |                |                      |                |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------------|----------------|
|                         | งบการเงินรวม   |                | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                |
|                         | 2568           | 2567           | 2568                 | 2567           |
| เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร | 22,317         | 21,651         | 9,699                | 9,700          |
| ทรัสต์รีซีท             | 53,781         | 59,650         | 3,538                | 7,306          |
| ตั๋วสัญญาใช้เงิน        | 79,815         | 129,464        | 79,815               | 129,464        |
| <b>รวม</b>              | <b>155,913</b> | <b>210,765</b> | <b>93,052</b>        | <b>146,470</b> |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัท มีอัตราดอกเบี้ยอยู่ระหว่างอัตราร้อยละ 2.30 - 6.43 ต่อปี และ 2.75 - 7.46 ต่อปี ตามลำดับ

#### 19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

|   | หน่วย: พันบาท |               |                      |               |
|---|---------------|---------------|----------------------|---------------|
|   | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|   | 2568          | 2567          | 2568                 | 2567          |
| <b>เจ้าหนี้การค้า</b>                       |               |               |                      |               |
| เจ้าหนี้การค้ากิจการอื่น                    | 62,320        | 67,884        | 11,952               | 14,623        |
| เจ้าหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน        | -             | -             | 17,927               | 13,816        |
| <b>รวมเจ้าหนี้การค้า</b>                    | <b>62,320</b> | <b>67,884</b> | <b>29,879</b>        | <b>28,439</b> |
| <b>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</b>                |               |               |                      |               |
| เงินทดรองรับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน - กรรมการ | 45            | 59            | 7                    | 1             |
| เจ้าหนี้อื่น                                | 15,903        | 15,016        | 3,964                | 4,296         |
| เจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน          | -             | -             | 614                  | 1,615         |
| เจ้าหนี้ค่าโอนธุรกิจ - บริษัทย่อย           | -             | -             | 43,579               | 43,579        |
| ค่านายหน้าค้ำจ่าย                           | 2,484         | 3,341         | 1,032                | 1,140         |
| ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย                           | 8,168         | 10,246        | 6,047                | 7,127         |
| ต้นทุนงานค้ำจ่าย                            | 81            | -             | -                    | -             |
| ต้นทุนงานโครงการที่อยู่อาศัย                |               |               |                      |               |
| ระหว่างพัฒนาค้ำจ่าย                         | 430           | 2,987         | 430                  | 2,987         |
| ต้นทุนโครงการระหว่าง                        |               |               |                      |               |
| พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ค้ำจ่าย                 | 2,081         | 2,181         | -                    | -             |



## หน่วย: พันบาท

|  | งบการเงินรวม  |                | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|--|---------------|----------------|----------------------|---------------|
|  | 2568          | 2567           | 2568                 | 2567          |
| โบนัสค้างจ่าย                                      | 3,849         | 2,984          | 1,111                | 653           |
| ดอกเบี้ยค้างจ่าย                                   | 892           | 1,089          | 143                  | 319           |
| ดอกเบี้ยค้างจ่ายบุคคลและ<br>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | -             | 91             | 9,395                | 5,248         |
| อื่น ๆ   | 1,671         | 2,068          | 788                  | 459           |
| <b>รวมเจ้าหนี้อื่น</b>                             | <b>35,604</b> | <b>40,062</b>  | <b>67,110</b>        | <b>67,424</b> |
| <b>รวม</b>   | <b>97,924</b> | <b>107,946</b> | <b>96,989</b>        | <b>95,863</b> |

## 20. หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน

หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

|   | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |              |
|---|---------------|---------------|----------------------|--------------|
|   | 2568          | 2567          | 2568                 | 2567         |
| <b>หนี้สินที่เกิดจากสัญญา</b>                           |               |               |                      |              |
| เงินจองและเงินมัดจำค่าซื้อห้องชุด                       | 12,542        | 5,185         | 5,200                | -            |
| เงินมัดจำค่าสินค้ารับล่วงหน้า                           | 12,658        | 12,734        | 3,542                | 3,476        |
| เงินมัดจำค่าสินค้ารับล่วงหน้า<br>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | -             | 13            | -                    | 13           |
| เงินมัดจำห้องพัก  | 1,790         | 1,478         | -                    | -            |
| <b>รวม</b>  | <b>26,990</b> | <b>19,410</b> | <b>8,742</b>         | <b>3,489</b> |

## 21. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

| วงเงิน                                    |   |   | หน่วย: ล้านบาท |      |                      |      |
|---|---|---|----------------|------|----------------------|------|
| หน่วย:                                    | อัตราดอกเบี้ย   | การชำระคืน  | งบการเงินรวม   |      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
| ล้านบาท                                   | (ร้อยละต่อปี)   |   | 2568           | 2567 | 2568                 | 2567 |
| วงเงินเพื่อโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์    |   |   |                |      |                      |      |
| 160                                       | 11 ตุลาคม 2567 ถึง 5 ตุลาคม 2568 ร้อยละ MLR-0.75 ต่อปี 6 ตุลาคม 2568 เป็นต้นไป ร้อยละ MLR ต่อปี | 123 เดือนนับแต่เดือนตุลาคม 2561 โดยกำหนดชำระคืนเริ่มเดือนมกราคม 2569 งวดละ 1.85 ล้านบาท | 59             | 66   | -                    | -    |
| วงเงินเพื่อช่วยเหลือจากผลกระทบ COVID - 19 |   |   |                |      |                      |      |
| 10  | เดือนที่ 1-24 ร้อยละ MLR-1.6 ต่อปี เดือนที่ 25-60 ร้อยละ MLR ต่อปี                              | 60 เดือนนับแต่วันที่ 5 พฤษภาคม 2563   | -              | 5    | -                    | 4    |



| วงเงิน  |                                     |   | หน่วย: ล้านบาท |      |                      |      |
|---|-------------------------------------|---|----------------|------|----------------------|------|
| หน่วย:  | อัตราดอกเบี้ย                       |   | งบการเงินรวม   |      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
| ล้านบาท   | (ร้อยละต่อปี)                       | การชำระคืน  | 2568           | 2567 | 2568                 | 2567 |
| วงเงินเพื่อผ่อนปรนการชำระหนี้ตัวสัญญาใช้เงิน                |                                     |   |                |      |                      |      |
| 22  | ร้อยละ MLR-2.13 ต่อปี               | 72 เดือนนับแต่เดือนมกราคม 2565  | 7              | 11   | 7                    | 11   |
| 45  | ร้อยละ Prime rate+1.11 ต่อปี        | 48 เดือนนับแต่เดือนเมษายน 2568 โดยกำหนดชำระคืนงวดละ 0.4 - 1.1 ล้านบาท | 35             | -    | 35                   | -    |
| วงเงินเพื่อการลงทุน และเสริมสภาพคล่อง                       |                                     |   |                |      |                      |      |
| 10  | เดือนที่ 1-24 ร้อยละ 3.5 ต่อปี      | 60 เดือนนับแต่เดือนมิถุนายน 2568 โดยกำหนดชำระคืนงวดละ 0.19 ล้านบาท    | 9              | -    | -                    | -    |
|   | เดือนที่ 25-60 ร้อยละ MLR ต่อปี     |   |                |      |                      |      |
| วงเงินเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนธุรกิจในประเทศ               |                                     |   |                |      |                      |      |
| 10  | เดือนที่ 1-3 ปลอดดอกเบี้ย           | 36 เดือนนับตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2568                                   | 9              | -    | -                    | -    |
|   | เดือนที่ 4-6 ร้อยละ 5 ต่อปี         | โดยกำหนดชำระคืนงวดละไม่น้อยกว่า 0.32 ล้านบาท                          |                |      |                      |      |
|   | เดือนที่ 7-36 ร้อยละ MRR-1.05 ต่อปี |   |                |      |                      |      |
| รวม   |                                     |   | 119            | 82   | 42                   | 15   |
| หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี                         |                                     |   | (39)           | (29) | (12)                 | (8)  |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี |                                     |   | 80             | 53   | 30                   | 7    |

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีรายละเอียดดังนี้

|  | หน่วย: ล้านบาท |            |                      |           |
|--|----------------|------------|----------------------|-----------|
|  | งบการเงินรวม   |            | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
|  | 2568           | 2567       | 2568                 | 2567      |
| <b>เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันต้นปี</b>  | <b>82</b>      | <b>131</b> | <b>15</b>            | <b>34</b> |
| เพิ่มขึ้นระหว่างปี                                   | 65             | -          | 45                   | -         |
| จ่ายชำระคืนในระหว่างปี                               | (28)           | (49)       | (18)                 | (19)      |
| <b>เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันปลายปี</b> | <b>119</b>     | <b>82</b>  | <b>42</b>            | <b>15</b> |

วงเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวข้างต้นค้ำประกันโดยเงินฝากธนาคารของบริษัทย่อย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ที่ดินรอการพัฒนาของบริษัท ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัท (หมายเหตุ 9, 10, 13 และ 15) และบริษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม จำกัด

บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยมีบางสัญญามีเงื่อนไขในการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนด



ในระหว่างปี 2569 บริษัทย่อย คือ บริษัท ทิศ ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้ตกลงแก้ไขเงื่อนไขสัญญาเงินกู้เพื่อโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กับสถาบันการเงินผู้ให้กู้ ซึ่งกำหนดเงื่อนไขการชำระเงินต้นขั้นต่ำ ดังนี้

- เดือนมกราคม 2569 ให้ชำระ 0.30 ล้านบาท
- เดือนกุมภาพันธ์ 2569 ถึง ธันวาคม 2569 ยกเว้นไม่ต้องจ่ายชำระ
- เดือนมกราคม 2570 ถึง พฤศจิกายน 2571 ให้ชำระเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 4.2 ของเงินต้นคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2569
- เดือนธันวาคม 2570 ชำระเงินต้นคงเหลือทั้งจำนวน

ทั้งนี้ให้นับรวมการชำระเงินต้นตามการปลอดห้องชุดเป็นส่วนหนึ่งของชำระเงินต้นขั้นต่ำตามเงื่อนไขเดิม

## 22. หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

|   | หน่วย: พันบาท   |                 |                      |                |
|---|-----------------|-----------------|----------------------|----------------|
|   | งบการเงินรวม    |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                |
|   | 2568            | 2567            | 2568                 | 2567           |
| <b>หนี้สินตามสัญญาเช่า</b>                  |                 |                 |                      |                |
| - ภายใน 1 ปี                                | 13,637          | 16,645          | 7,744                | 9,394          |
| - เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี                 | 25,594          | 31,536          | 15,132               | 18,882         |
| - เกิน 5 ปี                                 | 226             | 1,128           | -                    | -              |
| <b>หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี</b>           | <b>(3,220)</b>  | <b>(4,483)</b>  | <b>(1,903)</b>       | <b>(2,552)</b> |
| <b>มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า</b> | <b>36,237</b>   | <b>44,826</b>   | <b>20,973</b>        | <b>25,724</b>  |
| <b>หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี</b>  | <b>(12,220)</b> | <b>(14,971)</b> | <b>(6,870)</b>       | <b>(8,396)</b> |
| <b>สุทธิ</b>                                | <b>24,017</b>   | <b>29,855</b>   | <b>14,103</b>        | <b>17,328</b>  |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 หนี้สินตามสัญญาเช่าของกลุ่มบริษัทมีอายุ 3 - 10 ปี มีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงอยู่ระหว่างอัตราร้อยละ 3.03 - 6.44 ต่อปี เท่ากันทั้งสองปี

## 23. หนี้สินระยะยาวจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า

หนี้สินระยะยาวจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

|  | หน่วย: พันบาท    |                  |                      |                  |
|--|------------------|------------------|----------------------|------------------|
|  | งบการเงินรวม     |                  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                  |
|  | 2568             | 2567             | 2568                 | 2567             |
| <b>หนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า</b> | 158,278          | 183,278          | 158,278              | 173,278          |
| <b>หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี</b>            | <b>(107,657)</b> | <b>(120,452)</b> | <b>(107,657)</b>     | <b>(110,452)</b> |
| <b>มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินระยะยาว</b>       |                  |                  |                      |                  |
| <b>จากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า</b>        | <b>50,621</b>    | <b>62,826</b>    | <b>50,621</b>        | <b>62,826</b>    |
| <b>หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี</b>   | <b>-</b>         | <b>(3,000)</b>   | <b>-</b>             | <b>(3,000)</b>   |
| <b>สุทธิ</b>                                 | <b>50,621</b>    | <b>59,826</b>    | <b>50,621</b>        | <b>59,826</b>    |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 หนี้สินระยะยาวจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่าของกลุ่มบริษัทมีอายุ 11 - 39 ปี และ 3 - 39 ปี ตามลำดับ คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.27 - 7.26 ต่อปี และ 4.19 - 7.26 ต่อปี ตามลำดับ





## 24. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

|  | หน่วย: พันบาท |         |                      |       |
|--|---------------|---------|----------------------|-------|
|  | งบการเงินรวม  |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |       |
|  | 2568          | 2567    | 2568                 | 2567  |
| <b>ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน</b> |               |         |                      |       |
| ณ วันที่ 1 มกราคม  | 11,912        | 7,099   | 7,324                | 4,604 |
| ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:                             |               |         |                      |       |
| ต้นทุนบริการในปัจจุบัน                                     | 1,058         | 960     | 547                  | 503   |
| ต้นทุนดอกเบี้ย   | 312           | 203     | 175                  | 141   |
| ต้นทุนบริการในอดีต   | -             | (872)   | -                    | (872) |
| ขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์                             | 600           | 2,861   | -                    | -     |
| ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :               |               |         |                      |       |
| ผล(กำไร)ขาดทุนจากการประมาณการตาม                           |               |         |                      |       |
| ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์      | -             | 110     | -                    | (201) |
| ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน             | -             | 3,083   | -                    | 1,656 |
| ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์                     | -             | 2,609   | -                    | 2,359 |
| ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี                               | (409)         | (2,318) | -                    | (200) |
| โอนเป็นผลประโยชน์พนักงานค้างจ่าย                           | (540)         | (1,823) | -                    | (512) |
| รับโอนหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน                             | -             | -       | (310)                | (154) |
| <b>ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน</b> |               |         |                      |       |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม  | 12,933        | 11,912  | 7,736                | 7,324 |

ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ได้บันทึกรวมอยู่ในกำไรขาดทุนของงบการเงินรวมจำนวนเงิน 1.97 ล้านบาท และ 3.15 ล้านบาท ตามลำดับ และรวมอยู่ในกำไรขาดทุนของงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวนเงิน 0.72 ล้านบาท และ (0.23) ล้านบาท ตามลำดับ

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราคิดลดประมาณการจากอัตราผลตอบแทนถัวเฉลี่ยของพันธบัตรรัฐบาล และสะท้อนประมาณการของจังหวะเวลาของการจ่ายผลประโยชน์

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราระยะในการประมาณการความเป็นไปได้ที่จะอยู่จนเกษียณในอนาคตอย่างสมเหตุสมผลประมาณการจากตารางมรณะ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงานของกลุ่มบริษัทและบริษัทคือ ประมาณ 11 - 18 ปี เท่ากันทั้งสองปี



ข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 (แสดงด้วยค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) มีดังนี้

|                              | งบการเงินรวม                     |                                  | งบการเงินเฉพาะกิจการ             |                                  |
|------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|                              | 2568                             | 2567                             | 2568                             | 2567                             |
| อัตราคิดลดต่อปี              | ร้อยละ 2.32 - 2.77               | ร้อยละ 2.32 - 2.77               | ร้อยละ 2.32                      | ร้อยละ 2.32                      |
| อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินคือน | ร้อยละ 3.97                      | ร้อยละ 3.97                      | ร้อยละ 3.97                      | ร้อยละ 3.97                      |
| รายเดือนในอนาคตต่อปี         |                                  |                                  |                                  |                                  |
| อัตราการหมุนเวียนต่อปี       | ร้อยละ 0 - 26                    | ร้อยละ 0 - 26                    | ร้อยละ 0 - 26                    | ร้อยละ 0 - 26                    |
| อัตรามรณะต่อปี               | ร้อยละ 100 ของตาราง มรณะไทย 2560 | ร้อยละ 100 ของตาราง มรณะไทย 2560 | ร้อยละ 100 ของตาราง มรณะไทย 2560 | ร้อยละ 100 ของตาราง มรณะไทย 2560 |

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลัก แสดงถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติหลักต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีรายละเอียดดังนี้

|                              | หน่วย: ล้านบาท   |           |                      |           |
|------------------------------|--|-----------|----------------------|-----------|
|                              | การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน |           |                      |           |
|                              | งบการเงินรวม   |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
|                              | เพิ่มขึ้น 0.5%   | ลดลง 0.5% | เพิ่มขึ้น 0.5%       | ลดลง 0.5% |
| อัตราคิดลด                   | (0.62)   | 0.66      | (0.31)               | 0.33      |
| อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินคือน | 0.69   | (0.65)    | 0.35                 | (0.33)    |
| อัตราการหมุนเวียน            | (0.76)   | 0.82      | (0.39)               | 0.42      |

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลัก แสดงถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติหลักต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีรายละเอียดดังนี้

|                              | หน่วย: ล้านบาท   |           |                      |           |
|------------------------------|--|-----------|----------------------|-----------|
|                              | การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน |           |                      |           |
|                              | งบการเงินรวม   |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
|                              | เพิ่มขึ้น 0.5%   | ลดลง 0.5% | เพิ่มขึ้น 0.5%       | ลดลง 0.5% |
| อัตราคิดลด                   | (0.61)   | 0.66      | (0.32)               | 0.34      |
| อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินคือน | 0.62   | (0.58)    | 0.32                 | (0.30)    |
| อัตราการหมุนเวียน            | (0.69)   | 0.73      | (0.36)               | 0.38      |

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีรายละเอียดดังนี้

|                           | หน่วย: พันบาท |                      |
|---------------------------|---------------|----------------------|
|                           | งบการเงินรวม  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| ภายใน 1 ปี                | -             | -                    |
| มากกว่า 1 ปี ไม่เกิน 5 ปี | 3,984         | 2,978                |
| เกินกว่า 5 ปี             | 19,767        | 10,087               |

## 25. การลงทุนสำรองเพื่อชดเชยผลขาดทุนสะสม

ตามที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2568 ได้มีมติอนุมัติให้โอนสำรองตามกฎหมายจำนวน 12.64 ล้านบาท และนำส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญบางส่วนจำนวน 191.75 ล้านบาท ไปชดเชยผลขาดทุนสะสมจำนวน 204.39 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญมียอดคงเหลือจำนวน 151.76 ล้านบาท



## 26. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

|   | หน่วย: พันบาท |         |                      |        |
|---|---------------|---------|----------------------|--------|
|   | งบการเงินรวม  |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |        |
|   | 2568          | 2567    | 2568                 | 2567   |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ   | 2,437         | 2,714   | 14,523               | 16,122 |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ   | (5,706)       | (4,127) | -                    | -      |
| รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้ |               |         |                      |        |

|   | หน่วย: พันบาท    |                  |                    |                      |                  |                    |
|---|------------------|------------------|--------------------|----------------------|------------------|--------------------|
|   | งบการเงินรวม     |                  |                    | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                  |                    |
|   | ณ วันที่         | ณ วันที่         | ณ วันที่           | ณ วันที่             | ณ วันที่         | ณ วันที่           |
|   | 1 มกราคม<br>2568 | กำไร<br>(ขาดทุน) | 31 ธันวาคม<br>2568 | 1 มกราคม<br>2568     | กำไร<br>(ขาดทุน) | 31 ธันวาคม<br>2568 |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี                           |                  |                  |                    |                      |                  |                    |
| ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น               | 1,727            | (1,358)          | 369                | 1,710                | (1,372)          | 338                |
| ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้า                              | 1,011            | (90)             | 921                | 24                   | 3                | 27                 |
| ค่าเพื่อการด้อยค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้                      | 969              | (32)             | 937                | 810                  | 8                | 818                |
| ค่าเพื่อการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย                     | -                | -                | -                  | 21,284               | -                | 21,284             |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน         | 2,722            | (27)             | 2,695              | 1,573                | 5                | 1,578              |
| หนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า                       | 1,805            | 687              | 2,492              | 1,805                | 687              | 2,492              |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า   | 8,965            | (1,718)          | 7,247              | 5,214                | (1,019)          | 4,195              |
| ผลกระทบจากการรับโอนธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน            | -                | -                | -                  | 1,093                | (176)            | 917                |
| ผลกระทบจากการตัดรายการระหว่างกัน                            | 2,037            | (94)             | 1,943              | -                    | -                | -                  |
| <b>รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>                 | <b>19,236</b>    | <b>(2,632)</b>   | <b>16,604</b>      | <b>33,513</b>        | <b>(1,864)</b>   | <b>31,649</b>      |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี                             |                  |                  |                    |                      |                  |                    |
| ค่าเสื่อมราคาสะสมทางภาษี - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน     | (2,954)          | (465)            | (3,419)            | (2,954)              | (465)            | (3,419)            |
| กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | (10,164)         | -                | (10,164)           | (10,164)             | -                | (10,164)           |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้  | (7,531)          | 1,241            | (6,290)            | (4,273)              | 730              | (3,543)            |
| <b>รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>                   | <b>(20,649)</b>  | <b>776</b>       | <b>(19,873)</b>    | <b>(17,391)</b>      | <b>265</b>       | <b>(17,126)</b>    |
| <b>สุทธิ</b>  | <b>(1,413)</b>   | <b>(1,856)</b>   | <b>(3,269)</b>     | <b>16,122</b>        | <b>(1,599)</b>   | <b>14,523</b>      |
| แสดงในงบฐานะการเงินดังนี้:                                  |                  |                  |                    |                      |                  |                    |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ                   | 2,714            |                  | 2,437              | 16,122               |                  | 14,523             |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ                     | (4,127)          |                  | (5,706)            | -                    |                  | -                  |
|   | <b>(1,413)</b>   |                  | <b>(3,269)</b>     | <b>16,122</b>        |                  | <b>14,523</b>      |



## หน่วย: พันบาท

|   | งบการเงินรวม    |                |              |                 |                 |                |            |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |          |           |            |          |          |           |            |
|---|-----------------|----------------|--------------|-----------------|-----------------|----------------|------------|-----------------|----------------------|----------|-----------|------------|----------|----------|-----------|------------|
|   | กำไร            |                |              |                 | กำไร            |                |            |                 | กำไร                 |          |           |            | กำไร     |          |           |            |
|   | ณ วันที่        | (ขาดทุน)       | ณ วันที่     | ณ วันที่        | ณ วันที่        | (ขาดทุน)       | ณ วันที่   | ณ วันที่        | ณ วันที่             | (ขาดทุน) | ณ วันที่  | ณ วันที่   | ณ วันที่ | (ขาดทุน) | ณ วันที่  | ณ วันที่   |
|   | 1 มกราคม        | กำไร           | เบ็ดเสร็จ    | 31 ธันวาคม      | 1 มกราคม        | กำไร           | เบ็ดเสร็จ  | 31 ธันวาคม      | 1 มกราคม             | กำไร     | เบ็ดเสร็จ | 31 ธันวาคม | 1 มกราคม | กำไร     | เบ็ดเสร็จ | 31 ธันวาคม |
|   | 2567            | (ขาดทุน)       | อื่น         | 2567            | 2567            | (ขาดทุน)       | อื่น       | 2567            | 2567                 | (ขาดทุน) | อื่น      | 2567       | 2567     | (ขาดทุน) | อื่น      | 2567       |
| <b>สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี</b>                |                 |                |              |                 |                 |                |            |                 |                      |          |           |            |          |          |           |            |
| ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น           | 2,075           | (348)          | -            | 1,727           | 2,058           | (348)          | -          | 1,710           |                      |          |           |            |          |          |           |            |
| ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้า                          | 1,296           | (285)          | -            | 1,011           | 368             | (344)          | -          | 24              |                      |          |           |            |          |          |           |            |
| ค่าเพื่อการด้อยค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้                  | -               | 969            | -            | 969             | -               | 810            | -          | 810             |                      |          |           |            |          |          |           |            |
| ค่าเพื่อการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย                 | -               | -              | -            | -               | 21,284          | -              | -          | 21,284          |                      |          |           |            |          |          |           |            |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน     | 1,419           | 143            | 1,160        | 2,722           | 921             | (112)          | 764        | 1,573           |                      |          |           |            |          |          |           |            |
| หนี้สินจากเงินที่ค้ำประกันให้กับผู้เช่า                 | 1,882           | (77)           | -            | 1,805           | 1,882           | (77)           | -          | 1,805           |                      |          |           |            |          |          |           |            |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า                                     | 11,179          | (2,214)        | -            | 8,965           | 5,937           | (723)          | -          | 5,214           |                      |          |           |            |          |          |           |            |
| ผลกระทบจากการรับโอนธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน        | -               | -              | -            | -               | 1,381           | (288)          | -          | 1,093           |                      |          |           |            |          |          |           |            |
| ผลกระทบจากการตัดรายการระหว่างกัน                        | 2,602           | (565)          | -            | 2,037           | -               | -              | -          | -               |                      |          |           |            |          |          |           |            |
| <b>รวมสินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี</b>             | <b>20,453</b>   | <b>(2,377)</b> | <b>1,160</b> | <b>19,236</b>   | <b>33,831</b>   | <b>(1,082)</b> | <b>764</b> | <b>33,513</b>   |                      |          |           |            |          |          |           |            |
| <b>หนี้สินถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี</b>                  |                 |                |              |                 |                 |                |            |                 |                      |          |           |            |          |          |           |            |
| ค่าเสื่อมราคาสะสมทางภาษี - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | (2,746)         | (208)          | -            | (2,954)         | (2,746)         | (208)          | -          | (2,954)         |                      |          |           |            |          |          |           |            |
| กำไรจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน        | (11,541)        | 1,377          | -            | (10,164)        | (11,541)        | 1,377          | -          | (10,164)        |                      |          |           |            |          |          |           |            |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้                                    | (11,179)        | 3,648          | -            | (7,531)         | (5,937)         | 1,664          | -          | (4,273)         |                      |          |           |            |          |          |           |            |
| <b>รวมหนี้สินถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี</b>               | <b>(25,466)</b> | <b>4,817</b>   | <b>-</b>     | <b>(20,649)</b> | <b>(20,224)</b> | <b>2,833</b>   | <b>-</b>   | <b>(17,391)</b> |                      |          |           |            |          |          |           |            |
| <b>สุทธิ</b>  | <b>(5,013)</b>  | <b>2,440</b>   | <b>1,160</b> | <b>(1,413)</b>  | <b>13,607</b>   | <b>1,751</b>   | <b>764</b> | <b>16,122</b>   |                      |          |           |            |          |          |           |            |
| แสดงในงบฐานะการเงินดังนี้:                              |                 |                |              |                 |                 |                |            |                 |                      |          |           |            |          |          |           |            |
| สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี - สุทธิ               | 1,444           |                |              | 2,714           | 13,607          |                |            | 16,122          |                      |          |           |            |          |          |           |            |
| หนี้สินถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี - สุทธิ                 | (6,457)         |                |              | (4,127)         | -               |                |            | -               |                      |          |           |            |          |          |           |            |
|   | <b>(5,013)</b>  |                |              | <b>(1,413)</b>  | <b>13,607</b>   |                |            | <b>16,122</b>   |                      |          |           |            |          |          |           |            |

บริษัทและบริษัทย่อยบางแห่งมีผลขาดทุนทางภาษียกไปที่ยังไม่ได้ใช้และผลแตกต่างชั่วคราว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ซึ่งฝ่ายบริหารเห็นว่าบริษัทและบริษัทย่อยดังกล่าวจะยังไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้มาใช้ประโยชน์ได้ รวมถึงผลแตกต่างชั่วคราวที่เกี่ยวข้องกับการแสดงมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่จะไม่มีการกลับรายการภาษีเงินได้รายการตัดบัญชีในอนาคตอันใกล้ จึงยังไม่ได้รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รายการตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รายการตัดบัญชีที่กลุ่มบริษัทไม่ได้รับรู้ไว้ในงบฐานะการเงิน ประกอบด้วย

|                                    | หน่วย: พันบาท |               |                      |               |
|------------------------------------|---------------|---------------|----------------------|---------------|
|                                    | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|                                    | 2568          | 2567          | 2568                 | 2567          |
|                                    |               |               |                      |               |
| ผลขาดทุนสะสมทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ |               |               |                      |               |
| หมดอายุในอีก 1 ปี                  | 19,986        | 1,564         | 8,549                | -             |
| หมดอายุในอีก 2 - 5 ปี              | 42,918        | 51,303        | 26,545               | 27,265        |
| ผลแตกต่างชั่วคราว                  | 35,907        | 34,293        | 29,534               | 27,516        |
| <b>รวม</b>                         | <b>98,811</b> | <b>87,160</b> | <b>64,628</b>        | <b>54,781</b> |



## 27. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

|   | หน่วย: พันบาท  |                |                      |              |
|---|----------------|----------------|----------------------|--------------|
|   | งบการเงินรวม   |                | งบการเงินเฉพาะกิจการ |              |
|   | 2568           | 2567           | 2568                 | 2567         |
| <b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน</b>                  |                |                |                      |              |
| สำหรับปีปัจจุบัน                            | (7,251)        | (7,132)        | -                    | -            |
| <b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>             |                |                |                      |              |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง |                |                |                      |              |
| ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว   | (1,856)        | 2,440          | (1,599)              | 1,751        |
| <b>รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้</b>        | <b>(9,107)</b> | <b>(4,692)</b> | <b>(1,599)</b>       | <b>1,751</b> |

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

|  | หน่วย: พันบาท |              |                      |            |
|--|---------------|--------------|----------------------|------------|
|  | งบการเงินรวม  |              | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |
|  | 2568          | 2567         | 2568                 | 2567       |
| <b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับขาดทุนจาก</b> |               |              |                      |            |
| การประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย                   | -             | 1,160        | -                    | 764        |
| <b>รวม</b>   | <b>-</b>      | <b>1,160</b> | <b>-</b>             | <b>764</b> |

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ มีดังนี้

|   | หน่วย: พันบาท   |                 |                      |                  |
|---|-----------------|-----------------|----------------------|------------------|
|   | งบการเงินรวม    |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                  |
|   | 2568            | 2567            | 2568                 | 2567             |
| <b>ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้</b>                      | <b>(13,576)</b> | <b>(71,886)</b> | <b>(33,224)</b>      | <b>(129,190)</b> |
| อัตราภาษีที่ใช้ (ร้อยละ)                          | 20              | 20              | 20                   | 20               |
| ภาษีเงินได้ปัจจุบันตามอัตราภาษี                   | (2,715)         | (14,377)        | (6,645)              | (25,838)         |
| ผลกระทบทางภาษีของค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหัก    |                 |                 |                      |                  |
| และรายได้ที่ไม่ต้องนำมาคำนวณกำไรทางภาษี           | 1,135           | 964             | (1,604)              | (968)            |
| ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษี |                 |                 |                      |                  |
| เงินได้รอการตัดบัญชี                              | 11,601          | 11,974          | 7,829                | 8,100            |
| ผลแตกต่างชั่วคราวในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็น     |                 |                 |                      |                  |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี                 | -               | 6,776           | 2,018                | 16,955           |
| ผลกระทบจากการตัดรายการระหว่างกัน                  | (662)           | (109)           | -                    | -                |
| อื่น ๆ  | (252)           | (536)           | -                    | -                |
| <b>ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้</b>              | <b>9,107</b>    | <b>4,692</b>    | <b>1,598</b>         | <b>(1,751)</b>   |



**28. ดำรงตามกฎหมาย**

บริษัทได้จัดสรรสำรองตามกฎหมายตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยขาดทุนสะสม (ถ้ามี) จนกว่าสำรองจะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทสำรองตามกฎหมายไม่สามารถนำมาจ่ายปันผลได้

**29. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน**

กลุ่มบริษัทได้จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานตามความในพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 และเข้าเป็นกองทุนจดทะเบียนโดยได้รับอนุมัติจากกระทรวงการคลัง ตามระเบียบกองทุนพนักงานต้องจ่ายเงินสะสมเข้ากองทุนในอัตราร้อยละ 3 ของเงินเดือน และกลุ่มบริษัทจ่ายสมทบเข้ากองทุนนี้ในอัตราร้อยละ 3 ของเงินเดือนพนักงานเช่นกัน

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทได้จ่ายเงินสมทบกองทุนเป็นจำนวนเงิน 1.85 ล้านบาท และ 2.04 ล้านบาท ตามลำดับ

**30. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ**

รายการค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ได้แก่

|  | หน่วย: พันบาท |         |                      |        |
|--|---------------|---------|----------------------|--------|
|  | งบการเงินรวม  |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |        |
|  | 2568          | 2567    | 2568                 | 2567   |
| การเปลี่ยนแปลงของสินค้าสำเร็จรูป             |               |         |                      |        |
| และงานระหว่างทำ                              | (2,656)       | (7,484) | 580                  | (230)  |
| การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการพัฒนา           |               |         |                      |        |
| อสังหาริมทรัพย์                              | 22,842        | 49,711  | 8,186                | 27,012 |
| ซื้อสินค้าสำเร็จรูป                          | 179,237       | 194,116 | 52,060               | 83,495 |
| ค่าที่ดิน ค่าที่ปรึกษาโครงการ และค่าก่อสร้าง | 9,296         | 1,759   | 10,040               | 1,759  |
| วัตถุดิบและวัสดุสิ้นเปลืองใช้ไป              | 19,756        | 19,202  | -                    | -      |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย                | 25,951        | 40,726  | 15,863               | 25,284 |
| ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน                  | 100,786       | 114,666 | 48,242               | 51,628 |
| ค่านายหน้าขาย ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย      | 23,303        | 26,847  | 5,299                | 7,453  |
| ค่าที่ปรึกษาและค่าบริการวิชาชีพ              | 4,770         | 5,518   | 3,331                | 3,371  |
| ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา                      | 7,271         | 9,275   | 3,238                | 5,117  |
| ขาดทุน(โอนกลับ)จากการลดลงของมูลค่า           |               |         |                      |        |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์            | (2,021)       | 33,882  | -                    | -      |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย     | -             | -       | 10,093               | 84,780 |
| (กลับรายการ)ค่าเพื่อการลดลงของ               |               |         |                      |        |
| สินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์สิทธิการใช้         | (3,391)       | 8,692   | (1,687)              | 6,380  |



### 31. การนำเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทได้นำเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานธุรกิจ โดยพิจารณาจากระบบการบริหาร การจัดการและโครงสร้างการรายงานทางการเงินภายในของกลุ่มบริษัทเป็นเกณฑ์ในการกำหนดส่วนงาน

ผลการดำเนินงานตามส่วนงาน และสินทรัพย์ตามส่วนงาน รวมรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับส่วนงาน หรือที่สามารถเป็นส่วนให้กับส่วนงานได้อย่างสมเหตุสมผล

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานธุรกิจและการกระทบยอดกำไรหรือขาดทุนตามส่วนงานที่รายงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

|   | หน่วย: พันบาท              |           |   |          |                                   |          |                         |         |              |           |
|---|----------------------------|-----------|---|----------|-----------------------------------|----------|-------------------------|---------|--------------|-----------|
|   | ขายวัสดุก่อสร้างและติดตั้ง |           | โครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขายและเช่าระยะยาว |          | ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |          | ตัดรายการระหว่างส่วนงาน |         | งบการเงินรวม |           |
|   | 2568                       | 2567      | 2568                                      | 2567     | 2568                              | 2567     | 2568                    | 2567    | 2568         | 2567      |
| รายได้จากการขายและการให้บริการ              | 368,228                    | 398,759   | 42,227                                    | 61,202   | 12,590                            | 21,964   | -                       | -       | 423,045      | 481,925   |
| รายได้ระหว่างส่วนงาน                        | 1,274                      | 392       | -   | -        | -                                 | -        | (1,274)                 | (392)   | -            | -         |
| ต้นทุนขายและการให้บริการ                    | (241,135)                  | (270,066) | (32,712)                                  | (43,649) | (12,241)                          | (56,534) | 793                     | 23      | (285,295)    | (370,226) |
| กำไร(ขาดทุน)ตามส่วนงาน                      | 128,367                    | 129,085   | 9,515                                     | 17,553   | 349                               | (34,570) | (481)                   | (369)   | 137,750      | 111,699   |
| รายได้ดอกเบี้ย                              | 2,054                      | 1,553     | 78  | 490      | 377                               | 379      | (1,356)                 | (1,269) | 1,153        | 1,153     |
| รายได้อื่น                                  | 2,214                      | 5,305     | 547                                       | 390      | 2,361                             | 1,198    | (375)                   | (1)     | 4,747        | 6,892     |
| ต้นทุนในการจัดจำหน่าย                       | (55,536)                   | (58,464)  | (3,225)                                   | (4,378)  | (2,989)                           | (3,766)  | -                       | -       | (61,750)     | (66,608)  |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                       | (49,514)                   | (72,163)  | (11,279)                                  | (19,747) | (9,439)                           | (8,970)  | 2,402                   | 1,811   | (67,830)     | (99,069)  |
| ขาดทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | -                          | -         | -   | (3,009)  | -                                 | -        | -                       | -       | -            | (3,009)   |
| ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน - สุทธิ            | (580)                      | (353)     | -   | -        | -                                 | -        | -                       | -       | (580)        | (353)     |
| กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน             | 27,005                     | 4,963     | (4,364)                                   | (8,701)  | (9,341)                           | (45,729) | 190                     | 172     | 13,490       | (49,295)  |
| ต้นทุนทางการเงิน                            | (15,369)                   | (16,855)  | (6,108)                                   | (6,519)  | (7,320)                           | (7,831)  | 1,731                   | 892     | (27,066)     | (30,313)  |
| กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า      | -                          | -         | -   | -        | -                                 | 7,722    | -                       | -       | -            | 7,722     |
| กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้                 | 11,636                     | (11,892)  | (10,472)                                  | (15,220) | (16,661)                          | (45,838) | 1,921                   | 1,064   | (13,576)     | (71,886)  |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้                       | (8,673)                    | (7,980)   | (475)                                     | 3,314    | 41                                | (26)     | -                       | -       | (9,107)      | (4,692)   |
| กำไร(ขาดทุน)สุทธิ                           | 2,963                      | (19,872)  | (10,947)                                  | (11,906) | (16,620)                          | (45,864) | 1,921                   | 1,064   | (22,683)     | (76,578)  |



หน่วย: พันบาท

| ขายวัสดุก่อสร้างและติดตั้ง |         | โครงการที่อยู่อาศัย<br>เพื่อขายและเช่าระยะยาว |        | ต้นทุนโครงการพัฒนา<br>อสังหาริมทรัพย์ |        | งบการเงินรวม |         |
|----------------------------|---------|---|--------|---------------------------------------|--------|--------------|---------|
| 2568                       | 2567    | 2568  | 2567   | 2568                                  | 2567   | 2568         | 2567    |
| 347,675                    | 382,842 | 23,076  | 35,165 | 12,590                                | 21,964 | 383,341      | 439,971 |
| 20,553                     | 15,917  | 14,293  | 20,647 | -                                     | -      | 34,846       | 36,564  |
| 368,228                    | 398,759 | 37,369  | 55,812 | 12,590                                | 21,964 | 418,187      | 476,535 |
| -                          | -       | 4,858   | 5,390  | -                                     | -      | 4,858        | 5,390   |
| 368,228                    | 398,759 | 42,227  | 61,202 | 12,590                                | 21,964 | 423,045      | 481,925 |

รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า  
จึงหวนเวลาในการรับรู้รายได้  
ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง  
ตลอดช่วงเวลานึง  
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า  
รายได้ค่าเช่า  
รวมรายได้

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับภาระทางการเงินอื่น ๆ ที่มีสาระสำคัญของแต่ละส่วนงานกับจำนวนของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

หน่วย: พันบาท

| ขายวัสดุก่อสร้างและติดตั้ง |         | โครงการที่อยู่อาศัย<br>เพื่อขายและเช่าระยะยาว |         | โครงการพัฒนา<br>อสังหาริมทรัพย์ |       | งบการเงินรวม |         |
|----------------------------|---------|---|---------|---------------------------------|-------|--------------|---------|
| 2568                       | 2567    | 2568  | 2567    | 2568                            | 2567  | 2568         | 2567    |
| 40,571                     | 45,321  | -   | -       | -                               | -     | 40,571       | 45,321  |
| -                          | -       | 42,748  | -       | -                               | -     | 42,748       | -       |
| -                          | -       | 187,600                                       | 187,600 | -                               | -     | 187,600      | 187,600 |
| 26,720                     | 29,285  | 82,912  | 86,872  | 10                              | 114   | 109,642      | 116,271 |
| 20,076                     | 24,694  | 6,692   | 7,921   | -                               | 195   | 26,768       | 32,810  |
| 6,790                      | 8,460   | 88,284  | 90,237  | 598                             | 740   | 95,672       | 99,437  |
| 14,568                     | 13,755  | 182   | 1,010   | 385                             | 317   | 15,135       | 15,082  |
| 108,725                    | 121,515 | 408,418                                       | 373,640 | 993                             | 1,366 | 518,136      | 496,521 |

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน  
เงินฝากธนาคารที่คิดการค่าประกัน  
ที่ดินรอการพัฒนา  
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ  
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ  
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ  
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ  
อื่น ๆ  
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่ 1 ราย ซึ่งเป็นรายได้จากการขายวัสดุก่อสร้างที่มีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกลุ่มบริษัท ซึ่งแสดงอยู่ในงบการเงินรวมเป็นจำนวนเงิน 60.08 ล้านบาท (2567: กลุ่มบริษัทมีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่ 1 ราย ซึ่งเป็นรายได้จากการขายวัสดุก่อสร้างที่มีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกลุ่มบริษัท ซึ่งแสดงอยู่ในงบการเงินรวมเป็นจำนวนเงิน 48.49 ล้านบาท)



ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทนำเสนอรายได้ตามส่วนงานแยกตามที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ของลูกค้า นอกจากนี้กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ในต่างประเทศเป็นจำนวนเงินไม่เป็นสาระสำคัญ  
ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานภูมิศาสตร์ของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

หน่วย: พันบาท

|                                  | ในประเทศไทย |         | ต่างประเทศ |        | งบการเงินรวม |         |
|----------------------------------|-------------|---------|------------|--------|--------------|---------|
|                                  | 2568        | 2567    | 2568       | 2567   | 2568         | 2567    |
| สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม |             |         |            |        |              |         |
| รายได้จากการขายและการให้บริการ   | 360,445     | 425,015 | 62,600     | 56,910 | 423,045      | 481,925 |



## 32. เครื่องมือทางการเงิน

### 32.1 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัทไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญ นโยบายของกลุ่มบริษัทคือ ทำให้มั่นใจได้ว่า ได้ขายสินค้าให้แก่ลูกค้าที่มีประวัติสินเชื่ออยู่ในระดับที่เหมาะสม

### 32.2 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุข้อ 18 และ 21) ที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร ซึ่งทำให้กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย กลุ่มบริษัทเชื่อว่าความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคตจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกิจการ ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงมิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปรแสดงได้ดังนี้

|   | หน่วย: พันบาท  |                |                      |               |
|---|----------------|----------------|----------------------|---------------|
|   | งบการเงินรวม   |                | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|   | 2568           | 2567           | 2568                 | 2567          |
| <b>เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร</b> |                |                |                      |               |
| เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน                   | 22,317         | 21,651         | 9,699                | 9,700         |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน                   | 119,090        | 81,642         | 41,951               | 15,352        |
| <b>ยอดความเสี่ยงคงเหลือสุทธิ</b>                    | <b>141,407</b> | <b>103,293</b> | <b>51,650</b>        | <b>25,052</b> |

### 32.3 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศที่ไม่ได้มีการทำสัญญาป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน ดังนี้

| สกุลเงิน            | หน่วย: พันหน่วยเงินตราต่างประเทศ |      |                      |      |
|---------------------|----------------------------------|------|----------------------|------|
|                     | งบการเงินรวม                     |      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|                     | สินทรัพย์ทางการเงิน              |      | หนี้สินทางการเงิน    |      |
|                     | 2568                             | 2567 | 2568                 | 2567 |
| ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา | 895                              | 666  | 29                   | 30   |
| ดอลลาร์นิวซีแลนด์   | -                                | -    | 11                   | 25   |
| ดอลลาร์ออสเตรเลีย   | -                                | -    | 5                    | 2    |

| สกุลเงิน            | หน่วย: พันหน่วยเงินตราต่างประเทศ |      |                   |      |
|---------------------|----------------------------------|------|-------------------|------|
|                     | งบการเงินเฉพาะกิจการ             |      | งบการเงินรวม      |      |
|                     | สินทรัพย์ทางการเงิน              |      | หนี้สินทางการเงิน |      |
|                     | 2568                             | 2567 | 2568              | 2567 |
| ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา | 49                               | 49   | 29                | 30   |





### 32.4 การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีราคาตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่อง หรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากบริษัทตั้งใจและถือจนครบกำหนด จึงจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนด แสดงในราคาทุนตัดจำหน่ายหักด้วยขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน (ถ้ามี) ผลต่างระหว่างราคาทุนที่ซื้อเข้ามากับมูลค่าไถ่ถอนของตราสารหนี้จะถูกตัดจ่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตลอดอายุของตราสารหนี้ที่เหลือ ซึ่งมูลค่ายุติธรรมแสดงได้ดังนี้

| หน่วย: ล้านบาท   |                |         |         |   |
|--|----------------|---------|---------|---|
| งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ                                    |                |         |         |   |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568   |                |         |         |   |
| มูลค่า<br>ตามบัญชี   | มูลค่ายุติธรรม |         |         |   |
|  | ระดับ 1        | ระดับ 2 | ระดับ 3 |   |
| สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม                |                |         |         |   |
| เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนดชำระ - สุทธิ                    | 10.00          | -       | 10.00   | - |
| ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม |                |         |         |   |

### 33. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

33.1 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง ที่อยู่อาศัยสัญญาเช่าโดยเฉลี่ยประมาณ 1 ปี หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ และสัญญาบริการ

วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันข้างต้นกับบุคคลภายนอกที่ต้องจ่ายในอนาคต ดังนี้

| ปี                           | หน่วย: พันบาท |                      |
|------------------------------|---------------|----------------------|
|                              | งบการเงินรวม  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| ภายใน 1 ปี                   | 779           | 111                  |
| มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | 324           | 51                   |

## 33.2 ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นกับสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นกับสถาบันการเงิน ดังนี้

|  | หน่วย: ล้านบาท |                 |              |                      |                 |              |
|--|----------------|-----------------|--------------|----------------------|-----------------|--------------|
|  | งบการเงินรวม   |                 |              | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |              |
|  | วงเงิน         | เบิกใช้         | ยังไม่ได้ใช้ | วงเงิน               | เบิกใช้         | ยังไม่ได้ใช้ |
| 1) เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร   | 22.42          | (22.32)         | 0.10         | 9.70                 | (9.70)          | -            |
| 2) เงินกู้ยืมระยะสั้น - ทรัสต์รีซิท,<br>เลตเตอร์ออฟเครดิตและตั๋ว<br>สัญญาใช้เงิน | 191.76         | (133.60)        | 58.16        | 129.38               | (83.35)         | 46.03        |
| 3) วงเงินหนังสือค้ำประกัน  | 56.32          | (30.86)         | 25.46        | 46.32                | (30.86)         | 15.46        |
| 4) วงเงินบัตรเครดิตนิติบุคคล<br>และบัตรเครดิตน้ำมัน                              | 2.55           | (0.30)          | 2.25         | 1.70                 | (0.12)          | 1.58         |
|  | <b>273.05</b>  | <b>(187.08)</b> | <b>85.97</b> | <b>187.10</b>        | <b>(124.03)</b> | <b>63.07</b> |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีวงเงินตามสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศเป็นสกุลเงินบาท จำนวน 37.66 ล้านบาท และสกุลดอลลาร์สหรัฐอเมริกา 0.44 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา ซึ่งยังไม่ได้ใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร เพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าและค้ำประกันการชำระค่าสินค้าให้กับเจ้าหนี้การค้าบางรายของกลุ่มบริษัทเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 30.86 ล้านบาท

วงเงินสินเชื่อดังกล่าวข้างต้น ค้ำประกันโดยเงินฝากธนาคารของบริษัทและบริษัทย่อย เงินลงทุนในพันธบัตรของบริษัท และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการของบริษัทย่อย (หมายเหตุ 9, 10 และ 11)

## 34. การปรับปรุงงบการเงินย้อนหลัง

ในเดือนมีนาคม 2566 บริษัทได้เคยเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นสามัญกับบุคคลภายนอกรวม 5 ราย เพื่อขายหุ้นสามัญของบริษัท อัลลอย โซลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด “บริษัทย่อย” จำนวน 2 ล้านหุ้น ราคาหุ้นจำนวน 10 ล้านบาท ในราคาขายหุ้นละ 15 บาท เป็นจำนวนเงินรวม 30 ล้านบาท ซึ่งมีข้อตกลงภายหลังการซื้อหุ้นบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา โดยไม่สูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย บริษัทจึงรับรู้ส่วนต่างระหว่างเงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 20.34 ล้านบาทในบัญชี “การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการลงทุนของบริษัทใหญ่ในบริษัทย่อย” ในส่วนของผู้ถือหุ้นของงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และบริษัทรับรู้ส่วนต่างระหว่างเงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยกับต้นทุนของเงินลงทุนดังกล่าวจำนวน 20 ล้านบาทในบัญชี “กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย” ในกำไรขาดทุนของงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2568 เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2568 มีมติอนุมัติให้บริษัทดำเนินการซื้อหุ้นคืนจากผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะขายหุ้นในบริษัท อัลลอย โซลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด (“บริษัทย่อย”) ทุกราย ในราคาที่เท่ากับราคาที่เคยซื้อขายหุ้นเดิม ฝ่ายบริหารของบริษัทได้พิจารณาและมีความเห็นว่ารายการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่เกิดขึ้นในปี 2566 มิใช่รายการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย เนื่องจากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขข้อตกลงเดิมที่หากไม่เป็นไปตามข้อตกลงภายหลังการซื้อหุ้นและผู้ถือหุ้นประสงค์ที่จะขาย บริษัทจะจัดหาผู้อื่นเป็นผู้ซื้อหุ้นคืน ดังนั้น รายการดังกล่าวจึงถือเป็นรายการที่มีลักษณะเสมือนการกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่น โดยการโอนหุ้นของบริษัทย่อยเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน



ดังนั้น บริษัทจึงได้มีการปรับปรุงงบการเงินย้อนหลังจากผลกระทบดังกล่าวในงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่นำมาแสดงเปรียบเทียบ ดังนี้

| รายการบัญชี                                      | หน่วย: พันบาท      |                  |                      |                  |
|--|--------------------|------------------|----------------------|------------------|
|  | งบการเงินรวม       |                  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                  |
|  | 31 ธันวาคม<br>2567 | 1 มกราคม<br>2567 | 31 ธันวาคม<br>2567   | 1 มกราคม<br>2567 |
| <b>งบฐานะการเงิน</b>                             |                    |                  |                      |                  |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิเพิ่มขึ้น           | -                  | -                | 10,000               | 10,000           |
| เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นเพิ่มขึ้น                  | 30,000             | 30,000           | 30,000               | 30,000           |
| การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุนของบริษัทใหญ่      |                    |                  |                      |                  |
| ในบริษัทย่อยลดลง                                 | 20,335             | 20,335           | -                    | -                |
| ขาดทุนสะสม(ลดลง)เพิ่มขึ้น                        | (4,417)            | (2,514)          | 20,000               | 20,000           |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมลดลง               | 14,082             | 12,179           | -                    | -                |
| <b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>                     |                    |                  |                      |                  |
| รายได้เงินปันผลเพิ่มขึ้น                         |                    |                  | -                    | 1,080            |
| ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น                        |                    |                  | (1,080)              | (1,080)          |
| การแบ่งปันขาดทุน                                 |                    |                  |                      |                  |
| ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ลดลง           |                    |                  | (2,089)              | -                |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมลดลง |                    |                  | 3,169                | -                |
| การแบ่งปันขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม                     |                    |                  |                      |                  |
| ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ลดลง           |                    |                  | (1,903)              | -                |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมลดลง |                    |                  | 2,983                | -                |

### 35. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2569



## ส่วนที่ 04

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล  
เอกสารแนบ





## การรับรองความถูกต้องของข้อมูล


บริษัทได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2568 (One Report) ฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง บริษัทขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทขอรับรองว่า

- (1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วน ในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของ บริษัทและบริษัทย่อยแล้ว
- (2) บริษัทได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่า บริษัทได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งหมดของ บริษัท และบริษัทย่อย อย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว
- (3) บริษัทได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และ บริษัทได้แจ้งข้อมูลการประเมิน ระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 ต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัทแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึง ข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำ รายงานทางการเงินของ บริษัท และบริษัทย่อย

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทได้มอบหมายให้ นางสาวประภัสสร เจิตนภา เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นางสาวประภัสสร เจิตนภา กำกับไว้ บริษัทจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

| ชื่อ                          | ตำแหน่ง                                 | ลายมือชื่อ  |
|-------------------------------|---|---|
| 1. นายสัญญาชัย เนืองสิทธิ์    | กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร       |  |
| 2. นางสาวมิศรา วงศ์สินศิริกุล | กรรมการ/ ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน |  |
| (ประทับตราบริษัท)             |   |   |

ผู้รับมอบอำนาจ

| ชื่อ                   | ตำแหน่ง         | ลายมือชื่อ  |
|------------------------|-----------------|---|
| นางสาวประภัสสร เจิตนภา | เลขานุการบริษัท |  |



## เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ควบคุมการทำบัญชี และเลขานุการบริษัท



### นายเอก พิชญพงศ์

อายุ 57 ปี

#### ตำแหน่งในปัจจุบัน

ประธานกรรมการ

ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

#### วันที่จดทะเบียนเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ

18 ตุลาคม 2550

#### คุณวุฒิทางการศึกษาสูงสุด/ประวัติการอบรม

- ปริญญาโท MBA สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สาขาวิศวกรรมโลหการ
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 56/2006 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการลาดกุน รุ่นที่ 14 สถาบันวิทยาการลาดกุน (CMA)
- หลักสูตรผู้บริหารกระบวนการยุติธรรมระดับสูง (บ.ย.ส.) รุ่นที่ 15 วิทยาลัยการยุติธรรม สำนักงานศาลยุติธรรม

#### ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา

ไม่มี

#### ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

ไม่มี

#### สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

##### 1. ตนเอง

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 : ไม่มี

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 : ไม่มี

เปลี่ยนแปลงเพิ่ม/ลด : ไม่มี

##### 2. คู่สมรส

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 : 30,082,361

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 : 30,082,361

เปลี่ยนแปลงเพิ่ม/ลด : 0

##### 3. บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 : ไม่มี

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 : ไม่มี

เปลี่ยนแปลงเพิ่ม/ลด : ไม่มี

#### ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลัง และ/หรือตำแหน่งที่สำคัญ

##### การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

ไม่มี

##### การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน/องค์กรอื่น

|          |   |
|----------|---|
| ปัจจุบัน | กรรมการผู้จัดการ<br>บริษัท นิสชิน เอสทีซี พลาสมาส์ จำกัด          |
| ปัจจุบัน | กรรมการบริหาร<br>เครือเอสทีซี                                     |
| ปัจจุบัน | กรรมการ<br>บริษัท เอสซีเอช ไพรม์โฮลดิ้ง จำกัด                     |
| ปัจจุบัน | กรรมการ<br>บริษัท ซีอาร์ไอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด                |
| ปัจจุบัน | กรรมการ<br>บริษัท แคปปิตอลเทรดดิ้ง จำกัด                          |
| ปัจจุบัน | กรรมการ<br>บริษัท ท็อปออร์กานิกโปรดักส์ แอนด์<br>ซีพีฟลายส์ จำกัด |
| ปัจจุบัน | กรรมการ<br>บริษัท เอสทีซี โลจิสติกส์                              |
| ปัจจุบัน | กรรมการ<br>บริษัท ฟลักซ์มีเดียสเปซ จำกัด                          |
| ปัจจุบัน | กรรมการ<br>บริษัท มาร์ต้า มารีน่า จำกัด                           |
| ปัจจุบัน | กรรมการ<br>บริษัท มาร์ต้า โลจิสติกส์ จำกัด                        |
| ปัจจุบัน | กรรมการ<br>บริษัท เดอะแพคเกจจิ้ง จำกัด                            |



## นายสัญญา เนืองสิทธิ์

อายุ 54 ปี

### ตำแหน่งในปัจจุบัน

รองประธานกรรมการ / กรรมการบริหาร  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม BSM Group  
กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

### วันที่จดทะเบียนเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ

18 ตุลาคม 2550

### คุณวุฒิทางการศึกษาสูงสุด/ประวัติการอบรม

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจการจัดการ  
สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจ ศศินทร์  
แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์บัณฑิต สาขาการศึกษามนุษย์  
มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP)  
รุ่นที่ 61/2550 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Executive Development Program (EDP)  
รุ่นที่ 3/2552 สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย (TLCA)
- หลักสูตรวิทยาลัยตลาดทุน (วตท.)  
รุ่นที่ 23 สถาบันวิทยาการตลาดทุน (CMA)

### ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา

ไม่มี

### ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

ไม่มี

### สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

#### 1. ตนเอง

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2566 : 15,500,000  
 ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 : 15,500,000  
 เปลี่ยนแปลงเพิ่ม/ลด : 0

#### 2. คู่สมรส

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2566 : 11,864,700  
 ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 : 11,864,700  
 เปลี่ยนแปลงเพิ่ม/ลด : 0

#### 3. บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2566 : ไม่มี  
 ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 : ไม่มี  
 เปลี่ยนแปลงเพิ่ม/ลด : ไม่มี

### ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลัง และ/หรือตำแหน่งที่สำคัญ

#### การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

ไม่มี

#### การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน/องค์กรอื่น

|                 |   |
|-----------------|---|
| 2536 - 2539     | ผู้ประสานงานโครงการ<br>มูลนิธิ โอปเวิลด์วาย ไทยแลนด์  |
| 2539 - 2543     | เจ้าหน้าที่ดูแลลูกค้าฝ่ายขาย<br>บริษัท แปซิฟิค เดคคอร์ด 1990 (ประเทศไทย)<br>จำกัด   |
| 2543 - 2544     | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ<br>บริษัท เทียนโป จิวเวลรี่ จำกัด   |
| 2556 - ปัจจุบัน | กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร<br>บริษัท อัลลอย โซลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด<br>(เดิมชื่อ “บริษัท ดีแอนด์ดับบลิว (เอเชีย) จำกัด”) |
| 2559 - 2563     | กรรมการ<br>บริษัท แสนสรา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด   |
| 2559 - ปัจจุบัน | กรรมการ<br>บริษัท แสนสรา โลฟส์ไตส์ เซอร์วิส จำกัด   |
| 2561 - ปัจจุบัน | กรรมการ<br>บริษัท ทิค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด  |
| 2553 - ปัจจุบัน | กรรมการ<br>บริษัท อินสตอลโดเรค จำกัด  |



## นางสาวมิศรา วงศ์สินศิริกุล

อายุ 56 ปี

### ตำแหน่งในปัจจุบัน

ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน  
กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร  
กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

### วันที่จดทะเบียนเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ

27 เมษายน 2566

### คุณวุฒิทางการศึกษาสูงสุด/ประวัติการอบรม

- ปริญญาโท Master of Business Administration  
Washington State University, Pullman, WA, USA
- ปริญญาตรี Bachelor of Accounting  
Chulalongkorn University
- หลักสูตร Strategic CFO in Capital Markets รุ่นที่ 8/2562  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP)  
รุ่นที่ 209/2023 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Executive Development Program (EDP)  
รุ่นที่ 20/2563 สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย (TLCA)

### ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา

ไม่มี

### ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

ไม่มี

### สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

#### 1. ตนเอง

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 : ไม่มี  
ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 : ไม่มี  
เปลี่ยนแปลงเพิ่ม/ลด : ไม่มี

#### 2. คู่สมรส

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 : ไม่มี  
ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 : ไม่มี  
เปลี่ยนแปลงเพิ่ม/ลด : ไม่มี

#### 3. บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 : ไม่มี  
ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 : ไม่มี  
เปลี่ยนแปลงเพิ่ม/ลด : ไม่มี

### ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลัง และ/หรือตำแหน่งที่สำคัญ

#### การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

ไม่มี

#### การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน/องค์กรอื่น

|                 |   |
|-----------------|---|
| 2555 - 2560     | VP, Finance & Accounting Dept./<br>Financial Controller<br>บริษัท วิไลลักษณ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด |
| 2560 - 2561     | Chief Financial Officer<br>บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)                                   |
| 2562 - 2565     | ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน<br>บริษัท บิวเดอสมาร์ก จำกัด (มหาชน)                               |
| 2562 - ปัจจุบัน | กรรมการ<br>บริษัท ทีก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด  |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ<br>บริษัท แสนสรา ไลฟ์สไตล์ เซอร์วิส จำกัด   |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ<br>บริษัท อัลลอย โซลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด  |
| 2565 - 2567     | Chief Executive Officer<br>บริษัท อัลลอย โซลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด                                  |
| 2566 - ปัจจุบัน | กรรมการ<br>บริษัท อินสตอลไดเรค จำกัด  |
| 2567 - ปัจจุบัน | ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน<br>บริษัท บิวเดอสมาร์ก จำกัด (มหาชน)                               |



## นายเอกชัย เวชพงศา

อายุ 47 ปี

### ตำแหน่งในปัจจุบัน

กรรมการบริษัท

### วันที่จดทะเบียนเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ

11 สิงหาคม 2566

### คุณวุฒิทางการศึกษาสูงสุด/ประวัติการอบรม

- ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต (MA) หลักสูตรเศรษฐศาสตรธุรกิจ และการจัดการ (MABE) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโทสาขาการจัดการเงินสูง (AMM) สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (นิด้า)
- ปริญญาตรีบริหารธุรกิจ การตลาด (สาขาวิชาเอก) มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 214/2024 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

### ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา

ไม่มี

### ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

ไม่มี

### สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

#### 1. ตนเอง

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 : 715,880  
ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 : 715,880  
เปลี่ยนแปลงเพิ่ม/ลด : 0

#### 2. คู่สมรส

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 : 5,883,310  
ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 : 5,883,310  
เปลี่ยนแปลงเพิ่ม/ลด : 0

#### 3. บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 : ไม่มี  
ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 : ไม่มี  
เปลี่ยนแปลงเพิ่ม/ลด : ไม่มี

### ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลัง และ/หรือตำแหน่งที่สำคัญ

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

ไม่มี

การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน/องค์กรอื่น

|                 |   |
|-----------------|---|
| 2551 - 2555     | กรรมการบริหารศิษย์เก่า<br>สมาคมศิษย์เก่าจิตรลดา                         |
| 2560 - 2562     | หัวหน้าโครงการ<br>บริษัท วี.แคปปิตอล เจเนรัล จำกัด                      |
| 2551 - 2555     | หัวหน้าโครงการ<br>บริษัท เวชพงศ์ไอsek (ฮกอินตึง) จำกัด                  |
| 2559 - ปัจจุบัน | กรรมการผู้จัดการ<br>บริษัท ซุปเปอร์โซนิก จำกัด                          |
| 2555 - ปัจจุบัน | ผู้อำนวยการ ฝ่ายธุรกิจระหว่างประเทศ<br>บริษัท ห้างขายยาตราเสือดาว จำกัด |
| 2544 - ปัจจุบัน | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร<br>บริษัท สีโอ เมคคิคอล จำกัด                   |



## นายปรเมัตต์ จุพวนิช

อายุ 49 ปี

### ตำแหน่งในปัจจุบัน

กรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ  
ประธานกรรมการตรวจสอบ  
กรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน

วันที่จดทะเบียนเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ  
10 พฤศจิกายน 2565

### คุณวุฒิทางการศึกษาสูงสุด/ประวัติการอบรม

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สาขาบริหารการเงิน สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (นิด้า)
- ปริญญาโท กฎหมายเศรษฐกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต (วิทยาศาสตร์การอาหารและโภชนาการ) มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ
- หลักสูตร Strategic CFO in Capital Markets รุ่นที่ 9 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 203/2024 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา  
ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร  
ไม่มี

### สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

#### 1. ตนเอง

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 : ไม่มี  
 ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 : ไม่มี  
 เปลี่ยนแปลงเพิ่ม/ลด : ไม่มี

#### 2. คู่สมรส

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 : ไม่มี  
 ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 : ไม่มี  
 เปลี่ยนแปลงเพิ่ม/ลด : 0

#### 3. บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 : ไม่มี  
 ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 : ไม่มี  
 เปลี่ยนแปลงเพิ่ม/ลด : ไม่มี

### ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลัง และ/หรือตำแหน่งที่สำคัญ

#### การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

ปัจจุบัน กรรมการบริหาร, ประธานเจ้าหน้าที่  
ด้านการเงิน (CFO)  
บริษัท เซาว์ สติล อินดัสทรี จำกัด (มหาชน)

#### การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน/องค์กรอื่น

ปัจจุบัน กรรมการ  
บริษัท พรีเมียร์ โซลูชั่น จำกัด

ปัจจุบัน กรรมการ  
บริษัท ไทย โซล่า รูฟท็อป ซีพี จำกัด

ปัจจุบัน กรรมการ  
บริษัท กรีน รีนิวเอเบิล โซลูชั่น จำกัด

ปัจจุบัน กรรมการ  
บริษัท สกาย ฟิวเจอร์ เพาเวอร์ จำกัด





## นายอเสณ การบริสุทธิ์

อายุ 55 ปี

### ตำแหน่งในปัจจุบัน

กรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ  
กรรมการตรวจสอบ  
กรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน

### วันที่จดทะเบียนเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ

24 เมษายน 2561

### คุณวุฒิทางการศึกษาสูงสุด/ประวัติการอบรม

- ปริญญาโท บริหารการจัดการ สถาบัน แมสซาชูเซตเทคโนโลยี ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ การเงินและการบัญชี มหาวิทยาลัยเพนซิลวาเนีย ประเทศสหรัฐอเมริกา
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 152/2018 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Executive Development Program (EDP) รุ่นที่ 16/2559 สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย (TLCA)

### ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา

ไม่มี

### ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

ไม่มี

### สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

#### 1. ตนเอง

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 : ไม่มี  
ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 : ไม่มี  
เปลี่ยนแปลงเพิ่ม/ลด : ไม่มี

#### 2. คู่สมรส

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 : ไม่มี  
ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 : ไม่มี  
เปลี่ยนแปลงเพิ่ม/ลด : 0

#### 3. บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 : ไม่มี  
ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 : ไม่มี  
เปลี่ยนแปลงเพิ่ม/ลด : ไม่มี

### ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลัง และ/หรือตำแหน่งที่สำคัญ

#### การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

ไม่มี

#### การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน/องค์กรอื่น

|                   |  |
|-------------------|--|
| 2565 - ปัจจุบัน   | Vice President, Investment Department<br>ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)   |
| 2549 - 2565       | Head of Equities - Thailand<br>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อเบอร์ดีน<br>สแตนดาร์ด (ประเทศไทย) จำกัด         |
| 2549 - เม.ย. 2561 | ผู้จัดการกองทุนอาวุโส Asia Equities<br>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อเบอร์ดีน<br>สแตนดาร์ด (ประเทศไทย) จำกัด |
| 2560 - ปัจจุบัน   | กรรมการ<br>สมาคม ซีเอฟไอ ไทยแลนด์  |
| 2545 - 2549       | ผู้จัดการความสัมพันธ์ลูกค้า<br>ฝ่ายสหบรรษัทกธนกิจ<br>บมจ.ธนาคารกสิกรไทย                                      |
| 2542 - 2545       | Assistant Vice President<br>Merrill Lynch Investment Managers  |



## นายมาร์ค เดวิด เรมีแจน

อายุ 59 ปี

### ตำแหน่งในปัจจุบัน

กรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ  
กรรมการตรวจสอบ

### วันที่จดทะเบียนเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ

8 พฤศจิกายน 2567

### คุณวุฒิทางการศึกษาสูงสุด/ประวัติการอบรม

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (เกียรตินิยมอันดับ 1) สาขาการเงิน  
The Wharton School, University of Pennsylvania, USA
- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ (เครื่องจักรกล)  
Massachusetts Institute of Technology, USA
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP)  
รุ่น 65/2007 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น  
207/2015 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

### ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลัง และ/หรือตำแหน่งที่สำคัญ

#### การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

|          |   |
|----------|---|
| ปัจจุบัน | กรรมการอิสระ                              |
|          | บริษัท เซาธ์ สตีล อินดัสทรี จำกัด (มหาชน) |

#### การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน/องค์กรอื่น

|          |           |   |
|----------|-----------|---|
| ปัจจุบัน | Group CFO | กลุ่มบริษัท Yaana Ventures                              |
|          |           | • ผู้ร่วมก่อตั้ง HMP Master Systems Limited ; Hong Kong |
|          |           | • ผู้ร่วมก่อตั้ง Visama Lodges                          |

### ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา

ไม่มี

### ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

ไม่มี

### สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

#### 1. ตนเอง

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 | : 722,041 |
| ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 | : 722,041 |
| เปลี่ยนแปลงเพิ่ม/ลด      | : 0       |

#### 2. คู่สมรส

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 | : ไม่มี |
| ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 | : ไม่มี |
| เปลี่ยนแปลงเพิ่ม/ลด      | : ไม่มี |

#### 3. บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 | : ไม่มี |
| ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 | : ไม่มี |
| เปลี่ยนแปลงเพิ่ม/ลด      | : ไม่มี |



## นางสาวนนกชา พรเพิ่มสุข

อายุ 50 ปี

### ตำแหน่งในปัจจุบัน

ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายพัฒนาและบริหารผลิตภัณฑ์

## นางสาววิชุดา สิงห์สุข

อายุ 46 ปี

### ตำแหน่งในปัจจุบัน

ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชีและการเงิน  
(ผู้ควบคุมการทำบัญชี)

### คุณวุฒิทางการศึกษาสูงสุด/ประวัติการอบรม

- ปริญญาตรี วิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยราชภัฏธนบุรี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา  
ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร  
ไม่มี

### สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

#### 1. ตนเอง

|                          |      |
|--------------------------|------|
| ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 | : 63 |
| ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 | : 63 |
| เปลี่ยนแปลงเพิ่ม/ลด      | : 0  |

#### 2. คู่สมรส

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 | : ไม่มี |
| ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 | : ไม่มี |
| เปลี่ยนแปลงเพิ่ม/ลด      | : ไม่มี |

#### 3. บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 | : ไม่มี |
| ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 | : ไม่มี |
| เปลี่ยนแปลงเพิ่ม/ลด      | : ไม่มี |

### ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลัง และ/หรือตำแหน่งที่สำคัญ

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น  
ไม่มี

การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน/องค์กรอื่น  
ไม่มี

### คุณวุฒิทางการศึกษาสูงสุด/ประวัติการอบรม

- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ การบัญชี มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนดุสิต
- หลักสูตร สรุประสาระสำคัญประเด็นที่ควรทราบของ TFRS for PAEs ที่ต้องใช้และการเปลี่ยนแปลงในปี 2564
- การพัฒนากระบวนการด้านบัญชีในยุคดิจิทัล และระบบสารสนเทศทางการบัญชี
- การจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และแนวทางวิเคราะห์งบการเงิน

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา  
ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร  
ไม่มี

### สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

#### 1. ตนเอง

|                          |      |
|--------------------------|------|
| ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2576 | : 62 |
| ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 | : 62 |
| เปลี่ยนแปลงเพิ่ม/ลด      | : 0  |

#### 2. คู่สมรส

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 | : ไม่มี |
| ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 | : ไม่มี |
| เปลี่ยนแปลงเพิ่ม/ลด      | : ไม่มี |

#### 3. บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 | : ไม่มี |
| ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 | : ไม่มี |
| เปลี่ยนแปลงเพิ่ม/ลด      | : ไม่มี |

### ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลัง และ/หรือตำแหน่งที่สำคัญ

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น  
ไม่มี

การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน/องค์กรอื่น

|                 |   |
|-----------------|---|
| 2566 - ปัจจุบัน | กรรมการ<br>บริษัท อินสตอลโดเรค จำกัด        |
| 2567 - ปัจจุบัน | กรรมการ<br>บริษัท แสสนรา โลว์สโตร์ เซอร์วิส |



## นายจิรพงษ์ ภาชนะสุวรรณ

อายุ 43 ปี

### ตำแหน่งในปัจจุบัน

ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายทรัพยากรบุคคล

### คุณวุฒิทางการศึกษาสูงสุด/ประวัติการอบรม

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ การจัดการ  
มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต
- หลักสูตร Analysis Spam Email
- หลักสูตร Communication in crisis
- หลักสูตร Personal Data Protection Act (PDPA)
- หลักสูตร Enterprise Tech and Innovation 2021
- หลักสูตร TCFD & SDGs Workshop: ESG Risk Analysis  
and GHG Accounting
- หลักสูตร ESG Webinar: Q&A One Report เรียนรู้ข้อมูล ESG  
อย่างไรให้ครบถ้วน โปร่งใส โดนใจผู้ลงทุน

### ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา

ไม่มี

### ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

ไม่มี

### สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

#### 1. ตนเอง

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 : ไม่มี  
ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 : ไม่มี  
เปลี่ยนแปลงเพิ่ม/ลด : ไม่มี

#### 2. คู่สมรส

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 : ไม่มี  
ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 : ไม่มี  
เปลี่ยนแปลงเพิ่ม/ลด : ไม่มี

#### 3. บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 : ไม่มี  
ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 : ไม่มี  
เปลี่ยนแปลงเพิ่ม/ลด : ไม่มี

### ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลัง และ/หรือตำแหน่งที่สำคัญ

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

ไม่มี

การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน/องค์กรอื่น

ไม่มี



## ตารางแสดงการดำรงตำแหน่งของผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

| ชื่อ - สกุล                   | Board of Directors | Audit Committee | Nomination & Remuneration Committee | Management |
|-------------------------------|--------------------|-----------------|-------------------------------------|------------|
| 1. นายเอนก พิเชฐพงศ์          | /                  |                 | /                                   | -          |
| 2. นายสฤษดิ์ เนื่องสิทธิ์     | /                  |                 |                                     | /          |
| 3. นางสาวมิศรา วงศ์สินศิริกุล | /                  |                 |                                     | /          |
| 4. นายเอกชัย เวชพงศ์          | /                  |                 |                                     |            |
| 5. นายปรมัตต์ จุฬวนิช         | /                  | /               | /                                   |            |
| 6. นายออสัน การบริสุทธิ์      | /                  | /               | /                                   |            |
| 7. นายมาร์ค เดวิด เรมิเจน     | /                  | /               |                                     |            |
| 8. นางสาวนันทชา พรพิม์สุ      |                    |                 |                                     | /          |
| 9. นางสาววิชุดา สิงห์สุข      |                    |                 |                                     | /          |
| 10. นายจิรพงษ์ ภาชนะสุวรรณ    |                    |                 |                                     | /          |





## เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

| ชื่อ - สกุล                   | บจก.อัลลอยโซลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด<br>(เดิมชื่อ บจก.ดีเอ็นดีดับบลิว (เอเชีย)) | บริษัท อินสโตไลไดเรก จำกัด | บจก.แสนสรา โลฟไฮโดร โซลิวส์ | บจก. ดีเคแอลเอเปมเก้ |
|-------------------------------|--|----------------------------|-----------------------------|----------------------|
| 1. นายเอนก พิเชฐพงศ์          | -  | -                          | -                           | -                    |
| 2. นายสิญชัย เนื่องสิทธิ์     | D  | D                          | D                           | D                    |
| 3. นางสาวนิศรา วงศ์สินศิริกุล | D  | D                          | D                           | D                    |
| 4. นายเอกชัย เวชพงศ์          | -  | -                          | -                           | -                    |
| 5. นายปรเมศก์ จุฬวนิช         | -  | -                          | -                           | -                    |
| 6. นายออสณ การบริสุทธิ์       | -  | -                          | -                           | -                    |
| 7. นายมาร์ค เดวิด เรมิแจน     | -  | -                          | -                           | -                    |
| 8. นายสมนึก เครื่องธรรมคุณ    | D  | -                          | -                           | -                    |
| 9. นายวิศวัฒน์ แสงอรุณ        | -  | -                          | -                           | D                    |
| 10. นางสาววิชุดา สิงห์สุข     | -  | D                          | D                           | -                    |
| 11. นางสาวพัชรี เกื้อะเจริญ   | -  | D                          | -                           | -                    |

ข้อมูล ณ. วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุ

D = กรรมการ



## เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

### รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

ปัจจุบัน บริษัท ได้คัดเลือก บริษัท ออดิท เฮาส์ จำกัด ซึ่งเป็นสำนักงานให้บริการตรวจสอบภายใน และมีทีมงานที่มีคุณภาพทั้งผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ผู้ตรวจสอบภายในรับอนุญาต (Certified Internal Auditor) เป็นผู้ตรวจสอบภายในให้กับบริษัทย่อย (บริษัท อัลลอย โซลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด) ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการฯ ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2566 และจะพิจารณาแต่งตั้งให้เป็นผู้ตรวจสอบระบบควบคุมภายในของบริษัท โดยจะเริ่มแต่ละระบบต่อไป เพื่อควบคุมการปฏิบัติงานของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎระเบียบของหน่วย งานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ระเบียบข้อบังคับ นโยบายการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจของกลุ่มบริษัท และจะนำเสนอต่อฝ่ายบริหาร อย่างไรก็ดีตาม ในปี 2568 ได้เน้นไปที่การตรวจสอบภายในของบริษัทย่อย และจะพิจารณาดำเนินการตรวจสอบภายในของบริษัทต่อไป



## เอกสารแนบ 4

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

### ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

|                          | ประเภททรัพย์สิน                    | ลักษณะ<br>กรรมสิทธิ์ | การใช้งาน                             | มูลค่าตามบัญชี<br>(บาท) | การะผูกพัน     |
|--------------------------|------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|-------------------------|----------------|
| 1                        | ที่ดิน                             | เป็นเจ้าของ          | ที่ตั้งอาคารสำนักงาน<br>และคลังสินค้า | 4,702,075.52            | ไม่มีการผูกพัน |
| 2                        | ส่วนปรับปรุงอาคาร และบ้านโมดูลาร์  | เป็นเจ้าของ          | ที่ตั้งอาคารสำนักงาน<br>และคลังสินค้า | 40,281,924.19           | ไม่มีการผูกพัน |
| 3                        | พื้นที่ส่วนกลาง                    | เป็นเจ้าของ          | ที่ตั้งอาคาร                          | 55,220,349.84           | ไม่มีการผูกพัน |
| 4                        | เครื่องจักรและอุปกรณ์โรงงาน        | เป็นเจ้าของ          | ใช้สำหรับผลิตสินค้า                   | 2,443,631.78            | ไม่มีการผูกพัน |
| 5                        | อุปกรณ์คลังสินค้า                  | เป็นเจ้าของ          | ใช้ที่บริษัท                          | 1,516,074.86            | ไม่มีการผูกพัน |
| 6                        | เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน | เป็นเจ้าของ          | ใช้ที่บริษัท                          | 5,932,690.17            | ไม่มีการผูกพัน |
| 7                        | เครื่องใช้ในการดำเนินงาน           | เป็นเจ้าของ          | ใช้ที่บริษัท                          | 71,123.91               | ไม่มีการผูกพัน |
| 8                        | ยานพาหนะ                           | เป็นเจ้าของ          | ใช้ที่บริษัท                          | 73,206.78               | ไม่มีการผูกพัน |
| 9                        | งานระหว่างก่อสร้าง                 | เป็นเจ้าของ          | ใช้ที่บริษัท                          | 401,384.00              | ไม่มีการผูกพัน |
| <b>รวมทรัพย์สิน</b>      |                                    |                      |                                       | <b>110,642,461.05</b>   |                |
| หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า   |                                    |                      |                                       | (1,000,912.66)          |                |
| <b>รวมทรัพย์สินสุทธิ</b> |                                    |                      |                                       | <b>109,641,548.39</b>   |                |

### สินทรัพย์ ไม่มีตัวตนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

|                                     | ประเภททรัพย์สิน              | ลักษณะ-กรรมสิทธิ์ | การใช้งาน    | มูลค่าตามบัญชี<br>(บาท) | การะผูกพัน     |
|-------------------------------------|------------------------------|-------------------|--------------|-------------------------|----------------|
| 1                                   | โปรแกรมคอมพิวเตอร์           | เป็นเจ้าของ       | ใช้ที่บริษัท | 8,047,175.22            | ไม่มีการผูกพัน |
| 2                                   | ลิขสิทธิ์ และสิทธิบัตร       | เป็นเจ้าของ       | ใช้ที่บริษัท | 3.00                    | ไม่มีการผูกพัน |
| 3                                   | ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟ           | เป็นเจ้าของ       | ใช้ที่บริษัท | 6,500,000.00            | ไม่มีการผูกพัน |
| 4                                   | สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง | เป็นเจ้าของ       | ใช้ที่บริษัท | 81,124,510.39           | ไม่มีการผูกพัน |
| <b>รวมสินทรัพย์ ไม่มีตัวตนสุทธิ</b> |                              |                   |              | <b>95,671,688.61</b>    |                |

### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

|            | ประเภททรัพย์สิน   | ลักษณะ-กรรมสิทธิ์ | การใช้งาน   | มูลค่าตามบัญชี<br>(บาท) | การะผูกพัน |
|------------|---|-------------------|---|-------------------------|------------|
| 1          | อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน<br>- โครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุ<br>ประเภทวิลล่า | เป็นเจ้าของ       | ถือครองไว้เพื่อหวังกำไรจาก<br>การเพิ่มมูลค่าในระยะยาว | 187,600,000.00          | -          |
| <b>รวม</b> |   |                   |   | <b>187,600,000.00</b>   |            |



บริษัท ได้ทำสัญญาเช่าที่ดิน อาคารสำนักงานและคลังสินค้า ทั้งสำนักงานใหญ่และสำนักงานสาขา โดยมีรายละเอียดของสัญญาเช่า ดังนี้

### ในนามบริษัท บิวเคอสมาร์ก จำกัด (มหาชน)

| ที่ตั้ง   | เจ้าของกรรมสิทธิ์   | รายละเอียดสัญญา  |
|---|---|--|
| สำนักงาน เลขที่ 905/8 ถนนพระราม 3 ซอย 51 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร   | คณะบุคคลสภทุกซ์   | ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2569<br>อัตราค่าเช่าเดือนละ 110,000 บาท ตลอดอายุสัญญา และต่อสัญญาเช่า 3 ปี โดยมีอัตราเช่าดังนี้<br>ปีที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เดือนละ 110,000 บาท<br>ปีที่ 2-3 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569 เดือนละ 110,000 หรือขอพิจารณาปรับค่าเช่า หากสถานการณ์เศรษฐกิจกลับสู่ปกติ โดยอัตราค่าเช่าปรับเพิ่มเป็นไปตามอัตราตลาดและพิจารณาตกลงร่วมกันระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า |
| โกดังเก็บสินค้าหลังตึกแถว เลขที่ 919, 921, 923 และ 925 โฉนดเลขที่ 22168 ถนนพระราม 3 ซอย 51 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร | ห้างหุ้นส่วนสามัญพลอยเจริญ โดย นายเฉลิมศักดิ์ ท่านเจริญ (หุ้นส่วนผู้จัดการ) | อายุสัญญา 3 ปี<br>ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 ถึง 30 มิถุนายน 2569<br>อัตราค่าเช่าเดือนละ 72,350 บาท  |

### ในนามบริษัท อัลลอย โซลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด (บริษัทย่อย) (เดิมชื่อ “บริษัท ดีแอนด์ดับบลิว (เอเชีย) จำกัด”)

| ที่ตั้ง   | เจ้าของกรรมสิทธิ์   | รายละเอียดสัญญา  |
|---|---|--|
| โรงงาน เลขที่ 634 หมู่ 3 ถนนพุทธริศา ตำบลพรหมฯ อ.เมือง จ.สมุทรปราการ                  | บริษัท ภูเก็ต จำกัด   | อายุสัญญา 1 ปี<br>ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2568 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2569<br>อัตราค่าเช่าเดือนละ 155,000 บาท  |
| โกดังเก็บสินค้า เลขที่ 907 ถนนพระราม 3 ซอย 51 แขวง บางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร | 1.นางวัลลา นุชปานทอง<br>2.นายมนัส ท่านเจริญ<br>3.นางสมสุข ออมสิน<br>4.นางจารุวรรณ สุริยระวิมาศ<br>5.นายพงษ์ศักดิ์ ท่านเจริญ<br>6.นายสุเมธ ท่านเจริญ<br>7.นายเฉลิมศักดิ์ ท่านเจริญ | อายุสัญญา 3 ปี<br>ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2567 ถึง 31 มีนาคม 2568<br>อัตราค่าเช่าเดือนละ 62,150 บาท<br>ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 ถึง 31 มีนาคม 2570<br>อัตราค่าเช่า เดือนละ 66,800 บาท  |
| สำนักงานสาขา เลขที่ 905/7 ถนนพระราม 3 ซอย 51 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร   | คณะบุคคลสภทุกซ์   | ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2568<br>อัตราค่าเช่าเดือนละ 181,665 บาท ตลอดอายุสัญญา และต่อสัญญาเช่า 3 ปี โดยมีอัตราเช่าดังนี้<br>ปีที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เดือนละ 181,665 บาท<br>ปีที่ 2-3 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เดือนละ 181,665 หรือขอพิจารณาปรับค่าเช่า หากสถานการณ์เศรษฐกิจกลับสู่ปกติ โดยอัตราค่าเช่าปรับเพิ่มเป็นไปตามอัตราตลาดและพิจารณาตกลงร่วมกันระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า |



## ในนามบริษัท แส่นสรา ไลฟ์สไตล์ เซอร์วิส จำกัด (บริษัทย่อย)
















| ที่ตั้ง  | เจ้าของกรรมสิทธิ์ | รายละเอียดสัญญา   |
|--|-------------------|---|
| - อาคารต้อนรับ เลขที่ 647 ม.7 ตำบลหินเหล็กไฟ<br>อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ | บมจ.บิวเดอสมาร์ก  | อายุสัญญา 3 ปี<br>ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2568<br>อัตราค่าเช่าเดือนละ 35,000 บาท |

## สรุปสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานธุรกิจ

| บันทึกข้อตกลงการแต่งตั้งตัวแทนจำหน่าย |  |
|---------------------------------------|--|
| คู่สัญญา                              | : บริษัท ไทยผลิตภัณฑ์ยิบซัม จำกัด (มหาชน) ("Gyproc") กับ<br>บริษัท บิวเดอสมาร์ก จำกัด (มหาชน) ("BSM")  |
| วันที่ทำบันทึก                        | : 20 ธันวาคม 2550  |
| สาระสำคัญของบันทึกข้อตกลง             | : BSM ตกลงซื้อสินค้าจาก Gyproc เพื่อจำหน่ายให้แก่ลูกค้าภายในเขตจังหวัดกรุงเทพมหานคร และ<br>สาขาต่างจังหวัด<br>สินค้าที่ตกลงซื้อตามสัญญานี้ ได้แก่ แผ่นยิบซัมบอร์ดทุกชนิด, โครงคร่าวเหล็ก, ปูนปลาสเตอร์, อุปกรณ์<br>ประกอบการติดตั้งทั้งระบบ และสินค้าอื่นๆ<br>การชำระเงินภายใน 60 วัน นับจากวันเปิด invoice ในการส่งสินค้า<br>BSM ขายสินค้าตามเป้าหมายการขาย ที่ทาง Gyproc แจ้งให้ทราบเป็นรายไตรมาส<br>BSM จะสั่งซื้อสินค้าจาก Gyproc ทุกๆ เดือน จำนวนไม่ต่ำกว่าเป้าหมายการขาย เพื่อให้มีสินค้าเพียงพอ<br>ที่จะจำหน่ายให้แก่ลูกค้าตลอดเวลา<br>Gyproc จะให้ความช่วยเหลือและความร่วมมืออย่างเต็มที่แก่ BSM เพื่อให้ทาง BSM สามารถดำเนิน<br>การขายได้อย่างมีประสิทธิภาพ |
| ระยะเวลาผูกพัน                        | : บันทึกข้อตกลงมีอายุ 1 ปี และกรณีที่ไม่มีคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญา ให้ถือว่าคู่สัญญา<br>ตกลงต่ออายุสัญญานี้ออกไปอีกคราวละ 1 ปี ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ทุกประการ  |
| เงื่อนไขอื่น                          | : BSM จะต้องนำหนังสือคำประกันของธนาคารมามอบให้แก่ Gyproc เพื่อเป็นประกันการชำระราคา<br>สินค้าตามสัญญานี้เต็มตามจำนวนที่ทาง Gyproc กำหนดตลอดอายุสัญญา<br>หาก BSM ไม่สามารถทำยอดขายได้ตามเป้าหมายการขายเป็นระยะเวลา 2 ไตรมาสติดต่อกัน<br>Gyproc มีสิทธิ์ที่จะบอกเลิกหรือปรับเปลี่ยนเงื่อนไขกับ BSM ได้   |
| ขอบเขตอำนาจของกฎหมาย                  | : บันทึกข้อตกลงฉบับนี้และบรรดาสัญญาต่างๆ ระหว่าง Gyproc และ BSM จะใช้บังคับและแปลความ<br>ตามกฎหมายไทย  |



## เครื่องหมายการค้าที่บริษัทจดทะเบียนมีดังนี้

| ลำดับ | เครื่องหมายการค้า   | ประเภทผลิตภัณฑ์  |
|-------|---|--|
| 1.    |    | เครื่องหมายการค้าสำหรับบริการจัดการขายวัสดุก่อสร้าง                            |
| 2.    |    | ผลิตภัณฑ์โครงร่าง ระบบผนังและฝ้าเพดานยิปซัม ภายใต้ตราสินค้าของบริษัท           |
| 3.    |    | โครงร่างผนังและเพดานสำหรับงานแผ่นยิปซัม ที่ได้รับการรับรองจากมาตรฐานอุตสาหกรรม |
| 4.    |    | โครงร่างฝ้าเพดานสำหรับงานแผ่นยิปซัม  |
| 5.    | Ceiling Decor <sup>®</sup>  | บัวเพดานสำเร็จรูปทำจากยิปซัม   |
| 6.    |    | ช่องเปิดฝ้าเพดานสำเร็จรูป  |
| 7.    |   | ผลิตภัณฑ์ฝ้าเพดานและผนังยิปซัม ภายใต้ตราสินค้า "Gyproc"                        |
| 8.    |  | ฉนวนกันความร้อน  |
| 9.    |  | แผ่นผนังสำเร็จรูป  |
| 10.   |  | ประตูอลูมิเนียม, มือจับประตูทำจากสแตนเลสสตีล, แผ่นอลูมิเนียมใช้บุฝ้าเพดาน      |
| 11.   |  | ระบบประตูบานเลื่อนเกี่ยวล้อบน  |
| 12.   |  | ระบบประตูบานเลื่อนเกี่ยวล้อล่าง  |
| 13.   |  | ผนังกระจก 2 ชั้น   |
| 14.   |  | ระบบเฟรมอลูมิเนียมสำหรับงานกันผนัง ตกแต่งภายในสำนักงาน                         |
| 15.   |  | ระบบประตูหน้าต่างภายนอกคุณภาพสูง   |
| 16.   |  | มุ้งม้วน นวัตกรรมใหม่จากประเทศออสเตรเลีย                                       |





## งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีงานที่อยู่ระหว่างผลิตจำนวน 1.13 ล้านบาท

## รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน

เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2569 บริษัทได้ดำเนินการว่าจ้างบริษัทประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่อยู่ภายใต้การรับรองของสำนักงาน ก.ล.ต. จัดทำรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของโครงการแสนสรา (ส่วนของวิลล่าจำนวน 10 หลัง) มีมูลค่าตลาด (ลักษณะสิทธิการเช่า 30 ปี ต่ออีก 30 ปี) ราคาประเมินรวมทั้งสิ้น 187,600,000 บาท



## เอกสารแนบ 5

### นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณธุรกิจ ฉบับเต็ม บริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลบนเว็บไซต์ของบริษัท [www.bsmgroup.asia](http://www.bsmgroup.asia) ภายใต้หมวด นักลงทุนสัมพันธ์



## เอกสารแนบ 6

### รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

#### รายงานคณะกรรมการตรวจสอบต่อผู้ถือหุ้น

##### เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท บิวเคอสมาร์ก จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท บิวเคอสมาร์ก จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 4 ท่าน ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี กรรมการตรวจสอบทุกท่านมีคุณสมบัติครบถ้วนตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้กำหนดไว้ ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดและแนวทางปฏิบัติที่ดีสำหรับคณะกรรมการตรวจสอบทั้งของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในรอบปี 2568 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมรวม 5 ครั้ง ทั้งนี้ มีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน ดังนี้

|   |                      |                            |
|---|----------------------|----------------------------|
| นายปรเมศวร์ จุฬวณิช                                     | ประธานกรรมการตรวจสอบ | เข้าร่วมประชุม 5 / 5 ครั้ง |
| นางสาววิติยา วงศ์จิรัชย์<br>(ลาออก 5 มี.ค. 2568)        | กรรมการตรวจสอบ       | เข้าร่วมประชุม 1 / 1 ครั้ง |
| นายออสณ การบริสุทธิ์                                    | กรรมการตรวจสอบ       | เข้าร่วมประชุม 5 / 5 ครั้ง |
| นายมาร์ค เดวิด เริมเบจ<br>(เข้าดำรงตำแหน่ง 8 พ.ย. 2567) | กรรมการตรวจสอบ       | เข้าร่วมประชุม 5 / 5 ครั้ง |

คณะกรรมการตรวจสอบได้เชิญผู้สอบบัญชี ผู้บริหารระดับสูง และผู้เกี่ยวข้อง ร่วมประชุมตามวาระต่างๆ เพื่อสอบถามข้อมูลในประเด็นต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การตรวจสอบและการสอบทานมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลเพิ่มขึ้น  
สรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ระหว่างปี 2568 และความเห็นของคณะกรรมการ ดังนี้

#### 1. สอบทานความถูกต้องของรายงานทางการเงินและความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานข้อมูลที่สำคัญของรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี 2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของบริษัท และบริษัทย่อย สอบทานประเด็นสำคัญที่เกี่ยวกับนโยบายการบัญชี รวมถึงสอบทานรายการระหว่างกัน และรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การสอบทานได้สอบถามผู้สอบบัญชีในเรื่องความถูกต้อง ความครบถ้วนของงบการเงิน การปรับปรุงรายการบัญชีที่สำคัญ การประมาณการทางบัญชีซึ่งมีผลกระทบต่องบการเงิน ความเพียงพอและความเหมาะสมของวิธีการบันทึกบัญชี ขอบเขตการตรวจสอบ การเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วน เพียงพอ และความมีอิสระของผู้สอบบัญชี เพื่อให้มั่นใจว่าการจัดทำงบการเงินเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและมาตรฐานบัญชีตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป มีความเชื่อถือได้ ทันเวลา รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้ใช้งบการเงิน

ในการพิจารณาได้เชิญผู้บริหารสูงสุดฝ่ายบัญชีเข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงในประเด็นต่างๆ ก่อนให้ความเห็นชอบและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชีว่า บริษัทมีกระบวนการจัดทำรายงานทางการเงินมีการควบคุมภายในที่เพียงพอ และสามารถเชื่อมั่นได้ว่า บริษัทได้จัดทำรายงานทางการเงินขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ได้แสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างถูกต้องตามควรในสาระสำคัญ มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ ทันต่อเวลา และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้ใช้งบการเงิน



## 2. สอบทานระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน และได้ให้ความเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทมีประสิทธิภาพเพียงพอในการดำเนินธุรกิจ โดยไม่พบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญอันอาจจะกระทบต่อการดำเนินกิจการของบริษัท

## 3. สอบทานการปฏิบัติตามกฎหมาย

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและกำกับดูแลให้บริษัทและบริษัทย่อยปฏิบัติตามกฎระเบียบ นโยบาย และดำเนินการต่างๆ อย่างถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบไม่พบข้อบกพร่องที่ทำให้เชื่อว่า มีข้อบกพร่องเกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตาม และ/หรือ การปฏิบัติที่ขัดแย้งกับข้อกำหนด ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

## 4. พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง บุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท เสนอค่าตอบแทน และเลิกจ้างบุคคลดังกล่าว

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชี โดยพิจารณาถึงความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี คุณภาพของผลงาน การตรวจสอบที่ผ่านมา ทักษะ ความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ของผู้สอบบัญชี รวมถึงความเหมาะสมของค่าสอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบ มีมติเสนอรายชื่อผู้สอบบัญชี (ตามรายนามด้านล่าง) จาก บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด ต่อที่ประชุมคณะกรรมการ และที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท ประจำปี 2569 และได้เจรจาขอลดค่าตอบแทนการสอบบัญชีประจำปี 2569 ให้สอดคล้องกับโครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัท โดยค่าสอบบัญชีประจำปี 2569 เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 1,930,000 บาท (หนึ่งล้านเก้าแสนสามหมื่นบาท) ลดลงจากปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าตอบแทนการสอบบัญชีเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นไม่เกิน 2,100,000 บาท (สองล้านหนึ่งแสนบาท)

รายชื่อผู้สอบบัญชีที่จะเสนอให้เป็นผู้สอบบัญชีบริษัท ประจำปี 2569 ดังนี้

| รายชื่อผู้สอบบัญชี             | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ | จำนวนปีที่เป็นผู้สอบบัญชีให้บริษัทในรอบ 7 ปีที่ผ่านมา |
|--------------------------------|----------------------------|---|
| นางสาววันเพ็ญ ศักดิ์พิบูลรัตน์ | 11015                      | 3 ปี : ปี 2566-2568 และ / หรือ                        |
| นางสาวปณิดา ไซติแสงมณีกุล      | 9575                       | 4 ปี : ปี 2562-2565 และ / หรือ                        |
| นายเสถียร วงศ์สนั่น            | 3495                       | 2 ปี : ปี 2560-2561 และ / หรือ                        |
| นายอริพงษ์ อธิพงษ์สกุล         | 3500                       | - และ / หรือ  |
| นางสาวกุลธิดา กาสกุล           | 5946                       | 3 ปี : ปี 2557-2559                                   |

## 5. สอบทานและให้ความเห็นต่อรายการระหว่างกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมถึงประเด็นการเปิดเผยข้อมูล

คณะกรรมการตรวจสอบมีการสอบทานความเหมาะสมเกี่ยวกับ วิธีปฏิบัติในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ที่เกิดขึ้นในระหว่างปี โดยบรรจุเข้าเป็นวาระในการประชุม และได้มีการทบทวนการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ถูกต้องและครบถ้วน เป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย



6. คณะกรรมการฯ ได้จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปีของบริษัทเป็นประจำทุกปี

7. คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบถามความเสี่ยงในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และได้นำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณาและหาแนวทางในการป้องกันความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้น

ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติตามหน้าที่ตามขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างครบถ้วน ด้วยความรอบคอบ และมีความเป็นอิสระ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท

(ในนามของคณะกรรมการตรวจสอบ)

**นายปรมัตต์ จุฬวนิช**

ประธานกรรมการตรวจสอบ



# เอกสารแนบ 7

## รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

### รายงานของคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน

#### เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท บิวเคอสมาร์ท จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน บริษัท บิวเคอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน เกินกึ่งหนึ่งเป็นกรรมการอิสระ ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี กรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน ทุกท่านมีคุณสมบัติครบถ้วนตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้กำหนดไว้ ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดและแนวทางปฏิบัติที่ดีสำหรับคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน ทั้งของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในรอบปี 2568 คณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน ได้มีการประชุม 1 ครั้ง ทั้งนี้ มีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทนแต่ละท่าน ดังนี้

|                      |                                      |                            |
|----------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| นายเอก พิซฐพงศ์      | ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน | เข้าร่วมประชุม 1 / 1 ครั้ง |
| นายปรเมศวร์ จุฬวนิช  | กรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน      | เข้าร่วมประชุม 1 / 1 ครั้ง |
| นายออสัน การบริสุทธิ | กรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน      | เข้าร่วมประชุม 1 / 1 ครั้ง |

สรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ระหว่างปี 2568 และความเห็นของคณะกรรมการ ดังนี้

#### 1. พิจารณาโครงสร้างและองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการสรรหาได้ทบทวนและพิจารณาโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัท ทั้งในเรื่องของจำนวนคณะกรรมการ 8 ท่าน ยังคงเหมาะสมกับขนาด และประเภทของธุรกิจ รวมถึงคุณสมบัติของกรรมการแต่ละคนในด้านทักษะ ประสบการณ์ ความสามารถ เฉพาะด้านที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

#### 2. พิจารณาคคุณสมบัติของกรรมการอิสระ

คณะกรรมการได้ทบทวนและพิจารณาคคุณสมบัติของบุคคลที่เป็นกรรมการอิสระของบริษัทในปัจจุบัน เหมาะสมกับลักษณะเฉพาะของบริษัท และความเป็นอิสระเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

#### 3. พิจารณาสรรหากรรมการ

3.1 ด้วยคณะกรรมการ ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี จึงเชิญผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อเข้ารับการคัดเลือกเป็นกรรมการบริษัท สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 ล่วงหน้า โดยผู้ถือหุ้นสามารถเสนอวาระการประชุม และ/หรือ เสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการคัดเลือกเป็นกรรมการบริษัท ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด ซึ่งบริษัทได้เผยแพร่หลักเกณฑ์ดังกล่าวไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท ตั้งแต่วันที่ 7 มกราคม พ.ศ. 2569 จนถึงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569 และหลังจากครบกำหนด ปรากฏไม่มีผู้ถือหุ้นใดเสนอเข้ามา

3.2 คณะกรรมการได้พิจารณาและมีมติเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 เพื่อพิจารณาและอนุมัติการเลือกตั้งกรรมการ จำนวน 2 ท่านจากทั้งหมด 2 ท่านที่ครบกำหนดออกตามวาระ คือ 1. นางสาวมิตรา วงศ์สินศิริกุล ต่อวาระ 2. นายออสัน การบริสุทธิ ต่อวาระ โดยบุคคลดังกล่าวเป็นผู้มีความรู้ความสามารถที่เป็นคุณสมบัติของกรรมการบริษัท



#### 4. พิจารณาคำตอบแทนประจำปีของกรรมการ

คณะกรรมการพิจารณาบทวนคำตอบแทนประจำปีของกรรมการ และเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 เพื่อพิจารณาและอนุมัติการกำหนดคำตอบแทนกรรมการและกรรมการตรวจสอบประจำปี 2569 และพิจารณาอนุมัติในหลักการสำหรับการจ่ายเงินโบนัสกรรมการประจำปี 2569 โดยมีรายละเอียดคำตอบแทน ดังนี้

- (1) ค่าเบี้ยประชุมกรรมการและกรรมการตรวจสอบต่อการประชุม ซึ่งมีอัตราเท่ากับปี 2567 ดังนี้
  - ประธานกรรมการ 25,000 บาท (สองหมื่นห้าพันบาท) ต่อครั้ง
  - ประธานกรรมการตรวจสอบ 25,000 บาท (สองหมื่นห้าพันบาท) ต่อครั้ง
  - กรรมการและกรรมการตรวจสอบ 20,000 บาท (สองหมื่นบาท) ต่อครั้งทั้งนี้ ค่าเบี้ยประชุมกรรมการและกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2568 รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 2,280,000 บาท (สองล้านสองแสนแปดหมื่นบาท)
- (2) หลักการกำหนดเงินโบนัสสำหรับปี 2568 อนุมัติไว้ดังนี้
  - จะพิจารณาจ่ายโบนัสกรรมการ เมื่อผลประกอบการของบริษัทมีกำไร (งบการเงินรวม)
  - จ่ายในอัตราไม่เกินร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิ (พิจารณาจากงบการเงินรวม) สูงสุดไม่เกิน 3,000,000 บาท (สามล้านบาท) (เป็นอัตราเดียวกันกับปี 2567)
  - ให้ประธานกรรมการเป็นผู้จัดสรรโบนัสดังกล่าวให้กรรมการแต่ละท่าน

#### 5. การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการได้ประเมินผลการปฏิบัติงานของตนเองแบบทั้งคณะและรายบุคคล ประจำปี ดังนี้  
ผลการประเมินผลการปฏิบัติงานของตนเองแบบทั้งคณะ โดยคำนึงถึง

1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการสรรหา คะแนนเฉลี่ย 4.00
2. การสื่อสารและการประสานงานระหว่างคณะกรรมการ และการมีส่วนร่วมในการประชุม คะแนนเฉลี่ย 3.63
3. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ คะแนนเฉลี่ย 3.80

ผลการประเมินผลการปฏิบัติงานของตนเองแบบรายบุคคล โดยคำนึงถึง

1. ความโดดเด่นในการใช้ความรู้ความสามารถของคณะกรรมการสรรหา คะแนนเฉลี่ย 3.93
2. การมีวิสัยทัศน์ในการสร้างมูลค่าเพิ่มแก่กิจการในระยะยาว คะแนนเฉลี่ย 3.75
3. ความเอาใจใส่ต่อหน้าที่และความรับผิดชอบ และความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่และการอุทิศเวลา คะแนนเฉลี่ย 3.50

ทั้งนี้ คณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทนได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างครบถ้วน ด้วยความรอบคอบและมีความเป็นอิสระ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท

(ในนามของคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน)

นายอนก พิเชฐพงศ์

ประธานกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน



## เอกสารแนบ 8

### รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงิน

#### รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงินประจำปี 2568

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกิจการ รวมถึงข้อมูลสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี ซึ่งจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยใช้นโยบายการบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอตลอดจนใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและหลักการประมาณการที่สมเหตุสมผลในการจัดทำงบการเงิน รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอและโปร่งใสในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนทั่วไป คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจว่าข้อมูลทางการเงินมีความถูกต้อง ครบถ้วน แสดงข้อมูลตามข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ทันเวลา และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน ตลอดจนป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งเป็นกรรมการอิสระ เป็นผู้ทรงคุณวุฒิ มีคุณสมบัติครบถ้วนตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทำหน้าที่ดูแลและสอบทานให้บริษัทมีการรายงานข้อมูลทางการเงินและการดำเนินงานอย่างถูกต้อง เพียงพอ นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบยังได้สอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทและข้อผูกพันต่างๆ และให้ความมั่นใจว่าบริษัทมีการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เหมาะสม มีการปฏิบัติเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้คณะกรรมการอิสระยังได้คัดเลือก และเสนอบุคคลที่มีความเป็นอิสระ เพื่อแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทและได้พิจารณาเสนอคำตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมถึงเสนอการเลิกจ้างผู้สอบบัญชี โดยได้แสดงความเห็นไว้ในรายงานคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งได้แสดงไว้ในรายงานประจำปี

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นสอดคล้องกับคณะกรรมการตรวจสอบว่า งบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

นาย เอนก พิเชฐพงศ์  
ประธานกรรมการบริษัท





บริษัท บิวเดอร์สแมร์ท จำกัด (มหาชน)

905/8 ซอย 51 ถนน พระราม 3, แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120

โทร. 0-26834900 แฟกซ์ 0-2683-4949 E-mail : [customercare@buildersmart.com](mailto:customercare@buildersmart.com)

[www.bsmgroup.asia](http://www.bsmgroup.asia)



@builder-bsm