



แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2567

แบบ 56-1 One Report

ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ (e-One Report)

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567



สารบัญ

หน้า

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

| | |
|---------------------------------------|----|
| 1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ | 1 |
| 1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ | 9 |
| 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท | 36 |
| 1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว | 40 |
| 1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น | 41 |
| 1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล | 42 |

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

| | |
|---|----|
| 2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง | 43 |
| 2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท | 45 |

3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

| | |
|---|----|
| 3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน | 49 |
| 3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ | 50 |
| 3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม | 58 |
| 3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม | 65 |

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

| | |
|--|-----|
| 4.1 วิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงินการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ | 73 |
| 4.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ | 103 |
| 4.3 ข้อมูลจากงบการเงิน และอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ | 104 |

5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

สารบัญ (ต่อ)

| | หน้า |
|---|------|
| 5.1 ข้อมูลทั่วไป | 116 |
| 5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น | 117 |
| 5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย | 118 |
| 5.4 ตลาดรอง | 120 |
| 5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ (กรณีออกตราสารหนี้) | 121 |
| ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ | |
| 6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ | |
| 6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ | 122 |
| 6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ (ถ้ามี) | 127 |
| 6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบายและระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา | 130 |
| 7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการคณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่น ๆ | |
| 7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ | 131 |
| 7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ | 132 |
| 7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย | 144 |
| 7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร | 152 |
| 7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน | 157 |
| 7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ | 160 |
| 8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ | |
| 8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา | 162 |
| 8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา | 176 |
| 8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ | 177 |

สารบัญ (ต่อ)

| | หน้า |
|---|------|
| 9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน | |
| 9.1 การควบคุมภายใน | 180 |
| 9.2 รายการระหว่างกัน | 204 |
| ส่วนที่ 3 งบการเงิน | |
| รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน | 227 |
| รายงานของผู้สอบบัญชีอนุญาต | 229 |
| งบการเงิน | 235 |
| หมายเหตุประกอบงบการเงิน | 243 |
| เอกสารแนบ | |
| เอกสารแนบ | 323 |

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท” หรือ “DHOUSE”) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายหลากหลายประเภทเช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ อาคารพาณิชย์ เป็นต้น และธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และธุรกิจร้านค้าปลีกภายในสถานีบริการน้ำมัน โดยแรกเริ่มกลุ่มบริษัทเริ่มต้นจากบริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) เกิดจากการควบรวมกิจการระหว่างบริษัท ดีเฮาส์โฮมเซ็นเตอร์ จำกัด (“DHC”) กับบริษัท ดีเฮาส์พัฒนาจำกัด (“DH”) เมื่อปี 2561 ซึ่งทั้งสองบริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเช่นเดียวกัน และมีผู้บริหารและกรรมการกลุ่มเดียวกัน โดยมีวัตถุประสงค์ในการควบรวมกิจการเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารงานจากทั้งสองบริษัทที่ธุรกิจเหมือนกัน และเพื่อเตรียมความพร้อมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายใต้ชื่อบริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (ในขณะนั้น) ก่อนจะแปรสภาพจากบริษัทจำกัดเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อปี 2563 และเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ในปีเดียวกัน ต่อมาในปี 2564 บริษัทได้จัดตั้งบริษัท ดีกรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด (“DGH”) โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ด้วยทุนจดทะเบียน 10.00 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทให้เช่า และ/หรือ ดำเนินธุรกิจค้าปลีก และ/หรือ ลงทุนในธุรกิจอื่น โดย ก่อนจะมีมติในเดือนมีนาคม 2564 ให้ DGH เข้าซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด (“DER”) ซึ่งเป็นบริษัทที่ได้รับสิทธิในธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน ภายใต้แบรนด์ “ปตท.” ในรูปแบบ DODO (Dealer Owned Dealer Operated) ภายใต้สิทธิในการเป็นตัวแทนจำหน่ายผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียมของบริษัท ปตท.น้ำมันและการค้าปลีก จำกัด (มหาชน) (“OR”) ณ ถนนท่าขนอย - บ้านขี้ ตำบลขามเรียง อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม ต่อมาภายหลังจากก่อสร้างแล้วเสร็จได้เปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ตั้งแต่เดือนมกราคม 2566 เป็นต้นมา ต่อมาเมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2566 ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2566 ได้มีมติเข้าซื้อเงินลงทุนบริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด (เดิมชื่อบริษัท น้ำพองกรีนวิลล์ จำกัด) (“AGKK”) จากผู้ถือหุ้นเดิมของ AGKK ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 54.00 ล้านบาท โดยจ่ายค่าตอบแทนด้วยหุ้นสามัญของ DHOUSE จำนวน 66,666,660 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ในราคาเสนอขาย 0.81 บาทต่อหุ้น ส่งผลให้ AGKK มีสถานะเป็นบริษัทย่อยอีกบริษัทหนึ่งของบริษัท

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทประกอบด้วย บริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ มีทุนจดทะเบียนเท่ากับ 453,378,662.50 บาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้วเท่ากับ 453,333,330 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 906,666,660 หุ้น และบริษัทย่อยทางตรงและทางอ้อมรวมกันเท่ากับ 3 บริษัท ประกอบด้วย

บริษัทย่อยทางตรง

1.บริษัท ดีกรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด (“DGH”)

ทุนจดทะเบียน 10.00 ล้านบาท โดยเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 3.00 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทให้เช่า ธุรกิจค้าปลีก และลงทุนในธุรกิจอื่น

2.บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด (เดิมชื่อบริษัท น้ำพองกรีนวิลล์ จำกัด)

ทุนจดทะเบียน และทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 54.00 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทย่อยทางอ้อม

1.บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด

ทุนจดทะเบียน 5.00 ล้านบาท โดยเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 2.60 ล้านบาท ถือหุ้นโดยบริษัท ดีกรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ประกอบธุรกิจสถานีบริการน้ำมันและร้านค้าภายในสถานีบริการน้ำมัน

ตั้งแต่อดีตจนกระทั่งปัจจุบันเป็นระยะเวลาที่กลุ่มบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายในพื้นที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศไทยส่งผลให้โครงการที่พัฒนาในช่วงที่ผ่านมาประสบความสำเร็จอย่างต่อเนื่อง โดยเน้นหลักการพัฒนาโครงการที่เรียบง่ายแต่ตอบสนองความต้องการของลูกค้า มีราคาเหมาะสม ให้ความสำคัญกับคุณภาพการก่อสร้าง ตลอดจนการให้บริการหลังการขายที่มีคุณภาพ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีความเข้าใจและเชี่ยวชาญในเขตพื้นที่ดังกล่าว นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังมีธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าปลีกภายในสถานีบริการน้ำมัน ซึ่งมีส่วนช่วยให้กลุ่มบริษัทกระจายความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียงธุรกิจเดียว

ปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่อยู่ระหว่างการดำเนินการจำนวน 4 โครงการ 1. โครงการเดอะ แกรนด์ คาแนล 2. โครงการแกรนด์ บิช 3. โครงการพฤกษาริมย์ (ศาลากลาง) 4.โครงการ U PARK HOME และสถานีบริการน้ำมันจำนวน 1 แห่ง

1.1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงาน

สารจากประธานกรรมการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น นักลงทุน ลูกค้า คู่ค้า และผู้มีส่วนได้เสียทุกท่าน

ในนามของคณะกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าขอกราบขอบพระคุณทุกท่านที่ให้การสนับสนุนและให้ความไว้วางใจบริษัทตลอดปีที่ผ่านมา ปี 2567 นับเป็นปีแห่งความท้าทายสำหรับอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ ด้วยปัจจัยหลากหลายทั้งจากภายในและภายนอก ไม่ว่าจะเป็นภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลง หนี้ภาครัฐที่เพิ่มขึ้น แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้น ตลอดจนพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นพัฒนาและเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้กับธุรกิจ เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงของตลาดและสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืน

ปี 2567 ถือเป็นปีที่บริษัทฯ สามารถสร้างผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งและมีการเติบโตอย่างน่าพอใจ โดยบริษัทฯ มีรายได้รวมทั้งสิ้น 243.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากปี 2566 ที่มีรายได้รวม 156.77 ล้านบาท โดยโครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ ในปี 2567 ประกอบด้วย

รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 99.86 ล้านบาท รายได้จากสถานีบริการน้ำมันและร้านค้าภายในสถานี 138.09 ล้านบาท และรายได้อื่น 5.43 ล้านบาท ส่งผลให้กำไรสุทธิของบริษัทฯ ในปี 2567 อยู่ที่ 4.94 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวดีขึ้นอย่างโดดเด่นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีโครงการสำคัญที่อยู่ระหว่างการดำเนินการ ดังนี้:

1. โครงการเดอะแกรนด์ คาแนล - โครงการทาวนโฮมและโฮมออฟฟิศ รวม 163 ยูนิต ปัจจุบันโอนกรรมสิทธิ์แล้ว 72 ยูนิต คงเหลือ 91 ยูนิต
2. โครงการแกรนด์ บีช - โครงการอาคารพาณิชย์จำนวน 50 ยูนิต ปัจจุบันโอนกรรมสิทธิ์แล้ว 48 ยูนิต คงเหลือเพียง 2 ยูนิต
3. โครงการพฤกษาริมย์ ศาลากลาง - โครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ รวม 65 ยูนิต ปัจจุบันโอนกรรมสิทธิ์แล้ว 29 ยูนิต คงเหลือ 36 ยูนิต
4. โครงการยูปาร์ค โฮม - โครงการบ้านแฝดที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง รวม 67 ยูนิต คาดว่าจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ได้ภายในปี 2568

ในปี 2568 บริษัทฯ มีแผนที่จะลงทุนในโครงการที่มีศักยภาพสูง และเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน ดังนี้:

1. โครงการ UPark Resident - โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเช่าที่มุ่งเน้นตอบสนองความต้องการของตลาดที่อยู่อาศัย จำนวน 200 ห้อง มูลค่าโครงการ 48 ล้านบาท โดยมีกำหนดเปิดให้เช่าในไตรมาส 1 ปี 2569 ซึ่งคาดว่าจะช่วยเพิ่มกระแสรายได้ที่มั่นคงให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว
 2. โครงการโรงงาน Prefab - ศูนย์กระจายสินค้าและโรงงานประกอบชิ้นส่วนก่อสร้างที่ทันสมัย มูลค่า 25 ล้านบาท ที่จะช่วยสนับสนุนงานก่อสร้างภายในเครือบริษัทฯ ช่วยลดต้นทุนการผลิต และเพิ่มประสิทธิภาพในกระบวนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้สามารถดำเนินไปอย่างรวดเร็วและมีคุณภาพยิ่งขึ้น
- บริษัทฯ มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพสูง ตอบโจทย์ทั้งผู้อยู่อาศัยและนักลงทุน โดยให้ความสำคัญกับนวัตกรรม เทคโนโลยีที่ทันสมัย และแนวคิดด้านสิ่งแวดล้อมมาผสมผสานในการพัฒนาโครงการเพื่อให้ส่งมอบมูลค่าเพิ่มให้แก่ลูกค้าและผู้ถือหุ้นได้อย่างยั่งยืน
- นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการนำแนวทาง ESG (Environmental, Social, and Governance) มาเป็นหลักในการดำเนินธุรกิจ โดยมุ่งเน้นการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม การมีส่วนร่วมในการพัฒนาสังคมและชุมชนโดยรอบ รวมถึงการยึดมั่นในหลักการค้ากับคู่ค้าที่โปร่งใสและเป็นธรรม

ในนามของคณะกรรมการบริษัทฯ ข้าพเจ้าขอขอบพระคุณผู้ถือหุ้น นักลงทุน ลูกค้า และพนักงานทุกท่าน ที่ให้การสนับสนุนและร่วมเดินทางไปกับบริษัทฯ ตลอดปีที่ผ่านมา ความสำเร็จของบริษัทฯ ไม่อาจเกิดขึ้นได้หากปราศจากความมุ่งมั่นและทุ่มเทของทุกภาคส่วน

บริษัทฯ ขอยืนยันว่าจะยังคงดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบ โปร่งใส และยึดมั่นในหลักธรรมาภิบาล เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น ควบคู่ไปกับการมีส่วนร่วมในการพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน ขอขอบพระคุณทุกท่านที่ให้ความไว้วางใจ และหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับการสนับสนุนจากทุกท่านอย่างต่อเนื่องต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

-ธีรพรณ อึ้งภากรณ์-

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ธีรพรณ อึ้งภากรณ์

ประธานกรรมการบริษัท

รูปภาพสารจากประธานกรรมการ

สารจากประธานกรรมการ



ผศ.ดร.นิรพวรรณ อังภากรณ์

ประธานกรรมการ

“เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อันดับหนึ่ง ของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ”

วัตถุประสงค์

1. คณะกรรมการจะกำหนดหรือดูแลให้วัตถุประสงค์ และเป้าหมายของบริษัทเป็นไปเพื่อความยั่งยืน โดยเป็นวัตถุประสงค์ และเป้าหมายที่สอดคล้องกับการสร้างคุณค่าให้ทั้งกิจการ ลูกค้า ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย และสังคมโดยรวม

1.1 คณะกรรมการจะรับผิดชอบดูแลให้กิจการมีวัตถุประสงค์ และเป้าหมายที่ชัดเจน เหมาะสม สามารถใช้เป็นแนวคิดหลักในการกำหนดรูปแบบธุรกิจ และสื่อสารให้ทุกคนในองค์กรขับเคลื่อนไปในทิศทางเดียวกัน โดยอาจจัดทำเป็นวิสัยทัศน์ และค่านิยมร่วมขององค์กร หรือวัตถุประสงค์และหลักการโดยตั้งอยู่บนหลักการจาก

- (1) วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งบริษัท
- (2) การตอบสนองลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย
- (3) ความสามารถในการทำกำไร หรือแข่งขันด้วยการสร้างคุณค่าให้แก่บริษัท และลูกค้า
- (4) ความสามารถในการดำรงอยู่ของบริษัทในระยะยาว ภายใต้ปัจจัยทั้งโอกาสและความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อบริษัท และผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

ส่วนได้ส่วนเสีย

1.2 ในการบรรลุวัตถุประสงค์ และเป้าหมายของบริษัท คณะกรรมการจะกำหนดรูปแบบธุรกิจที่สามารถสร้างคุณค่าให้แก่กิจการ ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย และสังคมโดยรวมควบคู่กันไปโดยพิจารณาจาก

- (1) สภาพแวดล้อมและการเปลี่ยนแปลงปัจจัยต่างๆ รวมทั้งการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสม
- (2) ความต้องการของลูกค้าและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
- (3) ความพร้อม ความชำนาญ และความสามารถในการแข่งขันของธุรกิจ

1.3 ค่านิยมขององค์กรมีส่วนที่สะท้อนคุณลักษณะของการกำกับดูแลกิจการที่ดี เช่น ความรับผิดชอบต่อผลการกระทำ (Accountability) ความเที่ยงธรรม (Integrity) ความโปร่งใส (Transparency) ความเอาใจใส่ (Due consideration of social and environmental responsibilities) เป็นต้น

1.4 คณะกรรมการจะส่งเสริมการสื่อสาร และเสริมสร้างให้วัตถุประสงค์ และเป้าหมายของบริษัทสะท้อนอยู่ในการตัดสินใจและการดำเนินงานของบุคลากรในทุกระดับจนกลายเป็นวัฒนธรรมองค์กร

2. คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้มั่นใจว่าวัตถุประสงค์ เป้าหมาย ตลอดจนกลยุทธ์ในระยะเวลายานกลาง และ/หรือแผนประจำปีของบริษัทสอดคล้องกับการบรรลุวัตถุประสงค์ และเป้าหมายของบริษัท โดยมีการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสม และปลอดภัย

2.1 คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้การจัดทำกลยุทธ์และแผนงานประจำปีสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ และเป้าหมายของบริษัท โดยคำนึงถึงปัจจัยแวดล้อมของบริษัท ตลอดจนโอกาสและความเสี่ยงที่ยอมรับได้ สนับสนุนให้มีการจัดทำหรือทบทวนวัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์สำหรับระยะเวลายานกลาง 3 – 5 ปี เพื่อให้มั่นใจว่ากลยุทธ์และแผนงานประจำปีได้คำนึงถึงผลกระทบในระยะยาวที่ทวีขึ้น และสามารถคาดการณ์ได้ตามสมควร

2.2 ในการกำหนดกลยุทธ์และแผนงานประจำปี คณะกรรมการจะดูแลให้มีการวิเคราะห์สภาพแวดล้อม ปัจจัยและความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่เกี่ยวข้องตลอดสาย (Value Chain) รวมทั้งปัจจัยต่างๆ ที่อาจมีผลต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ และเป้าหมายของบริษัท โดยควรมีกลไกที่ทำให้เข้าใจความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างแท้จริง โดยมีหลักการดังนี้

(1) ระบุวิธีการ กระบวนการ ช่องทางการมีส่วนร่วมหรือช่องทางการสื่อสารระหว่างผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกับบริษัทไว้อย่างชัดเจน เพื่อให้กิจการสามารถเข้าถึงและได้รับข้อมูลประเด็น หรือความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียแต่ละกลุ่มได้อย่างถูกต้องใกล้เคียงมากที่สุด

(2) ระบุผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่เกี่ยวข้องของบริษัท ทั้งภายในและภายนอก ทั้งที่เป็นบุคคล กลุ่มบุคคล หน่วยงานองค์กร เช่น พนักงาน ผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า ชุมชน สังคม สิ่งแวดล้อม หน่วยงานราชการ หน่วยงานกำกับดูแล เป็นต้น

(3) ระบุประเด็นและความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย เพื่อนำไปวิเคราะห์และจัดระดับประเด็นดังกล่าวตามความสำคัญ และผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อทั้งบริษัทและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ทั้งนี้เพื่อเลือกเรื่องสำคัญที่จะเป็นการสร้างความร่วมมือกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียมาดำเนินการให้เกิดผล

2.3 การกำหนดกลยุทธ์ คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้มีการส่งเสริมการสร้างนวัตกรรม และนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้ในการสร้างความสามารถในการแข่งขัน ตอบสนองความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย โดยยังคงอยู่บนพื้นฐานของความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

2.4 เป้าหมายที่กำหนดควรเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจและศักยภาพของบริษัท โดยคณะกรรมการจะกำหนดเป้าหมายทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงิน นอกจากนี้จะตระหนักถึงความเสี่ยงของการตั้งเป้าหมายที่อาจนำไปสู่การประพฤติที่ผิดกฎหมาย หรือขาดจริยธรรม (Unethical conduct)

2.5 คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้มีการถ่ายทอดวัตถุประสงค์ และเป้าหมาย ผ่านกลยุทธ์และแผนงานให้ทั่วทั้งองค์กร

2.6 คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้มีการจัดสรรทรัพยากรและการควบคุมการดำเนินงานที่เหมาะสมและติดตามการดำเนินการตามกลยุทธ์ และแผนงานประจำปี โดยอาจจัดให้มีผู้ทำหน้าที่รับผิดชอบดูแลและติดตามผลการดำเนินงาน

เป้าหมาย

- (1) ทำตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งบริษัท
- (2) การตอบสนองลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย
- (3) ความสามารถในการทำกำไร หรือแข่งขันด้วยการสร้างคุณค่าให้แก่บริษัท และลูกค้า
- (4) ความสามารถในการดำรงอยู่ของบริษัทในระยะยาว ภายใต้ปัจจัยทั้งโอกาสและความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อบริษัท และผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

กลยุทธ์ในการดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ ในทำเลที่มีความพร้อมในด้านสาธารณูปโภค และโครงสร้างพื้นฐานที่เหมาะสมกับการทำโครงการและตอบโจทย์ตรงตามความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายซึ่งในแต่ละพื้นที่มีความแตกต่างกันส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายไม่ว่าจะเป็นอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อใช้สำหรับพักอาศัยเพียงอย่างเดียว หรืออสังหาริมทรัพย์แนวราบที่สามารถใช้ได้ทั้งพักอาศัยและทำการค้าได้ในสถานที่เดียวกัน ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ อาคารพาณิชย์ และคอนโดมิเนียม นอกจากนี้ในการพัฒนาแต่ละโครงการกลุ่มบริษัทได้ให้ความสำคัญในด้านเกี่ยวกับคุณภาพ ตั้งแต่แนวคิดของโครงการ การออกแบบผังโครงการ การออกแบบแปลนก่อสร้าง การวางแผนการก่อสร้าง การควบคุม การก่อสร้างให้ได้มาตรฐาน จนกระทั่งการก่อสร้างแล้วเสร็จตามรูปแบบที่กำหนด โดยมุ่ง เน้นในเรื่องความเหมาะสมต่อการใช้งานจริง ใช้วัสดุที่ได้มาตรฐาน มีความคงทน เลือกใช้วัสดุตกแต่งรวมถึงสุขภัณฑ์ที่มีคุณภาพ เพื่อให้สามารถส่งมอบผลิตภัณฑ์ที่ตอบโจทย์และตรงตามความต้องการของลูกค้าควบคู่กับราคาที่เหมาะสม

1.1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

| ปี | การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ |
|------|--|
| 2566 | <p>เมษายน ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2566 มีมติสำคัญ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - อนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) เพื่อเสนอขาย ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวนไม่เกิน 84.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้ 0.50 บาท - อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 42.00 ล้านบาท เป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 84.00 ล้านหุ้น มูลค่าที่ ตราไว้ 0.50 บาท ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนเพิ่มขึ้นจาก 420.00 ล้านบาท เป็น 462.00 ล้านบาท <p>กรกฎาคม บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ ภายใต้ชื่อหุ้นกู้ “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2569” อายุ 2 ปี 6 เดือน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปี เสนอขายในวงจำกัดต่อนักลงทุนสถาบัน และ/ หรือ นักลงทุนรายใหญ่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการ และเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ</p> <p>ตุลาคม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2566 มีมติสำคัญ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - อนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด (เดิมชื่อบริษัท น้ำพองกรีน วิลล์ จำกัด) (“AGKK”) จำนวน 54,000 หุ้น ราคาที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท ในราคาซื้อขายหุ้นละ 1,000 บาท ซึ่งเป็นบริษัทที่ถือครองที่ดินเพื่อรอการพัฒนา ยังไม่ได้มีการประกอบธุรกิจเชิงพาณิชย์ โดยชำระเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท <p>พฤศจิกายน - วันที่ 9 พฤศจิกายน 2566 บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ ภายใต้ชื่อหุ้นกู้ “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด” อายุ 2 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปี เสนอขายในวงจำกัดต่อนักลงทุนสถาบัน และ/ หรือ นักลงทุนรายใหญ่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการ และเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ</p> <p>ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2566 มีมติสำคัญ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนจำนวน 42.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียน 462.00 ล้านบาท เป็น 420.00 ล้านบาท โดยลดจากหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 84.00 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ซึ่งเป็นหุ้นที่ออกและจัดสรรไว้เพื่อรองรับการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) เพื่อเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) - อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 33.38 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 420.00 ล้านบาท เพิ่มเป็น 453.38 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 66.76 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด เพื่อเป็นการชำระค่าตอบแทนจากการซื้อหุ้นบริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด (“AGKK”) จากผู้ถือหุ้นของ AGKK แทนการจ่ายค่าตอบแทนด้วยเงินสด |
| 2565 | <p>มีนาคม บริษัทในเครือคือ บริษัท ดี เอ็นเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด (“DER”) เพิ่มทุนจดทะเบียนโดยการเสนอขายหุ้นสามัญตามสัดส่วนผู้ถือหุ้นเดิม จาก 1.00 ล้านบาท เพิ่มเป็น 5.00 ล้านบาท โดยการออกและเสนอขายหุ้นสามัญจำนวน 40,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท ชำระค่าหุ้นแล้ว 40 บาท ส่งผลให้ DER มีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 2.60 ล้านบาท</p> <p>สิงหาคม บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ ภายใต้ชื่อหุ้นกู้ “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2568” อายุ 2 ปี 6 เดือน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.00 ต่อปี เสนอขายในวงจำกัดต่อนักลงทุนสถาบัน และ/ หรือ นักลงทุนรายใหญ่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการ และเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ</p> |

| ปี | การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ |
|------|---|
| 2564 | <p>มกราคม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2564 มีมติอนุมัติ เรื่องสำคัญ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - อนุมัติให้บริษัทจัดตั้ง บริษัทย่อย โดยใช้ชื่อ “บริษัท ดีกรุป โฮลดิ้งส์ จำกัด” ด้วย <p>ทุนจดทะเบียน 10.00 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ชำระค่าหุ้นแล้วหุ้นละ 3 บาท คิดเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 3.00 ล้านบาท</p> <ul style="list-style-type: none"> - อนุมัติให้บริษัท ดีกรุป โฮลดิ้งส์ จำกัด (หลังจากจัดตั้งแล้วเสร็จ) ซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ บริษัท ดีเอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด (“DER”) ซึ่ง DER อยู่ระหว่างการยื่นขอสิทธิเป็นตัวแทนจำหน่ายปิโตรเลียม สถานีบริการน้ำมันและร้านค้าภายในสถานีโดยยังไม่มีประกอบธุรกิจเชิงพาณิชย์ จำนวนหุ้น 9,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ราคาซื้อเท่ากับ 100 บาทต่อหุ้น คิดเป็นมูลค่า 1.00 ล้านบาท <p>มีนาคม วันที่ 16 มีนาคม 2564 บริษัทย่อยซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ บริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด</p> <p>เมษายน ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2564 มีมติสำคัญ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - จ่ายเงินปันผล อัตราหุ้นละ 0.03 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 25.20 ล้านบาท - ออกและเสนอขายหุ้นกู้ วงเงินไม่เกินจำนวน 500.00 ล้านบาท หรือสกุลเงินอื่นใน <p>จำนวนเทียบเท่ากัน การออกตราสารหนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ</p> <p>สิงหาคม บริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด (“บริษัทย่อยทางอ้อม”) ได้รับสิทธิเป็นตัวแทนจำหน่ายปิโตรเลียม ของบริษัท ปตท.น้ำมันและค้าปลีก จำกัด (มหาชน) หรือ “OR” ณ ถนนท่าขนอย – บ้านชี ตำบลฆามเรียง อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม ในรูปแบบ DODO (Dealer Owned Dealer Operated)</p> |
| 2563 | <p>มีนาคม ตามที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2563 มีการอนุมัติเรื่องสำคัญ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - อนุมัติการแปรสภาพจากบริษัทจำกัด เป็นบริษัทมหาชนจำกัด - อนุมัติการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จาก 86.50 บาท เป็นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ส่งผลให้จำนวนหุ้นเพิ่มขึ้นจาก 3.11 ล้านหุ้น เป็นจำนวนหุ้น 622.80 ล้านหุ้น - เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 108.60 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียน 311.40 ล้านบาท เป็น <p>ทุนจดทะเบียน 420.00 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 217.20 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering: IPO)</p> <ul style="list-style-type: none"> - อนุมัติให้นำหุ้นสามัญของบริษัทเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ <p>มิถุนายน บริษัทเปิดโครงการที่ 5 ภายใต้ชื่อโครงการ “พฤกภิรมย์ ศาลากลาง” โดยโครงการประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ รวมทั้งสิ้น 65 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 199.35 ล้านบาท</p> <p>ตุลาคม 26 ตุลาคม 2563 หุ้นของบริษัทเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ</p> |
| 2562 | <p>กรกฎาคม ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 2/2562 เมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2562 มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนจาก 360.00 ล้านบาท ลดลงเป็น 311.40 ล้านบาท เพื่อล้างขาดทุนสะสม ด้วยวิธีลดมูลค่าที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 100 บาท ลดลงเป็น 86.50 บาทต่อหุ้น</p> |
| 2561 | <p>เมษายน ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2560 เมื่อวันที่ 2 ม.ค. 2561 ของ DHC และครั้งที่ 2/2560 ของ DH มีมติอนุมัติการควบรวม 2 บริษัทเข้าด้วยกัน โดยใช้ชื่อ “บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด” โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจ รวมถึงป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 18 เมษายน 2561 มีทุนจดทะเบียนและทุนจดทะเบียนชำระแล้วเท่ากับ 360.00 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 3.6 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท</p> |
| 2560 | <p>กุมภาพันธ์ เปิดขายโครงการที่ 4 คือ โครงการ “แกรนด์ บิช” ภายใต้ DHC โดยมีลักษณะโครงการเป็นอาคารพาณิชย์ จำนวน 50 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 200.28 ล้านบาท</p> |
| 2559 | <p>มกราคม DHC เพิ่มทุนจดทะเบียนโดยการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนต่อผู้ถือหุ้นเดิมจาก 5.00 ล้านบาท เป็น 160.00 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1.55 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนสำหรับซื้อที่ดินในการพัฒนาโครงการ</p> |
| 2557 | <p>มีนาคม เปิดโครงการที่ 3 ภายใต้ชื่อโครงการ “เดอะแกรนด์ คาแนล” พัฒนาโดย DH โดยโครงการ</p> |

| ปี | การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ |
|------|--|
| 2557 | ประกอบด้วย ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ รวมทั้งสิ้น 163 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 381.69 ล้านบาท |
| 2555 | <u>กรกฎาคม</u> DHC เพิ่มทุนจดทะเบียนโดยการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนต่อผู้ถือหุ้นเดิมจาก 3.00 ล้านบาท เป็น 5.00 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 20,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนกิจการ |
| 2554 | <u>กรกฎาคม</u> ก่อตั้งบริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (“DH”) ด้วยทุนจดทะเบียน 200.00 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2.00 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยมีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 99 ถนนสารคาม-วาปีปทุม ตำบลตลาด อำเภอเมืองมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย <u>ตุลาคม</u> เปิดโครงการที่ 2 ภายใต้ชื่อโครงการ “เดอะแกรนด์ เรสซิเดนซ์” พัฒนาโดย DHC โดยโครงการประกอบด้วย บ้านเดี่ยวชั้นเดียว และบ้านเดี่ยวสองชั้น รวมทั้งสิ้น 122 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 282.00 ล้านบาท |
| 2553 | <u>เมษายน</u> ก่อตั้งบริษัท ดีเฮาส์ โฮมเซ็นเตอร์ จำกัด (“DHC”) ด้วยทุนจดทะเบียน 3.00 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 30,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 5/1 ถนนริมคลองสมถวิล ตำบลตลาด อำเภอเมืองมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย <u>กันยายน</u> ได้เริ่มพัฒนาโครงการแรก คือ โครงการ “ศุภารมย์ แกรนด์ วิลล์” ภายใต้ DHC โดยมีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียว และบ้านเดี่ยว 2 ชั้น รวมทั้งสิ้น 69 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 166.45 ล้านบาท ปิดโครงการแล้วเมื่อปี 2558) |

1.1.3 การใช้เงินระดมทุนตามวัตถุประสงค์ที่แจ้งในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์

มีการเสนอขายตราสารทุน หรือตราสารหนี้หรือไม่ : ไม่มี

1.1.4 ข้อมูลพื้นที่บริษัทให้ค้ำมั่นไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล รวมทั้งการปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อผูกพันหรือเงื่อนไขดังกล่าวในปีต่อ ๆ มา

มีการออกตราสารที่มีข้อผูกพันหรือเงื่อนไขหรือไม่ : ไม่มี

1.1.5 ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท : บริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)
 ชื่อย่อหลักทรัพย์ : DHOUSE
 สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 99 ถนนสารคาม - วาปีปทุม ตำบลตลาด อำเภอเมืองมหาสารคาม
 จังหวัด : มหาสารคาม
 รหัสไปรษณีย์ : 44000
 ประเภทธุรกิจ : ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย
 เลขทะเบียนบริษัท : 0107563000045
 โทรศัพท์ : 0-4372-2999
 โทรสาร : 0-4372-2272
 เว็บไซต์บริษัท : www.dhousepattana.com
 อีเมล : info@dhousepattana.com
 จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (หุ้น)
 หุ้นสามัญ : 906,666,660
 หุ้นบุริมสิทธิ : 0

รูปภาพโลโก้ขององค์กร



1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“DHOUSE” หรือ “กลุ่มบริษัท”) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ในพื้นที่จังหวัดมหาสารคาม และจังหวัดขอนแก่น ธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีบริการน้ำมัน ภายใต้สิทธิการเป็นตัวแทนจำหน่าย ของบริษัท ปตท. น้ำมันและการค้าปลีก จำกัด (มหาชน) แปรนต์ “PTT Station” ในพื้นที่อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม (ใกล้กับมหาวิทยาลัยมหาสารคาม)

1.2.1 โครงสร้างรายได้

ปัจจุบันธุรกิจของกลุ่มบริษัทสามารถแยกเป็น 2 ประเภทหลัก ประกอบด้วย

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2. ธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีบริการน้ำมัน

โดยสำหรับปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 มีรายละเอียดรายได้สำหรับแต่ละธุรกิจ ดังนี้

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายของกลุ่มบริษัท แบ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์หลากหลายรูปแบบ ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ และอาคารพาณิชย์ ในเขตพื้นที่ตะวันออกเฉียงเหนือ ซึ่งปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีพื้นที่สำหรับพัฒนาโครงการในเขตจังหวัดมหาสารคาม และจังหวัดขอนแก่น โดยกลุ่มบริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่ได้คุณภาพ ตอบโจทย์ตรงตามความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายทั้งด้านคุณภาพและความคุ้มค่าสร้างความประทับใจให้กับลูกค้าอย่างต่อเนื่อง สำหรับปี 2564 – 2566 และปี 2567 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แยกรายได้โครงการ ดังนี้

โครงสร้างรายได้ของสายผลิตภัณฑ์หรือกลุ่มธุรกิจ

| | 2565 | 2566 | 2567 |
|---|-----------|------------|------------|
| รายได้จากการดำเนินงานรวม (พันบาท) | 33,335.00 | 156,773.00 | 243,368.00 |
| ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (พันบาท) | 32,105.00 | 24,376.00 | 99,855.00 |
| ธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานี (พันบาท) | 14.00 | 124,464.00 | 138,087.00 |
| อื่น ๆ (พันบาท) | 1,216.00 | 7,933.00 | 5,426.00 |
| รายได้จากการดำเนินงานรวม (%) | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (%) | 96.31% | 15.55% | 41.03% |
| ธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานี (%) | 0.04% | 79.39% | 56.74% |
| อื่น ๆ (%) | 3.65% | 5.06% | 2.23% |

รูปภาพโครงสร้างรายได้ของสายผลิตภัณฑ์หรือกลุ่มธุรกิจ

1.2.1 โครงสร้างรายได้

| โครงสร้างรายได้ | งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ) | | | | | |
|---|----------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | ปี 2565 | | ปี 2566 | | ปี 2567 | |
| | พันบาท | สัดส่วน | พันบาท | สัดส่วน | พันบาท | สัดส่วน |
| ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ | 32,105 | 96.31% | 24,376 | 15.55% | 99,855 | 41.03% |
| ธุรกิจสถานีบริการน้ำมันและร้านค้าภายในสถานี | 14 | 0.04% | 124,464 | 79.39% | 138,087 | 56.74% |
| รายได้อื่น | 1,215 | 3.64% | 7,933 | 5.06% | 5,426 | 2.23% |
| รวมรายได้ | 33,335 | 100.00% | 156,773 | 100.00% | 243,368 | 100.00% |

1.2.1 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้จากในประเทศและจากต่างประเทศ

| | 2565 | 2566 | 2567 |
|------------------------------|-----------|------------|------------|
| รายได้รวม (พันบาท) | 33,335.00 | 156,773.00 | 243,368.00 |
| รายได้จากในประเทศ (พันบาท) | 33,335.00 | 156,773.00 | 243,368.00 |
| รายได้จากต่างประเทศ (พันบาท) | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| ประเทศไทย (พันบาท) | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| ประเทศอื่น ๆ (พันบาท) | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| รายได้รวม (%) | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| รายได้จากในประเทศ (%) | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| รายได้จากต่างประเทศ (%) | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| ประเทศไทย (%) | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| ประเทศอื่น ๆ (%) | 0.00% | 0.00% | 0.00% |

รายได้อื่น ตามที่ระบุในงบการเงิน

| | 2565 | 2566 | 2567 |
|---|----------|----------|----------|
| รายได้อื่นรวม (พันบาท) | 1,215.00 | 7,933.00 | 5,426.00 |
| รายได้อื่นจากการดำเนินงาน (พันบาท) | 786.00 | 630.00 | 648.00 |
| รายได้อื่นนอกเหนือจากการดำเนินงาน (พันบาท) | 429.00 | 7,303.00 | 4,778.00 |
| กำไรจากการเวนคืนที่ดิน (พันบาท) | 0.00 | 7,303.00 | 1,241.00 |
| กำไร (ขาดทุน) จากการจำหน่ายทรัพย์สิน (พันบาท) | 429.00 | 0.00 | 3,537.00 |

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ของการร่วมค้าและบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย

| | 2565 | 2566 | 2567 |
|--------------------------------|------|------|------|
| ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) (พันบาท) | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

1.2.2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ และการพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท มีลักษณะเป็นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย หลากหลายรูปแบบ ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ และอาคารพาณิชย์ โดยกลุ่มบริษัทมีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะเป็นรายโครงการภายใต้แบรนด์ของโครงการ ซึ่งภายในหนึ่งโครงการอาจจะประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์เพียงประเภทเดียว หรือหลายประเภทก็ได้ โดยกลุ่มบริษัทมุ่งเน้นพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ ในทำเลศักยภาพที่มีความพร้อมในด้านสาธารณูปโภค และโครงสร้างพื้นฐาน เช่น สถานศึกษา ถนนเชื่อมเมืองสายหลัก และเขตพื้นที่หน่วยงานราชการ เป็นต้น เพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าหลากหลายอาชีพ ปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีโครงการที่เปิดขายภายในพื้นที่จังหวัดมหาสารคามเพียงจังหวัดเดียว นอกจากนี้กลุ่มบริษัทมีพื้นที่ในจังหวัดขอนแก่นที่อยู่ในแผนการพัฒนาโครงการในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีโครงการที่เปิดขายอยู่ หรืออยู่ระหว่างการพัฒนาทั้งสิ้น 4 โครงการ ประกอบด้วยโครงการเดอะแกรนด์ คาแนล โครงการแกรนด์ บิช โครงการพฤกสิมย์ (ศาลากลาง) และโครงการ U PARK HOME โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) โครงการ “เดอะแกรนด์ คาแนล” เปิดตัวโครงการในช่วงเดือนมีนาคม 2557 ลักษณะโครงการประกอบด้วยทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ รวมจำนวน 163 ยูนิต พื้นที่โครงการ 14 – 1 – 69.70 ไร่ ตั้งอยู่ที่แยกถนนสมถวิลราชบุรี ตำบลตลาด อำเภอเมือง จังหวัดมหาสารคาม มูลค่าโครงการ 402.53 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 72 ยูนิต คงเหลือขายจำนวน 91 ยูนิต



2) โครงการ “แกรนด์ บิช” เปิดตัวโครงการช่วงเดือนกุมภาพันธ์ 2560 ลักษณะโครงการเป็นอาคารพาณิชย์ จำนวน 50 ยูนิต พื้นที่โครงการ 3 – 2 – 11.50 ไร่ ตั้งอยู่ถนนสายมหาสารคาม - โกสุมพิสัย ตำบลท่าสองคอน อำเภอเมือง จังหวัดมหาสารคาม มูลค่าโครงการ 197.05 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 48 ยูนิต คงเหลือขายจำนวน 2 ยูนิต

3) โครงการ “พฤกสิมย์ ศาลากลาง” เปิดตัวโครงการช่วงเดือนมิถุนายน 2563 ลักษณะโครงการประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ รวมจำนวน 65 ยูนิต พื้นที่โครงการ 10 – 2 – 00.00 ไร่ ตั้งอยู่ถนนเลี่ยงเมืองมหาสารคาม (ทล.291) ตำบลแวงน่าง อำเภอเมือง จังหวัดมหาสารคาม มูลค่าโครงการ 222.89 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 29 ยูนิต คงเหลือขาย 36 ยูนิต

4) โครงการ “ยูปาร์ค โฮม” อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ลักษณะโครงการประกอบด้วย บ้านแฝด 2 ชั้น และบ้านแฝด 1 ชั้น บนพื้นที่โครงการ 11 – 3 – 5.00 ไร่ ตั้งอยู่ถนนสายบ้านท่าขอนยาง-บ้านชี (ทล.2202) ตำบลขามเรียง อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม มูลค่าโครงการ 179.43 ล้านบาท มียูนิตที่รองรับการขายทั้งสิ้น 67 ยูนิต

รูปภาพ1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

โครงการ เดอะ แกรนด์ คาแนล

| | |
|--|--|
|  | |
| ผังบริเวณโครงการ |   |
| ที่ตั้ง | ถนนริมคลองสมถวิล ตำบลตลาด อำเภอเมืองมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม |
| สถานะ | อยู่ระหว่างก่อสร้างและอยู่ระหว่างขาย |
| เนื้อที่โครงการ | 13-0-39.70 ไร่ |
| ลักษณะโครงการ | โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบขนาดกลาง ประเภทโฮมออฟฟิศ และ ทาวน์โฮม |
| ลักษณะเฉพาะ | <p>โครงการผสมผสานที่อยู่อาศัยและธุรกิจการค้า บนทำเลดี ใจกลางเมืองมหาสารคาม</p> <p>ถนนริมคลองสมถวิล ประกอบด้วย</p> <p>ออฟฟิศ 3 ชั้น 42 ยูนิต</p> <p>ทาวน์โฮม 2 ชั้น 121 ยูนิต</p> <p>รวมทั้งสิ้น 163 ยูนิต</p> |
| มูลค่าโครงการ | 381.69 ล้านบาท |
| ราคาขายเริ่มต้น | <p>อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น ราคา 3.99 ล้านบาท</p> <p>ทาวน์โฮม 2 ชั้น ราคา 2.79 ล้านบาท</p> |
| กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย | <p>กลุ่มที่ 1 พนักงานราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ และพนักงานเอกชน</p> <p>กลุ่มที่ 2 เจ้าของธุรกิจส่วนตัว และนักลงทุน</p> |
| จุดเด่นของโครงการ | <ol style="list-style-type: none"> 1. การเลือกใช้วัสดุมาตรฐานสูงในการก่อสร้างและตกแต่งบ้าน ทำให้บ้านมีคุณภาพ 2. การออกแบบที่คำนึงถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของพื้นที่ ความทันสมัยที่มาพร้อมกับฟังก์ชันการใช้งานที่หลากหลาย สามารถปรับเปลี่ยนให้เข้ากับไลฟ์สไตล์ได้อย่างลงตัว 3. ทางเข้าโครงการที่สวยงามและมีระบบรักษาความปลอดภัยอย่างด 4. ทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางเมืองของจังหวัดมหาสารคาม เดินทางสะดวก รวมถึงใกล้แหล่งอำนวยความสะดวก เช่น โรงพยาบาลมหาสารคาม สถานีขนส่งผู้โดยสาร ศูนย์การค้า เซริมไทยคอมเพล็กซ์ เป็นต้น |



1. โครงการ เดอะแกรนด์ คาแนล

โครงการ แกรนด์ บิช 2

| | |
|--|--|
|   | |
| ผังบริเวณโครงการ |   |
| ระยะเวลาเปิดขาย | คาดว่าจะเปิดขาย ไตรมาส 2 ปี 2569 |
| ที่ตั้ง | ถนนสายมหาสารคาม-โกสุมพิสัย (ทล.208) ตำบลท่าสองคอน อำเภอเมืองมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม |
| สถานะ | อยู่ระหว่างการดำเนินการ |
| เนื้อที่โครงการ | 4 - 1 - 98.1 ตารางวา |
| ลักษณะโครงการ | โครงการอาคารพาณิชย์ขนาดกลาง |
| ลักษณะเฉพาะ | โครงการสำหรับธุรกิจการค้า บนทำเลดี ริมถนนมหาสารคาม-โกสุมพิสัย ประกอบด้วย อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 40 ยูนิต |
| มูลค่าโครงการ | 127.60 ล้านบาท |
| ราคาขายเริ่มต้น | 4.39 ล้านบาท |
| กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย | กลุ่มที่ 1 เจ้าของธุรกิจส่วนตัว กลุ่มที่ 2 นักลงทุน |
| จุดเด่นของโครงการ | <p>1.การเลือกใช้วัสดุมาตรฐานสูงในการก่อสร้าง และตกแต่งบ้าน ทำให้บ้านมีคุณภาพ</p> <p>2.การออกแบบที่ทันสมัยที่มาพร้อมกับฟังก์ชันการใช้งานที่หลากหลาย สามารถปรับเปลี่ยนให้เข้ากับไลฟ์สไตล์ได้อย่างลงตัว</p> <p>3.ทำเลที่ตั้งสำคัญ โดยเป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทางจากตัวเมืองมหาสารคาม บนเส้นทางหลักไปจังหวัดขอนแก่น รวมถึงอยู่ใกล้สถานที่อำนวยความสะดวกที่สำคัญ เช่น ศูนย์การค้าเสริมไทยคอมเพล็กซ์ สถาบันการพลศึกษาวิทยาเขตมหาสารคาม และ มหาวิทยาลัยราชภัฏมหาสารคาม เป็นต้น</p> |


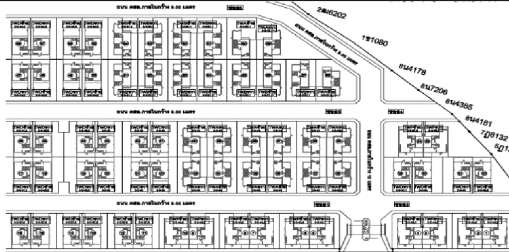


2. โครงการแกรนด์บิช 2

โครงการ พฤกักริมย์ ศาลากลาง

| | |
|--|---|
|  | |
| ผังบริเวณโครงการ |   |
| ที่ตั้ง | ถนนเลี้ยวเมืองมหาสารคาม (ทล.291) กม.9+650 เมตร ตำบลนางน่าง อำเภอเมือง จังหวัดมหาสารคาม |
| สถานะ | อยู่ระหว่างก่อสร้างและอยู่ระหว่างการขาย |
| เนื้อที่โครงการ | 10 - 2 - 00.02 ไร่ |
| ลักษณะโครงการ | โครงการขนาดเล็ก บ้านแฝด บ้านเดี่ยว |
| ลักษณะเฉพาะ | <p>โครงการผสมผสานที่อยู่อาศัยและธุรกิจการค้า บนทำเลริมถนนเลี้ยวเมือง ใกล้ศูนย์ราชการ ประกอบด้วย</p> <p>บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 10 หน่วย</p> <p>บ้านแฝด 2 ชั้น 38 หน่วย</p> <p>อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 17 หน่วย</p> <p>รวมทั้งสิ้น 65 หน่วย</p> |
| มูลค่าโครงการ | 199.35 ล้านบาท |
| ราคาขายเริ่มต้น | <p>บ้านแฝด 2 ชั้น 4.49 ล้านบาท</p> <p>บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 3.95 ล้านบาท</p> |
| กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย | <p>กลุ่มที่ 1 พนักงานราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ และพนักงานเอกชน</p> <p>กลุ่มที่ 2 เจ้าของธุรกิจส่วนตัว และนักลงทุน</p> |
| จุดเด่นของโครงการ | <p>1.การเลือกใช้วัสดุมาตรฐานสูงในการก่อสร้าง และตกแต่งบ้าน ทำให้บ้านมีคุณภาพ</p> <p>2.ทางเข้าโครงการที่สวยงามและมีระบบรักษาความปลอดภัยอย่างดี</p> <p>3.กลุ่มธุรกิจในเครือเป็นบริษัทที่มีชื่อเสียงในพื้นที่จึงสร้างความไว้วางใจแก่ลูกค้าที่ตัดสินใจในการซื้อบ้านจัดสรร</p> <p>4.ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้ ศาลากลางจังหวัดมหาสารคามเพียง 500 เมตร และอยู่ใกล้สถานที่สำคัญอื่นๆได้แก่ โรงพยาบาลมหาสารคาม สถานีขนส่งผู้โดยสาร ศูนย์การค้าเสริมไทยพลาซ่า เป็นต้น</p> |

3.โครงการพฤกักริมย์ (ศาลากลาง)

โครงการที่คาดว่าจะเปิดขายใน ปี 2568-2570 สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

| โครงการ UPark Home | | |
|---|---------------------|--|
|  | ผังบริเวณโครงการ |  |
| | ระยะเวลาก่อสร้าง | อยู่ระหว่างการก่อสร้าง |
| | ระยะเวลาเปิดขาย | คาดว่าจะเปิดขาย ไตรมาส 3 ปี 2568 |
| | ที่ตั้ง | ถนนสายบ้านท่าขอนยาง-บ้านชี (ทล.2202) ตำบลขามเรียง อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม |
| | สถานะ | อยู่ระหว่างการดำเนินการ |
|  | เนื้อที่โครงการ | 11 ไร่ 3 งาน 5 ตารางวา |
| | ลักษณะโครงการ | โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบขนาดใหญ่ |
| | ลักษณะเฉพาะ | โครงการบ้านจัดสรรโครงการคุณภาพ ในราคาที่เหมาะสม บนทำเลดี ติดถนนสายบ้านท่าขอนยาง-บ้านชี ใกล้มหาวิทยาลัยมหาสารคาม ประกอบด้วย <ol style="list-style-type: none"> 1.บ้านแฝด 1 ชั้น 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 15 ยูนิท TWA 2.บ้านแฝด 1 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 11 ยูนิท TWB 3.บ้านแฝด 2 ชั้น 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 20 ยูนิท TWD 4.บ้านแฝด 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 10 ยูนิท TWF 5.บ้านแฝด 1 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 12 ยูนิท TWTA รวมทั้งสิ้น 68 ยูนิท |
| | มูลค่าโครงการ | 172.22 ล้านบาท |
| | ราคาขายเริ่มต้น | <ol style="list-style-type: none"> 1.บ้านแฝด 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 3.29 ล้านบาท 2.บ้านแฝด 2 ชั้น 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2.69 ล้านบาท 3.บ้านแฝด 1 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 2.29 ล้านบาท 4.บ้านแฝด 1 ชั้น 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 1.79 ล้านบาท 5.บ้านแฝด 1 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 2.29 ล้านบาท |
|  | กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย | กลุ่มที่ 1 พนักงานราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ พนักงานเอกชน และ นิสิต นักศึกษา กลุ่มที่ 2 เจ้าของธุรกิจส่วนตัว และนักลงทุน |
| | จุดเด่นโครงการ | <ol style="list-style-type: none"> 1.ผู้บริหารมีประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร สามารถเข้าใจกระบวนการทำงานและการแก้ปัญหาได้อย่างถูกต้อง 2.การเลือกใช้วัสดุมาตรฐานสูงในการก่อสร้าง และตกแต่ง ทำให้โครงการมีคุณภาพ 3.ทางเข้าโครงการที่สวยงามและมีการรักษาความปลอดภัยอย่างดี 4.ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้ มหาวิทยาลัยมหาสารคามเพียง 500 เมตร และอยู่ใกล้สถานที่สำคัญอื่นๆ ได้แก่ เทศบาลตำบลขามเรียง สถานีตำรวจเขาวัวใหญ่ ตลาดน้อย มหาวิทยาลัยมหาสารคาม เป็นต้น |

4.โครงการ U Park Home

2. ธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีบริการ

เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2564 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้บริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท) (“DER”) ให้อำนาจในธุรกิจสถานีบริการน้ำมันภายใต้แบรนด์ “ปตท.” ในรูปแบบ DODO (Dealer Owned Dealer Operated) ภายใต้สิทธิในการเป็นตัวแทนจำหน่ายผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียม ของบริษัท ปตท.น้ำมันและการค้าปลีก จำกัด (มหาชน) (“OR”) โดยได้เปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2566 ส่งผลให้ภายหลังจากวันที่ดังกล่าวกลุ่มบริษัทเริ่มมีรายได้จากธุรกิจดังกล่าวเป็นต้นมา นอกจากธุรกิจสถานีบริการน้ำมันแล้วกลุ่มบริษัทยังมีการดำเนินธุรกิจร้านค้าภายในสถานีบริการน้ำมันซึ่งอยู่ภายใต้การได้รับความเห็นชอบจาก OR

สำหรับลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการของธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีบริการ ของกลุ่มบริษัท มีรายละเอียดดังนี้

(1) สถานีบริการน้ำมัน

สำหรับธุรกิจสถานีบริการน้ำมันของกลุ่มบริษัท ดำเนินการภายใต้สิทธิในการเป็นตัวแทนจำหน่ายผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียม ของบริษัท ปตท.น้ำมันและการค้าปลีก จำกัด (มหาชน) ภายใต้แบรนด์ “ปตท.” ในรูปแบบ DODO (Dealer Owned Dealer Operated) ซึ่งปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีสถานีบริการน้ำมันอยู่ สถานี คือ “ปตท.ยูฟาร์ค ขามเรียง” ตั้งอยู่ที่ ตำบลขามเรียง อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม (อยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัยมหาสารคาม) โดยมีพื้นที่ให้บริการสถานีน้ำมัน 3 ไร่ 2 งาน 23.00 ตารางวา

(2) ร้านค้าภายในสถานีบริการ

สำหรับร้านค้าภายในสถานีบริการคือร้านค้าที่อยู่ภายในสถานีบริการน้ำมันของกลุ่มบริษัท โดยปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีสถานีบริการน้ำมัน 1 สถานี คือ “ปตท.ยูฟาร์ค ขามเรียง” โดยมีพื้นที่รองรับร้านค้าภายในสถานีบริการจำนวน 7 ไร่ 3 งาน 69.30 ตารางวา คิดเป็นพื้นที่ใช้งานเชิงพาณิชย์ ประมาณ 519 ตารางเมตร

ทั้งนี้ธุรกิจร้านค้าภายในสถานีบริการของกลุ่มบริษัทสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 รูปแบบ ได้แก่

- 1.) ร้านค้าที่กลุ่มบริษัทลงทุนและบริหารจัดการเอง จำนวน 2 ร้าน
- 2.) ให้เช่าพื้นที่ และเก็บค่าบริหารจัดการพื้นที่ ที่มีผู้เช่าแล้วจำนวน 2 ร้าน

โดยปัจจุบันมีร้านค้าอยู่ในพื้นที่สถานีบริการน้ำมันที่เปิดบริการแล้วทั้งสิ้นจำนวน 4 ร้าน คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยแล้วจำนวน 246 ตารางเมตร คงเหลือเป็นพื้นที่รองรับการเช่าในเชิงพาณิชย์อีกจำนวน 273 ตารางเมตร

รูปภาพ2. ธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีบริการ

(1) สถานีบริการน้ำมัน

สำหรับธุรกิจสถานีบริการน้ำมันของกลุ่มบริษัท ดำเนินการภายใต้สิทธิในการเป็นตัวแทนจำหน่ายผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียม ของบริษัท ปตท.น้ำมันและการค้าปลีก จำกัด (มหาชน) ภายใต้แบรนด์ “ปตท.” ในรูปแบบ DODO (Dealer Owned Dealer Operated) ซึ่งปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีสถานีบริการน้ำมันอยู่ สถานี คือ “ปตท.ยูฟาร์ค ขามเรียง” ตั้งอยู่ที่ ตำบลขามเรียง อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม (อยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัยมหาสารคาม) โดยมีพื้นที่ให้บริการสถานีน้ำมัน 3 ไร่ 2 งาน 23.00 ตารางวา



1.สถานีบริการน้ำมัน

(2) ร้านค้าภายในสถานบริการ

สำหรับร้านค้าภายในสถานบริการคือร้านค้าที่อยู่ในสถานบริการน้ำมันของกลุ่มบริษัท โดยปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีสถานบริการน้ำมัน 1 สถานี คือ “ปตท.ยูฟาร์คว์ ขามเรียง” โดยมีพื้นที่รองรับร้านค้าภายในสถานบริการจำนวน 7 ไร่ 3 งาน 69.30 ตารางวา คิดเป็นพื้นที่ใช้งานเชิงพาณิชย์ประมาณ 519 ตารางเมตร



ทั้งนี้ธุรกิจร้านค้าภายในสถานบริการของกลุ่มบริษัทสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 รูปแบบ ได้แก่

- 1.) ร้านค้าที่กลุ่มบริษัทลงทุนและบริหารจัดการเอง จำนวน 2 ร้าน
- 2.) ให้เช่าพื้นที่ และเก็บค่าบริหารจัดการพื้นที่ ที่มีผู้เช่าแล้วจำนวน 2 ร้าน

โดยปัจจุบันมีร้านค้าอยู่ในพื้นที่สถานบริการน้ำมันที่เปิดบริการแล้วทั้งสิ้นจำนวน 4 ร้าน คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยแล้วจำนวน 246 ตารางเมตร คงเหลือเป็นพื้นที่รองรับการใช้ในเชิงพาณิชย์อีกจำนวน 273 ตารางเมตร

2.ร้านค้าภายในสถานบริการ

นโยบายการวิจัยและพัฒนาในด้านต่าง ๆ และรายละเอียดเกี่ยวกับการพัฒนานวัตกรรมในกระบวนการสินค้าและ/หรือบริการ หรือโมเดลธุรกิจ

นโยบายการวิจัยและพัฒนา (R&D) : ไม่มี

ค่าใช้จ่ายการทำวิจัยและพัฒนา (R&D) ในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา

| | 2565 | 2566 | 2567 |
|---|------|------|------|
| ค่าใช้จ่ายการทำวิจัยและพัฒนา (R&D) ในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (ล้านบาท) | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

คำอธิบายเพิ่มเติมเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายการทำวิจัยและพัฒนาในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

ไม่มี

1.2.2.2 นโยบายการตลาดของผลิตภัณฑ์หรือบริการที่สำคัญในปีที่ผ่านมา

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

การตลาด

จังหวัดมหาสารคามเป็นจังหวัดที่มีสถานศึกษาระดับมหาวิทยาลัยจำนวน 3 แห่ง คือ มหาวิทยาลัยมหาสารคาม มหาวิทยาลัยราชภัฏมหาสารคาม และมหาวิทยาลัยกาฬสินธุ์ วิทยาเขตมหาสารคาม ซึ่งมีจำนวนนิสิต นักศึกษา และบุคลากรทางการศึกษาในจังหวัดมหาสารคามมากกว่า 55,000 คน[1] ประกอบกับมีบุคลากรในต่างพื้นที่เข้ามาทำงานที่เกี่ยวข้องกับด้านการศึกษา และการค้ากับนิสิตนักศึกษาที่เข้ามาศึกษาในระดับอุดมศึกษาในพื้นที่จังหวัดมหาสารคาม ส่งผลให้เศรษฐกิจของจังหวัดมหาสารคามมีการขยายตัวได้นอกเหนือจากการพึ่งพิงทรัพยากรในพื้นที่ อีกทั้งทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดมีการขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง [1] ข้อมูลสารสนเทศด้านการศึกษา จังหวัดมหาสารคาม ปี 2566 จากกลุ่มนโยบายและแผนสำนักงานศึกษาธิการจังหวัดมหาสารคาม, สำนักงานปลัดกระทรวงศึกษาธิการ, กระทรวงศึกษาธิการ

(1) กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มบริษัทมีแนวคิดในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าต่าง ๆ ตั้งแต่ระดับอาจารย์ในมหาวิทยาลัย บุคลากรของมหาวิทยาลัย เจ้าของธุรกิจที่เข้ามาทำการค้ากับนิสิตนักศึกษา บุคลากรทางการแพทย์ ข้าราชการ นอกจากนี้ยังกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่สำคัญของบริษัท คือ กลุ่มลูกค้าที่มีภูมิลำเนาอยู่ในจังหวัดมหาสารคามที่มีรายได้อยู่ในระดับปานกลางขึ้นไปที่มีความต้องการขยายครอบครัว โดยซื้อบ้านหรือที่อยู่อาศัยใหม่เป็นของตนเอง หรือซื้อบ้านหลังใหม่ทดแทนบ้านหลังเดิมเพื่อขยายพื้นที่ รวมทั้งกลุ่มลูกค้าที่ต้องการซื้อบ้านหลังที่สอง ในเขตพื้นที่อำเภอเมืองมหาสารคาม อำเภอกันทรวิชัย และพื้นที่ข้างเคียง โดยกลุ่มบริษัท ได้แบ่งลูกค้าเป้าหมายออกเป็น 2 กลุ่มเพื่อสะดวกต่อการทำการตลาดให้ตรงจุด ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- กลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลัก

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย เป็นลูกค้าที่มีช่วงอายุระหว่าง 25 – 45 ปี ประกอบอาชีพข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ บุคลากรทางการแพทย์ พนักงานบริษัทเอกชน บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา ที่มีรายได้ในระดับ 15,000 – 35,000 บาท ซึ่งมีสถานที่ทำงาน หรือศึกษาอยู่ใกล้กับพื้นที่ตั้งของโครงการ และผู้ปกครองของนิสิตนักศึกษาที่มีบุตรหลานศึกษาอยู่ในพื้นที่จังหวัดมหาสารคาม และมีความต้องการจะซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่พักอาศัยของตนเองและบุตรหลานระหว่างการศึกษา หรือนักลงทุนที่สนใจซื้อเพื่อลงทุนให้เขาเป็นที่พักของนิสิตนักศึกษาในพื้นที่

- กลุ่มลูกค้าเป้าหมายรอง

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายรองของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย เป็นลูกค้าที่มีอายุ 30 ปีขึ้นไป ประกอบอาชีพค้าขาย ธุรกิจส่วนตัว อาชีพอิสระ ที่มีรายได้อยู่ในระดับมากกว่า 25,000 บาท ขึ้นไป ที่มีภูมิลำเนา หรือพักอาศัยอยู่ในเขตพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ ที่มีความประสงค์จะซื้อบ้านใหม่ทดแทนหลังเดิมหรือแทนการเช่าพักอาศัย หรือมีความต้องการซื้อเพื่อใช้สำหรับทำการค้า หรือลงทุนให้เขา

(2) กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์ในการแข่งขัน

กลุ่มบริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ ในทำเลที่มีความพร้อมในด้านสาธารณูปโภค และโครงสร้างพื้นฐาน ที่เหมาะสมกับการทำโครงการและตอบโจทย์ตรงตามความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายซึ่งในแต่ละพื้นที่มีความแตกต่างกัน ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายหลายไม่ว่าจะเป็นอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อใช้สำหรับพักอาศัยเพียงอย่างเดียว หรืออสังหาริมทรัพย์แนวราบที่สามารถใช้ได้ทั้งพักอาศัยและทำการค้าได้ในสถานที่เดียวกัน ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ อาคารพาณิชย์ และคอนโดมิเนียม นอกจากนี้ยังมีการพัฒนาแต่ละโครงการกลุ่มบริษัทให้ความสำคัญในด้านเกี่ยวกับคุณภาพ ตั้งแต่แนวคิดของโครงการ การออกแบบผังโครงการ การออกแบบแปลนก่อสร้าง การวางแผนการก่อสร้าง การควบคุมการก่อสร้างให้ได้มาตรฐาน จนกระทั่งการก่อสร้างแล้วเสร็จตามรูปแบบที่กำหนด โดยมุ่งเน้นในเรื่องความเหมาะสมต่อการใช้งานจริง วัสดุที่ได้มาตรฐาน มีความคงทน เลือกใช้วัสดุตกแต่งรวมถึงสุขภัณฑ์ที่มีคุณภาพ เพื่อให้สามารถส่งมอบผลิตภัณฑ์ที่ตอบโจทย์และตรงตามความต้องการของลูกค้า ควบคู่กับราคาที่เหมาะสม

- ทำเลที่ตั้งโครงการ

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญในการสรรหา และเลือกซื้อที่ดินที่มีศักยภาพและอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม มีความสะดวกทั้งในการคมนาคม มีความพร้อมในด้านสาธารณูปโภค โครงสร้างพื้นฐาน ตลอดจนมีสถานที่สำคัญ หรือแหล่งสถานที่ซื้อสินค้า หรือพักผ่อนหย่อนใจ ในพื้นที่ใกล้เคียง เช่น สถานศึกษา โรงพยาบาล แหล่งชุมชน แหล่งธุรกิจการค้า ใกล้บริเวณถนนเชื่อมเมืองสายหลัก หรือใกล้กับหน่วยงานราชการที่สำคัญในพื้นที่ เป็นต้น ส่งผลให้ผ่านทางการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากการคัดสรรทำเลที่ตั้งของโครงการ และออกแบบให้เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในแต่ละพื้นที่ มีจุดโดดเด่นในแต่ละโครงการที่แตกต่างกันเพื่อเป็นทางเลือกให้กับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีความต้องการที่แตกต่างกัน เช่น โครงการที่อยู่อาศัยใกล้พื้นที่แหล่งการศึกษาสำหรับนักศึกษา โครงการที่อยู่ใกล้กับสถานที่ราชการสำหรับข้าราชการหรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ เป็นต้น ส่งผลให้โครงการของกลุ่มบริษัทได้รับการตอบรับที่ดีอย่างต่อเนื่อง

- ลักษณะผลิตภัณฑ์

กลุ่มบริษัทมีการออกแบบแนวคิดในแต่ละโครงการโดยมุ่งเน้นให้แนวคิดเป็นไปตามพื้นที่ตั้งในแต่ละโครงการที่มีความโดดเด่นที่แตกต่างกัน ประกอบกับข้อมูลจากการวิเคราะห์กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเพื่อให้โครงการตอบโจทย์อย่างลงตัว ส่งผลให้การออกแบบผลิตภัณฑ์ของบริษัทตรงตามความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย สามารถใช้งานได้จริง ใช้วัสดุที่คงทนแต่แฝงไปด้วยความสะดวกสบาย เพื่อให้ได้ผลิตภัณฑ์ที่กลุ่มลูกค้าได้รับความพึงพอใจสูงสุด นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังมีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีความหลากหลายประกอบกันในแต่ละโครงการได้อย่างลงตัว ซึ่งปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยที่หลากหลาย เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ อาคารพาณิชย์ และคอนโดมิเนียม เพื่อให้ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายเลือกได้ตามความต้องการ นอกจากผลิตภัณฑ์ข้างต้นที่แล้ว กลุ่มบริษัทยังอยู่การศึกษาและพัฒนาผลิตภัณฑ์อสังหาริมทรัพย์ใหม่ ๆ จะตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เปลี่ยนแปลงไป

- คุณภาพผลิตภัณฑ์

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญในด้านคุณภาพของผลิตภัณฑ์เป็นลำดับต้น ๆ ในการพัฒนาโครงการ โดยงานก่อสร้างถือเป็นหัวใจหลักของผลิตภัณฑ์และยังเป็นขั้นตอนที่ต้องให้ความสำคัญอย่างยิ่งในด้านคุณภาพ โดยกลุ่มบริษัทได้มุ่งเน้นตั้งแต่การออกแบบผังโครงการ รูปแบบของผลิตภัณฑ์ กำหนดคุณสมบัติของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง วัสดุตกแต่งต่าง ๆ รวมไปถึงชุดสุขภัณฑ์ที่ใช้ เพื่อให้ได้ผลิตภัณฑ์ที่ดีเหมาะสมกับการใช้งาน ผ่านการคัดสรรวัสดุที่ได้มาตรฐานสูง และใส่ใจในการควบคุมกระบวนการก่อสร้างเองทุกขั้นตอนอย่างละเอียดและเข้มงวด เพื่อให้ได้มาซึ่งมาตรฐานและคุณภาพของผลิตภัณฑ์ โดยกลุ่มบริษัทมีทีมวิศวกรควบคุมการก่อสร้าง และตรวจสอบในทุกขั้นตอนพร้อมจัดทำรายงานความคืบหน้าเป็นรายวัน นอกจากนี้ยังมีการส่งทีมวิศวกรเพื่อตรวจสอบมาตรฐานการก่อสร้างเป็นระยะ ๆ พร้อมจัดทำสรุปเพื่อรายงานให้ผู้บริหารได้รับทราบหรือพิจารณาในเรื่องที่มีความสำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าลูกค้าจะได้รับการส่ง

มอบสินค้าที่ได้คุณภาพตามมาตรฐานของกลุ่มบริษัท

จากแต่ละปัจจัยข้างต้นสะท้อนให้เห็นถึงความมุ่งมั่นในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ของกลุ่มบริษัท โดยปัจจุบันกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการศึกษาศึกษาเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบอื่น นอกเหนือจากโครงการที่กลุ่มบริษัทมีอยู่แล้ว เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่มีความหลากหลายมากขึ้น

(3) กลยุทธ์ด้านราคา

กลุ่มบริษัทมีกลยุทธ์ในการกำหนดราคา โดยวิเคราะห์จากกลุ่มเป้าหมายโดยคำนึงถึงความต้องการสอดคล้องกับกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยมีนโยบายกำหนดราคาให้เหมาะสมต่อกลุ่มลูกค้า เพื่อให้ลูกค้าพิจารณาแล้วตัดสินใจถึงความคุ้มค่าเมื่อเปรียบเทียบกับราคาของผลิตภัณฑ์ สำหรับการกำหนดราคาของกลุ่มบริษัทจะพิจารณาถึงต้นทุน ราคาที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ รวมไปถึงต้นทุนส่วนกลาง บวกกับอัตราผลตอบแทนที่กลุ่มบริษัทต้องการ เพื่อกำหนดราคาขายผลิตภัณฑ์ อย่างไรก็ตามบริษัทในบางช่วงเวลากลุ่มบริษัทอาจใช้กลยุทธ์ในการให้ส่วนลด หรือของแถม เพื่อสร้างแรงดึงดูดให้ผู้เข้าเยี่ยมชมโครงการ หรือตัดสินใจซื้อผลิตภัณฑ์ของบริษัท

(4) กลยุทธ์ด้านการสื่อสารการตลาด และส่งเสริมการขาย

กลุ่มบริษัทมีกลยุทธ์ด้านการสื่อสารเพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในจังหวัดมหาสารคาม และจังหวัดที่ใกล้เคียง ในหลากหลายรูปแบบ เพื่อให้ครอบคลุมทุกช่องทางการสื่อสารไปยังกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เพื่อให้กลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้รับทราบข้อมูลโครงการและสร้างแรงดึงดูดให้กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเข้ามามีส่วนร่วมโครงการ นอกจากนี้ยังมุ่งเน้นการสื่อสารในเรื่องของผลิตภัณฑ์ของกลุ่มบริษัทที่มีคุณภาพและได้มาตรฐาน เพื่อให้เกิดความไว้วางใจในผลิตภัณฑ์ของกลุ่มบริษัท โดยมีช่องทางการสื่อสารในปัจจุบันดังนี้

- การสื่อสารผ่านป้ายโฆษณา เพื่อนำเสนอข้อมูลโครงการและโปรโมชั่นต่าง ๆ สื่อสารให้กับกลุ่มลูกค้าที่สัญจรผ่าน และผู้ทำงาน หรือพักอาศัยในบริเวณดังกล่าว
- การออกบูธที่ศูนย์การค้า เพื่อนำเสนอข้อมูลโครงการ โปรโมชั่น ส่วนลด และของแถมต่าง ๆ ของโครงการ อีกทั้งยังสามารถเข้าถึงลูกค้าได้โดยตรง
- การออกบูธที่ธนาคาร เป็นการนำเสนอข้อมูลโครงการ โปรโมชั่น ต่าง ๆ ที่ธนาคารที่บริษัทเป็นพันธมิตร เพื่อให้สามารถเข้าถึงลูกค้าได้โดยตรง

- การใช้สื่ออิเล็กทรอนิกส์ เป็นการทำโฆษณาผ่านช่องทางออนไลน์ เช่น Facebook ผ่านช่องทาง www.facebook.com/DHOUSE.MHK, Line, และ website ของกลุ่มบริษัท <http://dhousepattana.com/> ซึ่งการสื่อสารดังกล่าวจะครอบคลุมการสื่อสารทางการตลาดไปยังอยู่ลูกค้าที่อยู่นอกพื้นที่ได้กว้างกว่าการสื่อสารประเภทอื่น

ในส่วนของการโปรโมชั่นส่งเสริมการขาย กลุ่มบริษัทจะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ แวดล้อมทั้งปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอกในแต่ละช่วงเวลา เพื่อดัดสินใจนำเสนอโปรโมชั่นที่เหมาะสม ประกอบสถานะของโครงการแต่ละโครงการ โดยทีมขายจะนำเสนอและหารือร่วมกับผู้บริหารของบริษัทเกี่ยวกับรายละเอียดและรูปแบบที่มีความหลากหลาย อาทิเช่น การแถมเครื่องปรับอากาศ การแถมส้วมคอกทองคำ การแถมเครื่องใช้ไฟฟ้า การแถมบัตรกำหนดของขวัญในการเลือกซื้อเฟอร์นิเจอร์ ส่วนลดเงินสด หรือส่วนลดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ เป็นต้น โดยอาจจะมีโปรโมชั่นเดียวหรืออาจจะมีหลายโปรโมชั่นร่วมกันก็ได้ขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้บริหาร ทั้งนี้เมื่อหักส่วนลดต่าง ๆ แล้วจะต้องไม่ต่ำกว่าต้นทุนขายในยุคนั้น ๆ ของกลุ่มบริษัท

(5) กลยุทธ์ทางด้านการจำหน่าย และช่องทางการจำหน่าย

กลุ่มบริษัทมีทีมงานฝ่ายขายของบริษัทเองที่รับผิดชอบงานขายผ่านช่องทางการขายต่าง ๆ โดยมีช่องทางการจำหน่ายผลิตภัณฑ์โดยตรงผ่านสำนักงานขายบนพื้นที่หน้าโครงการเพื่อเตรียมความพร้อมในการต้อนรับลูกค้าและให้ข้อมูลโครงการ ความรู้ความเข้าใจในผลิตภัณฑ์ในแต่ละโครงการ และมีบ้านตัวอย่างเปิดเผยให้ผู้สนใจชม ณ ที่ตั้งโครงการ นอกจากนี้ยังมีช่องทางการจำหน่ายอื่น ๆ เช่น การจัดตั้งจุดประชาสัมพันธ์และแสดงภาพตัวอย่างโครงการในพื้นที่ทางสรรพสินค้า หรือไนท์มาร์เก็ต การติดต่อโดยตรงผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ของกลุ่มบริษัท เป็นต้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

- สำนักงานขาย และพนักงานขาย (Personal Selling)

กลุ่มบริษัทมีการกำหนดให้มีสำนักงานขายที่ตั้งของโครงการในแต่ละโครงการ มีการตกแต่งสำนักงานที่เหมาะสมเพื่อสร้างบรรยากาศให้ผู้เข้าชมได้เข้าถึงรูปแบบของโครงการ มีการบริการเครื่องดื่ม การพาชมบ้านตัวอย่าง มีพนักงานขายที่พร้อมให้ข้อมูลและรายละเอียดของผลิตภัณฑ์อย่างถูกต้อง เพื่อให้เกิดความพร้อมของทีมงานฝ่ายขาย กลุ่มบริษัทยังจัดให้มีการอบรมและการประชุมร่วมกับฝ่ายขายอย่างสม่ำเสมอเพื่อความเข้าใจในผลิตภัณฑ์ เทคนิคการขายต่าง ๆ รวมถึงการหารือร่วมกันในการวางกลยุทธ์การขาย กำหนดเป้าหมายการขายของบริษัท

- การออกบูธที่ศูนย์การค้า หรือไนท์มาร์เก็ต

กลุ่มบริษัทมีการจัดกิจกรรมให้ทีมฝ่ายขายของกลุ่มบริษัทออกบูธที่ศูนย์การค้า หรือไนท์มาร์เก็ตเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยมีเป้าหมายเพื่อต้องการนำเสนอข้อมูลโครงการ โปรโมชั่นต่าง ๆ โดยตรงต่อกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยสถานที่การออกบูธ เช่น ห้างเสริมไทยคอมเพล็กซ์ ไนท์มาร์เก็ตบ้านและคอนโดในพื้นที่จังหวัดมหาสารคาม เป็นต้น ซึ่งสถานที่ข้างต้นกลุ่มบริษัทได้พิจารณาแล้วว่าเป็นสถานที่ที่กลุ่มบริษัทมีโอกาสสูงที่จะนำเสนอข้อมูลไปยังลูกค้าเป้าหมายโดยตรง และนำไปสู่การขาย

- สื่ออิเล็กทรอนิกส์

กลุ่มบริษัทมีช่องทางการสื่อสารผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เช่น เว็บไซต์ของกลุ่มบริษัท (<http://www.dhousepattana.com/>) ซึ่งจะมียละเอียดข้อมูลแต่ละโครงการอย่างครบถ้วน รวมถึงข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทเพื่อให้ลูกค้าสามารถทราบได้ทั้งข้อมูลโครงการและบริษัทในคราวเดียวกัน ช่องทาง Facebook (www.facebook.com/DHOUSE.MHK/) เพื่อใช้ในการทำโฆษณาและจัดกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อเพิ่มความน่าสนใจให้กับกลุ่มลูกค้า รวมถึงการสื่อสารข้อมูลโครงการ และโปรโมชั่นในแต่ละช่วงเวลา ซึ่งทำให้กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในวงกว้างสามารถได้รับข้อมูลโดยตรง และมีค่าใช้จ่ายถูกเมื่อเปรียบเทียบกับช่องทางอื่น

(6) การบริการหลังการขาย

กลุ่มบริษัทมีฝ่ายบริการหลังการขายที่มีหน้าที่รับผิดชอบการดูแลความเรียบร้อยและการบำรุงรักษาทรัพย์สินของโครงการที่ยังไม่ได้โอนให้กับนิติบุคคลของโครงการ รวมทั้งการให้บริการด้านการซ่อมแซม เปลี่ยนแปลงวัสดุทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทขายและยังอยู่ในระหว่างรับประกัน การดูแลความเรียบร้อยของระบบสาธารณูปโภคโครงการ และพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ รวมถึงการรักษาความปลอดภัยของโครงการ เป็นต้น สำหรับการรับประกันอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งไม่รวมถึงอุปกรณ์ที่เสื่อมตามอายุการใช้งานปกติ มีรายละเอียดดังนี้

- 1) งานโครงสร้าง - งานฐานล่าง (เสาเข็ม) ระยะเวลาประกัน 5 ปี (นับตั้งแต่ส่งมอบบ้าน)

- 2) โครงสร้างหลังคา และการมุงหลังคา ระยะเวลารับประกัน 1 ปี (นับตั้งแต่ส่งมอบบ้าน)
- 3) งานตกแต่ง - รอยร้าว - บานประตู, กลอน - กระจุก ระยะเวลารับประกัน 1 ปี (นับตั้งแต่ส่งมอบบ้าน)
- 4) งานระบบท่อน้ำเสีย ระยะเวลารับประกัน 1 ปี (นับตั้งแต่ส่งมอบบ้าน)
- 5) ระบบภายใน - ประปา ภายในบ้าน - ไฟฟ้า ภายในบ้าน ระยะเวลารับประกัน 1 ปี (นับตั้งแต่ส่งมอบบ้าน)
- 6) อุปกรณ์ - หลอดไฟ, สวิตช์, ปลั๊ก ภายใน 3 เดือน (นับตั้งแต่ส่งมอบบ้าน)
- 7) งานระบบกำจัดปลวก และความเสียหายจากปลวก ระยะเวลารับประกัน 1 ปี (นับตั้งแต่ส่งมอบบ้าน)
- 8) งานสาธารณูปโภค สิ้นสุดเมื่อส่งมอบบ้านให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือมอบให้เป็นสาธารณประโยชน์

การบริหารงานก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และการจัดตั้งนิติบุคคล

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับการให้บริการแก่ผู้พักอาศัยซึ่งได้ดำเนินการมอบหมายให้ฝ่ายกฎหมายและนิติกรรมของกลุ่มบริษัท ทำหน้าที่เป็นผู้ประสานงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้าน อาทิเช่น การจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพปกติเรียบร้อยพร้อมใช้งานอยู่เสมอ การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากผู้พักอาศัย เพื่อนำมาใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซ่อมแซมระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ตลอดจนการควบคุมดูแลการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินและพระราชบัญญัติอาคารชุดข้อบังคับ และระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับโครงการในอนาค

สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรมในปีที่ผ่านมา

การแข่งขัน

ในด้านการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายของกลุ่มบริษัทในจังหวัดมหาสารคาม เมื่อเปรียบเทียบกับหัวเมืองหลักของภูมิภาค เช่น จังหวัดนครราชสีมา หรือจังหวัดขอนแก่น ยังอยู่ในระดับที่ต่ำกว่า เนื่องจากผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ภายในประเทศยังจำกัดแผนการพัฒนาโครงการเฉพาะในจังหวัดที่เป็นหัวเมืองหลักของภูมิภาคก่อน แล้วจึงขยายมาสู่จังหวัดรองในภูมิภาค เนื่องจากจังหวัดมหาสารคามเป็นจังหวัดรองภายในภาคตะวันออกเฉียงเหนือจึงได้รับผลดีในด้านการแข่งขันที่ไม่รุนแรงเมื่อเปรียบเทียบกับจังหวัดในหัวเมืองของภูมิภาค ในขณะเดียวกันการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทในแต่ละโครงการจะมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกันออกไป และภายในโครงการเดียวกันเองก็จะประกอบไปด้วยผลิตภัณฑ์หลายประเภท เพื่อให้ลูกค้าสามารถเลือกประเภทผลิตภัณฑ์และโครงการได้ตามความต้องการส่วนบุคคล ส่งผลให้โครงการของกลุ่มบริษัทมีจุดเด่นที่สร้างความแตกต่างจากโครงการอื่น ๆ ในพื้นที่เดียวกัน ซึ่งมีส่วนช่วยลดความรุนแรงในด้านการแข่งขันด้านราคา

โดยกลุ่มบริษัทได้รวบรวมข้อมูลคู่แข่งที่เป็นผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่จังหวัดมหาสารคาม โดยแยกเป็นประเภทลักษณะของโครงการ ที่ใกล้เคียงกับกลุ่มบริษัท มีรายละเอียดดังนี้ **(ตารางข้อมูลคู่แข่ง)**

ภาวะอุตสาหกรรม

ภาคอสังหาริมทรัพย์ และภาคการก่อสร้างของประเทศไทย ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) พบว่าตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2567 ยังคงมีการเติบโต โดยในช่วงครึ่งปีแรกมีจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่รวม 24,800 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.7 จากช่วงเดียวกันของปี 2566 ซึ่งมีจำนวน 23,400 หน่วย ประกอบด้วยโครงการอาคารชุด 17,600 หน่วย มูลค่ารวม 53,300 ล้านบาท และโครงการบ้านจัดสรร 7,200 หน่วย มูลค่ารวม 42,600 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 95,900 ล้านบาท สำหรับที่อยู่อาศัยเหลือขายในช่วงครึ่งปีแรก 2567 พบว่ามีจำนวนหน่วยเหลือขาย 175,600 หน่วย มูลค่ารวม 828,700 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากยอดสะสมในปี 2566 ซึ่งมีหน่วยเหลือขาย 172,300 หน่วย มูลค่ารวม 811,900 ล้านบาท ศูนย์ข้อมูลฯ คาดการณ์ว่าในปี 2567 ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลจะมียอดขายประมาณ 160,000 หน่วย คิดเป็นมูลค่ารวม 580,000 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 ร้อยละ 3.0 และร้อยละ 3.5 ตามลำดับ โดยคาดว่าแรงขับเคลื่อนหลักมาจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทย การกลับมาของการท่องเที่ยวภายในประเทศ และความต้องการที่อยู่อาศัยในทำเลที่เชื่อมต่อกับระบบขนส่งมวลชน แม้ว่าตลาดยังคงต้องเผชิญกับปัจจัยเสี่ยงจากต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้นและอัตราดอกเบี้ยที่อาจปรับตัวสูงขึ้น

แนวโน้มภาคอสังหาริมทรัพย์ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

ในปี 2567 ยังคงมีการเติบโตและฟื้นตัวจากสถานการณ์ในปีที่แล้ว โดยภาคตะวันออกเฉียงเหนือถือเป็นภูมิภาคที่มีศักยภาพในการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยได้รับการสนับสนุนจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานจากภาครัฐและการขยายตัวของเศรษฐกิจในหลายจังหวัด เช่น ขอนแก่น นครราชสีมา อุตรดิตถ์ และบุรีรัมย์ ซึ่งเป็นจังหวัดที่มีการขยายตัวของเศรษฐกิจและการลงทุนจากภาครัฐอย่างต่อเนื่อง โดยช่วงครึ่งปีแรกของปี 2567 ภาคอสังหาริมทรัพย์ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีการเติบโตอย่างชัดเจน โดยมีจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ทั้งหมด 5,600 หน่วย ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2566 ที่มีจำนวน 5,100 หน่วย ในกรณีนี้ ประเภทของโครงการที่เปิดขายใหม่ส่วนใหญ่เป็นโครงการบ้านจัดสรร ซึ่งคาดว่าจะมีสัดส่วนประมาณ 70-75% ของโครงการทั้งหมด โดยบ้านจัดสรรในพื้นที่นี้ได้รับความนิยมจากผู้ซื้อที่ต้องการที่อยู่อาศัยที่มีขนาดใหญ่ขึ้น สำหรับการใช้ชีวิตในครอบครัวและเพื่อการลงทุนในระยะยาว สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมในภาคตะวันออกเฉียงเหนือยังคงมีสัดส่วนที่ค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับบ้านจัดสรร เนื่องจากกลุ่มผู้บริโภคในพื้นที่ส่วนใหญ่ยังคงให้ความสำคัญกับการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮ้าส์มากกว่า เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ที่สะดวกสบายและเหมาะสมกับครอบครัว แต่ในบางเมืองใหญ่เช่น ขอนแก่น นครราชสีมา และอุตรดิตถ์ ที่มีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและการขยายตัวของอุตสาหกรรมต่างๆ เช่น อุตสาหกรรมการเกษตร การผลิต และการท่องเที่ยว ก็มีความต้องการคอนโดมิเนียมในบางพื้นที่ที่มีการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนหรือใกล้กับศูนย์การค้าและแหล่งงาน

ภาคตะวันออกเฉียงเหนือได้รับผลกระทบในเชิงบวกจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของภาครัฐ เช่น การขยายตัวของเครือข่ายถนนและทางหลวงระหว่างจังหวัด โครงการรถไฟความเร็วสูงและการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษในบางพื้นที่ ซึ่งทำให้จังหวัดในภาคตะวันออกเฉียงเหนือเริ่มมีการเชื่อมโยงกับระบบเศรษฐกิจระดับชาติและมีการขยายตัวของเศรษฐกิจท้องถิ่น นอกจากนี้ การขยายตัวของอุตสาหกรรมเกษตร เช่น การผลิตพืชผลทางการเกษตรและปศุสัตว์ที่มีการพัฒนาเทคโนโลยีใหม่ๆ ทำให้มีความต้องการแรงงานและที่อยู่อาศัยในพื้นที่เพิ่มขึ้น ส่วนอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในหลายจังหวัดของภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีการเติบโตเพิ่มมากขึ้น เช่น การพัฒนาแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติ วัฒนธรรม และการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ ยังเป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญที่ขับเคลื่อนการเติบโตของภาคอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่นี้ โดยเฉพาะในจังหวัดที่มีศักยภาพด้านการท่องเที่ยว เช่น นครราชสีมา อุตรดิตถ์ และบุรีรัมย์ ซึ่งดึงดูดนักท่องเที่ยวและนักลงทุนจากภายนอก

โดยภาพรวมสำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ในปี 2567 มีแนวโน้มที่จะเติบโตต่อเนื่องจากปัจจัยการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและการขยายตัวของเศรษฐกิจในภูมิภาค การเติบโตของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและการเกษตร ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีการขยายตัวทั้งในด้านจำนวนโครงการเปิดขายใหม่และยอดขายรวม อย่างไรก็ตาม ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงต้องเผชิญกับปัจจัยท้าทายจากต้นทุนที่สูงขึ้นและปัจจัยเสี่ยงจากเศรษฐกิจที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการซื้อหรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

จังหวัดมหาสารคาม และภาคอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัด

จังหวัดมหาสารคามตั้งอยู่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศไทย มีพื้นที่ทั้งหมด 5,291.68 ตารางกิโลเมตร หรือ 3,307,301.87 ไร่ โดยมีประชากรทั้งหมด 930,909 คน แบ่งเป็นเพศชายจำนวน 456,828 คน และเพศหญิงจำนวน 474,081 คน (ข้อมูลจากสถิติประชากรปี 2567 โดยกรมการปกครอง) โดยจังหวัดมหาสารคามมีอัตราการเจริญเติบโตของประชากรที่ค่อนข้างช้าในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ซึ่งโครงสร้างประชากรของจังหวัดค่อนข้างสมดุลระหว่างเพศชายและเพศหญิง โดยจุดเด่นของจังหวัดมหาสารคามยังคงเป็นศูนย์กลางการศึกษาที่สำคัญของภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศไทย โดยมีสถานศึกษาทั้งหมด 993 แห่ง ซึ่งมีนักเรียนในระบบการศึกษาทั้งหมด 155,676 คน และครูและบุคลากรทางการศึกษาจำนวน 7,006 คน (ข้อมูลจากสารสนเทศด้านการศึกษ ปีการศึกษา 2567 สำนักงานศึกษาธิการจังหวัดมหาสารคาม) นอกจากนี้ยังมีมหาวิทยาลัยขนาดใหญ่หลายแห่ง เช่น มหาวิทยาลัยมหาสารคาม มหาวิทยาลัยราชภัฏมหาสารคาม และมหาวิทยาลัยการกีฬาแห่งชาติ วิทยาเขตมหาสารคาม ซึ่งมีนิสิตนักศึกษาในระดับมหาวิทยาลัยและวิทยาลัยรวมกว่า 13,131 คน การมีจำนวนประชากรด้านการศึกษาจำนวนมากนี้ส่งผลต่อการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของจังหวัดมหาสารคาม โดยเฉพาะในภาคการศึกษา ซึ่งถือเป็นภาคที่มีมูลค่าผลิตภัณฑ์สูงเป็นอันดับสองรองจากภาคเกษตรกรรม นอกจากนี้ยังมีการหมุนเวียนของนักศึกษาที่เข้าใหม่และสำเร็จการศึกษา ทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยและการใช้จ่ายในจังหวัดมหาสารคามเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง คาดว่าภาคอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดจะมีแนวโน้มฟื้นตัวในปี 2567 จากการขยายตัวของภาคการศึกษาและการเติบโตทางเศรษฐกิจ

สำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์ของจังหวัดมหาสารคามเป็นหนึ่งในจังหวัดที่มีการเติบโตในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และถือเป็นอันดับ 5 ของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยตลาดอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ เช่น บ้านจัดสรรและทาวน์เฮ้าส์ ในช่วงปี 2567 การเปิดขายโครงการใหม่ในจังหวัดมหาสารคามมีการฟื้นตัวอย่างชัดเจนหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 คลี่คลาย โดยได้รับผลจากการกลับมาของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ การเติบโตของภาคการศึกษา และการเพิ่มขึ้นของประชากรที่มีงานทำในจังหวัด ซึ่งทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยและการใช้จ่ายในจังหวัดมหาสารคามมีแนวโน้มฟื้นตัวในปี

มาตรการช่วยเหลือด้านอสังหาริมทรัพย์จากภาครัฐบาล

ในปี 2567 ภาครัฐได้ประกาศมาตรการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองสำหรับบ้านและคอนโดมิเนียมที่มีมูลค่าไม่เกิน 7 ล้านบาท ซึ่งเป็นการช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์ และเพิ่มโอกาสให้ผู้ที่กำลังซื้อในระดับราคาปานกลางสามารถเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยได้ง่ายขึ้น โดยการลดค่าธรรมเนียมการโอนจาก 2.00% เหลือ 0.01% และค่าธรรมเนียมการจดจำนองจาก 1% เหลือ 0.01% ซึ่งจะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2567 การดำเนินมาตรการนี้มีเป้าหมายในการกระตุ้นการซื้อขายในตลาดอสังหาริมทรัพย์และฟื้นฟูเศรษฐกิจหลังการแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยเฉพาะในตลาดที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท ซึ่งมีผู้บริโภคจำนวนมากที่สามารถเข้าถึงได้ ด้วยการลดค่าธรรมเนียมในขั้นตอนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ผู้มีความสามารถในการตัดสินใจซื้อบ้านหรือคอนโดมิเนียมได้ง่ายขึ้น นอกจากนี้ ยังช่วยให้การหมุนเวียนในตลาดอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง และส่งเสริมให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ในปี 2567 ซึ่งคาดว่าจะเป็ปัจจัยสำคัญในการฟื้นฟูภาคอสังหาริมทรัพย์และเศรษฐกิจในภาพรวม

หลักเกณฑ์ยอดหนี้ต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan To Value: LTV) สำหรับกรณีกู้รวม

ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส.24/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ที่บังคับใช้ตั้งแต่ปี 2566 มาจนถึงปัจจุบัน มาตรการ LTV สนับสนุนให้ประชาชนเป็นเจ้าของบ้านหลังแรกราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท กำหนดให้เพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV Ratio) เป็น 100% (ผู้ได้เต็มมูลค่าหลักประกัน) รวมถึงกรณีที่มีผู้ซื้อบ้านหรือคอนโดหลังแรก จะสามารถกู้เพิ่มเติมสำหรับเอาไว้ตกแต่งบ้านได้อีกไม่เกิน 10% ขณะที่บ้านหลังที่ 2 และ 3 เป็นต้นไปคงอัตราส่วนอยู่ที่ 70 – 90% สำหรับบ้านราคามากกว่า 10 ล้านบาท บ้านหลังแรกอัตราส่วนจะอยู่ที่ 90% ขณะที่บ้านหลังที่ 2 และ 3 เป็นต้นไปดำรงอยู่ที่ 70 – 80%

ในปี 2567 ทางภาครัฐก็ยังคงหลักเกณฑ์ LTV กรณีกู้รวมในการขอสินเชื่อเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดอัตราส่วนเงินกู้ต่อมูลค่าประเมินที่ดินและอาคารที่สูงสุดได้ตามจำนวนผู้กู้รวม ซึ่งหากผู้กู้รวมมีจำนวน 2 คน การคำนวณ LTV จะนำจำนวนรายได้รวมของผู้กู้ทั้งสองคนมาคำนวณประกอบกัน โดยสามารถกู้ได้ตามสัดส่วนการจ่ายชำระหนี้ของทั้งคู่ และไม่เกิน 90% ของมูลค่าประเมินสำหรับบ้านหรือคอนโดมิเนียมที่มีราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท ในกรณีที่ผู้กู้รวมมากกว่า 2 คน อัตราส่วนเงินกู้จะถูกพิจารณาในอัตราที่ต่ำลงเพื่อความเหมาะสมในการชำระหนี้ รวมถึงการประเมินความสามารถในการผ่อนชำระของผู้กู้แต่ละคน ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงให้กับสถาบันการเงิน และสามารถสนับสนุนให้ผู้ที่มีรายได้ไม่สูงสามารถเข้าถึงสินเชื่อเพื่อซื้อบ้านหรือคอนโดได้สะดวกยิ่งขึ้น

อัตราดอกเบี้ย

ตามมติคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2567 โดยธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ซึ่งประกาศลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงร้อยละ 0.25 จาก 2.50% เหลือ 2.25% โดยให้มีผลทันที ถือเป็นมาตรการที่ช่วยในการบรรเทาภาระหนี้สินและการฟื้นฟูตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะในด้านการกระตุ้นความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยและเพิ่มความสามารถในการเข้าถึงสินเชื่อของประชาชน การลดอัตราดอกเบี้ยจะทำให้ต้นทุนในการกู้ยืมเงินลดลง ส่งผลให้ผู้กู้สามารถชำระหนี้ผ่อนสินเชื่อบ้านในอัตราที่ต่ำลง ซึ่งช่วยกระตุ้นการตัดสินใจซื้อบ้านหรือคอนโดมิเนียมในระดับราคาปานกลาง โดยเฉพาะในตลาดที่อยู่อาศัยที่มีความต้องการสูงในปี 2567 นี้ นอกจากนี้ การลดอัตราดอกเบี้ยยังช่วยเพิ่มความสามารถในการกู้ยืมของผู้บริโภค เนื่องจากยอดผ่อนชำระรายเดือนที่ลดลง ส่งผลให้ผู้ที่มีรายได้ปานกลางหรือกลุ่มสมบัติไม่สูงสามารถขอสินเชื่อได้ง่ายขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มบ้านหรือคอนโดมิเนียมราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท ซึ่งเป็นตลาดที่มีความต้องการสูงในช่วงนี้ การที่ผู้ซื้อสามารถขอสินเชื่อได้สะดวกยิ่งขึ้นช่วยกระตุ้นการหมุนเวียนของอสังหาริมทรัพย์ให้เติบโตต่อเนื่อง

อย่างไรก็ตาม การลดอัตราดอกเบี้ยไม่ได้มีผลเฉพาะการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น แต่ยังส่งผลให้ผู้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีต้นทุนในการกู้ยืมที่ต่ำลง ทำให้มีแนวโน้มที่จะลงทุนในโครงการใหม่ ๆ หรือขยายการลงทุนในพื้นที่ที่มีศักยภาพ ส่งผลให้ภาคอสังหาริมทรัพย์มีการเติบโตอย่างมั่นคงในระยะยาว ถึงแม้การลดอัตราดอกเบี้ยจะช่วยกระตุ้นความต้องการในระยะสั้น แต่ต้องระวังผลกระทบจากการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยในอนาคต หากเศรษฐกิจฟื้นตัวและอัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้น อาจส่งผลให้ผู้กู้ที่มีภาระหนี้สินสูงเกิดปัญหาการชำระหนี้และเกิดความเสี่ยงต่อเสถียรภาพของตลาด

อสังหาริมทรัพย์ในระยะยาว โดยการลดอัตราดอกเบี้ยนี้จึงถือเป็นปัจจัยสำคัญในการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2567 แต่ยังต้องติดตามผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยในอนาคต ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระหนี้สินของผู้กู้และความเสี่ยงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาว

อัตราเงินเฟ้อ

อัตราเงินเฟ้อเป็นปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หนึ่งในผลกระทบคือการปรับตัวเพิ่มขึ้นของที่ดิน ซึ่งถือว่าเป็นต้นทุนสำคัญของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากอัตราเงินเฟ้อที่สูงจะเป็นปัจจัยส่งเสริมให้การถือครองที่ดิน หรือความต้องการซื้อที่ดินทั้งแง่การลงทุนหรือซื้อเพื่อใช้สำหรับเป็นที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งทำเลที่เหมาะสมกับการพัฒนาโครงการ ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาราคาได้ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นอย่างมาก นอกจากนี้ที่ดินและราคาของวัสดุก่อสร้าง ซึ่งเป็นต้นทุนหนึ่งที่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนของการพัฒนาโครงการ ก็มีทิศทางแปรผันตรงกับอัตราเงินเฟ้อของประเทศเช่นเดียวกัน

อัตราเงินเฟ้อทั่วไป เดือนตุลาคม 2567 สูงขึ้นร้อยละ 0.83 (YoY) เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน มีปัจจัยหลักจากราคาอาหารปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 1.95 โดยเฉพาะผักสดและผลไม้ ประกอบกับการสูงขึ้นของราคาน้ำมันดีเซล และค่ากระแสไฟฟ้า จากราคาที่ต่ำของปีที่ผ่านมาในขณะที่ราคาแก๊สโซฮอล์ ปรับตัวลดลงตามสถานการณ์ราคาน้ำมันในตลาดโลก ทั้งนี้ เมื่อหักอาหารสดและพลังงานออกแล้ว อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน สูงขึ้นร้อยละ 0.77 (YoY) เมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้า สูงขึ้นร้อยละ 0.08 (MoM) และเมื่อเทียบเฉลี่ย 10 เดือน (ม.ค. – ต.ค.) ของปี 2567 สูงขึ้นร้อยละ 0.52 (AoA)

ราคาวัสดุก่อสร้าง

วัสดุก่อสร้างเป็นวัตถุดิบที่สำคัญ และเป็นต้นทุนของการพัฒนาโครงการสำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง เดือนตุลาคม 2567 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน พบว่ามีอัตราสูงขึ้นร้อยละ 0.4 (YoY) แต่เมื่อเปรียบเทียบกับเดือนก่อนหน้าลดลงร้อยละ (0.1) ซึ่งเมื่อพิจารณาในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้ามีการปรับตัวสูงขึ้นของบางหมวดสินค้า ได้แก่ (1) วัสดุนิรมลและผลิตภัณฑ์ไม้สูงขึ้นร้อยละ 2.3 จากการสูงขึ้นของไม้แบบ ไม้โครงขาว ไม้คานและเสาเข็มไม้ (2) วัสดุนิรมลผลิตภัณฑ์คอนกรีต สูงขึ้นร้อยละ 1.4 จากการสูงขึ้นของเสาเข็มคอนกรีตอัดแรง ถึงซีเมนต์สำเร็จรูป ซีตโพลีคอนกรีต และคอนกรีตผสมเสร็จ (3) วัสดุนิรมลผลิตภัณฑ์เหล็ก สูงขึ้นร้อยละ 0.4 จากการสูงขึ้นของสีทาถนนชนิดสะท้อนแสง (4) วัสดุนิรมลไฟฟ้าและประปา สูงขึ้นร้อยละ 2.9 จากการสูงขึ้นของสายส่งกำลังไฟฟ้า NYN สายไฟฟ้า VCT เครื่องตัดไฟอัตโนมัติ และถังบำบัดน้ำเสีย ระบบไม้อัดอากาศ (5) วัสดุนิรมลก่อสร้างอื่น ๆ สูงขึ้นร้อยละ 5.1 จากการสูงขึ้นของยางมะตอย ขณะที่บางหมวดปรับตัวลดลง ได้แก่ (6) วัสดุนิรมลผลิตภัณฑ์เหล็ก (1.0) จากการลดลงของปูนซีเมนต์ปอร์ตแลนด์ ปูนขาวซีเมนต์ และปูนซีเมนต์ผสมปูนฉาบสำเร็จรูป (7) วัสดุนิรมลผลิตภัณฑ์เหล็ก ผลิตภัณฑ์เหล็ก (2.7) จากการลดลงของเหล็กเส้นกลมผิวเรียบ เหล็กเส้นกลมผิวขรุขระ ลวดเหล็กเสริมคอนกรีตอัดแรง และเหล็กดัดซี่ (8) วัสดุนิรมลผลิตภัณฑ์พลาสติก (0.9) จากการลดลงของกระเบื้องเคลือบปูผนัง กระเบื้องเคลือบปูพื้น และกระเบื้องยาง PVC ปูพื้น

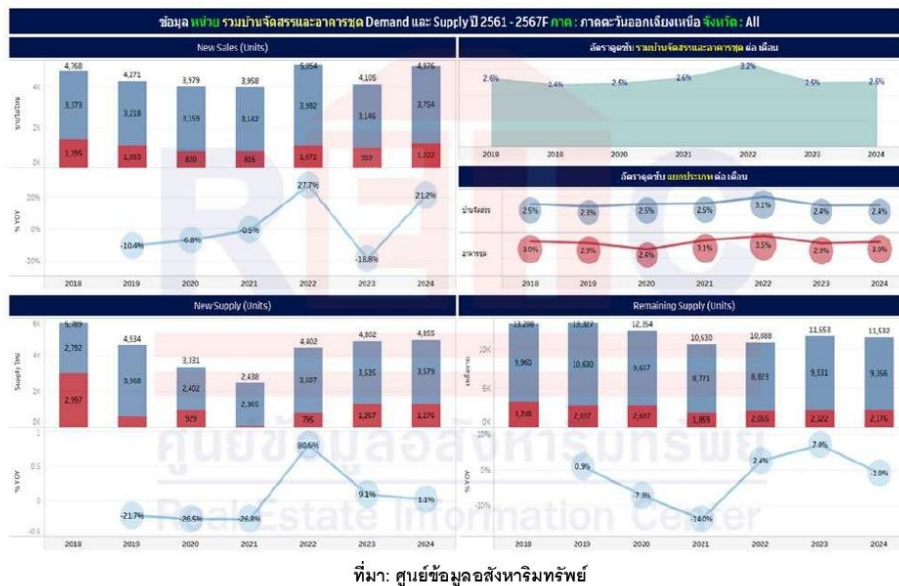
ปัจจัยด้านแรงงาน

แรงงานถือว่าเป็นอีกหนึ่งปัจจัยหลักของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการพัฒนาโครงการโดยส่วนใหญ่ ถึงแม้จะมีเทคโนโลยีที่เข้ามาช่วยในการก่อสร้างก็ตาม การพัฒนาโครงการยังมีความต้องการแรงงานในการก่อสร้าง ทั้งนี้จากข้อมูลอัตราค่าจ้างรายวันขั้นต่ำของจังหวัดมหาสารคามย้อนหลัง 10 ปี ตั้งแต่ปี 2556 จนถึงปี 2566 พบว่ามีอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปีแบบทบต้น (Compound Annual Growth Rate: CAGR) เท่ากับร้อยละ 1.26 ต่อปี อัตราค่าจ้างรายวันขั้นต่ำของจังหวัดมหาสารคาม มีการปรับเปลี่ยนตามนโยบายของรัฐบาล ซึ่งจากในอดีตมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมากในช่วงปี 2556 และตั้งแต่ต้นปี มีอัตราที่เพิ่มขึ้นถึงปี 2560 และตั้งแต่ปี 2560 - 2563 มีการปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ซึ่งอัตราค่าจ้างรายวันขั้นต่ำที่ตั้งแต่ปี 2563 - 2565 และมีการปรับเพิ่มเป็น 332 บาทในปี 2566 และปัจจุบันถูกปรับเพิ่มเป็น 340 บาทต่อวัน โดยมีผลประกาศจากการประชุมคณะกรรมการค่าจ้างของปี 2566 ให้บังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 (ที่มา : กระทรวงแรงงาน) การปรับขึ้นค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำช่วยเพิ่มกำลังซื้อของแรงงานในระดับท้องถิ่น ทำให้กลุ่มคนที่มีรายได้ในระดับปานกลางสามารถเข้าถึงการซื้อที่อยู่อาศัยได้ง่ายขึ้น โดยเฉพาะในตลาดบ้านหรือคอนโดมิเนียมราคาปานกลางที่มีราคาไม่เกิน 1 - 2 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของค่าจ้างจะช่วยให้ผู้บริโภคสามารถจัดสรรงบประมาณเพื่อชำระเงินผ่อนสินเชื่อบ้านได้มากขึ้น ส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยในกลุ่มนี้มีโอกาสเติบโต การเพิ่มขึ้นของกำลังซื้อในกลุ่มแรงงานที่มีรายได้ปานกลางนี้อาจช่วยกระตุ้นการเติบโตของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดมหาสารคาม โดยเฉพาะในแง่ของโครงการที่อยู่อาศัยราคาประหยัดหรือโครงการบ้านจัดสรรที่รองรับกลุ่มลูกค้ากำลังซื้อในระดับนี้ ในทางกลับกัน การเพิ่มขึ้นของค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนการก่อสร้างในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากแรงงานเป็นส่วนสำคัญในการผลิตและการก่อสร้างอาคาร การจ้างงานที่มีราคาสูงขึ้นอาจทำให้ต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องปรับราคาขายเพื่อให้ครอบคลุมต้นทุนที่สูงขึ้น หรือในบางกรณีอาจจำเป็นต้องลดขนาดหรือคุณภาพของโครงการเพื่อรักษาผลกำไร นอกจากนี้ การเพิ่มต้นทุนการก่อสร้างอาจทำให้การพัฒนาโครงการในบางพื้นที่ต้องชะลอตัวลง หรือเกิดการประเมินใหม่ในเรื่องของทำเลและประเภทของโครงการที่สามารถทำได้

ทั้งนี้จากทุกปัจจัยทั้งหมดจะแสดงให้เห็นว่าภาวะอุตสาหกรรมในภาคอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภายในจังหวัดมหาสารคาม เริ่มกลับมาฟื้นตัวและผ่อนคลายลง จากการปรับลดดอกเบี้ยนโยบายของ กนง. แต่ยังมีปัจจัยที่อุดรการณ์ฟื้นตัวคือราคาวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวสูงขึ้น ในขณะที่ภาคอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปรับราคาเพิ่มขึ้นเพื่อสอดคล้องกับต้นทุนที่เพิ่มสูงขึ้นได้ และค่าแรงรายวันขั้นต่ำที่เพิ่มขึ้นซึ่งจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนของภาคอสังหาริมทรัพย์อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ อาจส่งผลให้ภาคธุรกิจมีอัตรากำไรที่ลดลง แต่อย่างไรก็ตามบริษัทไม่ได้มีแผนที่จะปรับขึ้นราคาขายล่วงหน้าจึงได้มีการวางแผนขยายธุรกิจการลงทุนเพิ่มขึ้นในธุรกิจอื่นเพื่อลดความเสี่ยงจากการมีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจแรกเริ่มของกลุ่มบริษัท

รูปภาพสภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรมในปีที่ผ่านมา

ภาวะอุตสาหกรรม ภาคอสังหาริมทรัพย์ และภาคการก่อสร้างของประเทศไทย



ภาพแสดงการปรับปรุงมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัยปี 2567

การปรับปรุงมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัยปี 2567

* ลดค่าจดทะเบียนโอนและการจำนองเหลือ ร้อยละ 0.01 *

สำหรับบ้านมือ 1 และมือ 2 ที่ปราศจากขาย ราคาประเมินทุนทรัพย์ และวงเงินจำนอง ไม่เกิน 7 ล้านบาท

วัตถุประสงค์

- เพื่อสนับสนุนให้ประชาชนสามารถเข้าร่วมมาตรการเพิ่มขึ้น ซึ่งจะช่วยบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง
- ส่งเสริมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างความมั่นคงในทางเศรษฐกิจ
- ช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มเป้าหมาย

- ผู้ซื้อ ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดา ที่มีสัญชาติไทย ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง
- ผู้ขาย ที่ต้องการขายอสังหาริมทรัพย์ ทั้งที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ และห้องชุด (มือ 1 และมือ 2)

ประโยชน์

- ประชาชนสามารถเข้าร่วมมาตรการเพิ่มขึ้นและมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง
- ส่งเสริมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างความมั่นคงในทางเศรษฐกิจ
- เพิ่มการบริโภค และการลงทุน GDP เพิ่มขึ้น

หลักเกณฑ์และเงื่อนไข

- ลดค่าจดทะเบียนโอน (จากร้อยละ 2) เหลือร้อยละ 0.01
- ลดค่าจดทะเบียนการจำนอง (จากร้อยละ 1) เหลือร้อยละ 0.01 (เฉพาะกรณีโอนและจำนองในคราวเดียวกัน)
- สำหรับการซื้อขายที่อยู่อาศัย (ทั้งมือ 1 และมือ 2) ได้แก่
 - (1) บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว (2) อาคารพาณิชย์ (3) ห้องชุด
- ราคาซื้อขาย ราคาประเมินทุนทรัพย์ และวงเงินจำนอง ต้องไม่เกิน 7 ล้านบาท
- ข้อสัญญา ไม่รวมถึงกรณีการขายเฉพาะส่วน
- ระยะเวลามาตรการ: ตั้งแต่เริ่มออกมาตรการใช้บังคับถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ตัวอย่างการคำนวณ

กรณีบ้านพร้อมที่ดินมูลค่า 7 ล้านบาท และวงเงินจำนอง 7 ล้านบาท

| ค่าจดทะเบียน | ปกติ | ตามมาตรการ |
|--------------|--------------|-------------|
| การโอน | 140,000 (2%) | 700 (0.01%) |
| การจำนอง | 70,000 (1%) | 700 (0.01%) |
| รวม | 210,000 | 1,400 |

ภาวะอุตสาหกรรม

ภาพแสดงมาตรการเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน 2567

| สินเชื่อที่อยู่อาศัย | ระยะเวลาหลังจากผ่อนสัญญา บ้านหลังแรก | ราคาบ้านต่ำกว่า 10 ล้าน บาท | ราคาบ้านตั้งแต่ 10 ล้าน บาทขึ้นไป |
|---------------------------------|---|--------------------------------|--------------------------------------|
| สัญญาบ้านหลังแรก | - | 100%+10%* | 90% |
| สัญญาบ้านหลังที่ 2 | ตั้งแต่ 2 ปี ขึ้นไป | 90% | 80% |
| | น้อยกว่า 2 ปี | 80% | |
| สัญญาบ้านหลังที่ 3 เป็นต้นไป | - | 70% | 70% |

ที่มา: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา และธนาคารแห่งประเทศไทย

ภาพแสดงตัวอย่างมาตรการผ่อนปรนเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกันสำหรับการกู้ร่วม 2567

UPDATE

ผ่อนปรนมาตรการ LTV สำหรับการกู้ร่วม

เดิม

การกู้ร่วมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยจะถือเป็นการกู้ของทุกคน

ใหม่

หากผู้ร่วมไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ให้ผ่อนปรนเสมือนว่ายังไม่เป็นผู้กู้ในครั้งนั้น

เพื่อช่วยบรรเทาผลกระทบของผู้ร่วมที่ไม่ได้มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย
ให้ได้รับสินเชื่อตามความเหมาะสมมากขึ้น

ตัวอย่างที่ 1

ครั้งที่ 1: A กับ B กู้ร่วมซื้อบ้านกัน แต่กรรมสิทธิ์เป็นของ A คนเดียว = ผ่อนปรนไม่นับ B เป็นผู้กู้

ครั้งที่ 2: ต่อมา B กู้ซื้อบ้านเป็นของตนเอง = เป็นสัญญาที่ 1 ของ B

ตัวอย่างที่ 2

ครั้งที่ 1: A กู้ซื้อบ้านคนเดียว = กรรมสิทธิ์เป็นของ A = เป็นสัญญาที่ 1 ของ A

ครั้งที่ 2: A กับ B กู้ร่วมซื้อบ้านกัน แต่กรรมสิทธิ์เป็นของ B คนเดียว (A ไม่มีกรรมสิทธิ์) = เป็นสัญญาที่ 1 ของ B เท่านั้น (ผ่อนปรนไม่นับ A เป็นผู้กู้)

Bank of Thailand

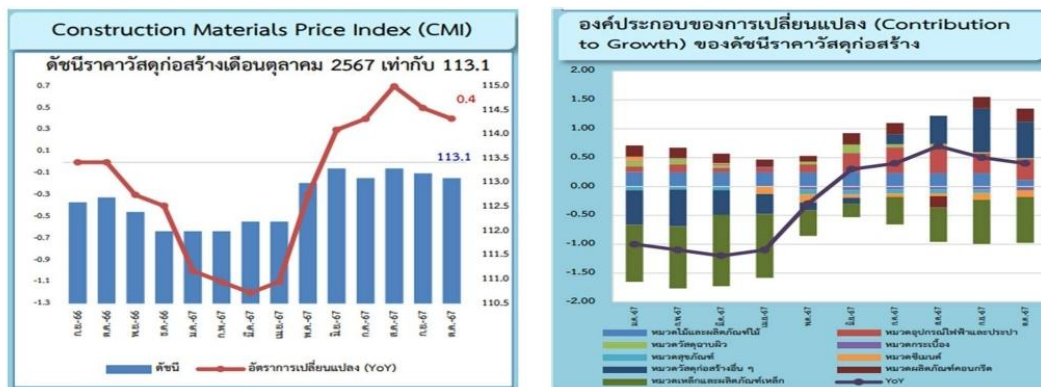
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

ตารางแสดงประมาณการอัตราเงินเฟ้อทั่วไปและอัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน



ภาพแสดงมาตรการเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน

ตารางแสดงสัดส่วน และอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้างเดือนตุลาคม 2567



ที่มา: สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า (สนค.)

ตารางสัดส่วนและอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้าง

ตารางข้อมูลคู่แข่งประเภทบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด

| ชื่อโครงการ | เดอะ วิตตอเรีย | Villa Nara | บ้านปันสุข | สวลิ |
|--------------------------------|---|--|--|--|
| ประเภท | บ้านเดี่ยว | บ้านเดี่ยว | บ้านเดี่ยว/ บ้านแฝด | บ้านเดี่ยว |
| ที่ตั้ง | ตำบลท่าสองคอน อำเภอเมืองมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม | ตำบลตลาด อำเภอเมืองมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม | ตำบลขามเรียง อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม | ตำบลตลาด อำเภอเมืองมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม |
| จำนวนชั้น | 1-2 | 1-2 | 1-2 | 2 |
| จำนวนห้องน้ำ | 2-3 | 3-4 | 2 | 2 - 3 |
| จำนวนห้องนอน | 2-3 | 3-5 | 2 - 3 | 3 - 5 |
| พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.) | 85 | 150 – 185 | 36 – 60 | 114 - 280 |
| จำนวนยูนิต | 170 | 183 | ไม่มีข้อมูล | 323 |
| จำนวนยูนิตเหลือขาย | ไม่มีข้อมูล | ไม่มีข้อมูล | ไม่มีข้อมูล | ไม่มีข้อมูล |
| ราคาต่อยูนิต (ล้านบาท) | 2.4 – 4.5 | 2.97 – 2.95 | 1.69 – 3.39 | 3.84 – 13.39 |
| ชื่อบริษัท (เจ้าของโครงการ) | บริษัท เดอะ วิตตอเรีย จำกัด | ห้างหุ้นส่วนจำกัด วิลล่า นารา (2017) | บริษัท ประภัสสร พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) |

ที่มา: ฝ่ายการตลาดบริษัท

ตารางข้อมูลคู่แข่งประเภททาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์

| ชื่อโครงการ | เดอะ ทาร์โอ | Green Garden Ville มหาสารคาม | The Chill |
|--------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ประเภท | ทาวน์โฮม | ทาวน์โฮม/ทาวน์เฮ้าส์ | ทาวน์โฮม/ทาวน์เฮ้าส์ |
| ที่ตั้ง | ต.ขามเรียง อ.กันทรวิชัย จ.มหาสารคาม | ต.ขามเรียง อ.กันทรวิชัย จ.มหาสารคาม | ต.แก่ง อ.เมืองมหาสารคาม จ.มหาสารคาม |
| จำนวนชั้น | 1 | 2 | 2 |
| จำนวนห้องน้ำ | 2-3 | 1-2 | 3 |
| จำนวนห้องนอน | 2-3 | 2-3 | 3 |
| พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.) | 56 | 33 | 128 |
| จำนวนยูนิต | 92 | 26 | 200 |
| จำนวนยูนิตเหลือขาย | ไม่มีข้อมูล | ไม่มีข้อมูล | ไม่มีข้อมูล |
| ราคาต่อยูนิต (ล้านบาท) | 1.19 | 1.69 | 2.39 |
| ชื่อบริษัท (เจ้าของโครงการ) | ไม่มีข้อมูล | บริษัท กรีน การ์เด็น (2565) จำกัด | ไม่มีข้อมูล |

ตารางข้อมูลคู่แข่งชั้น

2. ธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีบริการ

การตลาด

ในด้านการตลาดของธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีบริการของกลุ่มบริษัท โดยปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีบริการน้ำมันเพียงแห่งเดียว คือ ปตท.ยูฟาร์ค ขามเรียง โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

สำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีบริการน้ำมันของกลุ่มบริษัท สามารถแบ่งแยกได้เป็น 2 กลุ่ม ดังนี้

- กลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เป็นผู้บริโภค สำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของสถานีบริการน้ำมัน “ปตท.ยูฟาร์ค ขามเรียง” และร้านค้าภายในสถานี ซึ่งที่ตั้งของสถานีบริการน้ำมันอยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัยมหาสารคาม ดังนั้นลูกค้าเป้าหมายหลักของกลุ่มบริษัท คือ นักศึกษา และบุคลากรของมหาวิทยาลัยมหาสารคาม และผู้ที่อยู่อาศัยหรือทำงานใกล้เคียงกับสถานีบริการน้ำมันดังกล่าว
- กลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เป็นผู้ประกอบการ สำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เป็นผู้ประกอบการ คือ ผู้ประกอบการที่ประสงค์จะเช่าพื้นที่เพื่อใช้ในเชิงพาณิชย์ภายในบริเวณสถานีบริการน้ำมัน “ปตท.ยูฟาร์ค ขามเรียง” ซึ่งผู้ประกอบการที่จะมาเช่าพื้นที่ภายในบริเวณสถานีจะเป็นกลุ่มเดียวกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เป็นผู้บริโภค ข้างต้น

(2) กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์ในการแข่งขัน

ในด้านผลิตภัณฑ์สำหรับธุรกิจสถานบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานบริการของกลุ่มบริษัทได้รับสิทธิในการเป็นตัวแทนจำหน่ายปิโตรเลียมภายใต้แบรนด์ “ปตท.” ดังนั้นในด้านกลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์บางส่วนจะถูกกำหนดจากบริษัท ปตท.น้ำมันและการค้าปลีก จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของแบรนด์ อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทมุ่งเน้นในการบริหารจัดการให้ภายในสถานีนี้อำนาจไว้สำหรับรองรับทุกความต้องการของลูกค้าที่ครบถ้วน รวมถึงจัดให้มีผู้รับผิดชอบในการดูแลเรื่องความสะอาดเรียบร้อยภายในสถานบริการของกลุ่มบริษัทสม่ำเสมอ

(3) กลยุทธ์ด้านราคา

ในด้านราคาขายของธุรกิจสถานบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานบริการของกลุ่มบริษัท สามารถแบ่งได้เป็น 2 ลักษณะ ตามลูกค้าเป้าหมาย ดังนี้

- ลูกค้าเป้าหมายที่เป็นผู้บริโภค สำหรับลูกค้าเป้าหมายที่เป็นผู้บริโภค กลุ่มบริษัทจะไม่ได้เป็นผู้กำหนดราคาในการขายให้กับผู้บริโภคโดยตรง ซึ่งผู้ที่ให้สิทธิในการเป็นตัวแทนจำหน่าย หรือเจ้าของแฟรนไชส์จะเป็นผู้กำหนด
- ลูกค้าเป้าหมายที่เป็นผู้ประกอบการ สำหรับลูกค้าเป้าหมายที่เป็นผู้ประกอบการ ซึ่งบริษัทกำหนดผ่านอัตราค่าเช่า ค่าบริการอื่น ๆ กลุ่มบริษัทมีการกำหนดราคาโดยอ้างอิงจากในพื้นที่ข้างเคียงเพื่อให้สามารถแข่งขันในพื้นที่เดียวกัน

(4) กลยุทธ์ด้านการสื่อสารการตลาด และส่งเสริมการขาย

สำหรับด้านการสื่อสารการตลาดและส่งเสริมการขาย เนื่องจากกลุ่มบริษัทเป็นตัวแทนในการจำหน่ายน้ำมันเชื้อเพลิง ดังนั้นผู้ที่ให้สิทธิในการเป็นตัวแทนจำหน่ายจะเป็นผู้ทำหน้าที่สื่อสารการตลาดให้กับแบรนด์ที่บริษัทได้รับสิทธิ

(5) กลยุทธ์ทางด้านการจำหน่าย และช่องทางการจำหน่าย

ในด้านช่องทางการจัดจำหน่าย ปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีสถานบริการน้ำมันเพียงแห่งเดียวคือ “ปตท.ยูอาร์ซี ขามเรียง” จึงดำเนินการผ่านช่องทางดังกล่าวเท่านั้น

สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรมในปีที่ผ่านมา

การแข่งขัน

ในการแข่งขันในพื้นที่ปัจจุบันในอำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคามมีสถานบริการน้ำมันทั้งหมด 2 แห่ง (ไม่นับรวมของกลุ่มบริษัท) โดยมีรายละเอียดสถานบริการน้ำมันดังนี้

- (1) สถานบริการน้ำมัน ปตท.หน้าเขายมวิทยาลัทยมหาสารคาม ตั้งอยู่ที่ ตำบลท่าขอนยาง อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม
- (2) สถานบริการน้ำมัน PT ถนนท่าขอนยาง ตั้งอยู่ที่ ตำบลท่าขอนยาง อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม

ภาพรวมการใช้น้ำมันเชื้อเพลิง

แม้ว่าราคาน้ำมันเชื้อเพลิงแบบเกาจะสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมถึงเริ่มมีการรณรงค์ใช้พลังงานสะอาดเช่น พลังงานไฟฟ้าจากแสงอาทิตย์ พลังงานหมุนเวียน มากขึ้น แต่ความต้องการการใช้น้ำมันในประเทศมีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากฟื้นตัวตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจ โดยภาพรวมการใช้น้ำมันเชื้อเพลิง เฉลี่ยในปี 2567 (มกราคม – ธันวาคม) อยู่ที่ 155.49 ล้านลิตร/วัน เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ร้อยละ 2.1 โดยน้ำมันดีเซลหมุนเร็ว ๗ สถานบริการเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 ขยายตัวตามภาวะเศรษฐกิจ รวมทั้งมาตรการตรึงราคาน้ำมันดีเซลของรัฐบาล น้ำมันอากาศยานเชิงพาณิชย์ (Jet A1) เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.7 ขยายตัวตามภาคการท่องเที่ยว และการใช้ LPG เพิ่มขึ้น ร้อยละ 3.7 ขณะที่กลุ่มเบนซินลดลงร้อยละ 0.05 ซึ่งมีปัจจัยสำคัญจากการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนสาธารณะและการขยายตัวของยานยนต์ไฟฟ้า น้ำมันเตา ลดลงร้อยละ 0.6 ซึ่งมีปัจจัยสำคัญจากการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนสาธารณะและการขยายตัวของยานยนต์ไฟฟ้า น้ำมันเตา ลดลงร้อยละ 13.5 และ NGV ลดลงร้อยละ 16.5

ภาพรวมและแนวโน้มอุตสาหกรรมค้าปลีก

ธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่เป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมค้าปลีกซึ่งมีมูลค่ารวม 2.8 ล้านล้านบาทในปี 2566 ซึ่งคิดเป็นสัดส่วน 15.7% ของ GDP ประเทศไทย สูงเป็นอันดับสองรองจากภาคอุตสาหกรรมการผลิตที่มีสัดส่วน 24.9% ข้อมูลจากสมาคมผู้ค้าปลีกไทยระบุว่าธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่มีแนวโน้มเติบโตในอัตราเฉลี่ย 5.0 – 5.5% ต่อปี จากปัจจัยหนุน ได้แก่กำลังซื้อในประเทศมีแนวโน้มฟื้นตัว อย่างค่อยเป็นค่อยไปตามทิศทางทางเศรษฐกิจไทย การกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติจะส่งผลดีต่อภาคค้าปลีกโดยเฉพาะในแหล่งท่องเที่ยว ความคืบหน้าของการพัฒนาโครงการเมกะโปรเจกต์ภาครัฐ การเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจการค้าออนไลน์ ช่วยกระตุ้นยอดขาย และการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศเพื่อนบ้าน เพิ่มโอกาสทางธุรกิจแก่ผู้ประกอบการค้าปลีกในจังหวัดชายแดนและจังหวัดหลักในภูมิภาค

เนื่องจากจังหวัดมหาสารคามยังเป็นศูนย์กลางการศึกษาของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ประกอบด้วยมหาวิทยาลัยขนาดใหญ่ อาทิ มหาวิทยาลัยมหาสารคาม มหาวิทยาลัยราชภัฏมหาสารคาม และมหาวิทยาลัยการกีฬาแห่งชาติ วิทยาเขตมหาสารคาม โดยมีนิสิตนักศึกษาในระดับมหาวิทยาลัยและวิทยาลัย มากกว่า 55,000 คน โดยส่งผลต่อการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของจังหวัดมหาสารคาม ทำให้ภาคการศึกษามีมูลค่าผลิตภัณฑ์สูงเป็นอันดับ 2 รองจากภาคเกษตร ประกอบกับข้อมูลจากสำนักงานสถิติแห่งชาติประมาณการประชากรจังหวัดมหาสารคามที่มีงานทำ มีจำนวน 400,656 คน ในปี 2566 และมีแนวโน้มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในปี 2567 และ 2568 อัตราการว่างงานที่ลดลงในปี 2566 คิดเป็นร้อยละ 0.6 หรือ 2,284 คนของผู้ที่อยู่ในกำลังแรงงานทั้งหมด 402,940 คน เมื่อเทียบกับปี 2565 มีอัตราการว่างงานร้อยละ 0.7 หรือ 2,898 คน ลดลงร้อยละ 0.1 ส่งผลให้ประชากรในจังหวัดมีรายได้เพิ่มมากขึ้น ด้วยเหตุผลที่กล่าวถึงทำให้ความต้องการด้านอุปโภคบริโภคของจังหวัดมหาสารคามมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องส่งผลดีให้กับอุตสาหกรรมค้าปลีกภายในจังหวัด

ภาพรวมและแนวโน้มของธุรกิจอาหาร และเครื่องดื่ม (Food and Beverage)

ข้อมูลจากศูนย์วิจัยกรุงศรี ระบุว่าธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มคาดว่าจะเติบโต 4.0 – 5.0% ต่อปี หรือคิดเป็นรายได้รวม 2.75 – 3.00 แสนล้านบาท ซึ่งมีผลมาจากการเปลี่ยนแปลงด้านอุปสงค์ เช่น การเริ่มฟื้นตัวของ GDP ของประเทศ สำหรับภาคการท่องเที่ยวที่คาดว่าจะกลับมาฟื้นตัวทั้งกลุ่มนักท่องเที่ยวไทยและนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศ พฤติกรรมผู้บริโภคที่ทยอยกลับมาทานอาหารที่ร้านมากขึ้น หลังจากผ่านช่วงการระบาดของโรค COVID-19 บวกกับสื่อโซเชียลมีเดียและสิทธิพิเศษต่าง ๆ ด้านอุปทานได้แรงสนับสนุนจากระบบโลจิสติกส์ที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ให้บริการแอปพลิเคชันส่งอาหารช่วยให้ร้านอาหารเข้าถึงผู้บริโภคได้ง่ายขึ้น และการขยายตัวของธุรกิจค้าปลีกช่วยส่งเสริมให้ธุรกิจร้านอาหารขยายตัวตามธุรกิจค้าปลีกได้ดี

ภาพรวมและแนวโน้มธุรกิจแฟรนไชส์ ข้อมูล ณ เดือนพฤศจิกายน 2567 จากไทยแฟรนไชส์เซ็นเตอร์ ระบุว่าจำนวนธุรกิจแฟรนไชส์ในไทยมีประมาณ 657 กิจการ แบ่งเป็นกลุ่มธุรกิจอาหารและเบเกอรี่ คิดเป็นร้อยละ 32.88 กลุ่มธุรกิจเครื่องดื่มและไอศกรีมร้อยละ 25.42 กลุ่มธุรกิจการศึกษา ร้อยละ 15.98 กลุ่มธุรกิจบริการและงานพิมพ์ร้อยละ 11.42 กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และค้าปลีกร้อยละ 7.31 กลุ่มธุรกิจการแพทย์ร้อยละ 3.65 และกลุ่มโอกาสทางธุรกิจร้อยละ 3.35 ซึ่งจำนวนแฟรนไชส์ในประเทศไทยมีการเติบโตขึ้นทุกปี นับตั้งแต่ปี 2548 เติบโตเพิ่มขึ้นปีละ 17% และปี 2567 มีอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้น 12% จากปี 2566 และคาดว่ากลุ่มธุรกิจแฟรนไชส์จะสามารถเติบโตเพิ่มมากขึ้น เพื่อรองรับอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจอาหาร

รูปภาพสภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรมในปีที่ผ่านมา

การแข่งขัน

ในด้านการแข่งขันในพื้นที่ปัจจุบันในอำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคามมีสถานีสาน้ำมันทั้งหมด 2 แห่ง (ไม่นับรวมของกลุ่มบริษัท) โดยมีรายละเอียดสถานีสาน้ำมันดังนี้

- (1) สถานีบริการน้ำมัน ปตท.หน้าป้ายมหาวิทยาลัยมหาสารคาม ตั้งอยู่ที่ ตำบลท่าขอนยาง อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม



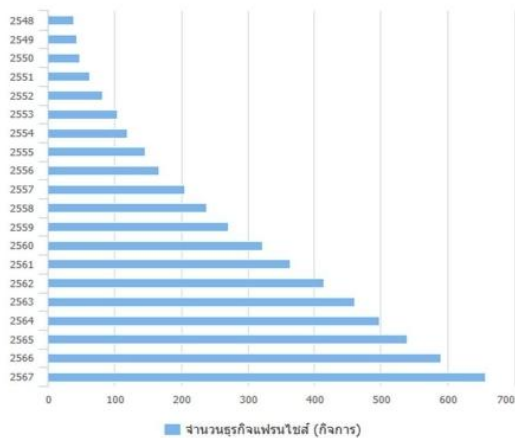
- (2) สถานีบริการน้ำมัน PT ถนนท่าขอนยาง ตั้งอยู่ที่ ตำบลท่าขอนยาง อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม



การแข่งขันธุรกิจสถานีสาน้ำมัน

ภาพรวมและแนวโน้มธุรกิจแฟรนไชส์

สถิติจำนวนธุรกิจแฟรนไชส์ไทย



| ปี พ.ศ. | จำนวนกิจการ | เปลี่ยนแปลง |
|---------|-------------|---------------|
| 2548 | 38 | |
| 2549 | 43 | เพิ่มขึ้น 14% |
| 2550 | 48 | เพิ่มขึ้น 12% |
| 2551 | 62 | เพิ่มขึ้น 30% |
| 2552 | 82 | เพิ่มขึ้น 33% |
| 2553 | 104 | เพิ่มขึ้น 27% |
| 2554 | 119 | เพิ่มขึ้น 15% |
| 2555 | 145 | เพิ่มขึ้น 22% |
| 2556 | 167 | เพิ่มขึ้น 16% |
| 2557 | 205 | เพิ่มขึ้น 23% |
| 2558 | 238 | เพิ่มขึ้น 17% |
| 2559 | 270 | เพิ่มขึ้น 14% |
| 2560 | 322 | เพิ่มขึ้น 20% |
| 2561 | 364 | เพิ่มขึ้น 14% |
| 2562 | 415 | เพิ่มขึ้น 15% |
| 2563 | 460 | เพิ่มขึ้น 11% |
| 2564 | 498 | เพิ่มขึ้น 9% |
| 2565 | 539 | เพิ่มขึ้น 9% |
| 2566 | 590 | เพิ่มขึ้น 10% |
| 2567 | 657 | เพิ่มขึ้น 12% |

แฟรนไชส์ไทยมาใหม่เฉลี่ยเพิ่มขึ้น 17%

ภาพรวมและแนวโน้มธุรกิจแฟรนไชส์

1.2.2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

การจัดหาผลิตภัณฑ์

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายของกลุ่มบริษัทโดยกระบวนการในพัฒนาโครงการจะเริ่มตั้งแต่การจัดหาที่ดิน ออกแบบโครงการ การขออนุญาตจัดสรรและก่อสร้าง ควบคุมการก่อสร้างจนกระทั่งเริ่มเปิดขายโครงการ ภายหลังจากมีการขายและโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้ว กลุ่มบริษัทจะมีกระบวนการดูงานหลังการขายต่อเนื่องไปจนกระทั่งหมดการรับประกัน หรือปิดโครงการและมีการโอนพื้นที่ส่วนกลางให้กับนิติบุคคลของโครงการนั้น ๆ โดยมีรายละเอียดแต่ละกระบวนการดังนี้

(1) การจัดหาที่ดิน

กระบวนการจัดหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทจะจัดหาที่ดินโดยแผนกพัฒนาธุรกิจ และการตลาดของบริษัทจะทำการสำรวจ และพิจารณารายละเอียดของที่ดินเปรียบเทียบกับราคาที่ดินกับราคาประเมินจากกรมที่ดินและราคาตลาดรวมถึงการศึกษาความเป็นไปได้ และศักยภาพของทำเลที่ตั้งในการนำที่ดินมาพัฒนาโครงการอย่างละเอียด โดยเมื่อบริษัทได้รายละเอียดของที่ดินในเบื้องต้นแล้ว บริษัทจะทำการกำหนดรูปแบบของโครงการให้เหมาะสมกับทำเลที่ตั้ง ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคในพื้นที่นั้น การพัฒนาสาธารณูปโภคในบริเวณนั้นมีเพียงพอต่อการพักอาศัยหรือทำการค้า เช่น โรงพยาบาล ศูนย์การค้า มหาวิทยาลัย เป็นต้น จากนั้นกลุ่มบริษัทจะดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการทั้งทางด้านการตลาด การเงิน การก่อสร้าง และข้อกำหนดเบื้องต้นที่เกี่ยวข้อง เช่น การใช้ประโยชน์ที่ดินตามพระราชบัญญัติผังเมือง ข้อบังคับท้องถิ่นหรือพื้นที่ห้ามการก่อสร้าง รวมถึงข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมและชุมชน เป็นต้น รวมทั้งมีการออกแบบโครงการเบื้องต้น และประเมินผลตอบแทนเบื้องต้นจากการลงทุนในที่ดินดังกล่าว ก่อนจะพิจารณาอนุมัติการซื้อที่ดินพร้อมกับการอนุมัติโครงการที่จะพัฒนา ซึ่งเป็นไปตามคู่มืออำนาจดำเนินการของกลุ่มบริษัท

(2) การขออนุญาตจัดสรร การขออนุญาตก่อสร้าง และการเปิดขายโครงการ

กลุ่มบริษัทจะดำเนินการขออนุญาตจัดสรรและก่อสร้าง ภายหลังจากการจัดหาแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เรียบร้อยแล้ว โดยแผนกพัฒนาธุรกิจและการตลาด แผนกควบคุมภายใน และแผนกกฎหมายมีหน้าที่ประสานงาน และการดำเนินการกับหน่วยงานราชการ ซึ่งบริษัทมีบุคลากรที่มีประสบการณ์ มีความรู้ความเชี่ยวชาญในเรื่องกฎหมาย ข้อบังคับ และประกาศที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตจัดสรรและการขออนุญาตก่อสร้างเป็นอย่างดี

สำหรับแผนเปิดการขายในแต่ละโครงการ จะเป็นไปตามแผนธุรกิจของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้เนื่องจากบางโครงการของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการดำเนินการซึ่งมีพื้นที่ที่มาก ส่งผลให้กลุ่มบริษัทวางแผนเลือกพัฒนาและเปิดขายโครงการทีละส่วน (แบ่งเฟสโครงการ) เพื่อให้กลุ่มบริษัทสามารถบริหารความเสี่ยงของโครงการได้ดีมากขึ้น

(3) การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง และวัสดุก่อสร้าง รวมถึงวัสดุที่ใช้สำหรับการพัฒนาโครงการ

กลุ่มบริษัทได้ทำการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการ ได้แก่ ผู้รับเหมาก่อสร้างงานสถาปัตยกรรมและภูมิทัศน์ ผู้รับเหมาโครงสร้างอาคาร ผู้รับเหมางานระบบประกอบอาคาร และผู้รับเหมางานตกแต่งภายในอาคาร เป็นต้น ทั้งนี้การจัดจ้างจะขึ้นอยู่กับขนาดและความซับซ้อนแต่ละโครงการ อย่างไรก็ตามวัสดุก่อสร้างบางประเภทที่มีการใช้จำนวนมากในหลายโครงการที่เหมือนกัน เช่น กระเบื้องมุงหลังคา สุขภัณฑ์ เป็นต้น ประกอบกับเพื่อให้

วัสดุที่สวยงามและมีคุณภาพกลุ่มบริษัทจึงมีการจัดหาและสั่งซื้อวัสดุประเภทนี้จากผู้ผลิตด้วยตนเอง นอกจากนี้ในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างจากผู้ผลิตโดยตรงในปริมาณมากจะส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีอำนาจในการต่อรองราคาหรือเงื่อนไขเพิ่มเติมมากขึ้น โดยกลุ่มบริษัทจะมอบหมายให้แผนกจัดซื้อดำเนินการเจรจากับผู้ผลิตและผู้ขายเพื่อวางแผนในการสั่งซื้อให้เหมาะสมกับระยะเวลาในการก่อสร้างล่วงหน้า เพื่อลดผลกระทบในกรณีที่อาจเกิดความผันผวนด้านต้นทุนของวัสดุก่อสร้าง

สำหรับงานก่อสร้างโครงการของกลุ่มบริษัท จะแบ่งงานก่อสร้างออกเป็นแต่ละลักษณะงานที่มีความแตกต่างกันเช่น งานฐานราก งานก่ออิฐ งานกระเบื้อง งานไฟฟ้า เป็นต้น โดยกลุ่มบริษัทจะทำการประเมินราคาและจัดทำบัญชีแสดงปริมาณวัสดุและปริมาณแรงงานและราคา (Bill Of Quantity หรือ “BOQ”) เพื่อใช้เป็นมาตรฐานของการกำหนดราคากลางสำหรับโครงการในเบื้องต้น และใช้เป็นแนวทางในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างในการพัฒนาโครงการในด้านราคา ในส่วนด้านคุณภาพกลุ่มบริษัทจะกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างมาขึ้นทะเบียนกับกลุ่มบริษัทก่อน โดยจะแบ่งประเภทผู้รับเหมาตามลักษณะงานที่ผู้รับเหมามีความถนัด รวมถึงประสบการณ์ในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ และสามารถก่อสร้างได้เป็นไปตามระยะเวลาที่บริษัทกำหนด และใช้ทั้งสองเกณฑ์ทั้งในด้านราคาและด้านคุณภาพในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างสำหรับโครงการโดยแยกเป็นแต่ละลักษณะงาน

(4) การควบคุมคุณภาพงานก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทมีการใช้ผู้รับเหมาก่อสร้างจากภายนอกให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด ซึ่งแผนกตรวจสอบคุณภาพจะรับผิดชอบหน้าที่ร่วมกับแผนกควบคุมการก่อสร้างของบริษัททำหน้าที่ควบคุมการทำงานของผู้รับเหมาก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐานการก่อสร้างที่ถูกต้อง ครอบคลุมตามแบบและใช้วัสดุอุปกรณ์ที่ได้มาตรฐาน รวมถึงสร้างเสร็จภายในเวลาที่กำหนดตามแผนงาน โดยการกำหนดการตรวจสอบจะเป็นไปตามระยะเวลาความคืบหน้าของการก่อสร้าง

(5) บริการหลังการขาย

แผนกขายของบริษัทมีหน้าที่รับผิดชอบในการดูแลความเรียบร้อย และการบำรุงรักษาสินทรัพย์ของโครงการโดยมีการให้บริการแก่สินทรัพย์ 2 ประเภท คือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และอสังหาริมทรัพย์ส่วนกลาง โดยการให้บริการของแผนกขายครอบคลุมตั้งแต่การดูแลอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในระหว่างการรับประับ การดูแลความเรียบร้อยของระบบไฟฟ้า ประปา และสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ รวมถึงการรักษาความสะอาดภายในโครงการ เป็นต้น

(6) การบริหารงานก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และการจัดตั้ง

บริษัทให้ความสำคัญกับการให้บริการแก่ผู้พักอาศัยจึงได้ดำเนินการมอบหมายให้แผนกควบคุมภายใน และกฎหมายทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการ และผู้ประสานงานสำหรับงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เช่น การจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพปกติเรียบร้อยพร้อมใช้งานอยู่เสมอ การเรียกเก็บ “ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง” จากผู้พักอาศัยเพื่อนำมาใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ซ่อมแซม ระบบสาธารณูปโภค ส่วนกลาง ตลอดจนการควบคุมดูแลการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินและพระราชบัญญัติอาคารชุด ขอบบังคับและระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับโครงการในอนาคต

กำลังการผลิตของบริษัท

| | กำลังการผลิต | ใช้ไปทั้งหมด (ร้อยละ) |
|-----------|--------------|-----------------------|
| ไม่มี (-) | 0.00 | 0.00 |

การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างสำหรับการพัฒนาโครงการ

กลุ่มบริษัทได้ทำการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการ ได้แก่ ผู้รับเหมาก่อสร้างงานสถาปัตยกรรมและภูมิทัศน์ ผู้รับเหมาโครงสร้างอาคาร ผู้รับเหมางานระบบประกอบอาคาร และผู้รับเหมางานตกแต่งภายในอาคาร เป็นต้น ทั้งนี้การจัดจ้างจะขึ้นอยู่กับขนาดและความซับซ้อนแต่ละโครงการ

สำหรับงานก่อสร้างโครงการของกลุ่มบริษัท จะแบ่งงานก่อสร้างออกเป็นแต่ละลักษณะงานที่มีความแตกต่างกันเช่น งานฐานราก งานก่ออิฐ งานกระเบื้อง งานไฟฟ้า เป็นต้น โดยกลุ่มบริษัทจะทำการประเมินราคาและจัดทำบัญชีแสดงปริมาณวัสดุและปริมาณแรงงานและราคา (Bill Of Quantity หรือ “BOQ”) เพื่อใช้เป็นมาตรฐานของการกำหนดราคากลางสำหรับโครงการในเบื้องต้น และใช้เป็นแนวทางในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างในการพัฒนาโครงการในด้านราคา ในส่วนด้านคุณภาพกลุ่มบริษัทจะกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างมาขึ้นทะเบียนกับกลุ่มบริษัทก่อน โดยจะแบ่งประเภทผู้รับเหมาตามลักษณะงานที่ผู้รับเหมามีความถนัด รวมถึงประสบการณ์ในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ และสามารถก่อสร้างได้เป็นไปตามระยะเวลาที่บริษัทกำหนด และใช้ทั้งสองเกณฑ์ทั้งในด้านราคาและด้านคุณภาพในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างสำหรับโครงการโดยแยกเป็นแต่ละลักษณะงาน

การจัดหาวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิตหรือ การให้บริการ

การจัดหาวัสดุก่อสร้างรวมถึงวัสดุที่ใช้สำหรับการพัฒนาโครงการ

ในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างจากผู้ผลิตโดยตรงในปริมาณมากจะส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีอำนาจในการต่อรองราคาหรือเงื่อนไขเพิ่มเติมมากขึ้น โดยกลุ่มบริษัทจะมอบหมายให้แผนกจัดซื้อดำเนินการเจรจากับผู้ผลิตและผู้ขายเพื่อวางแผนในการสั่งซื้อให้เหมาะสมกับระยะเวลาในการก่อสร้างล่วงหน้า เพื่อลดผลกระทบในกรณีที่อาจเกิดความผันผวนด้านต้นทุนของวัสดุก่อสร้างอย่างไรก็ตามวัสดุก่อสร้างบางประเภทที่มีการใช้จำนวนมากในหลายโครงการที่เหมือนกัน เช่น กระเบื้องมุงหลังคา สุขภัณฑ์ เป็นต้น ประกอบกับเพื่อให้วัสดุที่สวยงามและมีคุณภาพกลุ่มบริษัทจึงมีการจัดหาและสั่งซื้อวัสดุประเภทนี้จากผู้ผลิตด้วยตนเอง

สัดส่วนการซื้อวัตถุดิบในประเทศและต่างประเทศ

| ประเทศ | ชื่อวัตถุดิบ | มูลค่า (บาท) |
|--------|----------------------------|--------------|
| ไทย | หมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีต | 5,905,741.00 |
| ไทย | หมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก | 3,439,598.00 |
| ไทย | หมวดซีเมนต์ | 783,980.00 |

ผู้จำหน่ายวัตถุดิบที่สำคัญ

จำนวนผู้จำหน่ายวัตถุดิบที่สำคัญ (ราย) : 5

ผู้จำหน่ายรายสำคัญ หมายถึง ผู้จำหน่ายสำคัญที่เป็นผู้ผลิตหรือผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้างโดยตรงแก่บริษัท เพื่อให้การบริหารงานก่อสร้างโครงการเป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้ โดยบริษัทมีแนวทางการจัดลำดับกลุ่มผู้จำหน่ายที่มีความสำคัญต่อธุรกิจของบริษัท โดยใช้หลักเกณฑ์การพิจารณา ดังนี้

- เป็นผู้จำหน่ายที่นำส่งวัสดุก่อสร้างที่สำคัญต่อกระบวนการก่อสร้างของโครงการ
- เป็นผู้จำหน่ายรายเดียวไม่สามารถทดแทนได้
- เป็นผู้จำหน่ายที่จำหน่ายวัสดุก่อสร้างเฉพาะเจาะจง ที่มีข้อกำหนดในการหาผู้จำหน่ายทดแทน

ในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง บริษัทมีระบบการสั่งซื้อเพื่อกำหนดปริมาณความต้องการใช้วัสดุไปยังผู้รับเหมาและผู้จำหน่ายล่วงหน้า เพื่อสามารถวางแผนการผลิตและส่งมอบวัสดุให้เป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้ อีกทั้งมีการตรวจสอบและทดลองการใช้งานของวัสดุใหม่ก่อนการนำมาใช้จริง เพื่อให้มั่นใจถึงคุณภาพของวัสดุที่เป็นไปตามมาตรฐานที่บริษัทกำหนดไว้

ปัจจุบันส่วนจัดซื้อสำหรับโครงการของบริษัท ได้มีการสั่งซื้อกับผู้จำหน่ายหลัก 5 ราย ได้แก่

- บริษัท เคแพค อินเตอร์เทรด จำกัด
- บริษัท สยามโกลบอลเฮาส์ จำกัด (มหาชน) (สาขามหาสารคาม)
- บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด (สาขามหาสารคาม)
- บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) (สาขาร้อยเอ็ด)
- บริษัท ยงชัยพาณิชย์ จำกัด

ซึ่งบริษัทผู้จำหน่ายส่วนใหญ่อยู่ในเขตพื้นที่ใกล้เคียงกับบริษัทและโครงการของบริษัท ซึ่งส่งผลต่อราคาค่าขนส่งและราคาวัสดุก่อสร้าง และความสะดวกรวดเร็วในการขนส่ง และสะดวกในการเลือกสรรสินค้าหรือวัสดุก่อสร้างคุณภาพที่จะนำมาใช้ในโครงการของบริษัท

2. ธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีบริการ

การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

สำหรับในด้านการจัดหาผลิตภัณฑ์ เนื่องจากธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน ของกลุ่มบริษัทเป็นลักษณะการได้รับสิทธิ์เป็นตัวแทนจำหน่าย จากบริษัท ปตท.น้ำมันและการค้าปลีก จำกัด (มหาชน) (“OR”) ภายใต้แบรนด์ “ปตท.”

ดังนั้น สำหรับการจัดหาผลิตภัณฑ์กลุ่มบริษัทจะสั่งซื้อผลิตภัณฑ์ได้จาก บริษัท ปตท.น้ำมันและการค้าปลีก จำกัด (มหาชน) (“OR”) เท่านั้น และสำหรับร้านค้าภายในสถานีบริการ บางส่วนเป็นลักษณะของแฟรนไชส์

กำลังการผลิตของบริษัท

| | กำลังการผลิต | ใช้ไปทั้งหมด (ร้อยละ) |
|-----------|--------------|-----------------------|
| ไม่มี (-) | 0.00 | 0.00 |

-ไม่มี-

การจัดหาวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิตหรือ การให้บริการ

เนื่องจากธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน ของกลุ่มบริษัทเป็นลักษณะการได้รับสิทธิ์เป็นตัวแทนจำหน่าย จากบริษัท ปตท.น้ำมันและการค้าปลีก จำกัด (มหาชน) (“OR”) ภายใต้แบรนด์ “ปตท.” ดังนั้นสำหรับการจัดหาผลิตภัณฑ์กลุ่มบริษัทจะสั่งซื้อผลิตภัณฑ์ได้จาก บริษัท ปตท.น้ำมันและการค้าปลีก จำกัด (มหาชน) (“OR”) เท่านั้น และสำหรับร้านค้าภายในสถานีบริการ บางส่วนเป็นลักษณะของแฟรนไชส์

สัดส่วนการซื้อวัตถุดิบในประเทศและต่างประเทศ

| ประเทศ | ชื่อวัตถุดิบ | มูลค่า (บาท) |
|--------|------------------|----------------|
| ไทย | น้ำมันเชื้อเพลิง | 132,324,165.00 |

ผู้จำหน่ายวัตถุดิบที่สำคัญ

จำนวนผู้จำหน่ายวัตถุดิบที่สำคัญ (ราย) : 1

ธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน ของกลุ่มบริษัทเป็นลักษณะการได้รับสิทธิ์เป็นตัวแทนจำหน่าย จากบริษัท ปตท.น้ำมันและการค้าปลีก จำกัด (มหาชน) (“OR”) ภายใต้แบรนด์ “ปตท.” ดังนั้นสำหรับการจัดหาผลิตภัณฑ์กลุ่มบริษัทจะสั่งซื้อผลิตภัณฑ์ได้จาก บริษัท ปตท.น้ำมันและการค้าปลีก จำกัด (มหาชน) (“OR”) เท่านั้น

1.2.2.4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินถาวรหลัก

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินหลักที่กลุ่มบริษัท ใช้ในการประกอบธุรกิจ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ต้นทุนการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ ที่ดินรอการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สินทรัพย์ไม่มีตัวตน และสินทรัพย์สิทธิการใช้ โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ดังนี้

(1) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 102.33 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง 93.28 ล้านบาท
- 2) เครื่องจักรและอุปกรณ์ 4.73 ล้านบาท
- 3) อุปกรณ์สำนักงาน 1.32 ล้านบาท
- 4) ยานพาหนะ 2.89 ล้านบาท
- 5) ป้ายอักษร 0.11 ล้านบาท

(2) ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 171.98 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) โครงการ เดอะแกรนด์ คาแนล ที่ตั้ง ตำบลตลาด อำเภอเมืองมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม ประเภททาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ มูลค่าเท่ากับ 38.63 ล้านบาท
- 2) โครงการ แกรนด์ บิช ที่ตั้ง ตำบลท่าสองคอน อำเภอเมืองมหาสารคาม จังหวัด มหาสารคาม ประเภทอาคารพาณิชย์ มูลค่าเท่ากับ 4.30 ล้านบาท
- 3) โครงการ พุทธิภิรมย์ (ศาลากลาง) ที่ตั้ง ตำบลแวงน่าง อำเภอมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารพาณิชย์ มูลค่าเท่ากับ 63.29 ล้านบาท
- 4) โครงการ ยูปาร์ค โฮม ที่ตั้ง ตำบลขามเรียง อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม ประเภทบ้านแฝด 2 ชั้น บ้านแฝด 1 ชั้น มูลค่าเท่ากับ 68.01 ล้านบาท
- 5) โครงการ ริเวอร์ คอนโด ที่ตั้ง ตำบลตลาด อำเภอเมืองมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม ประเภทคอนโดมิเนียม 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร มูลค่าเท่ากับ 2.02 ล้านบาท

(3) ที่ดินรอพัฒนา

ที่ดินรอพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 467.18 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- 1) ติดถนนบ้านท่าขอนยาง - บ้านชี (ม.ใหม่) โฉนดที่ดินเลขที่ 49421, 49201, 21905, 23442, 23856, 41055, 21732 เนื้อที่รวม 47-0-95 ไร่ มูลค่าสุทธิทางบัญชีรวม 229.48 ล้านบาท
- 2) ส่วนติดโครงการเดอะแกรนด์ คาแนล โฉนดที่ดินเลขที่ 95123, 109044 เนื้อที่รวม 4-1-93 ไร่ มูลค่าสุทธิทางบัญชีรวม 10.40 ล้านบาท
- 3) ส่วนติดโครงการแกรนด์ บิช โฉนดที่ดินเลขที่ 8076, 99725, 99728, 99729 เนื้อที่รวม 14-3-11.70 ไร่ มูลค่าสุทธิทางบัญชีรวม 145.31 ล้านบาท
- 4) ส่วนติดสำนักงานใหญ่ โฉนดที่ดินเลขที่ 24200, 24201, 89014, 89015 เนื้อที่รวม 2-0-55.50 ไร่ มูลค่าสุทธิทางบัญชีรวม 1.05 ล้านบาท
- 5) ส่วนติดถนนขอนแก่น - ยางตลาด (ทล.12) และติดถนน รพช.ขอนแก่น 4100 แยกจากถนนสายขอนแก่น - ยางตลาด (ทล. 12) โฉนดที่ดินเลขที่ 46512, 46513, 242833, 242834, 46511, 46514, 46520, 46522, 46523, 46526, 49014, 335159, 47485, 47486, 49011 เนื้อที่รวม 50-0-6.90 ไร่ มูลค่าสุทธิทางบัญชีรวม 49.41 ล้านบาท

6) ส่วนที่ดินถนนคอนกรีต – ยางตลาด (ทล.12) โฉนดที่ดินเลขที่ 46532, 80806, 82695 , 83928, 351216, 351211, 351212, 351214, 351215, 88772, 164753, 346793 เนื้อที่รวม 43-0-56 ไร่ มูลค่าสุทธิทางบัญชีรวม 7.55 ล้านบาท

7) ส่วนที่ดินถนน รพช.คอนกรีต 4100 แยกจากถนนสายคอนกรีต-ยางตลาด (ทล.12) โฉนดที่ดินเลขที่ 44879, 44880, 44882, 44883, 44903, 44904, 44906, 46506, 49006 เนื้อที่รวม 17-1-12 ไร่ มูลค่าสุทธิทางบัญชีรวม 2.46 ล้านบาท

8) ส่วนที่ดินถนนทางหลวงชนบทสาย 2183 (ทล.2183) โฉนดที่ดินเลขที่ 342854, 342855, 342901, 342902, 342903, 342909, 342910, 342911, 342912, 343010, 343011, 343012, 343249, 343250, 343251, 343308, 343734 ,343766, 343767, 346461, 346469, 347818, 347819, 347820, 373735, 347158 เนื้อที่รวม 143-3-37.7 ไร่ มูลค่าสุทธิทางบัญชีรวม 21.51 ล้านบาท

ราคาประเมินทรัพย์สินถาวรหลัก

| ชื่อสินทรัพย์ | มูลค่าตามบัญชี / ราคาประเมิน | ลักษณะกรรมสิทธิ์ | ภาระผูกพัน | รายละเอียดเพิ่มเติม |
|---|------------------------------|-------------------|---|---|
| 1) ที่ดินเปล่า : ที่ดินถนนบ้านท่าขอนยาง - บ้านชี (ม.ใหม่) | 422.73 | บริษัทเป็นเจ้าของ | จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงินและหุ้นกู้ภาระหนี้คงเหลือ 47.71 ล้านบาท และจดจำนองเป็นหลักประกัน | ที่ตั้ง: ที่ดินถนนสายบ้านท่าขอนยาง-บ้านชี (ทล.2202) ตำบลขามเรียง อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม |
| 2) ที่ดินเปล่า : ส่วนติดโครงการเดอะแกรนด์ คาแนล | 37.56 | บริษัทเป็นเจ้าของ | จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน ภาระหนี้คงเหลือ 4.88 ล้านบาท | ที่ตั้ง: แยกจากถนนสมอพิสัยราษฎร์ ตำบลตลาด อำเภอเมืองมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม |
| 3) ที่ดินเปล่า : ส่วนติดโครงการแกรนด์ บิช | 195.08 | บริษัทเป็นเจ้าของ | จดจำนองเป็นหลักประกันกับบริษัทหลักทรัพย์ภาระหนี้คงเหลือ 56.10 ล้านบาท | ที่ตั้ง: ที่ดินถนนสายมหาสารคาม - โกสุมพิสัย (ทล. 208) ตำบลทาสองคอน อำเภอเมืองมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม |
| 4) ที่ดินเปล่า : ส่วนติดสำนักงานใหญ่ | 12.43 | บริษัทเป็นเจ้าของ | จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน ภาระหนี้คงเหลือ 10.96 ล้านบาท | ที่ตั้ง: ที่ดินถนนสายมหาสารคาม - วาปีปทุม (ทล.2040) ตำบลตลาด อำเภอเมืองมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม |
| 5) ที่ดินเปล่า : ส่วนที่ดินถนนคอนกรีต – ยางตลาด (ทล.12) และที่ดินถนน รพช.คอนกรีต 4100 แยกจากถนนสายคอนกรีต | 49.57 | บริษัทเป็นเจ้าของ | ไม่มีการผูกพัน | ที่ตั้ง: ตำบลบึงเนียม อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น |
| 6) ที่ดินเปล่า : ส่วนที่ดินถนนคอนกรีต – ยางตลาด (ทล.12) | 33.17 | บริษัทเป็นเจ้าของ | ไม่มีการผูกพัน | ที่ตั้ง: ตำบลพระลับ, ตำบลบึงเนียม อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น |

| ชื่อสินทรัพย์ | มูลค่าตามบัญชี / ราคาประเมิน | ลักษณะกรรมสิทธิ์ | ภาระผูกพัน | รายละเอียดเพิ่มเติม |
|--|------------------------------|-------------------|-----------------|--|
| 7) ที่ดินเปล่า : ส่วนติดถนน รพช. ขอนแก่น 4100 แยกจากถนนสาย ขอนแก่น-ยางตลาด (ทล.12) | 6.91 | บริษัทเป็นเจ้าของ | ไม่มีภาระผูกพัน | ที่ตั้ง: ตำบลบึงเนียม อำเภอเมือง ขอนแก่น จังหวัด ขอนแก่น |
| 8) ที่ดินเปล่า : ส่วนติดถนน ทางหลวงชนบทสาย 2183 (ทล. 2183) | 103.57 | บริษัทเป็นเจ้าของ | ไม่มีภาระผูกพัน | ที่ตั้ง: ตำบลโคกสี อำเภอเมือง ขอนแก่น จังหวัด ขอนแก่น |

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีรายการสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ได้แก่ ลิขสิทธิ์โปรแกรมคอมพิวเตอร์ ซึ่งมีมูลค่าสุทธิ เท่ากับ 0.36 ล้านบาท (มูลค่าทุน เท่ากับ 1.05 ล้านบาท และค่าตัดจำหน่ายสะสมเท่ากับ 0.69 ล้านบาท)

ราคาประเมินสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่สำคัญ

| ชื่อสินทรัพย์ | ประเภท | มูลค่าตามบัญชี / ราคาประเมิน | รายละเอียดเพิ่มเติม |
|---|-----------|------------------------------|---------------------|
| โปรแกรมบัญชีก่อสร้าง @Con | ลิขสิทธิ์ | 0.19 | - |
| โปรแกรมGstarCAD Professional Stand Alond With Subscri | ลิขสิทธิ์ | 0.02 | - |
| โปรแกรมสำเร็จรูปFixed Asstes Control Management | ลิขสิทธิ์ | 0.08 | - |
| SketchUp Pro | ลิขสิทธิ์ | 0.03 | - |
| SketchUp Pro 2019 Win | ลิขสิทธิ์ | 0.02 | - |
| V-Ray Next Workstation for SketchUp | ลิขสิทธิ์ | 0.02 | - |

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม : ไม่มี

-ไม่มี-

1.2.2.5 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ : มี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการของบริษัท มีจำนวนยูนิตที่จอง และ/หรือ ทำสัญญาซื้อขายแล้ว แต่ยังมีได้ โอนกรรมสิทธิ์ของโครงการมีจำนวน 7 ยูนิต คิดเป็นมูลค่า 18.65 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

จำนวนงานทั้งหมด : 7
มูลค่างานทั้งหมด : 18.65
มูลค่ารับรู้แล้ว : 0.00
มูลค่างานคงเหลือที่ยังไม่รับรู้ : 18.65
รายละเอียดเพิ่มเติม : -

การแจกแจงรายละเอียดงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

| ชื่องาน | การรับรู้รายได้ของโครงการ (ร้อยละ) | ประมาณการระยะเวลา (ปี) | ประมาณการเวลาแล้วเสร็จ | มูลค่าของงาน (ล้านบาท) | รายละเอียดเพิ่มเติม |
|-----------------------------|------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|----------------------------|
| โครงการเดอะแกรนด์คานาล | 100.00 | 0 ปี 3 เดือน | มี.ค. 2568 | 7.88 | ทาวนโฮม จำนวน 4 ยูนิต |
| โครงการแกรนด์ บีช | 100.00 | 0 ปี 2 เดือน | ก.พ. 2568 | 7.38 | อาคารพาณิชย์ จำนวน 2 ยูนิต |
| โครงการพฤกษารมย์ (ศาลากลาง) | 100.00 | 0 ปี 2 เดือน | มี.ค. 2568 | 3.39 | บ้านแฝด จำนวน 1 ยูนิต |

รูปภาพรายละเอียดงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบเพิ่มเติม

| โครงการ | มูลค่ารวม (ลบ.) | จำนวนบ้านที่ก่อสร้าง (ยูนิต) | ความคืบหน้าการก่อสร้างบ้านรอโอน (บ.ล) (%) | จำนวนบ้านคงเหลือหลังการขาย (ยูนิต) | คงเหลือรอโอน (บ.ล) (ยูนิต) | มูลค่าบ้านรอโอน (บ.ล) (ลบ.) | ระยะเวลาที่คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ |
|---|-----------------|------------------------------|---|------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
|  | 328.99 | 144 | 79.71% | 68 | 4 | 7.88 | ไตรมาส 1 ปี 2568 |
|  | 196.05 | 50 | 98.78% | - | 2 | 7.38 | ไตรมาส 1 ปี 2568 |
|  | 224.54 | 65 | 58.25% | 35 | 1 | 3.39 | ไตรมาส 1 ปี 2568 |
|  | 179.43 | 68 | - | 68 | - | - | - |

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) มีนโยบายการลงทุนและการกำกับดูแลการดำเนินงานในบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะลงทุนในบริษัทที่สอดคล้องกับเป้าหมาย วิสัยทัศน์และแผนกลยุทธ์ในการเติบโตของธุรกิจ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีผลประกอบการหรือผลกำไรเพิ่มขึ้น หรือการลงทุนในธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ให้กับบริษัท เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ และเพื่อให้บริษัทฯ บรรลุเป้าหมายในธุรกิจหลัก ทั้งนี้ บริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม อาจพิจารณาลงทุนในธุรกิจอื่นเพิ่มเติมหากเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพการเติบโตหรือสามารถต่อยอดทางธุรกิจ หรือเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจของกลุ่มบริษัท ซึ่งสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีในการลงทุน โดยพิจารณาการลงทุนของบริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมนั้น บริษัทฯ จะทำการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนและพิจารณาศักยภาพและปัจจัยความเสี่ยงจากการลงทุน โดยมีขั้นตอนการวิเคราะห์การลงทุนอย่างเหมาะสม ซึ่งจะต้องได้รับความเห็นชอบรวมถึงการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ในการขออนุมัติการลงทุนของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมดังกล่าวจะต้องสอดคล้องเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง

นโยบายการกำกับดูแลการดำเนินงานในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ กำหนดนโยบายกำกับดูแลและบริหารจัดการบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดมาตรการและกลไกทั้งทางตรงและทางอ้อมเพื่อให้บริษัทฯ สามารถกำกับดูแลและบริหารจัดการกิจการของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม รวมถึงการติดตามดูแลให้บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม มีการปฏิบัติตามมาตรการและกลไกต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ได้เสมือนเป็นหน่วยงานของบริษัทฯ เอง และเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ รวมถึงกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ต่าง ๆ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) บริษัทฯ จะส่งบุคคลที่เป็นตัวแทนของบริษัทฯ เข้าไปเป็นกรรมการในแต่ละบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ตามสัดส่วนการถือหุ้นในแต่ละบริษัท เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลให้บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ดำเนินการให้สอดคล้องกับกฎหมาย นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งนโยบายอื่น ๆ ของบริษัทฯ อย่างไรก็ตามการส่งตัวแทนของบริษัทฯ เข้าไปเป็นกรรมการในแต่ละบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมจะต้องได้รับการพิจารณาและเห็นชอบโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของแต่ละบริษัท
- 2) บริษัทฯ ต้องได้รับรายงานแผนการประกอบธุรกิจ การขยายธุรกิจ ตลอดจนการเข้าร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการรายอื่น ๆ จากบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ผ่านรายงานผลการดำเนินงานประจำไตรมาส บริษัทฯ มีสิทธิเรียกให้บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม เข้าชี้แจงหรือนำเสนอเอกสารประกอบการพิจารณาดังกล่าว ซึ่งบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ต้องปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด
- 3) หากบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม มีการทำรายการหรือการดำเนินการใดๆ ที่เข้าข่ายหรือเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนเกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องขออนุมัติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หรือขออนุมัติจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายก่อนเข้าทำรายการบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม จะเข้าทำรายการหรือดำเนินการนั้นได้เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว นอกจากนี้ หากในการเข้าทำรายการหรือการเกิดเหตุการณ์บางกรณีของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม อันทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด กรรมการของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ดังกล่าว มีหน้าที่ต้องแจ้งหมายเลขรายการบริษัทฯ ในทันทีที่ทราบว่าเป็นบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม มีแผนจะเข้าทำรายการหรือเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว เพื่อให้เลขานุการบริษัทฯ ดำเนินการตามนโยบายและระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อไป
- 4) บริษัทฯ มีนโยบายให้บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม มีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอเพื่อป้องกันการทุจริตที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม เป็นช่องทางให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ สามารถได้รับข้อมูลของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ในการติดตามดูแลผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน การทำรายการระหว่างบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม กับกรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม และการทำรายการที่มีนัยสำคัญของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ ต้องจัดให้บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม มีกลไกในการตรวจสอบระบบงานดังกล่าว โดยให้ทีมผู้ตรวจสอบภายในและกรรมการอิสระของบริษัทฯ สามารถเข้าถึงข้อมูลได้โดยตรง และให้มีการรายงานผลการตรวจสอบระบบงานดังกล่าว ให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อให้ง่ายใจได้ว่าบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม มีการปฏิบัติตามระบบงานที่จัดทำไว้อย่างสม่ำเสมอ

- 5) บริษัทฯ มีนโยบายให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ต้องเปิดเผยและนำเสนอข้อมูลส่วนได้ส่วนเสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องต่อคณะกรรมการของบริษัทฯ ให้ทราบถึงความสัมพันธ์และการทำธุรกรรมกับบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหลีกเลี่ยงการทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ โดยคณะกรรมการของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม มีหน้าที่แจ้งเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการของบริษัทฯ ทราบภายในกำหนดเวลาที่บริษัทฯ กำหนดเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาตัดสินใจหรืออนุมัติใดๆ ซึ่งการพิจารณานั้นจะคำนึงถึงประโยชน์โดยรวมของบริษัทฯ หรือ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม เป็นสำคัญ ทั้งนี้กรรมการบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ต้องไม่มีส่วนร่วมอนุมัติในเรื่องที่ตนเองมีส่วนได้ส่วนเสียหรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทั้งทางตรงและทางอ้อม อนึ่ง การกระทำดังต่อไปนี้ ซึ่งเป็นผลให้กรรมการ ผู้บริหารหรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ได้รับผลประโยชน์ทางการเงินอื่น ๆ นอกเหนือจากที่พึงได้ตามปกติหรือเป็นเหตุให้บริษัทฯ หรือบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ได้รับความเสียหาย ให้สันนิษฐานว่าเป็นการกระทำที่ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของบริษัทย่อย และ/

หรือบริษัทร่วม อย่างมีนัยสำคัญ

(ก) การทำธุรกรรมระหว่างบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม กับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องโดยมิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (ข) การใช้ข้อมูลของบริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ที่ล่วงรู้มา เว้นแต่

เป็นข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชนแล้ว

(ค) การใช้ทรัพย์สิน หรือโอกาสทางธุรกิจของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ที่เป็นการฝ่าฝืนหลักเกณฑ์ หรือหลักปฏิบัติทั่วไปตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

6) บริษัทฯ ต้องได้รับข้อมูลหรือเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม เมื่อได้รับการร้องขอตามความเหมาะสม

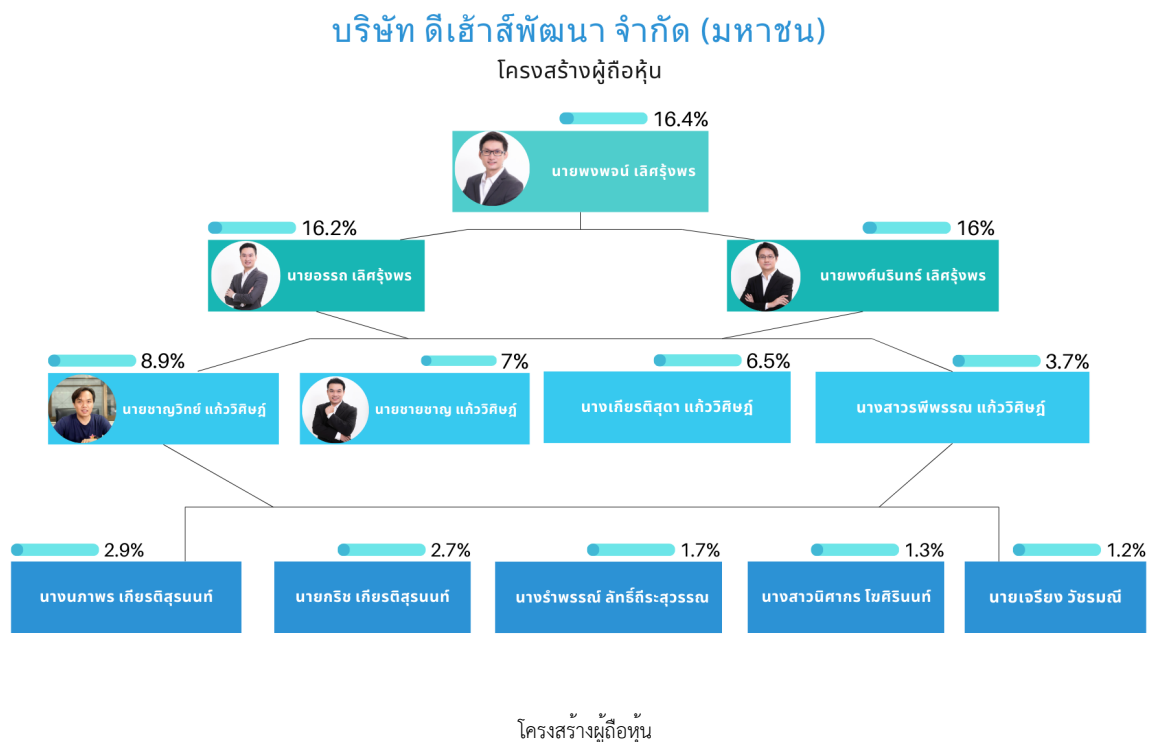
7) กรณีที่บริษัทฯ ตรวจพบประเด็นที่มีนัยสำคัญใด ๆ อาจแจ้งให้ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ชี้แจง และ/หรือนำส่งเอกสารเพื่อประกอบการพิจารณาของบริษัทฯ ได้

การทบทวนนโยบาย

บริษัทฯ จะทบทวนนโยบายฉบับนี้เป็นประจำทุกปี โดยเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติตามลำดับ

แผนผังโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

รูปแผนผังโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท



บริษัทย่อย

| ชื่อบริษัท | นิติบุคคลที่ถือหุ้นในบริษัทนี้ | สัดส่วนการถือหุ้น (%) | สัดส่วนสิทธิออกเสียง (%) |
|-----------------------------------|---------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| บริษัท ดีกรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด | บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) | 99.99% | 99.99% |
| บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด | บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) | 100.00% | 100.00% |

บริษัทที่ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

| ชื่อบริษัทและสถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | ลักษณะธุรกิจ | ประเภทหุ้น | จำนวนหุ้น | จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว |
|--|--|------------|-----------|-------------------------|
| บริษัท ดิกรูป โฮลดิ้งส์ จำกัด 99 ถนนสารคาม-วาปีปทุม ต.ตลาด อ. เมือง จ.มหาสารคาม จังหวัด มหาสารคาม 44000 โทรศัพท์ : 096-6966369 โทรสาร : - | ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทให้เช่า และ/หรือ ดำเนิน ธุรกิจค้าปลีก | หุ้นสามัญ | 1,000,000 | 1,000,000 |
| บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด 99 ถนนสารคาม-วาปีปทุม ต.ตลาด อ. เมือง จ.มหาสารคาม จังหวัด มหาสารคาม 44000 โทรศัพท์ : 096-6966369 โทรสาร : - | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | หุ้นสามัญ | 54,000 | 54,000 |

1.3.2 การถือหุ้นของบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทรวมเกินกว่า ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงของบริษัท

บริษัทมีการถือหุ้นของบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้น : ไม่มี
ในบริษัทย่อยหรือบริษัทรวมหรือไม่

1.3.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัทมีความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่หรือไม่ : ไม่มี

1.3.4 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่

| กลุ่ม/รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ | จำนวนหุ้น (หุ้น) | % หุ้น |
|--------------------------------|------------------|--------|
| 1. นาย พงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร | 149,020,000 | 16.44 |
| 2. นาย อรรถ เลิศรุ่งพร | 147,050,000 | 16.22 |
| 3. นาย พงศ์นรินทร์ เลิศรุ่งพร | 145,320,000 | 16.03 |
| 4. นาย ขาญวิทย์ แก้ววิศิษฐ์ | 80,755,000 | 8.92 |
| 5. นาย ขาญชาญ แก้ววิศิษฐ์ | 63,145,000 | 6.96 |
| 6. นางเกียรติสุตา แก้ววิศิษฐ์ | 58,820,000 | 6.49 |
| 7. น.ส. ระพีพรรณ แก้ววิศิษฐ์ | 33,100,000 | 3.65 |
| 8. นาง นภาพร เกียรติสุนนท์ | 26,739,000 | 2.94 |
| 9. นาย กริช เกียรติสุนนท์ | 24,467,600 | 2.69 |
| 10. นาง รำพรรณ ลัทธิธีระสุวรรณ | 15,340,600 | 1.69 |
| 11. น.ส. นิศากร โสศิริพันธ์ | 11,997,100 | 1.32 |
| 12. นาย เจริญ วัชรณี | 11,676,600 | 1.28 |

| กลุ่ม/รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ | จำนวนหุ้น (หุ้น) | % หุ้น |
|----------------------------------|------------------|--------|
| 13. นาย ภาณุพงษ์ ลัทธิธีระสุวรรณ | 10,957,666 | 1.21 |
| 14. น.ส. สุชาดา คุณวาสี | 10,910,000 | 1.20 |
| 15. นาง ชุตินา สงวนตระกูล | 7,710,000 | 0.85 |
| 16. นาย เกริก รัตนเสวีวงศ์ | 7,168,800 | 0.79 |
| 17. นาย พงศกร ลัทธิธีระสุวรรณ | 6,666,666 | 0.73 |
| 18. นาย พรเทพ จรัสอรุณฉาย | 6,666,666 | 0.73 |
| 19. นาย กฤติศักดิ์ เกียรติสุนนท์ | 6,410,000 | 0.70 |
| 20. นางชนิษฐา ถ้ำหิน | 5,356,500 | 0.59 |
| 21. นาย สุรพงษ์ ลัทธิธีระสุวรรณ | 5,333,333 | 0.58 |

ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่ (shareholders' agreement)

บริษัทมีข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่หรือไม่ : ไม่มี

1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

1.4.1 ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

| | | |
|--------------------------------|---|----------------|
| ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท) | : | 453,378,662.50 |
| เรียกชำระแล้ว (ล้านบาท) | : | 453,333,330.00 |
| หุ้นสามัญ (จำนวนหุ้น) | : | 906,666,660 |
| มูลค่าหุ้นสามัญ (หุ้นละ) (บาท) | : | 0.50 |

บริษัทได้เข้าไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อื่นหรือไม่

บริษัทได้เข้าไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อื่นหรือไม่ : ไม่มี

1.4.2 หุ้นประเภทอื่นที่มีสิทธิหรือเงื่อนไขแตกต่างจากหุ้นสามัญ

หุ้นประเภทอื่นที่มีสิทธิหรือเงื่อนไขแตกต่างจากหุ้นสามัญ : ไม่มี

1.4.3 การถือหุ้นโดย บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด (NVDR)

มีการถือหุ้นโดย บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด (NVDR) : ไม่มี

1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

1.5.1 หลักทรัพย์แปลงสภาพ

หลักทรัพย์แปลงสภาพ : ไม่มี

1.5.2 หลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้

หลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ : มี

หุ้นกู้

| รายการที่ 1 | |
|----------------------------|--|
| ชื่อหุ้นกู้ | หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 (หุ้นกู้) |
| ประเภทหุ้นกู้ | หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ (Senior Debenture) |
| อายุหุ้นกู้ (ปี) | 2 ปี 6 เดือน |
| วันครบกำหนดไถ่ถอน | 18 กุมภาพันธ์ 2568 |
| อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%) | 7 |
| ยอดหุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท) | 120,000,000 |
| รายละเอียดเพิ่มเติม | - |
| รายการที่ 2 | |
| ชื่อหุ้นกู้ | หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน |
| ประเภทหุ้นกู้ | หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ (Senior Debenture) |
| อายุหุ้นกู้ (ปี) | 2 ปี 6 เดือน |
| วันครบกำหนดไถ่ถอน | 9 พฤศจิกายน 2568 |
| อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%) | 7.5 |
| ยอดหุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท) | 56,100,000 |
| รายละเอียดเพิ่มเติม | - |

1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ดีเฮาส์ พัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้กำหนดนโยบายจ่ายเงินปันผลในแต่ละปีในอัตราไม่น้อยกว่า 40% ของกำไรสุทธิหลังจากหักเงินสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทและกฎหมาย หากไม่มีเหตุจำเป็นอื่นใด และการจ่ายเงินปันผลนั้น ไม่มีผลกระทบต่อการทำงานปกติของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตามการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลง โดยขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงินของบริษัท สภาพคล่องแผนการลงทุน รวมถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องในการบริหารงาน ความจำเป็นและความเหมาะสมอื่น ๆ ในอนาคต ซึ่งการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอยู่ในอำนาจของคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณา ทั้งนี้มติคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการอนุมัติจ่ายเงินปันผลจะต้องนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณา เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ซึ่งคณะกรรมการบริษัทมีอำนาจขออนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้ โดยต้องแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมครั้งต่อไป

ข้อมูลการจ่ายเงินปันผลย้อนหลัง

| | 2563 | 2564 | 2565 | 2566 | 2567 |
|--|------|--------|--------|--------|--------|
| อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท : หุ้น) | N/A | 0.0300 | 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 |
| อัตราเงินปันผลต่อหุ้น (บาท : หุ้น) | N/A | 0.0300 | 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 |
| อัตราส่วนหุ้นปันผล (จำนวนหุ้นเดิม : หุ้นปันผล) | N/A | N/A | 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 |
| มูลค่าหุ้นปันผลต่อหุ้น (บาท : หุ้น) | N/A | N/A | 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 |
| รวมมูลค่าการจ่ายปันผล (บาท : หุ้น) | N/A | N/A | 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 |
| อัตรการจ่ายเงินปันผลเทียบกับกำไรสุทธิ (%) | N/A | N/A | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

นโยบายการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญในการเตรียมการหรือป้องกันต่อความเสี่ยงที่ทำให้การดำเนินงานไม่ประสบความสำเร็จตามเป้าหมายและวัตถุประสงค์ขององค์กร จึงมุ่งมั่นดำเนินการบริหารความเสี่ยงโดยจะครอบคลุม ความเสี่ยงทางด้านกลยุทธ์ การดำเนินงานการเงินและการปฏิบัติตามกฎระเบียบ/กฎหมาย และให้ทุกคนในองค์กรมีส่วนร่วมในการบริหารความเสี่ยงอันจะก่อให้เกิดการกำกับดูแลองค์กรที่ดี ซึ่งจะช่วยให้องค์กรบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่กำหนดไว้

เพื่อให้การบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ มีความชัดเจน จึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

1. คณะทำงานบริหารความเสี่ยงจะกำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายรวมทั้งให้คำแนะนำ ข้อคิดเห็น ข้อเสนอแนะและติดตามการดำเนินงาน เพื่อให้การบริหารความเสี่ยงมีประสิทธิภาพสูงสุด
2. กำหนดให้มีการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กรตามมาตรฐานสากล โดยมีการจัดการอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง
3. กำหนดให้มีการบริหารความเสี่ยงทั้งปัจจัยภายในและภายนอกองค์กร ที่อาจส่งผลให้บริษัทฯ ไม่สามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่กำหนดไว้
4. กำหนดให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่เป็นมาตรฐานเดียวกันทั่วทั้งองค์กร
5. กำหนดให้คณะทำงานบริหารความเสี่ยงติดตามและประเมินผล เพื่อรายงานต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเพื่อให้ข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะอย่างสม่ำเสมอ
6. กำหนดให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาช่วยในการบริหารความเสี่ยงเพื่อการจัดการที่ดี
7. กำหนดให้การบริหารความเสี่ยงร่วมเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงานปกติ
8. ผู้บริหารและพนักงานทุกคนในบริษัทเป็นเจ้าของความเสี่ยง ซึ่งมีหน้าที่ความรับผิดชอบในการระบุและการประเมินความเสี่ยงของหน่วยงานที่ตนเองรับผิดชอบ รวมทั้งหามาตรการที่เหมาะสมเพื่อจัดการความเสี่ยง
9. ความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อแผนธุรกิจและกลยุทธ์ของบริษัทฯ ซึ่งมีความเสี่ยงอยู่ในระดับสูงและสูงมากทั้งหมดต้องรายงานให้คณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริหารทราบ

การทบทวนนโยบาย

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจะทำการทบทวนนโยบายนี้เป็นประจำทุกปี โดยจะมีการสอบทานการนำนโยบายนี้ไปใช้และติดตามประสิทธิผลของนโยบายเป็นระยะ เพื่อทำให้ข้อเสนอแนะของผู้บริหารไปสู่การปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง

โครงสร้างการบริหารความเสี่ยง (Risk Management Organization)

บริษัทฯ กำหนดการบริหารความเสี่ยงไว้ 2 ระดับ คือ ระดับองค์กร และระดับหน่วยงาน ดังนี้

- 1.ระดับกิจการ รับผิดชอบโดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วยประธานคณะกรรมการ 1 ท่าน และกรรมการ 2 ท่าน ดำเนินการภายใต้นโยบายและการกำกับดูแลของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบ
- 2.ระดับหน่วยงาน รับผิดชอบโดย คณะทำงานบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วยผู้อำนวยการสายงาน หัวหน้าแผนก และกรรมการผู้จัดการ เป็นประธานคณะทำงาน คณะทำงานดำเนินการภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

นโยบายการบริหารความเสี่ยง

การดำเนินงานในการบริหารความเสี่ยงเป็นการเตรียมการหรือป้องกันต่อความเสี่ยงที่ทำให้การดำเนินงานไม่ประสบความสำเร็จตามเป้าหมายและวัตถุประสงค์ขององค์กร จึงมุ่งมั่นดำเนินการบริหารความเสี่ยงโดยจะครอบคลุมความเสี่ยงทางด้านกลยุทธ์ การดำเนินงาน การเงิน และการปฏิบัติตามกฎระเบียบ/กฎหมาย และให้ทุกคนในองค์กรมีส่วนร่วมในการบริหารความเสี่ยงอันจะก่อให้เกิดการกำกับดูแลองค์กรที่ดี ซึ่งจะช่วยให้องค์กรบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่กำหนด จึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

1. คณะทำงานบริหารความเสี่ยง จะกำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบาย รวมทั้งให้คำแนะนำข้อคิดเห็น ข้อเสนอแนะ และติดตามการดำเนินงาน เพื่อให้การบริหารความเสี่ยงมีประสิทธิภาพสูงสุด
2. กำหนดให้มีการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กรตามมาตรฐานสากล โดยมีการจัดการอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง
3. กำหนดให้มีการบริหารความเสี่ยงทั้งปัจจัยภายในและภายนอกองค์กร อาจส่งผลให้บริษัทฯ ไม่สามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่กำหนดไว้
4. กำหนดให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่เป็นมาตรฐานเดียวกันทั่วทั้งองค์กร
5. กำหนดให้คณะทำงานบริหารความเสี่ยงติดตามและประเมินผล เพื่อรายงานต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเพื่อให้ข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะ อย่างสม่ำเสมอ
6. กำหนดให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาช่วยในการบริหารความเสี่ยงเพื่อการจัดการที่ดี
7. กำหนดให้การบริหารความเสี่ยงร่วมเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงานปกติ
8. พนักงานทุกคนมีหน้าที่บริหารความเสี่ยง ทั้งในระดับองค์กร ระดับสายงาน และระดับปฏิบัติการ ตามที่คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงหรือคณะทำงานบริหารความเสี่ยงกำหนด

วัตถุประสงค์ของการบริหารความเสี่ยง

1. เพื่อให้ฝ่ายบริหารและฝ่ายปฏิบัติงานเข้าใจหลักการ และกระบวนการบริหารความเสี่ยงขององค์กร
2. เพื่อให้ฝ่ายปฏิบัติงานรับทราบขั้นตอนและกระบวนการดำเนินการบริหารความเสี่ยง
3. เพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการบริหารความเสี่ยงในหน่วยงานทุกระดับ
4. เพื่อเป็นเครื่องมือในการสื่อสาร และสร้างความเข้าใจ ตลอดจนเชื่อมโยงการบริหารความเสี่ยงกับกลยุทธ์ขององค์กร
5. เพื่อลดโอกาสและผลกระทบทางลบที่จะเกิดขึ้นกับองค์กร

หน้าที่และความรับผิดชอบตามโครงสร้างการบริหารความเสี่ยง

หน้าที่และความรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยง ของผู้เกี่ยวข้องในระดับต่างๆ มีดังนี้

คณะกรรมการบริษัท

1. กำกับดูแลการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้นโยบายการบริหารความเสี่ยงได้รับการนำไปปฏิบัติอย่างมีประสิทธิภาพและต่อเนื่อง
2. มีความเข้าใจความเสี่ยงที่สำคัญขององค์กร และดำเนินการให้มั่นใจว่าผู้บริหารสามารถจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้
3. สนับสนุนให้องค์กรมีวัฒนธรรมการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

คณะกรรมการตรวจสอบ

1. เสนอแนะแนวทางและวิธีการปรับปรุง เพื่อให้การบริหารความเสี่ยงเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
2. สอบทานการบริหารความเสี่ยงของบริษัทให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

1. กำหนดและทบทวนนโยบาย กรอบการบริหารความเสี่ยงขององค์กร เสนออนุมัติต่อคณะกรรมการบริหาร โดยให้สอดคล้องและเป็นไปตามแนวทางการบริหารความเสี่ยงของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย
2. วางกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้สามารถประเมิน ติดตาม และควบคุมความเสี่ยงแต่ละประเภทให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ โดยกำกับดูแลระบบบริหารความเสี่ยงให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เป็นไปตามมาตรฐานสากล
3. จัดทำคู่มือการบริหารความเสี่ยง แผนงานเพื่อป้องกันประเมินผล และจัดทำรายงานการบริหารความเสี่ยงแบบบูรณาการโดยเชื่อมโยงระบบสารสนเทศ
4. ผลักดันและติดตามให้มีการดำเนินงานด้านการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร โดยเป็นไปในทิศทางเดียวกันสอดคล้องกับกลยุทธ์ วัตถุประสงค์ และเป้าหมายขององค์กร รวมถึงสภาวการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป
5. ดูแล เสนอแนะวิธีป้องกัน และวิลดความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ติดตาม ประเมินผลและปรับปรุงแผนการดำเนินงานเพื่อลดความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง และเหมาะสมกับสภาวะการดำเนินงานธุรกิจ เพื่อให้มั่นใจว่าความเสี่ยงได้รับการบริหารจัดการอย่างเพียงพอและเหมาะสม
6. ส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการปรับปรุง และพัฒนาระบบการบริหารความเสี่ยงภายในบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ
7. รายงานผลการบริหารความเสี่ยงขององค์กร ให้คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อเสนอต่อกรรมการบริษัทรับทราบ และในกรณีที่มีปัจจัยหรือเหตุการณ์สำคัญ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อบริษัทฯ หรือผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อทราบ และพิจารณาโดยเร็วที่สุด

คณะทำงานบริหารความเสี่ยง

1. กำหนดคู่มือการบริหารความเสี่ยงขององค์กร เพื่อใช้เป็นแนวทางในการบริหารความเสี่ยง
2. กำหนดแผนการบริหารความเสี่ยง และมาตรการลดความเสี่ยงประจำปี
3. ประเมินความเสี่ยงในส่วนงานที่ตนรับผิดชอบเป็นประจำปีละ 1 ครั้ง
4. กำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายและแผนงาน รวมทั้งให้คำแนะนำ ข้อคิดเห็น ข้อเสนอแนะ และติดตามการดำเนินงาน เพื่อให้การบริหารความเสี่ยงมีประสิทธิภาพสูงสุด
5. กำหนดให้มีการประชุมร่วมกันเพื่อติดตามผลการดำเนินงาน อย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง
6. กำหนดให้เลขานุการคณะทำงานจัดทำบันทึกประชุม เพื่อรายงานผู้บริหารและคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงรับทราบปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ อาจไม่เป็นปัจจัยความเสี่ยงทั้งหมดที่มีอยู่ เพราะอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ที่บริษัทยังไม่อาจทราบได้ และอาจมีปัจจัยความเสี่ยงบางประการที่บริษัทเห็นว่าไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัทในขณะนี้ แต่ในอนาคตอาจกลายเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อรายได้ ผลกำไร ของบริษัทก็ได้ ดังนั้น ก่อนการตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนควรใช้วิจารณญาณในการพิจารณาข้อมูลอย่างรอบคอบ เพราะปัจจัยความเสี่ยงที่อาจจะส่งผลกระทบต่อบริษัทได้ไม่จำกัดเฉพาะแต่เพียงปัจจัยความเสี่ยงตามที่ได้กล่าวไว้ในเอกสารฉบับนี้เท่านั้น

แผนการดำเนินงานการบริหารความเสี่ยง ประจำปี 2568

คณะทำงานบริหารความเสี่ยงติดตามผลการดำเนินงานไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยจัดให้มีการประชุมคณะทำงานบริหารความเสี่ยง (บรรจุเป็นวาระในการประชุมคณะกรรมการบริหาร) เพื่อระบุความเสี่ยง ประเมินความเสี่ยงและหามาตรการควบคุม/แนวทางการจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ รวมทั้งให้คำแนะนำ ข้อคิดเห็น ข้อเสนอแนะ ติดตามการดำเนินงานและประเมินผลให้เหมาะสมกับสภาวะการดำเนินงานธุรกิจในปัจจุบันและอนาคต เพื่อให้มั่นใจว่าความเสี่ยงได้รับการบริหารจัดการอย่างเพียงพอและเหมาะสมแล้ว ทั้งนี้ ต้องสรุปผลการดำเนินงานดังกล่าวรายงานต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทุก 6 เดือนรวมปีละ 2 ครั้ง ซึ่งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจะต้องดำเนินการประชุมและสรุปผลรายงานการประเมินความเสี่ยงต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทต่อไป

2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

2.2.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทหรือกลุ่มบริษัทในปัจจุบัน

ความเสี่ยงที่ 1 ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อของผู้บริโภค

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- พฤติกรรมหรือความต้องการของลูกค้า / ผู้บริโภค
- ความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจ

ลักษณะความเสี่ยง

ภาวะเศรษฐกิจมีผลโดยตรงต่ออุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนหากเศรษฐกิจชะลอตัว อัตราการจ้างงานลดลง หรือค่าครองชีพสูงขึ้น ผู้บริโภคจะชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ส่งผลให้ยอดขายของบริษัทลดลงโดยตรง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้น หรือธนาคารมีมาตรการควบคุมสินเชื่อที่เข้มงวดขึ้น อาจส่งผลให้ลูกค้าได้รับอนุมัติสินเชื่อยากขึ้น หรือได้รับวงเงินน้อยกว่าที่คาดหวัง นอกจากนี้หากเกิดภาวะเงินเฟ้อที่สูงขึ้น ต้นทุนค่าก่อสร้าง วัสดุ และค่าแรง อาจเพิ่มขึ้น ส่งผลให้บริษัทต้องแบกรับต้นทุนที่สูงขึ้น และอาจจำเป็นต้องปรับราคาขาย ซึ่งอาจทำให้ลูกค้าบางส่วนชะลอการตัดสินใจซื้อ

ผลกระทบจากความเสี่ยง

ส่งผลให้ยอดขายของบริษัทลดลง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้น หรือธนาคารมีมาตรการควบคุมสินเชื่อที่เข้มงวดขึ้น อาจส่งผลให้ลูกค้าได้รับอนุมัติสินเชื่อยากขึ้น หรือได้รับวงเงินน้อยกว่าที่คาดหวัง นอกจากนี้หากเกิดภาวะเงินเฟ้อที่สูงขึ้น ต้นทุนค่าก่อสร้าง วัสดุ และค่าแรง อาจเพิ่มขึ้น ส่งผลให้บริษัทต้องแบกรับต้นทุนที่สูงขึ้น และอาจจำเป็นต้องปรับราคาขายให้สูงขึ้น ซึ่งอาจทำให้ลูกค้าบางส่วนชะลอการตัดสินใจซื้อ

มาตรการจัดการความเสี่ยง

บริษัทมีมาตรการรับมือโดยการนำเสนอโปรโมชั่นพิเศษ การร่วมมือกับสถาบันการเงินเพื่อเสนออัตราดอกเบี้ยพิเศษ และพัฒนาโครงการที่เหมาะสมกับกำลังซื้อของลูกค้าในแต่ละช่วงของภาวะเศรษฐกิจ

ความเสี่ยงที่ 2 ความเสี่ยงจากการแข่งขันในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- การแข่งขัน / การเพิ่มขึ้นของคู่แข่ง / การเข้ามาดำเนินธุรกิจได้โดยง่ายของผู้ค้ารายใหม่

ลักษณะความเสี่ยง

อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดมหาสารคามมีการแข่งขันที่สูงขึ้น โดยเฉพาะจากผู้ประกอบการรายใหม่ที่เข้ามาทำตลาด และบริษัทอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ที่เริ่มขยายโครงการมา ทำให้การแข่งขันด้านราคาโปรโมชั่น และคุณภาพของโครงการทวีความรุนแรงขึ้น บริษัทอาจเผชิญความท้าทายในด้านการรักษาส่วนแบ่งตลาด โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าระดับกลางที่มีตัวเลือกที่หลากหลายจากผู้ประกอบการรายอื่น นอกจากนั้นการแข่งขันจากโครงการคอนโดมิเนียมที่อาจมีราคาถูกกว่าบ้านจัดสรร อาจส่งผลให้กลุ่มลูกค้าดังกล่าวหันไปเลือกซื้อคอนโดมากขึ้น บริษัทจึงต้องเน้นจุดเด่นด้านทำเลที่ตั้ง การออกแบบบ้านที่ตอบโจทย์ลูกค้าและการให้บริการหลังการขายที่มีคุณภาพสูง เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน

ผลกระทบจากความเสี่ยง

ทำให้การแข่งขันด้านราคา โปรโมชั่น ทำเลที่ตั้ง และคุณภาพของโครงการทวีความรุนแรงขึ้น ทำให้บริษัทได้รับผลกระทบในส่วนของ การแย่งส่วนแบ่งทางการตลาด โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าระดับกลางที่มีตัวเลือกที่หลากหลายจากผู้ประกอบการรายอื่นที่สามารถนำราคามาเปรียบเทียบกับก่อนการตัดสินใจซื้อ นอกจากนี้ การแข่งขันจากโครงการคอนโดมิเนียมที่อาจมีราคาถูกกว่าบ้านจัดสรร อาจส่งผลให้กลุ่มลูกค้าดังกล่าวหันไปเลือกซื้อคอนโดมากขึ้น

ความเสี่ยงที่ 3 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของโครงการในพื้นที่มหาสารคาม

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- ธุรกิจของคู่ค้าหรือผู้ประกอบการในห่วงโซ่อุปทาน

ลักษณะความเสี่ยง

บริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) มีโครงการที่พัฒนาอยู่ในจังหวัดมหาสารคามเป็นหลักทำให้บริษัทต้องพึ่งพาภาวะเศรษฐกิจ และกำลังซื้อของประชาชนในพื้นที่เป็นสำคัญ หากเศรษฐกิจของจังหวัดมหาสารคามชะลอตัวประชากรลดลง หรือ มีการเปลี่ยนแปลงด้านโครงสร้างเมืองที่ส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ในตลาดที่อยู่อาศัย

ผลกระทบจากความเสี่ยง

อาจส่งผลให้ยอดขายของบริษัทลดลง อีกทั้งหากมีโครงการใหม่จากคู่แข่งในพื้นที่เดียวกันเพิ่มขึ้น อาจทำให้บริษัทต้องแข่งขันด้วยการลดราคาหรือให้โปรโมชั่นมากขึ้น ส่งผลต่ออัตรากำไรของโครงการที่จะลดลง

มาตรการจัดการความเสี่ยง

บริษัทมีมาตรการกระจายความเสี่ยงโดยขยายการลงทุนไปยังจังหวัดอื่นในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เช่น ขอนแก่น เพื่อลดการพึ่งพาดตลาดในจังหวัดมหาสารคามเพียงแห่งเดียว

ความเสี่ยงที่ 4 ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง และซัพพลายเชน

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- การขาดแคลนหรือความผันผวนของราคาวัตถุดิบหรือปัจจัยการผลิต

ลักษณะความเสี่ยง

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง ซึ่งมีผลกระทบโดยตรงต่อโครงการก่อสร้าง และต้นทุนโดยรวมของบริษัท

ผลกระทบจากความเสี่ยง

ความผันผวนของราคาวัสดุ เช่น เหล็ก ปูนซีเมนต์ ไม้ และกระเบื้อง เมื่อราคาวัสดุแพงขึ้น ส่งผลให้ต้นทุนในการซื้อสินค้าเพิ่มขึ้น บริษัทอาจต้องปรับราคาขายอสังหาริมทรัพย์ให้สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อยอดขาย ปัญหาซัพพลายเชน เช่น การขาดแคลนวัสดุ หรือความล่าช้าในการส่งมอบวัสดุจากผู้ผลิต อาจส่งผลให้โครงการเสร็จล่าช้ากว่ากำหนด

มาตรการจัดการความเสี่ยง

1. การลดความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าก่อสร้าง บริษัทได้นำเอากระบวนการวิศวกรรมคุณค่า (Value Engineering) เข้ามาใช้ในขั้นตอนการออกแบบและก่อสร้างโครงการ ซึ่งเป็นเทคนิคที่ทำให้บริษัทสามารถนำมาใช้ในการลดต้นทุนการก่อสร้างได้เป็นอย่างดี โดยที่ยังคงคุณภาพและมาตรฐานการก่อสร้างไว้ ในส่วนของความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างนั้น ในการทำสัญญาจัดซื้อจัดจ้างกับผู้รับเหมาแต่ละราย บริษัทจะมีการกำหนดมูลค่างานตามสัญญาไว้เป็นจำนวนเงินที่แน่นอน โดยระบุรายละเอียดของวัสดุ รูปแบบ ปริมาณ ขนาด และลักษณะของผลงานไว้อย่างชัดเจน ทำให้สามารถลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างลงได้

2. ปัญหาซัพพลายเชน เช่น การขาดแคลนวัสดุ หรือความล่าช้าในการส่งมอบวัสดุจากผู้ผลิต อาจส่งผลให้โครงการล่าช้ากว่ากำหนด บริษัทจึงมีมาตรการลดความเสี่ยงโดยการทำสัญญาจัดซื้อวัสดุล่วงหน้า ทำงานร่วมกับซัพพลายเออร์หลายราย และสำรองวัสดุที่จำเป็นไว้เพื่อลดความเสี่ยงจากการขาดแคลน

ความเสี่ยงที่ 5 ความเสี่ยงจากกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบและกฎหมาย

- กฎระเบียบและกฎหมายที่ไม่เอื้อต่อการประกอบธุรกิจ

ลักษณะความเสี่ยง

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องอยู่ภายใต้ข้อบังคับทางกฎหมายหลายด้าน เช่น กฎหมายผังเมือง กฎหมายสิ่งแวดล้อม และพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน หากมีการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน หรือการขอใบอนุญาตก่อสร้างที่เข้มงวดขึ้น อาจทำให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น หรือทำให้เกิดความล่าช้าในการดำเนินโครงการ นอกจากนี้กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งมีการเก็บภาษีที่เพิ่มขึ้นสำหรับที่ดินรกรากพัฒนา อาจส่งผลให้ต้นทุนการถือครองที่ดินของบริษัทสูงขึ้น ทั้งนี้บริษัทมีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายอย่างใกล้ชิด และปรับแผนการพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับกฎระเบียบใหม่ เพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง

ผลกระทบจากความเสี่ยง

หากมีการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน อาจส่งผลให้ต้นทุนการถือครองที่ดินของบริษัทสูงขึ้น

ความเสี่ยงที่ 6 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและการเงิน

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านการเงิน

- ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจ

ลักษณะความเสี่ยง

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินทุนหมุนเวียนสูง เนื่องจากกระบวนการพัฒนาโครงการใช้เวลานาน และมีรอบระยะเวลาการขายที่ยาวนาน หากบริษัทไม่มีการบริหารกระแสเงินสดอย่างรัดกุม อาจเกิดปัญหาสภาพคล่องทางการเงิน ส่งผลต่อการดำเนินโครงการ นอกจากนี้ บริษัทมีการพึ่งพาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินผ่านสินเชื่อระยะยาว ซึ่งหากอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น อาจทำให้ภาระดอกเบี้ยสูงขึ้นและกระทบต่อผลกำไรของบริษัท

ผลกระทบจากความเสี่ยง

หากบริษัทไม่มีการบริหารกระแสเงินสดอย่างรัดกุม อาจเกิดปัญหาสภาพคล่องทางการเงิน ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้สิน และค่าใช้จ่ายต่างๆ หากบริษัทไม่สามารถขายบ้านได้ตามที่คาดหวัง ในการพัฒนาโครงการก็ทำให้บริษัทต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น หรือเงื่อนไขการกู้ยืมที่เข้มงวดขึ้น ซึ่งอาจทำให้ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นหรือไม่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนได้ในช่วงวิกฤต

มาตรการจัดการความเสี่ยง

เพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง บริษัทมีการวางแผนการเงินล่วงหน้า ควบคุมต้นทุน และจัดลำดับความสำคัญของการใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการกระจายความเสี่ยงโดยการออกหุ้นกู้เพื่อระดมทุนเพิ่มเติม

ความเสี่ยงที่ 7 ความเสี่ยงจากพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงและเทคโนโลยี

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- พฤติกรรมหรือความต้องการของลูกค้า / ผู้บริโภค
- การเปลี่ยนแปลงด้านเทคโนโลยี

ลักษณะความเสี่ยง

แนวโน้มพฤติกรรมผู้บริโภคเปลี่ยนแปลงไป โดยผู้ซื้อสั่งหาหรือทรัพย์สินมาใช้ช่องทางออนไลน์มากขึ้นในการค้นหาโครงการ เปรียบเทียบราคา และติดต่อขอข้อมูล หากบริษัทไม่สามารถปรับตัวให้เข้ากับการตลาดออนไลน์ อาจทำให้เสียโอกาสในการขาย

ผลกระทบจากความเสี่ยง

การเปลี่ยนแปลงในพฤติกรรมของผู้บริโภคทำให้บริษัทต้องมีการพัฒนาโครงการให้ตรงกับความต้องการของลูกค้า เช่น การออกแบบบ้านให้มีพื้นที่การใช้งานยืดหยุ่น ตอบสนองต่อไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคในยุคปัจจุบัน ในขณะเดียวกันเทคโนโลยีเองก็มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว โดยมีการใช้แพลตฟอร์มออนไลน์ในการขายที่อยู่อาศัย และใช้เป็นสื่อเป็นตัวกลางในการโฆษณาและติดต่อสื่อสารกับลูกค้า ซึ่งการไม่ปรับตัวให้ทันกับเทคโนโลยีใหม่ๆ อาจทำให้บริษัทเสียเปรียบในการแข่งขัน หรือไม่สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าใหม่ๆ ได้

มาตรการจัดการความเสี่ยง

บริษัทมีมาตรการพัฒนาแพลตฟอร์มดิจิทัล เพิ่มประสิทธิภาพเว็บไซต์ และใช้โซเชียลมีเดียอย่างเต็มรูปแบบ เช่น Facebook, LINE OA และแพลตฟอร์ม e-Marketplace เพื่อเพิ่มโอกาสทางธุรกิจ

ความเสี่ยงที่ 8 ความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก เช่น ภัยธรรมชาติ และวิกฤตการณ์ทางสังคม

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและการเกิดภัยพิบัติ
- ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน
- การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ

ลักษณะความเสี่ยง

ภัยธรรมชาติ เช่น น้ำท่วม แผ่นดินไหว และพายุ อาจส่งผลกระทบต่อโครงการก่อสร้างของบริษัท ทำให้โครงการเกิดการก่อสร้างล่าช้า และต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ หากเกิดเหตุการณ์ไม่คาดคิด เช่น การระบาดของโรคติดต่อ (เช่น COVID-19) อาจทำให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง และส่งผลกระทบต่อยอดขายของบริษัท

ผลกระทบจากความเสี่ยง

หากเกิดภัยธรรมชาติเหล่านี้ในพื้นที่ที่บริษัทพัฒนาโครงการอยู่ อาจทำให้โครงการต้องหยุดชะงักหรือล่าช้า รวมถึงความเสียหายที่เกิดจากภัยพิบัติเหล่านี้ อาจทำให้บริษัทต้องเผชิญกับค่าใช้จ่ายที่ไม่คาดคิดในการซ่อมแซม หรือ อาจสูญเสียทรัพย์สินบางส่วนที่ลงทุนไปแล้ว เช่น หากเกิดน้ำท่วมในพื้นที่ที่มีการพัฒนาโครงการบ้าน บริษัทอาจต้องใช้เวลาหรือค่าใช้จ่ายในการฟื้นฟูหรือปรับปรุงโครงการใหม่ หรือ หากเกิดวิกฤตการณ์ทางสังคมในพื้นที่ที่มีโครงการอยู่ อาจทำให้การขายล่าช้า ทำให้เกิดความไม่แน่นอนในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้ความต้องการลดลงหรือมีความล่าช้าในการดำเนินธุรกิจ

ความเสี่ยงที่ 9 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงาน

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- การขาดแคลนหรือพึ่งพิงแรงงานที่มีศักยภาพ

ลักษณะความเสี่ยง

ปัญหาการขาดแคลนแรงงาน ส่งผลให้โครงการต้องเกิดความล่าช้าในการทำงาน ซึ่งอาจทำให้บริษัทต้องเผชิญกับการแข่งขันในการดึงดูดแรงงาน และอาจไม่สามารถรับมือกับความต้องการในการก่อสร้างได้ทัน

ผลกระทบจากความเสี่ยง

ผลกระทบที่เกิดจากการขาดแคลนแรงงาน คือ การก่อสร้างเกิดความล่าช้า ซึ่งอาจทำให้โครงการไม่สามารถก่อสร้างบ้านให้เสร็จตามกำหนดเวลาได้ ทำให้เสียโอกาสทางธุรกิจในการขาย และอาจทำให้บริษัทสูญเสียลูกค้าไป นอกจากนี้ การล่าช้าในการก่อสร้างยังสามารถทำให้บริษัทต้องแบกรับ ต้นทุนเพิ่มเติม เช่น การจ่ายค่าจ้างแรงงานที่สูงขึ้น หรือ ค่าปรับต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการไม่ส่งมอบงานตามเวลาที่กำหนด อีกหนึ่งความเสี่ยงที่สำคัญคือ การขาดแคลนแรงงานที่มีทักษะเฉพาะ เช่น ช่างไฟฟ้า, ช่างประปา, หรือผู้ที่มีความชำนาญในการออกแบบและวางแผนโครงการ ซึ่งหากไม่มีแรงงานที่มีทักษะที่เพียงพอ อาจส่งผลกระทบต่อคุณภาพของงานก่อสร้าง ทำให้ไม่เป็นไปตามมาตรฐานที่บริษัทได้ตั้งไว้

ความเสี่ยงที่ 10 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและกฎระเบียบ

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบและกฎหมาย

- การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบและกฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจ

ลักษณะความเสี่ยง

การดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องอยู่ภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมาย และกฎระเบียบหลายฉบับที่เกี่ยวข้อง การเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย เช่น พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน กฎหมายผังเมือง และข้อบังคับด้านภาษี อาจส่งผลกระทบต่อแผนการพัฒนาโครงการของบริษัทโดยตรง เช่น ข้อจำกัดด้านการใช้ที่ดิน หรือภาระภาษีที่เพิ่มขึ้นจากพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งอาจทำให้ต้นทุนในการถือครองที่ดินของบริษัทสูงขึ้น

ผลกระทบจากความเสี่ยง

อาจส่งผลกระทบต่อแผนการพัฒนาโครงการของบริษัทโดยตรง เช่น ข้อจำกัดด้านการใช้ที่ดิน หรือภาระภาษีที่เพิ่มขึ้นจากพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งอาจทำให้ต้นทุนในการถือครองที่ดินของบริษัทสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงกฎหมายอย่างใกล้ชิด และปรับแผนพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับกฎระเบียบใหม่ เพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพและลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย

ความเสี่ยงที่ 11 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านการเงิน

- ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน / อัตราดอกเบี้ย / อัตราเงินเฟ้อ

ลักษณะความเสี่ยง

การดำเนินธุรกิจของบริษัท มีความเกี่ยวข้องกับอัตราดอกเบี้ยเป็นอย่างมาก เนื่องจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต้องอาศัยแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยโดยเฉพาะการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยจากนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย

ผลกระทบจากความเสี่ยง

อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัทเพิ่มขึ้น ทำให้กำไรจากการดำเนินงานลดลง นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นยังอาจส่งผลให้กำลังซื้อของลูกค้าลดลง เนื่องจากภาระการผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสูงขึ้น ซึ่งอาจทำให้เกิดการชะลอตัวของยอดขาย ลดความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย และกระทบต่อกระแสเงินสดและการลงทุนของบริษัท

มาตรการจัดการความเสี่ยง

บริษัทได้เตรียมมาตรการเพื่อลดผลกระทบจากความเสี่ยงด้านการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย เช่น การบริหารต้นทุนทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ การให้คำแนะนำลูกค้าเกี่ยวกับแผนการขอสินเชื่อ และการติดตามแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างใกล้ชิดเพื่อปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสมกับสภาพตลาด

ความเสี่ยงที่ 12 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (ESG)

ลักษณะความเสี่ยง

บริษัทมีการพึ่งพาเงินทุนจากกลุ่มผู้ถือหุ้นและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นหลัก โดยมีการกู้ยืมในรูปแบบตัวสัญญากู้ยืมเงิน และกำหนดอัตราดอกเบี้ยที่ตกลงกัน อย่างไรก็ตาม การพึ่งพิงทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอาจส่งผลต่อเสถียรภาพทางการเงินของบริษัทในระยะยาว และอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงด้านธรรมาภิบาลทางธุรกิจ

ผลกระทบจากความเสี่ยง

ในการดำเนินธุรกิจ บริษัทมีการพึ่งพิงแหล่งเงินทุนจากบุคคลหรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกันมากเกินไป เมื่อเกิดปัญหาทางการเงินในแหล่งเงินทุนเหล่านั้น อาจทำให้บริษัทไม่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่จำเป็นในการดำเนินโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างทันเวลา หากบุคคล หรือ องค์กรที่เกี่ยวข้องกันไม่สามารถสนับสนุนเงินทุนตามที่คาดหวัง หรือเกิดปัญหาการคืนทุนที่ไม่เป็นไปตามแผน บริษัทอาจต้องเผชิญกับความยากลำบากในการดำเนินธุรกิจ เช่น การพัฒนาโครงการที่ไม่สามารถดำเนินต่อไปได้ หรือการขาดแคลนเงินทุนในการชำระหนี้หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

มาตรการจัดการความเสี่ยง

เพื่อบริหารความเสี่ยง บริษัทจึงมีแผนลดการพึ่งพาแหล่งเงินทุนจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยเพิ่มสัดส่วนของเงินทุนจากสถาบันการเงิน และใช้กลไกทางการเงินที่มีความโปร่งใสและสอดคล้องกับหลักธรรมาภิบาล ทั้งนี้ เพื่อให้บริษัทสามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างมั่นคงและเป็นที่เชื่อถือของผู้ลงทุนในระยะยาว

2.2.2 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์สิน

มีปัจจัยความเสี่ยงต่อการลงทุนของ : ไม่มี

ผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์สินหรือไม่

2.2.3 ความเสี่ยงต่อการลงทุนในหลักทรัพย์ต่างประเทศ (กรณีผู้ออกหลักทรัพย์เป็นบริษัทต่างประเทศ)

มีปัจจัยความเสี่ยงต่อการลงทุน : ไม่มี

ในหลักทรัพย์ต่างประเทศของบริษัทหรือไม่

3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

นโยบายด้านความยั่งยืน

นโยบายด้านความยั่งยืน : ไม่มี

เป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืนหรือไม่ : ไม่มี

การทบทวนนโยบายและ/หรือเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืนในรอบปีที่ผ่านมา

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการทบทวนนโยบายและ/หรือ
เป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน : ไม่มี

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนารายงานเกี่ยวกับนโยบาย
และ/หรือเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน : ไม่มี

3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

3.2.1 ห่วงโซ่มูลค่าธุรกิจ

(1) การบริหารปัจจัยการผลิต (Inbound Logistics)

1.1 การออกแบบ

บริษัทได้ออกแบบบ้านภายในโครงการเพื่อใช้ร่วมกับเทคโนโลยีการก่อสร้างระบบคอนกรีตสำเร็จรูป (precast) มาใช้ในการก่อสร้างโครงการ พหลภูมิรัช ศาลากลาง เป็นโครงการแรก และจะขยายไปใช้ในโครงการอื่น ๆ ต่อไป ซึ่งการใช้ระบบ Precast นอกจากจะช่วยให้ลดเวลาและแรงงานในการดำเนินการก่อสร้างแล้ว ยังมีส่วนช่วยลดปัญหาขยะที่ส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม รวมทั้งลดมลภาวะทางเสียง ฝุ่น และปัญหาการจราจรในสถานที่ก่อสร้าง ก่อสร้างโดยใช้ผนังคอนกรีตสำเร็จรูปที่แข็งแรงเป็นตัวรับน้ำหนักของบ้าน ไม่ต้องใช้เสาและคาน ทำให้บ้านมีพื้นที่ใช้สอยมากขึ้น และสามารถออกแบบและตกแต่งภายในได้สวยงามลงตัวกว่า เนื่องด้วยมีการผลิตแผ่นชิ้นงานคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูปมาจากโรงงาน และมีการขนส่งแผนมาติดตั้งที่โครงการก่อสร้างเท่านั้น

1.2 การจัดหาที่ดิน

ในอดีตที่ผ่านมาผู้บริหารบริษัทได้มีวิสัยทัศน์ในการทยอยซื้อสะสมที่ดินที่มีศักยภาพสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง และการพัฒนาโครงการที่ต้องรอเวลาที่เหมาะสม ส่งผลให้บริษัทมีที่ดินรอพัฒนาเพียงพอสำหรับรองรับการพัฒนาโครงการ ปัจจุบันบริษัทได้เช่าโฉนดที่ดินที่รอพัฒนาเพิ่มเติมไปอีกระยะหนึ่งเพื่อรอให้บริษัทพัฒนาโครงการในที่ดินที่บริษัทถือครองอยู่ อย่างไรก็ตามหากมีที่ดินที่มีศักยภาพเหมาะสมที่พร้อมจะพัฒนาโครงการได้ทันทีบริษัทก็พร้อมที่จะลงทุนในพื้นที่ที่มีการเสนอ

บริษัททำการศึกษาและติดตามเรื่องที่ดินตลอดเวลา เพื่อให้ทราบถึงแนวโน้มและศักยภาพของการพัฒนาโครงการของพื้นที่ศักยภาพแห่งอื่นเพิ่มเติม โดยพิจารณาถึงปัจจัยในทุก ๆ ด้านประกอบกัน อาทิ ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม รูปแบบที่ดิน ระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวก รวมถึงข้อกำหนดด้านผังเมือง ที่เกี่ยวข้อง นอกจากปัจจัยทางด้านศักยภาพของที่ดินแล้ว บริษัทยังคำนึงถึงผลกระทบทางด้านสังคม และสิ่งแวดล้อมจากการพัฒนาโครงการควบคู่ไปด้วย เมื่อบริษัทได้รายละเอียดของที่ดินที่เห็นว่ามีศักยภาพในการพัฒนาแล้ว บริษัทจะต้องทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ขั้นตอนเริ่มจากการกำหนดรูปแบบของโครงการให้เหมาะสมกับทำเลที่ตั้ง ศึกษาความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคในพื้นที่นั้น การพัฒนาสาธารณูปโภคในบริเวณนั้นมีเพียงพอหรือไม่ เช่น ใกล้โรงพยาบาล ศูนย์การค้า มหาวิทยาลัย เป็นต้น ความพร้อมของบริษัทด้านการเงิน การก่อสร้าง ข้อกำหนดและกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับพัฒนาโครงการ เช่น การใช้ประโยชน์ที่ดินตามพระราชบัญญัติผังเมือง ข้อบังคับท้องถิ่นหรือพื้นที่ห้ามการก่อสร้าง รวมถึงข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมและชุมชน เป็นต้น รวมถึงประเมินผลกระทบด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม จากการพัฒนาโครงการทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงิน เพื่อประเมินควบคู่กับผลตอบแทนจากการลงทุนพัฒนาโครงการ เพื่อเป็นข้อมูลให้คณะกรรมการใช้ในการพิจารณาลงทุนต่อไป

1.3 การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างรวมถึงสินค้าจำเป็นสำหรับการพัฒนาโครงการ

ในการพัฒนาโครงการของบริษัทจะมีทีมวิศวกรของบริษัทเป็นผู้ควบคุมงานก่อสร้าง โดยจะมีการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างรับผิดชอบแต่ละงาน ได้แก่ ผู้รับเหมาก่อสร้างงานสถาปัตยกรรมและภูมิทัศน์ ผู้รับเหมาก่อสร้างอาคาร ผู้รับเหมาก่อสร้างระบบประกอบอาคาร และผู้รับเหมาก่อสร้างตกแต่งภายในอาคาร เป็นต้น บางโครงการบริษัทจะว่าจ้างผู้รับเหมาที่รับผิดชอบแบบเบ็ดเสร็จ (Turnkey Project) ซึ่งผู้รับเหมาจะรับผิดชอบการก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างทั้งหมด โดยบริษัทจะมีทีมวิศวกรตรวจสอบคุณภาพงานก่อนรับมอบและติดตามงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนของบริษัท ในการจัดจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจะขึ้นอยู่กับขนาดและความซับซ้อนของแต่ละโครงการ ส่วนโครงการที่บริษัทควบคุมการก่อสร้างเองบริษัทจะจัดหาวัสดุก่อสร้างบางประเภทที่มีการใช้เป็นจำนวนมากและในรูปแบบที่เหมือนกัน เช่น กระเบื้องมุงหลังคา เพื่อให้ได้วัสดุที่สวยงามและมีคุณภาพ บริษัทจึงเป็นผู้ทำการจัดหาและสั่งซื้อวัสดุประเภทนี้จากผู้ผลิตด้วยตนเอง การจัดซื้อวัสดุก่อสร้างประเภทกระเบื้องมุงหลังคาจากผู้ผลิตเป็นจำนวนมากทำให้บริษัทมีต้นทุนการผลิตสินค้าเพื่อจัดจำหน่ายที่ถูกลง และมีอำนาจต่อรองกับผู้ผลิตได้ โดยบริษัทจะมอบหมายให้ฝ่ายจัดซื้อทำการเจรจากับผู้ผลิตและผู้ขายเพื่อวางแผนการสั่งซื้อให้เหมาะสมกับระยะเวลาในการก่อสร้างล่วงหน้า เพื่อลดผลกระทบในกรณีที่เกิดความผันผวนด้านราคา นอกเหนือจากนี้ บริษัทได้เริ่มนำนวัตกรรมชิ้นส่วนคอนกรีตสำเร็จรูปคุณภาพสูง (Precast Concrete) ที่ได้จากการหล่อหรือ เทในแบบหล่อตามขนาดและลักษณะชิ้นส่วนตามแบบการก่อสร้างจากโรงงาน แล้วนำไปติดตั้งประกอบกันที่หน่วยงานก่อสร้างโดยใช้อุปกรณ์ที่เหมาะสมชิ้นส่วนคอนกรีตสำเร็จรูป โดย Precast Concrete System สามารถลดระยะเวลาการก่อสร้างทำให้สามารถส่งมอบอาคารที่มีคุณภาพได้รวดเร็วว่าการก่อสร้างแบบเดิม ซึ่งบริษัทได้เริ่มใช้เมื่อปี 2563 ในโครงการพหลภูมิรัช เป็นโครงการแรก

บริษัทได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างที่จะมาทำงานก่อสร้างในแต่ละโครงการ ซึ่งหลังจากที่มีการออกแบบรูปแบบบ้านหรืออาคารที่จะสร้างในโครงการเรียบร้อยแล้ว บริษัทจะทำการประเมินราคาตามรายการปริมาณวัสดุและปริมาณแรงงานและราคา (Bill of Materials หรือ BOQ) เพื่อใช้เป็นมาตรฐานในการกำหนดราคากลางในเบื้องต้น และใช้เป็นแนวทางและมาตรฐานในการสรุปคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างในการพัฒนาโครงการนั้น ๆ โดยผู้รับเหมาก่อสร้างที่บริษัทจะพิจารณาเลือก จะต้องเป็นผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ มีประสบการณ์ในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทีมงานที่มีความสามารถ มีประสบการณ์ และมีสภาพคล่องทางการเงินเหมาะสมกับขนาดของงานที่ว่าจะ

(2) การปฏิบัติการ (Operation)

2.1 การพัฒนาโครงการและบริหารจัดการด้านสาธารณูปโภค

บริษัทได้มีการแบ่งพื้นที่ก่อสร้างอย่างชัดเจนในส่วนพื้นที่ก่อสร้างที่อาจมีอันตราย และห้ามบุคคลภายนอกเข้าไปในเขตงานก่อสร้างรวมถึงจัดให้มีระบบมาตรฐานด้านความปลอดภัย เช่น การสวมหมวกทุกครั้งขณะอยู่ในไซต์ก่อสร้าง เป็นต้น นอกจากนี้บริษัทยังร่วมกับผู้รับเหมาบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภค อาทิ น้ำ ไฟฟ้า ที่เก็บขยะมูลฝอย ที่เก็บเศษวัสดุก่อสร้างที่อาจเป็นอันตรายแบ่งแยกอย่างชัดเจน เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยในโครงการ และลดอัตราการเกิดอุบัติเหตุภายในโครงการ

2.2 การคำนึงถึงความปลอดภัยและผลกระทบต่อชุมชน

ผลกระทบต่อชุมชนด้านมลพิษทางเสียง ซึ่งเกิดจากการทำงานของเครื่องจักรและการตัดหรือเจาะวัสดุก่อสร้าง ทั้งนี้เพื่อป้องกันผลกระทบดังกล่าว บริษัทได้วางแผนที่จะกำหนดให้มีการติดตั้งกำแพงสูง ใช้แผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปในการก่อสร้าง กำหนดเวลาทำงานก่อสร้างส่วนงานก่อนให้เกิดเสียงดังรบกวนเฉพาะกลางวันเท่านั้น เพื่อลดการรบกวนการพักผ่อนของชุมชนในยามวิกาล

ผลกระทบทางด้านการจราจรติดขัดที่อาจส่งผลกระทบต่อชุมชน ซึ่งเกิดจากการขนส่งวัสดุก่อสร้างและการเพิ่มขึ้นของปริมาณรถยนต์เมื่อเปิดใช้โครงการ ซึ่งบริษัทได้มีแนวทางในการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ อาทิ กำหนดให้การขนส่งวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างอยู่นอกช่วงเวลาเร่งด่วน จัดให้มีพนักงานจราจรคอยอำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้รถยนต์ในการเข้า-ออกโครงการเมื่อเปิดใช้โครงการ เป็นต้น

2.3 การลดของเสียและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในกระบวนการก่อสร้าง

ผลกระทบด้านฝุ่นละอองระหว่างการพัฒนาโครงการ ที่เกิดจากการก่อสร้าง การขนส่ง และการเผาไหม้พื้นที่โล่ง ทั้งนี้เพื่อเป็นการบรรเทาและแก้ไขผลกระทบดังกล่าวบริษัทได้มีแนวทาง อาทิ กำหนดให้ติดตั้งกำแพงสูงใช้ผ้าคลุมปิดรถบรรทุกขนส่ง ห้ามไม่ให้มีการเผาขยะในพื้นที่ก่อสร้าง เป็นต้น

ผลกระทบด้านมลพิษทางกลิ่นของขยะมูลฝอยที่เกิดจากการก่อสร้าง และเมื่อเริ่มเปิดใช้โครงการ ซึ่งบริษัทได้มีแนวทางในการแก้ไขผลกระทบดังกล่าว เช่น จัดสถานที่หรือห้องสำหรับทิ้งขยะโดยแยกเป็นประเภทของขยะ เช่น เศษวัสดุก่อสร้าง ขยะครัวเรือน เป็นต้น เพื่อป้องกันการเกิดกลิ่นรบกวนชุมชน และประสานงานหน่วยงานท้องถิ่นเพื่อมาจัดเก็บขยะมูลฝอยไปกำจัดตามกระบวนการต่อไป

(3) การกระจายสินค้าและบริการ หรือ โลจิสติกส์ขาออก (Outbound Logistics)

บริษัทมีทีมงานฝ่ายขายของบริษัทเองคอยดูแลช่องทางการขายต่างๆ โดยมีช่องทางการจำหน่ายผลิตภัณฑ์โดยตรงผ่าน สำนักงานขายบนพื้นที่หน้าโครงการเพื่อเตรียมพร้อมในการต้อนรับลูกค้าและให้ข้อมูล ความรู้และเข้าใจในผลิตภัณฑ์ในแต่ละโครงการ และมีบ้านตัวอย่างเปิดแสดงให้ผู้สนใจชม ณ ที่ตั้งโครงการ นอกจากนี้ยังมีช่องทางการจำหน่ายอื่นๆอีก เช่น การตั้งจุด ประชาสัมพันธ์และแสดงภาพตัวอย่างโครงการพร้อมทั้งเปิดช่องทางการจำหน่ายที่ศูนย์การค้า การติดต่อขอข้อมูลผ่านช่องทาง อิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น

3.1 สำนักงานขาย และพนักงานขาย (Personal selling)

บริษัทกำหนดให้มีสำนักงานขายที่ตั้งอยู่ในที่ตั้งของโครงการในแต่ละโครงการ มีการตกแต่งสำนักงานที่เหมาะสม เพื่อสร้างบรรยากาศให้ผู้เข้าชมเข้าใจถึงรูปแบบของโครงการ มีการบริการเครื่องดื่ม เช้าชมบ้านตัวอย่าง มีพนักงานขายที่พร้อมให้ข้อมูลรายละเอียดของผลิตภัณฑ์อย่างถูกต้อง และครบถ้วน เพื่อให้เกิดความพร้อมของทีมงานฝ่ายขาย บริษัทยังได้จัดให้มีการอบรมและการประชุมร่วมกับฝ่ายขายอย่างสม่ำเสมอเพื่อความเข้าใจในผลิตภัณฑ์ เทคนิคการขายต่างๆ รวมถึงการหารือร่วมกันในการวางกลยุทธ์การขาย กำหนดเป้าหมายการขายของบริษัท

(4) การตลาด และการขาย (Marketing & Sales)

4.1 การกำหนดราคาอย่างเหมาะสม

บริษัทมีนโยบายในการกำหนดราคาให้มีความเหมาะสมต่อกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยบริษัทมุ่งเน้นการพัฒนา โครงการเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ซื้อที่มีรายได้ระดับปานกลาง ดังนั้นระดับราคาของโครงการจึงเป็นปัจจัยสำคัญอีกหนึ่ง ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่พักอาศัยในโครงการของบริษัท นอกจากนี้บริษัทยังมีเกณฑ์การพิจารณาระดับราคาจาก ปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้งของโครงการ ขนาดพื้นที่ใช้สอย เป็นต้น และบริษัทยังได้คำนึงถึง การพิจารณากำหนดราคาขาย บ้านจัดสรรในโครงการให้มีความเหมาะสมจากการพิจารณาถึงต้นทุนด้านต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นมูลค่าที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องโดยมุ่งเน้นให้ลูกค้ามีความพึงพอใจและรู้สึกถึงความคุ้มค่า นอกจากนี้ บริษัทจะต้องสามารถรักษาระดับอัตราผลตอบแทนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมตามที่ต้องการได้ ทั้งนี้ บริษัท อาจใช้กลยุทธ์การกำหนดราคาที่แตกต่างกันไปในแต่ละช่วงเวลาขึ้นอยู่กับระดับการแข่งขัน สภาพแวดล้อมและปัจจัย อื่นๆ ที่เกิดขึ้น ณ ขณะใดขณะหนึ่งภายใต้กรอบอำนาจอนุมัติของบริษัท ซึ่งผลกำไรของบริษัทจะต้องไม่ต่ำกว่าประมาณการ อัตราทำกำไรขั้นต้นที่บริษัทกำหนดไว้

4.2 การสื่อสาร และการให้ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการอย่างครบถ้วน

บริษัทมีกลยุทธ์ด้านการสื่อสารเพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในจังหวัดมหาสารคามและจังหวัดใกล้เคียง หลากหลายรูปแบบที่แตกต่างกันออกไปเพื่อให้ครอบคลุมช่องทางการสื่อสารต่างๆ เช่น ช่องทางสำนักงานขาย เว็บไซต์ของบริษัท ช่องทางออนไลน์ หรือการตั้งจุดประชาสัมพันธ์ตามสถานที่ต่างๆ เพื่อให้ข้อมูลอย่างครบถ้วน และถูกต้อง สามารถตอบข้อซักถามของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและคนในพื้นที่จังหวัดมหาสารคามได้ตรงประเด็น สร้างความเข้าใจให้กับลูกค้าได้ อย่างถูกต้อง ครบถ้วน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งที่ลูกค้าของบริษัทให้ความไว้วางใจกับบริษัท ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ และมีมาตรฐาน

(5) บริการหลังการขาย (Customer services)

5.1 บริการหลังการขาย

ฝ่ายบริการหลังการขายมีหน้าที่รับผิดชอบการดูแลความเรียบร้อยและการบำรุงรักษาสินทรัพย์ของโครงการ โดยการให้บริการของฝ่ายบริการหลังการขายจะครอบคลุมตั้งแต่การดูแลบ้านในระหว่างการรับประกัน การดูแลความเรียบร้อยของระบบไฟฟ้า ประปา และสาธารณูปโภคส่วนกลาง

ของโครงการ รวมถึงการรักษาความสะอาดภายในโครงการ เป็นต้น

บริษัทกำหนดรายการรับประกันบ้าน ซึ่งเป็นการรับประกันที่ไม่รวมอุปกรณ์ที่เสื่อมตามอายุการใช้ปกติ ดังนี้

1. งานโครงสร้าง เช่น งานฐานราก (เสาเข็ม) ระยะเวลารับประกัน 5 ปี (นับตั้งแต่รับมอบบ้าน)
2. งานโครงสร้างหลังคาและมุงหลังคา ระยะเวลารับประกัน 1 ปี (นับตั้งแต่รับมอบบ้าน)
3. งานตกแต่ง เช่น รอยราว บานประตู กลอน กระຈก ระยะเวลารับประกัน 1 ปี (นับตั้งแต่รับมอบบ้าน)
4. งานระบบท่อน้ำเสีย ระยะเวลารับประกัน 1 ปี (นับตั้งแต่รับมอบบ้าน)
5. งานระบบภายใน เช่น ประปา ไฟฟ้า ภายในบ้าน ระยะเวลารับประกัน 1 ปี (นับตั้งแต่รับมอบบ้าน)
6. อุปกรณ์และวัสดุ เช่น หลอดไฟ สวิตช์ ปลั๊ก ระยะเวลารับประกัน 1 ปี (นับตั้งแต่รับมอบบ้าน)
7. งานระบบกำจัดปลวกและความเสียหายจากปลวก ภายใน 3 เดือน (นับตั้งแต่รับมอบบ้าน)
8. งานสาธารณูปโภค สิ้นสุดเมื่อส่งมอบงานให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือมอบให้เป็นสาธารณประโยชน์

5.2 การบริหารงานก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และการจัดตั้ง

บริษัทให้ความสำคัญกับการให้บริการแก่ผู้พักอาศัยจึงได้ดำเนินการมอบหมายให้แผนกกฎหมายและนิติกรรม

ทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการและผู้ประสานงานในงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อาทิเช่น การจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพดีเรียบร้อยพร้อมใช้งานอยู่เสมอการเรียกเก็บ “ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง” จากผู้พักอาศัย เพื่อนำมาใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซ่อมแซมระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ตลอดจนการควบคุมดูแลการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินและพระราชบัญญัติอาคารชุดข้อบังคับและระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับโครงการในอนาคต

(6.) กิจกรรมสนับสนุน (Support activities)

สำหรับกิจกรรมสนับสนุนด้านการพัฒนาโครงการของบริษัท ได้แก่ ฝ่ายจัดซื้อจัดจ้าง บัญชีการเงิน บุคคล และบริการหลังการขาย ซึ่งแต่ละฝ่ายมีหน้าที่เพื่อสนับสนุนให้โครงการเป็นไปตามเป้าหมายของบริษัท ซึ่งแต่ละฝ่ายจะมีการติดต่อกับผู้มีส่วนได้เสียทั้ง ทางตรง และทางอ้อม เช่น คู่ค้า ผู้รับเหมา ลูกค้า เป็นต้น

6.1 การบริหารบุคลากร

บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารบุคลากรของบริษัท ซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้ส่วนเสียสำคัญที่จะช่วยให้บริษัท สามารถดำเนินธุรกิจเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของบริษัท คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้ติดตามดูแลการบริหารและพัฒนาบุคลากรให้มีจำนวน ความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ และค่าตอบแทนที่มีแรงจูงใจที่เหมาะสม ดูแลให้มีการบริหารทรัพยากรบุคคลที่สอดคล้องกับทิศทาง และกลยุทธ์ของบริษัท พนักงานในทุกระดับมีความรู้ ความสามารถแรงจูงใจที่เหมาะสม และได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม เพื่อรักษาบุคลากรที่มีความสามารถขององค์กรไว้

6.2 การจัดซื้อจัดหา (Procurement)

การจัดหาที่ดิน

ในการจัดหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทมีการจัดหาที่ดินโดยฝ่ายสายงานการลงทุนของบริษัทจะ

ทำการสำรวจและพิจารณารายละเอียดของที่ดิน เปรียบเทียบราคาที่ดินกับราคาประเมินจากกรมที่ดิน และราคาตลาด รวมถึงทำการศึกษาความเป็นไปได้และศักยภาพของทำเลที่ตั้งในการนำที่ดินมาพัฒนาโครงการอย่างละเอียด โดยเมื่อบริษัทได้รายละเอียดของที่ดินในเบื้องต้นแล้ว บริษัทจะทำการกำหนดรูปแบบของโครงการให้เหมาะสมกับ ทำเลที่ตั้ง ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคในพื้นที่นั้น การพัฒนาสาธารณูปโภคในบริเวณนั้นมีเพียงพอ เช่น ใกล้โรงพยาบาล ศูนย์การค้า มหาวิทยาลัย เป็นต้น จากนั้นบริษัทจึงจะดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการทั้งทางด้านการตลาด การเงิน การก่อสร้าง และข้อกำหนดเบื้องต้นที่เกี่ยวข้อง เช่น การใช้ประโยชน์ที่ดินตามพระราชบัญญัติผังเมือง ข้อบังคับท้องถิ่นหรือพื้นที่ทำการก่อสร้าง รวมถึงข้อกำหนดด้าน สิ่งแวดล้อมและชุมชน เป็นต้น รวมทั้งมีการประเมินผลตอบแทนเบื้องต้นจากการลงทุนในที่ดินดังกล่าว

การขออนุญาตจัดสรร ขออนุญาตก่อสร้าง และการเปิดขายโครงการ

บริษัทจะดำเนินการขออนุญาตจัดสรรและอนุญาตก่อสร้างหลังจากดำเนินการขอสินเชื่อสนับสนุนโครงการแล้ว โดยฝ่ายสายงานการลงทุนและฝ่ายกฎหมายมีหน้าที่ประสานงานและการดำเนินการกับหน่วยงานราชการดังกล่าว ซึ่ง บริษัทมีบุคลากรที่มีประสบการณ์มีความรู้ความเชี่ยวชาญในเรื่องกฎหมาย ข้อบังคับ และประกาศที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตจัดสรรและการขออนุญาตก่อสร้างเป็นอย่างดี

บริษัทมีฝ่ายการตลาดและงานขายรับผิดชอบการขายโครงการของบริษัทโดยเฉพาะ สืบเนื่องจากโครงการปัจจุบันของบริษัทที่อยู่ระหว่างดำเนินการเป็นโครงการขนาดใหญ่และมีมูลค่าโครงการที่ค่อนข้างสูง บริษัทจึงมีนโยบายเปิดขายโครงการตามพื้นที่พัฒนาซึ่งแบ่งออกเป็นเฟสเพื่อให้สามารถพัฒนาและบริหารความเสี่ยงของโครงการได้ โดยบริษัทจะเริ่มการก่อสร้างทีละเฟส

การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างรวมถึงสินค้าจำเป็นสำหรับการพัฒนาโครงการ

บริษัทได้ทำการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการ ได้แก่ ผู้รับเหมาก่อสร้างงานสถาปัตยกรรมและภูมิทัศน์ ผู้รับเหมาโครงสร้างอาคาร ผู้รับเหมางานระบบประกอบอาคาร และผู้รับเหมางานตกแต่งภายในอาคาร เป็นต้น ทั้งนี้ การจัดจ้างจะขึ้นอยู่กับขนาดและความซับซ้อนของแต่ละโครงการ อย่างไรก็ตามวัสดุก่อสร้างบางประเภทที่มีการใช้เป็นจำนวนมาก ในรูปแบบที่เหมือนกัน เช่น กระเบื้องมุงหลังคา เพื่อให้ได้วัสดุที่สวยงามและมีคุณภาพ บริษัทจึงเป็นผู้ทำการจัดหาและสั่งซื้อวัสดุประเภทนี้จากผู้ผลิตด้วยตนเอง การสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างประเภทกระเบื้องมุงหลังคาจากผู้ผลิตเป็นจำนวนมากทำให้ บริษัทมีต้นทุนการผลิตสินค้าเพื่อจัดจำหน่ายที่ถูกลง และมีอำนาจต่อรองกับผู้ผลิตได้ โดยบริษัทจะมอบหมายให้ฝ่ายจัดซื้อทำการเจรจากับผู้ผลิตและผู้ขายเพื่อวางแผนการสั่งซื้อให้เหมาะสมกับระยะเวลาในการก่อสร้างล่วงหน้า เพื่อลดผลกระทบในกรณีที่อาจเกิดความผันผวนด้านราคา

บริษัทได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างที่จะมาทำงานก่อสร้างในแต่ละโครงการ ซึ่งหลังจากที่มีการออกแบบรูปแบบโครงการเรียบร้อยแล้วนั้น บริษัทจะทำการประเมินราคาและทำบัญชีแสดงปริมาณวัสดุและปริมาณแรงงานและราคา (Bill of

Quantities หรือ BOQ) เพื่อใช้เป็นมาตรฐานของการกำหนดราคากลาง ในเบื้องต้น และใช้เป็นแนวทางและมาตรฐานในการสรุปคัดเลือก ผู้รับเหมาก่อสร้างในการพัฒนาโครงการนั้น ๆ โดยผู้รับเหมาก่อสร้างที่บริษัทจะพิจารณาเลือกจะต้องเป็นผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ มีประสบการณ์ในการก่อสร้าง โครงการ อสังหาริมทรัพย์ มีทีมงานที่มีความสามารถและมีสภาพคล่องทางการเงิน

การควบคุมคุณภาพงานก่อสร้าง

บริษัทมีการจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจากภายนอกให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด ซึ่งแผนตรวจสอบ คุณภาพของบริษัทจะ ทำหน้าที่ร่วมกับแผนการบริหารงานก่อสร้างของบริษัทในการควบคุมการทำงานของผู้รับเหมาก่อสร้าง ให้เป็นไปตามมาตรฐานการก่อสร้างที่ถูกต้องครบถ้วน ตามแบบและใช้วัสดุอุปกรณ์ที่ได้มาตรฐาน รวมถึงสร้างเสร็จภายใน เวลาที่กำหนด โดยการกำหนดการตรวจสอบจะเป็นไปตามช่วงระยะเวลาตามความคืบหน้าของการก่อสร้าง

การบริหารงานก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และการจัดตั้ง

บริษัทให้ความสำคัญกับการให้บริการแก่ผู้พักอาศัยจึงได้ดำเนินการมอบหมายให้แผนกกฎหมายและนิติกรรม ทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินงานและผู้ประสานงานสำหรับงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อาทิเช่น การ จัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพปกติเรียบร้อยพร้อมใช้งานอยู่เสมอ การเรียกเก็บ “ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง” จาก ผู้พักอาศัย เพื่อนำมาใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ซ่อมแซมระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ตลอดจนการควบคุมดูแล การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินและพระราชบัญญัติอาคารชุดข้อบังคับและระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับโครงการในอนาคต

3.2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

รายละเอียดการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าธุรกิจ

| กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย | ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย | การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย | ช่องทางการมีส่วนร่วมและสื่อสาร |
|-----------------------------|--------------------------------|--|--------------------------------|
| ผู้มีส่วนได้เสียภายในองค์กร | | | |

| กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย | ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย | การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย | ช่องทางการมีส่วนร่วมและสื่อสาร |
|--|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • ผู้ถือหุ้น | <ol style="list-style-type: none"> 1. มีส่วนร่วมในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศและสังคม 2. เป็นผู้นำในการดำเนินธุรกิจที่โปร่งใสและเติบโตได้อย่างยั่งยืน ควบคู่ไปกับการอยู่ร่วมกับสังคมและสิ่งแวดล้อม 3. ผลการดำเนินงานทั้งในระยะสั้น และระยะยาว อันจะสะท้อนที่มูลค่าหุ้นของบริษัท | <ul style="list-style-type: none"> • เว็บไซต์ dhousepattana.com ในหัวข้อ นักลงทุนสัมพันธ์ • นโยบายการจ่ายเงินปันผล • หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น • รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น • การเสนอชื่อบุคคลเพื่อเลือกตั้งเป็นกรรมการ • การเสนอวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น • ปฏิทินนักลงทุน • ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัท • คณะกรรมการจะดูแลให้เรื่องสำคัญ ทั้งประเด็นที่กำหนดในกฎหมายและประเด็นที่อาจมีผลกระทบต่องานด้านการดำเนินงานของกิจการ ได้ผ่านการพิจารณา และ/หรือ การอนุมัติของผู้ถือหุ้น โดยเรื่องสำคัญดังกล่าวจะถูกบรรจุเป็นวาระการประชุมผู้ถือหุ้น โดยหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นจะประกอบด้วย <ol style="list-style-type: none"> 1. วัน เวลา และสถานที่จัดประชุมผู้ถือหุ้น 2. วาระการประชุม โดยระบุว่า เป็นวาระเพื่อทราบหรือเพื่ออนุมัติ รวมทั้งแบ่งเป็นเรื่องๆ อย่างชัดเจน เช่น ในวาระที่เกี่ยวข้อง กรรมการ ได้แยกเรื่องการเลือกตั้งกรรมการและการอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการเป็นแต่ละวาระ 3. วัตถุประสงค์และเหตุผล และความเห็นของคณะกรรมการในแต่ละวาระการประชุมที่เสนอซึ่งรวมถึง <ol style="list-style-type: none"> 3.1 วาระอนุมัติจ่ายปันผล-นโยบายการจ่ายปันผล อัตราเงินปันผลที่เสนอจ่ายพร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบ ในกรณีที่เสนอให้จ่ายปันผลจะต้องให้เหตุผล และข้อมูลประกอบ 3.2 วาระแต่งตั้งกรรมการ-ระบุชื่อ อายุ ประวัติการศึกษาและการทำงานบริษัทจดทะเบียนและบริษัททั่วไปที่ดำรงตำแหน่ง กรรมการ หลักเกณฑ์ และวิธีการสรรหา ประเภทของกรรมการที่เสนอ และในกรณีที่เป็นการเสนอชื่อกรรมการเดิมกลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกครั้ง ให้ระบุข้อมูลการ | <ul style="list-style-type: none"> • การติดต่อและสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์ • การประชุมภายในองค์กร • การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี |

| กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย | ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย | การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย | ช่องทางการมีส่วนร่วมและสื่อสาร |
|---|--|---|--|
| | | <p>เข้าร่วมประชุมปีที่ผ่านมา และวันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัท</p> <p>3.3 วาระอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการ นโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการแต่ละตำแหน่ง และค่าตอบแทนกรรมการทุกรูปแบบทั้งที่เป็นตัวเงินและสิทธิประโยชน์อื่นๆ</p> <p>3.4 วาระแต่งตั้งผู้สอบบัญชี-ชื่อผู้สอบบัญชี บริษัทที่สังกัด</p> <p>ประสบการณ์ทำงานความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี ค่าสอบบัญชีและค่าบริการอื่น</p> | |
| <ul style="list-style-type: none"> พนักงาน | <ol style="list-style-type: none"> ความมั่นคงและความก้าวหน้าในการทำงาน การปรับตัวให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ความสมดุลระหว่างการทำงานและชีวิตส่วนตัว | <ol style="list-style-type: none"> การรับฟังความคิดเห็นของพนักงาน การอบรมให้ความรู้พัฒนาศักยภาพและส่งเสริมความก้าวหน้า การจัดสวัสดิการที่ไม่น้อยกว่าที่กฎหมายกำหนดหรือมากกว่าตามความเหมาะสม การกำหนดค่าตอบแทนและค่าผลประโยชน์อื่นๆ ที่เป็นธรรม | <ul style="list-style-type: none"> การประชุมภายในองค์กร |

| กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย | ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย | การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย | ช่องทางการมีส่วนร่วมและสื่อสาร |
|------------------------------|--|---|---|
| ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร | | | |
| • ลูกค้า | <ol style="list-style-type: none"> พัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพและได้มาตรฐานอย่างต่อเนื่องและหลากหลาย นำเสนอผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพในราคาที่เหมาะสม การบริการหลังการขายตลอดช่วงอายุการรับประกันหลังการขาย การติดตามวัดผลความพึงพอใจของลูกค้าเพื่อการพัฒนาปรับปรุงองค์กร รวมทั้งการโฆษณาประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย (Sales Conduct) | <ol style="list-style-type: none"> รับฟังความคิดเห็น หรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติมผ่านช่องทางติดต่อ Email : info@dhhouse.in.th หรือ โทร 043 -722 -000 การพบปะลูกค้าอย่างสม่ำเสมอของพนักงานขายกับผู้บริหาร | <ul style="list-style-type: none"> การติดต่อและสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์ การรับเรื่องข้อร้องเรียน |
| • คู่ค้า | <p>- มีกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างและเงื่อนไขสัญญาหรือข้อตกลงที่เป็นธรรม การช่วยให้ความรู้ พัฒนาศักยภาพ ยกระดับการผลิตและการบริหารให้ได้มาตรฐาน ชี้แจงและดูแลให้คู่ค้าเคารพสิทธิมนุษยชน ปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม รับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม</p> <p>นอกจากนี้บริษัทจะมีกระบวนการตรวจสอบและประเมินผลคู่ค้าเพื่อพัฒนาการประกอบธุรกิจระหว่างกันอย่างยั่งยืน</p> | <p>- จัดให้มีการร้องเรียนเรื่องการทุจริตผ่านทางอีเมล Email : info@dhhouse.in.th หรือ โทร 043-722-000</p> | <ul style="list-style-type: none"> การติดต่อและสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์ การรับเรื่องข้อร้องเรียน |
| • ชุมชน | <ol style="list-style-type: none"> การดำเนินงานไม่ส่งผลกระทบต่อด้านลบต่อความเป็นอยู่ที่ดีของชุมชน สร้างการจ้างงานภายในชุมชน เพื่อลดการเคลื่อนย้ายของแรงงานไปยังจังหวัดหัวเมืองหลัก | <ol style="list-style-type: none"> ช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนและแจ้งเบาะแส พัฒนาและเผยแพร่องค์ความรู้ อันนำไปสู่การเสริมสร้างการเติบโตและคุณภาพชีวิตที่ดีให้แก่ชุมชน ทำกิจกรรมร่วมกับนิสิตจากมหาวิทยาลัยที่สนใจเข้าร่วมศึกษาการดำเนินงานในส่วนต่างๆของบริษัท พร้อมกับเชื่อมโยงกับสถาบันการศึกษาในการรับนักศึกษาฝึกประสบการณ์เพื่อเรียนรู้การทำงาน และสร้างโอกาสในการทำงานหลังจบการศึกษาต่อไป | <ul style="list-style-type: none"> การรับเรื่องข้อร้องเรียน |

3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

3.3.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม : มี

แนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม : การจัดการพลังงานไฟฟ้า, การจัดการน้ำมันและเชื้อเพลิง, การจัดการทรัพยากรน้ำและคุณภาพน้ำ, การจัดการขยะและของเสีย, การจัดการก๊าซเรือนกระจกและการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

บริษัทเห็นถึงความสำคัญของสิ่งแวดล้อม จึงตระหนักในความรับผิดชอบต่อสังคมและชุมชน โดยถือเป็นการกิจหลักอย่างหนึ่งของบริษัทโดยให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานต้องอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและรักษาสภาพสิ่งแวดล้อม รวมทั้งมีการปฏิบัติตามกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด รมมีตระวัง ไม่ให้การดำเนินกิจการเกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในบริเวณชุมชนใกล้เคียงหรือให้เกิดผลกระทบน้อยที่สุด รวมถึงการจัดกิจกรรมหรือสนับสนุนการจัดกิจกรรมของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอันเป็นกิจกรรมเพื่อสาธารณประโยชน์และการบริการสังคมอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้บริษัทได้ใช้ระบบ Precast เข้ามาใช้ในการก่อสร้างด้วยการผลิตสำเร็จรูปจากโรงงานทำให้ไม่มีเศษขยะและฝุ่นผงจากการก่อสร้าง เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เนื่องจากช่วยลดปัญหาวัสดุเหลือใช้และขยะหน้างานจากการก่อสร้าง

แนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม มีดังต่อไปนี้

การจัดการพลังงานไฟฟ้า

พลังงานไฟฟ้าถือเป็นทรัพยากรสำคัญในการดำเนินธุรกิจ บริษัทจึงได้ให้ความสำคัญกับการประหยัดพลังงานไฟฟ้า เช่นการกำหนดมาตรการประหยัดพลังงาน ได้แก่ การกำหนดระยะเวลาการปิด-เปิดไฟ และเครื่องปรับอากาศ การปิดคอมพิวเตอร์ของพนักงานในช่วงพักกลางวัน และใช้เครื่องปรับอากาศ รุ่นประหยัดพลังงาน นอกจากนี้บริษัทยังมุ่งมั่นหาเทคโนโลยีและนวัตกรรมต่างๆ เพื่อลดการใช้พลังงานภายในองค์กรให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด และนำไปสู่การพัฒนาธุรกิจที่ยั่งยืนต่อไป

การจัดการน้ำมันและเชื้อเพลิง

การเผาไหม้เชื้อเพลิงของยานพาหนะ เมื่อมีการประชุม ลดการใช้รถยนต์ โดยเปลี่ยนไปเป็นการประชุมออนไลน์แทนการเดินทางมาประชุมที่บริษัท และใช้รถยนต์คันเดียวในการขนส่งสินค้าก่อสร้างและสำหรับส่งคนงานเพื่อออกไปไซต์ก่อสร้าง

การจัดการทรัพยากรน้ำและคุณภาพน้ำ

ทรัพยากรน้ำถือเป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญในการดำเนินธุรกิจของบริษัท เนื่องจากการดำเนินงานของธุรกิจจำเป็นต้องใช้น้ำเพื่อดำเนินกิจกรรมต่างๆ เพื่อให้มีประสิทธิภาพ บรรลุวัตถุประสงค์ และเป้าหมายที่กำหนดไว้ บริษัทจึงมีแนวทางในการใช้ทรัพยากรน้ำอย่างคุ้มค่า

การจัดการขยะและของเสีย

บริษัทมีการจัดการขยะและของเสียในกระบวนการดำเนินงานอย่างเป็นระบบ มีการคัดแยกขยะตามประเภทที่มีประสิทธิภาพ โดยให้แก่พนักงาน แยกถังขยะต่างๆแยกตาม ประเภทของขยะ ได้แก่ ถังขยะสีเขียว ประเภทขยะย่อยสลายได้ เช่น เศษอาหาร กิ่งไม้ ใบไม้ ถังขยะสีเหลือง คือขยะที่สามารถ นำกลับมาใช้ใหม่ได้ เช่น กระดาษ ขวดน้ำ แก้วน้ำ ถังขยะสีน้ำเงิน คือ ถังขยะที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ได้ เช่น โฟม ถู ขนมหพลาสติก และสีแดง คือ ขยะเป็นพิษ เช่น กระป๋องสี สีสเปรย์ แบตเตอรี่ ยาฆ่าแมลง โดยหลัก 3Rs ที่นำมาใช้มีดังนี้

- Reduce ใช้น้อย บริษัทได้รณรงค์ให้พนักงานลดใช้ถุงพลาสติกโดยเปลี่ยนมาใช้ถุงผ้าหรือถุงกระดาษ ใน การใส่ของมาทำงานในแต่ละวัน รวมถึงขวดน้ำ เครื่องดื่มต่าง ๆ ได้ใช้ผลิตภัณฑ์ที่สามารถนำกลับไปใช้เคล็ดได้ ลดใช้บรรจุภัณฑ์ที่ฟุ่มเฟือยที่จะสร้างปัญหาขยะที่เพิ่มขึ้นในอนาคต
- Reuse ใช้ซ้ำ บริษัทได้นำสิ่งของต่างๆที่ใช้งานไปแล้วและสามารถนำกลับมาใช้ใหม่ได้ มาบำรุงรักษา ซ่อมแซมเครื่องใช้และอุปกรณ์ต่างๆ ให้สามารถใช้งานได้อย่างคงทนและต่อเนื่องมากขึ้น ทำให้สามารถนำไปใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด
- Recycle นำกลับมาใช้ใหม่ บริษัทได้นำวัสดุต่างๆ เช่น กระดาษ แก้ว พลาสติก มาแปรรูปโดยกรรมวิธี ต่างๆ เพื่อนำกลับมาใช้ใหม่

การจัดการเพื่อลดปัญหาก๊าซเรือนกระจก

บริษัทได้ตระหนักและเห็นความสำคัญกับการจัดการเพื่อลดปัญหาก๊าซเรือนกระจก ทั้งนี้บริษัทได้แบ่งปัญหาก๊าซเรือนกระจก เป็น 2 ด้าน ดังนี้

- การปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง เช่น การใช้น้ำมันขององค์กร โดยบริษัทจะใช้รถรับส่งคนงาน เพียง 1 คัน เพื่อลดการใช้พลังงานจากยานพาหนะ
- การปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อม เช่น การใช้วัสดุของสำนักงาน โดยบริษัทได้ควบคุมปริมาณการเบิก ใช้วัสดุของพนักงาน ให้อยู่ในประมาณที่เหมาะสมต่อคน เพื่อไม่ให้เกิดการใช้ทรัพยากรสิ้นเปลือง

ทั้งนี้ บริษัทได้สนับสนุนให้พนักงานนำอาหารจากที่บ้านมาทาน เพื่อลดการประกอบอาหารภายในบริษัท ส่งผลให้เกิดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อม

การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และ/หรือเป้าหมายด้านสิ่งแวดล้อมในรอบปีที่ผ่านมา

การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ : ไม่มี
และ/หรือเป้าหมายด้านสิ่งแวดล้อมในรอบปีที่ผ่านมา

3.3.2 ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการพลังงาน

แผนการจัดการพลังงาน

แผนการจัดการพลังงานของบริษัท : ไม่มี

การตั้งเป้าหมายการจัดการไฟฟ้าและ/หรือน้ำมันและเชื้อเพลิง

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการไฟฟ้า : ไม่มี
และ/หรือน้ำมันและเชื้อเพลิงหรือไม่

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพลังงาน

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพลังงาน : ไม่มี

รูปภาพผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพลังงาน

ปริมาณการใช้น้ำของ บริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)

| ประจำเดือน | ปริมาณการใช้น้ำ (ลูกบาศก์เมตร) | | | เปรียบเทียบปริมาณการ ใช้น้ำระหว่างปี | % ผลต่างการใช้น้ำประจำปี ประจำปี 2566 และ 2567 |
|-------------------------------|-------------------------------------|-------|-------|---|--|
| | 2565 | 2566 | 2567 | 2566-2567 | 2567 |
| มกราคม | 45.00 | 37.00 | 39.00 | 2 | 5.4% |
| กุมภาพันธ์ | 59.00 | 45.00 | 50.00 | 5 | 11.1% |
| มีนาคม | 47.00 | 41.00 | 42.00 | 1 | 2.4% |
| เมษายน | 44.00 | 53.00 | 42.00 | -11 | -20.8% |
| พฤษภาคม | 39.00 | 44.00 | 37.00 | -7 | -15.9% |
| มิถุนายน | 41.00 | 41.00 | 41.00 | - | 0.0% |
| กรกฎาคม | 42.00 | 57.00 | 42.00 | -15 | -26.3% |
| สิงหาคม | 52.00 | 48.00 | 41.00 | -7 | -14.6% |
| กันยายน | 85.00 | 59.00 | 41.00 | -18 | -30.5% |
| ตุลาคม | 45.00 | 50.00 | 46.00 | -4 | -8.0% |
| พฤศจิกายน | 64.00 | 19.00 | 44.00 | 25 | 131.6% |
| ธันวาคม | 42.00 | 10.00 | 38.00 | 28 | 280.0% |
| รวมปริมาณการใช้น้ำ ทั้งหมด | 605 | 504 | 503 | -1 | - 0.2% |

หมายเหตุ : สีน้ำเงิน = ปริมาณการลดลงของการใช้น้ำประจำปี

สีแดง = อัตราการเพิ่มขึ้นของการใช้น้ำประจำปี

ในปี 2565 มีปริมาณการใช้น้ำประจำปี 605 ลูกบาศก์เมตร ปี 2566 มีปริมาณการใช้น้ำประจำปี 504 ลูกบาศก์เมตร ปี 2567 มีปริมาณการใช้น้ำประจำปี 503 ลูกบาศก์เมตรเมื่อเปรียบเทียบแล้วพบว่าในปี 2567 มีปริมาณการใช้น้ำลดลงจากปี 2566 อยู่ที่ 1 ลูกบาศก์เมตร หรือคิดเป็นร้อยละ - 0.2%

ปริมาณการใช้ไฟฟ้าของบริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)

| ประจำเดือน | ปริมาณการใช้ไฟฟ้า (เมกะวัตต์ชั่วโมงต่อปี) | | | เปรียบเทียบปริมาณ การใช้ไฟฟ้าระหว่าง ปี | % ผลต่างการใช้ ไฟฟ้า ประจำปี 2566 และ 2567 |
|-----------------------------------|--|-----------|-----------|---|---|
| | 2565 | 2566 | 2567 | 2566-2567 | |
| มกราคม | 2,285.40 | 2,106.60 | 2,193.90 | 87.30 | 4.1% |
| กุมภาพันธ์ | 2,247.30 | 2,261.70 | 2,502.00 | 240.30 | 10.6% |
| มีนาคม | 3,138.60 | 2,886.90 | 3,168.00 | 281.10 | 9.7% |
| เมษายน | 2,720.10 | 3,701.10 | 3,959.70 | 258.60 | 7.0% |
| พฤษภาคม | 2,850.30 | 3,606.90 | 3,596.10 | -10.80 | -0.3% |
| มิถุนายน | 3,323.40 | 3,174.30 | 3,422.70 | 248.40 | 7.8% |
| กรกฎาคม | 3,247.80 | 3,365.40 | 3,024.30 | -341.10 | -10.1% |
| สิงหาคม | 3,009.30 | 2,942.10 | 3,067.80 | 125.70 | 4.3% |
| กันยายน | 3,162.00 | 2,669.70 | 3,104.40 | 434.70 | 16.3% |
| ตุลาคม | 2,857.50 | 2,994.60 | 3,087.60 | 93.00 | 3.1% |
| พฤศจิกายน | 2,812.80 | 2,792.40 | 2,805.00 | 12.60 | 0.5% |
| ธันวาคม | 2,588.70 | 2,609.70 | 2,476.80 | -132.90 | -5.1% |
| รวมปริมาณการใช้ พลังงานทั้งหมด | 34,243.20 | 35,111.40 | 36,408.30 | 1,296.90 | 3.7% |

หมายเหตุ : สีน้ำเงิน = ปริมาณการลดลงของการใช้ไฟฟ้า

สีแดง = อัตราการเพิ่มขึ้นของการใช้ไฟฟ้า

ในปี 2565 มีปริมาณการใช้ไฟฟ้า 34,243.20 เมกะวัตต์ชั่วโมงต่อปี และปี 2566 มีปริมาณการใช้ไฟฟ้า 35,111.40 เมกะวัตต์ชั่วโมงต่อปี และปี 2567 มีปริมาณการใช้ไฟฟ้า 36,408.30 เมกะวัตต์ชั่วโมงต่อปี เมื่อเปรียบเทียบแล้วพบว่าในปี 2567 มีปริมาณการใช้ไฟฟ้าเพิ่มขึ้นกว่าปี 2566 อยู่ที่ 1,296.90 เมกะวัตต์ชั่วโมงต่อปี หรือคิดเป็นร้อยละ 3.7%

การจัดการพลังงาน : การใช้เชื้อเพลิง

| | 2565 | 2566 | 2567 |
|---------------------|----------|----------|----------|
| น้ำมันดีเซล (ลิตร) | 3,698.34 | 4,038.62 | 3,714.51 |
| น้ำมันเบนซิน (ลิตร) | 2,078.23 | 2,168.97 | 1,620.41 |

การจัดการพลังงาน : การใช้ไฟฟ้า

| | 2565 | 2566 | 2567 |
|---|-----------|-----------|-----------|
| ปริมาณการใช้ไฟฟ้ารวม (กิโลวัตต์-ชั่วโมง) | 34,243.20 | 35,111.40 | 36,408.30 |
| ปริมาณการซื้อไฟฟ้ามาใช้ (กิโลวัตต์-ชั่วโมง) | 34,243.20 | 35,111.40 | 36,408.30 |
| ปริมาณการซื้อหรือผลิตไฟฟ้ามาใช้จากแหล่งพลังงานทดแทน (กิโลวัตต์-ชั่วโมง) | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการน้ำ

แผนการจัดการน้ำ

แผนการจัดการน้ำของบริษัท : ไม่มี

การตั้งเป้าหมายการจัดการน้ำ

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการน้ำหรือไม่ : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการน้ำ

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการน้ำ : ไม่มี

การจัดการน้ำ : ปริมาณการใช้น้ำของบริษัท จำแนกตามแหล่งน้ำ

| | 2565 | 2566 | 2567 |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|
| ปริมาณการใช้น้ำรวม (ลูกบาศก์เมตร) | 605.00 | 504.00 | 503.00 |

การจัดการน้ำ : ปริมาณการใช้น้ำของบริษัท

| | 2565 | 2566 | 2567 |
|-------------------------------------|--------|--------|--------|
| ปริมาณการใช้น้ำสุทธิ (ลูกบาศก์เมตร) | 605.00 | 504.00 | 503.00 |

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการขยะและของเสีย

แผนการจัดการขยะและของเสีย

แผนการจัดการขยะและของเสียของบริษัท : ไม่มี

การตั้งเป้าหมายการจัดการขยะและของเสีย

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการขยะและของเสียหรือไม่ : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการขยะและของเสีย

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการขยะและของเสีย : ไม่มี

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

| | 2565 | 2566 | 2567 |
|--|------|--------|----------|
| ปริมาณขยะและของเสียที่นำไปใช้ซ้ำ (Reuse) / รีไซเคิล (Recycle) รวม (กิโลกรัม) | N/A | 911.00 | 2,203.40 |
| ปริมาณขยะและของเสียไม่อันตรายที่นำไปใช้ซ้ำ (Reuse) / รีไซเคิล (Recycle) (กิโลกรัม) | N/A | 897.00 | 1,542.10 |
| ปริมาณขยะและของเสียไม่อันตรายที่นำไปใช้ซ้ำ (Reuse) (กิโลกรัม) | N/A | 0.00 | 84.00 |
| ปริมาณขยะและของเสียไม่อันตรายที่นำไปรีไซเคิล (Recycle) (กิโลกรัม) | N/A | 897.00 | 1,458.10 |
| ปริมาณขยะและของเสียอันตรายที่นำไปใช้ซ้ำ (Reuse) / รีไซเคิล (Recycle) (กิโลกรัม) | N/A | 14.00 | 661.30 |
| ปริมาณขยะและของเสียอันตรายที่นำไปใช้ซ้ำ (Reuse) (กิโลกรัม) | N/A | 0.00 | 0.00 |
| ปริมาณขยะและของเสียอันตรายที่นำไปรีไซเคิล (Recycle) (กิโลกรัม) | N/A | 14.00 | 661.30 |

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการก๊าซเรือนกระจก

แผนการจัดการก๊าซเรือนกระจก

แผนการจัดการก๊าซเรือนกระจกของบริษัท : ไม่มี

การตั้งเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการก๊าซเรือนกระจก : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการก๊าซเรือนกระจก

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการก๊าซเรือนกระจก : ไม่มี

การจัดการเพื่อลดปัญหาการปล่อยก๊าซเรือนกระจก : ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กร

การจัดการเพื่อลดปัญหาการปล่อยก๊าซเรือนกระจก :

การทวนสอบปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา

การทวนสอบปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของบริษัท : ไม่มี

ข้อมูลเหตุการณ์ที่เกี่ยวกับละเมิดกฎหมายหรือสร้างผลกระทบทางลบต่อสิ่งแวดล้อม

จำนวนกรณีและเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือสร้างผลกระทบทางลบต่อสิ่งแวดล้อม

| | 2565 | 2566 | 2567 |
|--|------|------|------|
| จำนวนกรณีหรือเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือสร้างผลกระทบ ทางลบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างมีนัยสำคัญ (กรณี) | 0 | 0 | 0 |

3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

3.4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน : มี

แนวปฏิบัติด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน : สิทธิของพนักงาน, สิทธิผู้บริโภค/ลูกค้า, สิทธิชุมชนและสิ่งแวดล้อม

แนวปฏิบัติด้านสังคม

บริษัทดำเนินธุรกิจ โดยมุ่งมั่นใส่ใจที่จะพัฒนาองค์กรไปพร้อมกับการเติบโตเคียงข้างสังคมอย่างมีคุณภาพและยั่งยืน บริษัท สร้างประโยชน์ให้สังคมผ่านกิจกรรมสร้างสรรค์สังคมต่างๆ ตอบแทนสิ่งที่ได้คืนสู่สังคมและชุมชน โดยให้การสนับสนุนส่งเสริม การดำเนินกิจกรรมด้านต่างๆ ดังต่อไปนี้

(1) การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

พนักงานเป็นทรัพยากรอันมีค่าขององค์กร บริษัทจึงปฏิบัติต่อแรงงานด้วยความเป็นธรรม เท่าเทียมไม่เลือกปฏิบัติ ใส่ใจต่อคุณภาพชีวิตของพนักงาน และปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความจริงใจ รับฟังข้อคิดเห็นและ ข้อเสนอแนะอย่างมีเหตุผล โดยบริษัทจัดสรรพนักงานให้ทำงานตรงตามคุณสมบัติของคน และจัดสวัสดิการต่างๆ ให้แก่พนักงานอย่างเหมาะสมซึ่งบริษัทได้กำหนดโครงสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสม อีกทั้งบริษัทได้สร้างบรรยากาศให้พนักงานทำงานด้วยความสุขสามัคคี ผลักดันให้พนักงานมีการพัฒนาเสริมสร้างความรู้ความ เชี่ยวชาญของตนเองอยู่เสมอ ซึ่งบริษัทได้จัดให้มีการฝึกอบรมเพิ่มทักษะในหน้าที่การงานแก่พนักงาน เพื่อลด ความผิดพลาดในการทำงานและเป็นการช่วยสร้างกำลังใจและทัศนคติการทำงานที่ดีในการทำงาน

(2)การผลิตและบริการอย่างมีความรับผิดชอบต่อลูกค้า

บริษัทให้ความสำคัญกับสินค้าและบริการของลูกค้า โดยมุ่งเน้นการสร้างคุณค่าและความประทับใจ แก่ลูกค้า โดยเน้นหลักการพัฒนาโครงการที่เรียบง่ายแต่ตอบสนองความต้องการของลูกค้า มีราคาเหมาะสม ให้ ความสำเร็จกับคุณภาพการก่อสร้าง ประกอบกับการให้บริการหลังการขายที่มีคุณภาพ ต่อลูกค้าอย่าง สม่าเสมอ มีความซื่อสัตย์สุจริต และชี้แจงให้ลูกค้าทราบถึงสิทธิพึงมีพึงได้ รวมถึงการรักษาประโยชน์ของลูกค้า

(3) การมีส่วนร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม

บริษัทมีจิตสำนึกถึงบทบาทหน้าที่การเป็นสมาชิกที่ดีต่อสังคม โดยปฏิบัติหรือควบคุมให้มีการปฏิบัติ ตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และรับผิดชอบต่อสังคม โดยบริษัทให้ความสำคัญและรับผิดชอบต่อชุมชน และสังคมใกล้เคียงเกี่ยวกับสภาพแวดล้อม รวมถึงให้การสนับสนุน รวมมือ ช่วยเหลือ และอาสาทำกิจกรรมที่เป็น ประโยชน์ต่อชุมชนและสังคม เช่น

- สนับสนุนด้านการแพทย์ การมอบเงินบริจาคให้กับโรงพยาบาลในจังหวัดมหาสารคาม และจังหวัดขอนแก่น
- สนับสนุนด้านการกุศล มอบเงินบริจาคเพื่อสมทบทุนกลุ่มนักเรียนทุนใหม่ YEC จังหวัดมหาสารคามเพื่อนำไปมอบ ให้บ้านพักคนชรา และร่วมบริจาคข้าวสาร ในกิจกรรมการกุศล 23 ตุลาคมกุศล ก้าวดีได้ดี
- สนับสนุนด้านศาสนา มอบเงินบริจาคเพื่อสมทบทุนให้แก่วัดในจังหวัดทางภาคอีสาน
- สนับสนุนด้านสังคม ร่วมสนับสนุนท่อระบายน้ำเพื่อดูแลรักษาบ่อน้ำสาธารณะประโยชน์ (หนองก่) และมอบทุนสำหรับจัดสร้างที่พักประชาชนให้กับสำนักงานที่ดิน จ.มหาสารคาม
- สนับสนุนโครงการลอกท่อระบายน้ำแบบบูรณาการ ณ ตำบลท่าขอนยาง อ.กันทรวิชัย จ.มหาสารคาม ร่วมกับ สภาอุตสาหกรรมจังหวัดมหาสารคาม และเทศบาลตำบลท่าขอนยาง

การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติและ/หรือเป้าหมายด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนในรอบปีที่ผ่านมา

การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ : ไม่มี

และ/หรือเป้าหมายด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนในรอบปีที่ผ่านมา

การตรวจสอบด้านสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้าน (Human Rights Due Diligence: HRDD)

บริษัทมีกระบวนการตรวจสอบ HRDD : ไม่มี

3.4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงานและแรงงาน

แผนการจัดการพนักงานและแรงงาน

แผนการจัดการพนักงานและแรงงานของบริษัท : ไม่มี

การตั้งเป้าหมายการจัดการพนักงานและแรงงาน

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการพนักงานและแรงงานหรือไม่ : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพนักงานและแรงงาน

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพนักงานและแรงงาน : ไม่มี

การจัดการพนักงานและแรงงาน : การจ้างงาน

การจ้างงานพนักงาน

| | 2565 | 2566 | 2567 |
|------------------|------|------|------|
| พนักงานรวม (คน) | 58 | 65 | 89 |
| พนักงานชาย (คน) | 32 | 30 | 42 |
| พนักงานหญิง (คน) | 26 | 35 | 47 |

การจ้างงานผู้พิการ

| | 2565 | 2566 | 2567 |
|---|------|------|------|
| การจ้างงานผู้พิการรวม (คน) | 0 | 0 | 0 |
| พนักงานผู้พิการรวม (คน) | 0 | 0 | 0 |
| พนักงานผู้พิการชาย (คน) | 0 | 0 | 0 |
| พนักงานผู้พิการหญิง (คน) | 0 | 0 | 0 |
| ลูกจ้างผู้พิการที่ไม่ใช่พนักงานรวม (คน) | 0 | 0 | 0 |

การจัดการพนักงานและแรงงาน : การจ่ายค่าตอบแทน

การจ่ายค่าตอบแทนพนักงาน

| | 2565 | 2566 | 2567 |
|-----------------------------|--------------|---------------|---------------|
| ค่าตอบแทนพนักงานรวม (บาท) | 7,980,000.00 | 14,296,770.70 | 14,992,964.91 |
| ค่าตอบแทน พนักงานชาย (บาท) | 4,608,000.00 | 7,056,070.00 | 6,905,204.91 |
| ค่าตอบแทน พนักงานหญิง (บาท) | 3,372,000.00 | 7,240,700.70 | 8,087,760.00 |

การจัดการพนักงานและแรงงาน : ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

| | 2565 | 2566 | 2567 |
|--|------|------|------|
| จำนวนเหตุการณ์บาดเจ็บจากการทำงานของพนักงานจนถึงขั้นหยุดงาน (ครั้ง) | 0 | 0 | 0 |

การจัดการพนักงานและแรงงาน : ความผูกพันของพนักงานและการรวมกลุ่มของพนักงานภายในองค์กร

ความผูกพันของพนักงาน

| | 2565 | 2566 | 2567 |
|--|-------|-------|-------|
| พนักงานที่ลาออกโดยความสมัครใจรวม (คน) | 27 | 19 | 45 |
| พนักงานชายที่ลาออกโดยความสมัครใจ (คน) | 13 | 19 | 27 |
| พนักงานหญิงที่ลาออกโดยความสมัครใจ (คน) | 14 | 0 | 18 |
| สัดส่วนพนักงานที่ลาออกโดยสมัครใจ (%) | 46.55 | 29.23 | 50.56 |
| | 2565 | 2566 | 2567 |
| ผลประเมินความผูกพันของพนักงานต่อองค์กร | ไม่มี | ไม่มี | ไม่มี |

การรวมกลุ่มของพนักงานภายในองค์กร

การรวมกลุ่มของพนักงานภายในองค์กร : ไม่มี

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้า

แผนการจัดการลูกค้า

แผนการจัดการลูกค้าของบริษัท : ไม่มี

แผนการจัดการลูกค้าที่บริษัทดำเนินการในรอบปีที่ผ่านมา : การรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) ตระหนักถึงความสำคัญของการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลจึงได้จัดทำนโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (Personal Data Protection Policy) ขึ้น โดยนโยบายนี้ได้อธิบายถึงวิธีการที่บริษัทฯ ปฏิบัติต่อข้อมูลส่วนบุคคล เช่น การเก็บรวบรวม การจัดเก็บ รักษา การใช้ การเปิดเผย รวมถึงสิทธิต่าง ๆ ของเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคล เป็นต้น เพื่อให้เจ้าของข้อมูลได้รับทราบถึงนโยบายในการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของบริษัทฯ จึงประกาศนโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล ดังต่อไปนี้

1. บทนำ

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) ใช้ข้อมูลส่วนบุคคลของท่านเพื่อบรรลุเจตนารมณ์ของบริษัทฯ เพื่อดำเนินธุรกิจ และเพื่อความสอดคล้องตามข้อกำหนดของกฎหมาย ทั้งนี้การดำเนินการของ บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) มุ่งมั่นที่จะคุ้มครองความเป็นส่วนตัวของข้อมูลส่วนบุคคลที่บริษัทฯ ทำการประกาศเกี่ยวกับความเป็นส่วนตัว (Privacy Notice) ฉบับนี้ (“ประกาศ”) จัดทำขึ้นเพื่อแจ้งให้ท่านในฐานะเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคลทราบถึงวัตถุประสงค์และรายละเอียดของการเก็บรวบรวม ใช้ และเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล ตลอดจนสิทธิตามกฎหมายของท่านที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลส่วนบุคคล

2. คำนิยาม

“บริษัทฯ” หมายถึง บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน)
“ท่าน” หมายถึง เจ้าของข้อมูลส่วนบุคคลที่บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) ประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคล ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ อาทิ ตลาดหลักทรัพย์ นักลงทุน ผู้ถือหุ้น ผู้ใช้บริการเว็บไซต์ ลูกค้า คู่ค้า ผู้รับจ้างเหมาบริการ ผู้เข้าเยี่ยมชม ผู้มาติดต่อ ผู้ประกอบวิชาชีพในธุรกิจของบริษัทฯ พนักงาน บุคลากร ตัวแทนและบุคคลใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรม และการดำเนินงานต่าง ๆ ของบริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน)
“กฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล” หมายถึง พระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 และกฎหมายลำดับรองที่เกี่ยวข้อง และให้หมายความรวมถึงกฎหมายฉบับแก้ไขเพิ่มเติมใด ๆ ในอนาคต
“ข้อมูลส่วนบุคคล” หมายถึง ข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลธรรมดา ซึ่งทำให้สามารถระบุตัวบุคคลนั้นได้ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม แต่ไม่รวมถึงข้อมูลของผู้ถึงแก่กรรมโดยเฉพาะ ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล
“ประมวลผล” หมายถึง การดำเนินการใด ๆ กับข้อมูลส่วนบุคคลไม่ว่าด้วยวิธีการอัตโนมัติหรือไม่ก็ตาม เช่น การเก็บรวบรวม การบันทึก การจัดระบบ การจัดเก็บ การปรับเปลี่ยนหรือการดัดแปลง การเรียกคืน การปรึกษา การใช้ การเปิดเผย (โดยการส่ง โอน การเผยแพร่หรือการทำให้สามารถเข้าถึงหรือพร้อมใช้งานโดยวิธีใด ๆ) การจัดเรียง การนำมารวมกัน การบล็อกหรือจำกัด การลบหรือการทำลาย
“ผู้ควบคุมข้อมูลส่วนบุคคล” หมายถึง บุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคล ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตัดสินใจเกี่ยวกับการเก็บรวบรวม ใช้หรือเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล
“ผู้ประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคล” หมายถึง บุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคล ซึ่งดำเนินการเกี่ยวกับการเก็บรวบรวม ใช้หรือเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลตามคำสั่งหรือในนามของผู้ควบคุมข้อมูลส่วนบุคคล ทั้งนี้บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งดำเนินการดังกล่าวไม่เป็นผู้ควบคุมข้อมูลส่วนบุคคล

3. รายละเอียดทั่วไป

คำประกาศเกี่ยวกับความเป็นส่วนตัว (Privacy Notice) นี้ จัดทำขึ้นเพื่อชี้แจงรายละเอียดและวิธีการจัดการและประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลที่

บริษัทฯ ได้รับมาจากท่าน วัตถุประสงค์ในการเก็บรวบรวม ใช้เปิดเผย และประมวลผล ตลอดจนระยะเวลาในการเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคลดังกล่าวและสิทธิของท่านในฐานะเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคล ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทฯ ประกอบธุรกิจการค้าและการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองเพื่อการพักอาศัย การประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลของท่านจึงอยู่ภายใต้บังคับและต้องปฏิบัติตามให้สอดคล้องกับกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของประเทศไทย

4. วิธีเก็บรวบรวมและรับข้อมูลส่วนบุคคล

4.1 บริษัทฯ เก็บรวบรวมและรับข้อมูลส่วนบุคคลของท่านผ่านช่องทางต่าง ๆ ดังนี้

ข้อมูลส่วนบุคคลที่ท่านให้ไว้กับบริษัทฯ โดยตรง : ท่านอาจให้ข้อมูลส่วนบุคคลโดยตรง กรณีนี้มักเกิดขึ้นเมื่อท่านติดต่อกับพนักงานหรือกลุ่มบุคคลที่อยู่ในบริษัทฯ เพื่อสอบถาม กรอกแบบฟอร์มต่าง ๆ โดยเอกสารหรือทางออนไลน์เพื่อสมัครงาน หรือให้บริการ หรือใช้บริการหรือร่วมกิจกรรม สอบถามข้อมูล รับการติดต่อสื่อสารทางการตลาดหรือให้ความเห็น/คำติชมแก่บริษัทฯ เป็นต้น

ข้อมูลส่วนบุคคลที่บริษัทฯ เก็บรวบรวมจากท่านโดยอัตโนมัติ : บริษัทฯ อาจเก็บรวบรวมข้อมูลทางเทคนิคบางอย่างเกี่ยวกับอุปกรณ์ กิจกรรมและรูปแบบการเข้าชม ข้อมูลประวัติการใช้งานเว็บไซต์ (Browsing) ของท่านโดยอัตโนมัติโดยคุกกี้ (Cookies) และเทคโนโลยีอื่น ๆ ที่คล้ายคลึงกัน

ข้อมูลส่วนบุคคลที่บริษัทฯ ได้รับมาจากบุคคลภายนอก : บริษัทฯ อาจได้รับข้อมูลส่วนบุคคลของท่านมาจากบุคคลภายนอกเป็นครั้งคราว อาทิ ตลาดหลักทรัพย์ ตัวแทน นายหน้า ธนาคาร ผู้ให้บริการ หน่วยงานของรัฐ คู่สัญญาและผู้ประกอบวิชาชีพ

4.2 ในการเก็บรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน ท่านจะได้รับการแจ้งถึงรายละเอียดต่าง ๆ ตามที่ระบุในคำประกาศเกี่ยวกับความเป็นส่วนตัว (Privacy Notice) นี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะฐานทางกฎหมายในการเก็บรวบรวม ใช้และ/หรือเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลภายใต้วัตถุประสงค์อันชอบด้วยกฎหมายหรือหากเป็นกรณีที่กฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลกำหนดให้ต้องได้รับความยินยอมจากท่าน บริษัทฯ จะขอความยินยอมโดยชัดแจ้งจากท่าน เพื่อให้บริษัทฯ สามารถประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลของท่านได้

5. ข้อมูลส่วนบุคคลที่ถูกเก็บรวบรวม

5.1 ข้อมูลส่วนบุคคลที่บริษัทฯ เก็บรวบรวมภายใต้คำประกาศเกี่ยวกับความเป็นส่วนตัว (Privacy Notice) นี้ เป็นข้อมูลส่วนบุคคลของเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคลในประเภท ดังต่อไปนี้ ลูกค้า และผู้ถือหุ้น รวมถึงนักลงทุน ได้แก่ บุคคลธรรมดาที่เป็นผู้ถือหุ้น ผู้เข้าชมเว็บไซต์ ผู้รับบริการ ผู้ให้บริการ และบุคคลอื่นใด ซึ่งติดต่อเพื่อขอข้อมูลหรือขอรับบริการจากบริษัทฯ ทั้งนี้ไม่ว่าจะเป็นการได้มาซึ่งข้อมูลส่วนบุคคลโดยทางตรง หรือทางอ้อม

คู่สัญญา ผู้ประกอบวิชาชีพและผู้ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ได้แก่ บุคคลธรรมดาที่เป็นคู่สัญญา หรือมีความเกี่ยวข้องตามสัญญาใด ๆ กับบริษัทฯ ซึ่งหมายความรวมถึง คู่ค้า ผู้ขาย ผู้จัดหา ผู้ให้บริการ ผู้รับทำงาน ที่ปรึกษา ผู้ประกอบวิชาชีพในบริษัทฯ และบุคคลอื่น ๆ ในลักษณะคล้ายคลึงกัน

บุคลากรของบริษัทฯ ได้แก่ บุคคลธรรมดาที่เป็นพนักงาน ลูกจ้าง หรือบุคคลใดที่ทำงานให้แก่บริษัทฯ กรรมการผู้จัดการ ผู้บริหาร ผู้เชี่ยวชาญ และบุคคลที่ได้รับเงินเดือน ค่าจ้าง สวัสดิการหรือผลตอบแทนอื่นใดโดยตรงจากบริษัทฯ และหมายความรวมถึงบุคคลในครอบครัวของบุคลากรของบริษัทฯ

ผู้สมัคร ได้แก่ บุคคลธรรมดาที่ได้นำใบสมัครหรือรายละเอียดเกี่ยวกับประวัติส่วนตัวมาที่บริษัทฯ ทั้งที่เป็นลายลักษณ์อักษร หรืออาจโดยมีวัตถุประสงคเพื่อสมัครงาน/สมัครฝึกงานเป็นพนักงานหรือลูกจ้าง/ผู้ฝึกงานและหมายความรวมถึงบุคคลในครอบครัวผู้สมัคร และบุคคลอ้างอิง

5.2 ข้อมูลส่วนบุคคลของท่านที่ถูกเก็บรวบรวมและอยู่ภายใต้คำประกาศเกี่ยวกับความเป็นส่วนตัวนี้ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลส่วนบุคคลที่ท่านให้ไว้กับบริษัทฯ โดยตรงหรือข้อมูลส่วนบุคคลที่บริษัทฯ เก็บรวบรวมจากท่านโดยอัตโนมัติ หรือข้อมูลส่วนบุคคลที่บริษัทฯ ได้รับมาจากบุคคลภายนอก เช่น

ข้อมูลส่วนตัว อาทิ ชื่อ-นามสกุล วัน/เดือน/ปีเกิด อายุ เพศ รูปถ่าย สำเนาหนังสือเดินทาง (Passport) หรือบัตรประจำตัวประชาชน

ลายมือชื่อ สัญชาติ สถานภาพสมรส และข้อมูลบุคคลในครอบครัว

- ข้อมูลส่วนบุคคลที่มีความอ่อนไหว อาทิ ศาสนา ประวัติอาชญากรรม ข้อมูลสุขภาพ ผลการตรวจสุขภาพ ความพิการ และข้อมูลชีวภาพ

- ข้อมูลการติดต่อ อาทิ ที่อยู่อาศัย หมายเลขโทรศัพท์ อีเมล ข้อมูลการติดต่อทางโซเชียลมีเดีย และรายละเอียดบุคคลที่ติดต่อได้ในกรณีฉุกเฉิน

- ข้อมูลเกี่ยวกับการเงิน อาทิ หมายเลขบัญชีธนาคารและข้อมูลเกี่ยวกับภาษีอากรต่าง ๆ

- ข้อมูลเกี่ยวกับหลักทรัพย์/สัญญาซื้อขายล่วงหน้า อาทิ ข้อมูลเลขที่บัญชีซื้อขายหลักทรัพย์และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Trading Account) ข้อมูลดอกเบี้ยหรือเงินปันผล ข้อมูลการฝาก/ถอนหลักทรัพย์ ข้อมูลการโอนหรือเปลี่ยนผู้ถือหลักทรัพย์และข้อมูลการจดทะเบียนนำหลักทรัพย์

- ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้งานระบบต่างๆ ของบริษัทฯ อาทิ ชื่อบัญชีผู้ใช้งาน (Account) ข้อมูลบัญชีผู้ใช้งาน รหัสประจำตัว (Username) รหัสผ่าน (Password) และรหัสลับ (PIN) (ถ้ามี) ข้อมูลที่แสดงบนหน้าประวัติผู้ใช้งานและหน้าการเข้าใช้บริการต่างๆ ข้อมูลที่ท่านได้แก้ไข ปรับปรุงในข้อมูลบัญชีผู้ใช้งาน (Account) ของท่าน ข้อมูลที่ได้จากบัญชีผู้ใช้งาน (Account) อื่น ๆ ที่บริษัทฯ มีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าท่านควบคุมดูแลอยู่ ข้อมูลการให้บริการ ความสนใจและความเห็นทุกอย่างที่ท่านได้แสดงผ่านระบบของบริษัทฯ (ถ้ามี) ข้อมูลการร่วมกิจกรรมต่าง ๆ ของท่านในบริษัทฯ

- ข้อมูลที่ได้จากการที่ท่านติดต่อกับบริษัทฯ หรือทีมงานของบริษัทฯ

- ข้อมูลด้านเทคนิค อาทิ ข้อมูลการเข้าใช้งานเว็บไซต์และระบบต่าง ๆ ของบริษัทฯ ข้อมูลคอมพิวเตอร์ (Log) ข้อมูลการติดต่อและสื่อสารระหว่างท่านและผู้ใช้งานรายอื่น ข้อมูลจากการบันทึกการใช้งาน เช่น ตัวระบุอุปกรณ์ หมายเลข IP ของคอมพิวเตอร์ รหัสประจำตัวอุปกรณ์ ประเภทอุปกรณ์ ข้อมูลเครือข่ายมือถือ ข้อมูลการเชื่อมต่อ ข้อมูลตำแหน่งที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ ประเภทของเบราว์เซอร์ (Browser) ข้อมูลบันทึกการเข้าออกระบบ ข้อมูลแอปพลิเคชันหรือเว็บไซต์ที่ท่านเข้าถึงก่อนและหลัง (Referring Website) ข้อมูลบันทึกประวัติการใช้ระบบ ข้อมูลบันทึกการเข้าสู่ระบบ (Login Log) ข้อมูลรายการการทำธุรกรรม (Transaction Log) พฤติกรรมการใช้งาน (Customer Behavior) สถิติการเข้าระบบ เวลาที่เยี่ยมชมระบบ (Access Time) ข้อมูลที่ท่านค้นหาการให้ฟังก์ชันต่าง ๆ ในระบบ และข้อมูลของบริษัทฯ ได้เก็บรวบรวมผ่านคุกกี้ (Cookies) หรือเทคโนโลยีอื่นที่คล้ายกัน

ข้อมูลเกี่ยวกับการศึกษา การฝึกอบรม การประชุมและการทำงาน อาทิ ประวัติการศึกษาและการฝึกอบรม หนังสือรับรองคุณวุฒิหรือใบแสดงผลการศึกษา ผลคะแนนหรือระดับคะแนน ระดับการศึกษา ความสามารถทางภาษา ข้อมูลใบอนุญาตในการประกอบวิชาชีพ เลขที่ทะเบียน วันที่เริ่มอายุทะเบียน วันที่หมดอายุทะเบียน การต่ออายุทะเบียน ข้อมูลการปฏิบัติหน้าที่ วันที่เริ่มงาน ข้อมูลการอบรมและข้อมูลการทดสอบ ซึ่งจัดโดยบริษัทฯ หรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง ภูมิบัตรหรือประกาศนียบัตร ประวัติการทำงาน เงินเดือนหรือค่าจ้าง

ข้อมูลอื่น ๆ อาทิ บันทึกภาพและ/หรือเสียงผ่านกล้องวงจรปิด (CCTV) ภาพถ่าย บันทึกภาพและเสียง บันทึกเสียงการสนทนา

6. วัตถุประสงค์ในการเก็บรวบรวม ใช้และเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล

6.1 บริษัทฯ ประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน เพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ (รวมเรียกว่า “วัตถุประสงค์ที่กำหนด”) และภายใต้ฐานทางกฎหมาย ดังต่อไปนี้ เป็นการจำเป็นเพื่อปฏิบัติตามสัญญาซึ่งท่านเป็นคู่สัญญากับบริษัทฯ หรือเพื่อใช้ในการดำเนินการตามคำขอของท่านก่อนเข้าทำสัญญานั้น เป็นการปฏิบัติตามกฎหมายของบริษัทฯ เป็นการจำเป็นเพื่อประโยชน์โดยชอบด้วยกฎหมายของบริษัทฯ หรือของบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นนอกเหนือไปจากบริษัทฯ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์เกี่ยวกับการดำเนินการธุรกิจ ซึ่งได้จัดให้มีมาตรการปกป้องที่เหมาะสมเพื่อคุ้มครองสิทธิและเสรีภาพของท่าน ความยินยอมที่ท่านได้ให้ไว้กับบริษัทฯ เมื่อไม่สามารถอาศัยข้อยกเว้นหรืออ้างถึงฐานทางกฎหมายตามกรณีที่ระบุข้างต้นหรือตามกรณีที่ระบุด้านล่างนี้ ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ขอความยินยอมเป็นการเฉพาะจากท่านสำหรับข้อมูลส่วนบุคคลใด ๆ บริษัทฯ จะประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลดังกล่าวตามวัตถุประสงค์ที่ได้แจ้งและที่ได้รับความยินยอมจากท่านและบริษัทฯ จะประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลใด ๆ ที่เป็นข้อมูลส่วนบุคคลที่มีความอ่อนไหว ในกรณีบริษัทฯ สามารถทำได้ตามกฎหมายหรือโดยได้รับความยินยอมอย่างชัดแจ้งจากท่าน

(ก) เพื่อปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือใช้บังคับกับบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ และระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องรวมถึงเพื่อการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องหรือใช้บังคับกับบริษัทฯ อันรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ กฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้า กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยภาษีอากร กฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองแรงงาน กฎหมายว่าด้วยการกระทำความผิดเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์และกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล ทั้งที่มีผลใช้บังคับในปัจจุบันและที่จะมีการแก้ไขหรือเพิ่มเติมในอนาคต

(ข) เพื่อให้บริษัทฯ สามารถให้บริการข้อมูลการซื้อขายสินค้าแก่ท่าน และบุคคลอื่นได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้บริการระบบหรือเครือข่ายอิเล็กทรอนิกส์และพัฒนาระบบอิเล็กทรอนิกส์เพื่อการเข้าข้อมูลบริษัท เพื่อให้บริการระบบงานเว็บไซต์ หรือแอปพลิเคชันต่าง ๆ เกี่ยวกับการศึกษาข้อมูลบริษัท รายละเอียดรายงานประจำปีของบริษัท เพื่อบันทึกข้อมูลการเข้าชม บันทึกเสียงการสนทนา การให้บริการของบริษัท

(ค) เพื่อการพิจารณาดำเนินการตามคำร้องขอหรือข้อสอบถามจากท่าน เพื่อบันทึกภาพถ่าย บันทึกภาพและเสียง บันทึกเสียงการสนทนา การให้บริการของบริษัท

(ง) เพื่อการส่งเสริมพัฒนาและแลกเปลี่ยนความรู้เกี่ยวกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและเพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทฯ จะสามารถให้บริการสินค้าและข้อมูลดังกล่าวแก่ท่านและบุคคลอื่นได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อจัดทำสื่อส่งเสริมความรู้ เผยแพร่ข้อมูลและส่งเสริมความรู้ให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือนักลงทุน บุคคลทั่วไป อาทิ การตรวจติดตาม Supplier การจัดกิจกรรมด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและโครงการเกี่ยวกับการเรียนรู้ การจัดอบรม รวมถึงการบันทึกภาพถ่าย บันทึกภาพและเสียง บันทึกเสียงการสนทนาที่เกี่ยวข้องเพื่อให้บริการระบบงานเว็บไซต์ หรือแอปพลิเคชันต่าง ๆ เกี่ยวกับการส่งเสริมพัฒนาและแลกเปลี่ยนความรู้เกี่ยวกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

(จ) เพื่อการติดต่อสื่อสาร การสื่อสารทางการตลาด การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงลึก การพัฒนาสินค้าบริษัทฯ เพื่อการให้ความช่วยเหลือเกี่ยวกับคำขอใช้บริการ ข้อซักถาม หรือข้อเสนอแนะของท่าน และเพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทฯ จะสามารถให้คำแนะนำหรือบริการดังกล่าวแก่ท่านและบุคคลอื่นได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อติดต่อท่านผ่านทางโทรศัพท์ ข้อความ (SMS) อีเมล หรือไปรษณีย์ หรือผ่านช่องทางใด ๆ หรือเพื่อการสอบถามหรือแจ้งให้ท่านทราบหรือตรวจสอบและยืนยันข้อมูลเกี่ยวกับข้อมูลบัญชีของท่านหรือสำรวจความคิดเห็น และขอเรียน การแจ้งข้อมูลข่าวสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการสินค้าของบริษัทฯ เพื่อบริหารจัดการความสัมพันธ์ของท่านกับบริษัทฯ และส่งมอบสินค้าหรือบริการต่าง ๆ ให้แก่ท่าน เพื่อส่งข่าวสารต่าง ๆ เกี่ยวกับองค์กร รวมถึงข้อความส่งเสริมทางการตลาดให้แก่ท่าน (หรือบริษัทที่ท่านเป็นตัวแทน) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและอำนวยความสะดวกในการให้บริการสินค้า หรือเพื่อประโยชน์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อาทิ เพื่อประโยชน์ในการทำธุรกิจ เพื่อการศึกษาวิจัย จัดทำสถิติที่เกี่ยวข้องกับตลาดทุน การพัฒนาการให้บริการและจัดทำการตลาดหรือการโฆษณาเป้าหมายที่เกี่ยวข้องรวมถึงการจัดส่งเนื้อหา การโฆษณาประชาสัมพันธ์ กิจกรรมต่าง ๆ ตลอดจนการให้คำแนะนำต่าง ๆ ที่เหมาะสมเพื่อให้การให้บริการต่าง ๆ ตรงกับความสนใจของท่าน เพื่อบันทึกภาพถ่าย บันทึกภาพและเสียง บันทึกเสียงการสนทนา การให้บริการของบริษัทฯ

(ฉ) เพื่อการบริหารจัดการทรัพยากรบุคคล เพื่อที่จะทำให้บริษัทฯ สามารถตัดสินใจได้ดีที่สุดในการสรรหาบุคลากรและในการบริหารจัดการทรัพยากรบุคคล เพื่อพิจารณาคุณสมบัติ คัดเลือก เพื่อบรรจุแต่งตั้งหรือจ้างเป็นพนักงาน ลูกจ้าง ที่ปรึกษา นักศึกษาฝึกงาน (แล้วแต่กรณี) และเพื่อบริหารจัดการอื่นอันอาจเป็นประโยชน์ต่อท่าน ซึ่งรวมถึงการโฆษณาประชาสัมพันธ์การบันทึกภาพถ่าย บันทึกภาพและเสียง บันทึกเสียงการสนทนา การส่งข้อมูลข่าวสารการรับสมัครงาน รับสมัครฝึกงาน ตลอดจนการปรับปรุงพัฒนากระบวนการคัดเลือกผู้สมัคร การพิจารณาอัตราค่าจ้างคนของบริษัทฯ เพื่อบริหารจัดการการจ่ายเงินเดือนค่าตอบแทนหรือสิทธิประโยชน์อื่นให้แก่ท่านตามสัญญาจ้างที่ทำกับท่าน เพื่อปฏิบัติตามสัญญาจ้างที่ทำกับท่าน รวมถึงเพื่อปฏิบัติตามกฎหมาย เช่น การเก็บและบันทึกข้อมูลในทางบัญชีและภาษีอากร การหักภาษี ณ ที่จ่าย การคุ้มครองแรงงาน การตรวจสอบประวัติอาชญากรรม การบริหารจัดการด้านความปลอดภัยอาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน เพื่อบริหารจัดการกองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้กับท่าน เพื่อบริหารจัดการการฝึกอบรม การจัดหาอุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวก และสวัสดิการต่าง ๆ ให้กับท่าน อาทิ ประกันสุขภาพการรักษาพยาบาล และการเก็บรักษาประวัติการเจ็บป่วยเพื่อใช้ในการบริหารจัดการด้านสวัสดิการต่างๆ และการตรวจสอบการปฏิบัติตามระเบียบว่าด้วยการบริหารงานบุคคลของบริษัทฯ

(ซ) เพื่อการจัดซื้อจัดจ้าง ระหว่างบริษัทฯ กับท่าน (หรือองค์กรที่ท่านเป็นตัวแทน) เพื่อตรวจสอบข้อมูล คุณสมบัติและดำเนินการจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทฯ การบันทึกภาพถ่าย บันทึกภาพและเสียง บันทึกเสียงการสนทนา เพื่อปฏิบัติตามสัญญาที่ทำกับท่าน (หรือองค์กรที่ท่านเป็นตัวแทน) เพื่อซื้อสินค้าหรือบริการจากท่าน (หรือองค์กรที่ท่านเป็นตัวแทน) รวมถึงการติดต่อท่านเพื่อบริหารจัดการสัญญาระหว่างบริษัทฯ กับท่าน (หรือองค์กรที่ท่านเป็นตัวแทน) เพื่อให้ได้มาซึ่งสินค้าหรือบริการ การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการรับประกัน และเพื่อชำระเงิน หรือเรียกเก็บเงินค่าสินค้า ค่าบริการ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้กับท่าน (หรือองค์กรที่ท่านเป็นตัวแทน) (หากมี) เพื่อบริหารจัดการความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทฯ กับท่าน (หรือองค์กรที่ท่านเป็นตัวแทน) เพื่อปฏิบัติตามกฎหมาย เช่น การเก็บและบันทึกข้อมูลในทางบัญชีและภาษีอากรการหักภาษี ณ ที่จ่าย

(ซ) เพื่อการรักษาความมั่นคงปลอดภัย เพื่อตรวจสอบข้อมูลการใช้บริการของท่าน เพื่อการพัฒนามาตรฐานความมั่นคงปลอดภัยในการให้บริการ การจัดการและการคุ้มครองโครงสร้างพื้นฐานทางเทคโนโลยีสารสนเทศ อาทิ การให้บริการ Wi-Fi โดยในส่วนของบริษัทฯ อาจนำข้อมูลส่วนบุคคลของท่านเพียงเท่าที่จำเป็นและอาจดำเนินการให้มีการเข้ารหัส (Encrypt) ก่อนนำไปใช้และ/หรือจัดให้มีการตรวจสอบการทศสอบการเข้าใช้งานโดยบุคคลอื่นเพื่อนำไปใช้ในการบริหารจัดการความเสี่ยง ตรวจจับ ป้องกัน หรือจัดการฉ้อโกง หรือกิจกรรมอื่น ๆ ที่มีแนวโน้มว่าจะเป็นภาระผิดกฎหมาย ระเบียบการใช้งานที่เกี่ยวข้อง หรือข้อตกลงและเงื่อนไขการใช้งานของบริษัทฯ เพื่อควบคุมการเข้าออกอาคารและเพื่อทำให้มั่นใจว่าอาคารและพื้นที่ของบริษัทฯ มีความ

ปลอดภัยและความมั่นคงต่อบุคลากรของบริษัท และผู้มาติดต่อบริษัทฯ รวมทั้งต่อทรัพย์สินและข้อมูลต่างๆ ที่ตั้งอยู่หรือจัดเก็บในอาคาร เพื่อเฝ้าสังเกตและตรวจตราการเข้าออกอาคารสถานที่ที่มีการรักษาความปลอดภัย ห้องที่มีการป้องกันโครงสร้างพื้นฐานเกี่ยวกับเทคโนโลยีสารสนเทศหรือข้อมูลเชิงปฏิบัติการ และพื้นที่อื่น (รวมเรียกว่า “อาคารและพื้นที่”) ซึ่งเป็นการป้องกันการเข้าออกอาคารและพื้นที่ของบริษัทฯ โดยไม่ได้รับอนุญาตและเพื่อป้องกัน ตรวจจับ และสืบสวนเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัย เช่น การเข้าออกอาคารและพื้นที่ของบริษัทฯ โดยไม่ได้รับอนุญาต การโจรกรรม อัคคีภัย หรือการ ทำร้ายร่างกาย เพื่อการบันทึกภาพและ/หรือเสียงผ่านกล้องวงจรปิด (CCTV) ภาพถ่าย บันทึกภาพและเสียง บันทึกเสียงการสนทนา (ณ) เพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่บริษัทฯ แจ้งให้ท่านทราบ ณ เวลาที่ได้เก็บรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคล บริษัทจะแจ้งให้ท่านทราบถึงวัตถุประสงค์อื่นใดอันเป็นเหตุให้บริษัทต้องการใช้ข้อมูลส่วนบุคคลของท่านนอกเหนือไปจากวัตถุประสงค์ตามที่ระบุไว้ข้างต้น หรือเมื่อบริษัทฯ ประสงค์ที่จะให้มีการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์เดิมที่กำหนดไว้ หรือเมื่อบริษัทฯ มีความจำเป็นต้องขอความยินยอมเพื่อการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลเป็นการเฉพาะจากท่าน โดยการติดต่อท่านผ่านข้อมูลติดต่อที่ท่านได้ให้บริษัทฯ

6.2 เนื่องจากข้อมูลส่วนบุคคลของท่านที่บริษัทจะดำเนินการประมวลผลเพื่อวัตถุประสงค์ที่กำหนดตามข้อ 6.1 ข้างต้น ในส่วนที่มีความเกี่ยวเนื่องกับการปฏิบัติตามกฎหมายหรือสัญญาหรือมีความจำเป็นเพื่อเข้าทำสัญญากับท่าน ซึ่งข้อมูลส่วนบุคคลของท่านเป็นข้อมูลที่ต้องการบรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว หากท่านไม่ให้ข้อมูลส่วนบุคคลดังกล่าวแก่บริษัท อาจมีผลกระทบทางกฎหมายหรือบริษัท อาจจะไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ภายใต้สัญญาที่ได้เข้าทำกับท่านหรือไม่สามารถเข้าทำสัญญากับท่านได้ (แล้วแต่กรณี) ในกรณีดังกล่าว บริษัทอาจมีความจำเป็นต้องปฏิเสธการเข้าทำสัญญากับท่านหรือยกเลิกการให้บริการที่เกี่ยวข้องต่อท่าน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

6.3 ในกรณีที่บริษัทจะใช้ข้อมูลส่วนบุคคลของท่านในวัตถุประสงค์ที่ไม่ได้ระบุไว้ข้างต้น บริษัทจะจัดให้มีคำประกาศเกี่ยวกับความเป็นส่วนตัวเพิ่มเติม เพื่ออธิบายการใช้ข้อมูลในวัตถุประสงค์ดังกล่าว ท่านควรอ่านคำประกาศเกี่ยวกับความเป็นส่วนตัวเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องดังกล่าวร่วมกับคำประกาศเกี่ยวกับความเป็นส่วนตัวฉบับนี้

7. การเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล

เพื่อเป็นการเพิ่มคุณภาพการบริการ และ/หรือ เพื่อเป็นช่องทางการนำเสนอผลิตภัณฑ์หรือบริการ แจ้งข่าวสารและสิทธิประโยชน์ต่างๆ ติดต่อสื่อสารเพื่อเชิญชวนเข้าร่วมงานกิจกรรมประชาสัมพันธ์ข้อมูลการตลาด และ/หรือ โปรแกรมส่งเสริมการขายผลิตภัณฑ์หรือบริการ บริษัทอาจเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของท่านให้แก่บริษัทในเครือ

บริษัทไม่มีนโยบายในการขายข้อมูลส่วนบุคคลของท่านไปยังบุคคลที่สาม ข้อมูลของท่านจะถูกเก็บรักษาเป็นความลับ และบริษัทจะไม่ทำการเปิดเผยข้อมูลของท่านเว้นแต่กรณีที่เป็น เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ตามที่ได้แจ้งแก่ท่านตามรายละเอียดข้างต้น หรือที่ได้รับการยินยอมจากท่านไว้ก่อนหน้านั้น บริษัทอาจเปิดเผยข้อมูลของท่านให้กับบุคคลหรือหน่วยงาน ดังต่อไปนี้

7.1 ผู้ให้บริการภายนอก (Supplier/Outsource/Service Provider) เช่น บริษัทตัวแทน คู่ค้า ผู้รับเหมา ที่ปรึกษา สถาบันการเงิน ผู้ให้บริการ Cloud Computing บริษัทรับจ้างทำกิจกรรมทางการตลาด บริษัทรับจ้างพัฒนาเทคโนโลยีสารสนเทศ โดยบุคคลหรือหน่วยงานอื่นที่บริษัททำการเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลไปนั้น สามารถเก็บรวบรวม และใช้โดยเฉพาะวัตถุประสงค์ตามที่ระบุไว้ในข้อตกลงเท่านั้น

7.2 หน่วยงานราชการหรือหน่วยงานกำกับดูแล เพื่อปฏิบัติตามกฎหมายหรือเป็นไปตามคำสั่งของหน่วยงาน

8. ระยะเวลาในการเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัทจะเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของท่านไว้ในระยะเวลาเท่าที่ข้อมูลนั้นยังมีความจำเป็นตามวัตถุประสงค์ในการเก็บรวบรวมข้อมูล และตามที่กฎหมายกำหนดเท่านั้น ดังนี้

8.1 สำหรับผู้สมัครงานที่ไม่ได้รับคัดเลือก เก็บรักษาไว้ 1 ปี หลังจากการพิจารณาคัดเลือกเสร็จสิ้น

8.2 สำหรับพนักงานและบุคลากร เก็บรักษาไว้ตลอดระยะเวลาของสัญญาจ้างและเก็บรักษาไว้ต่อเป็นเวลา 1 ปี นับจากวันที่สัญญาจ้างสิ้นสุดลง

8.3 สำหรับลูกค้า เก็บรักษาไว้ตลอดระยะเวลาของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเก็บรักษาไว้ต่อเป็นเวลา 10 ปี นับจากวันที่สัญญาสิ้นสุดลง

8.4 สำหรับผู้รับเหมา เก็บรักษาไว้ตลอดระยะเวลาของสัญญาจ้างและเก็บรักษาไว้ต่อเป็นเวลา 10 ปี นับจากวันที่สัญญาจ้างสิ้นสุดลง

8.5 สำหรับผู้ขายสินค้า เก็บรักษาไว้ตลอดระยะเวลาที่มีการซื้อขายและเก็บรักษาไว้ต่อเป็นเวลา 2 ปี นับจากวันที่ความสัมพันธ์ในฐานะคู่ค้าสิ้นสุดลง

ทั้งนี้เมื่อพ้นระยะเวลาและข้อมูลส่วนบุคคลของท่านสิ้นความจำเป็นตามวัตถุประสงค์และตามกฎหมายดังกล่าวแล้ว บริษัทจะดำเนินการลบ ทำลายข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน หรือทำให้ข้อมูลส่วนบุคคลของท่านไม่สามารถระบุตัวตนได้ต่อไป อย่างไรก็ตามในกรณีที่มิชอบพอพิพา การใช้สิทธิหรือคัดค้านอันเกี่ยวข้องกับข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน บริษัทขอสงวนสิทธิในการเก็บรักษา ข้อมูลนั้นต่อไปจนกว่าข้อพิพาทนั้นจะมีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุด

ในกรณีที่ไม่สามารถระบุระยะเวลาการเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคลได้ชัดเจน บริษัทฯ จะเก็บรักษาข้อมูลไว้ตามระยะเวลาที่อาจคาดหมายได้ตามมาตรฐานของการเก็บรวบรวม (เช่น อายุความตามกฎหมายทั่วไปสูงสุด 10 ปี)

9. สิทธิของเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคล

ท่านมีสิทธิตามกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลที่ท่านควรทราบ โดยท่านสามารถยื่นคำร้องใช้สิทธิตามช่องทางการติดต่อที่บริษัทได้ไว้ในหัวข้อ “12 วิธีการติดต่อ” บริษัทจะดำเนินการตามคำร้องขอของท่านโดยเร็วที่สุดไม่เกิน 30 วัน หรือมากกว่า ขึ้นอยู่กับปริมาณและความซับซ้อนของคำร้องขอ

9.1 สิทธิในการถอนความยินยอม

ท่านมีสิทธิขอเพิกถอนความยินยอมที่ให้ไว้กับบริษัทฯ ในการเก็บรวบรวม ใช้ หรือเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของท่านเมื่อใดก็ได้ โดยบริษัทจะหยุดการประมวลผลข้อมูลของท่านโดยเร็วที่สุดรวมถึงอาจทำการลบข้อมูลของท่านออก เว้นแต่ในกรณีที่บริษัทฯ ยังมีความจำเป็นต้องดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนด

9.2 สิทธิในการเข้าถึงข้อมูลส่วนบุคคล

ท่านมีสิทธิขอทราบและขอรับสำเนาข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน หรือ ขอให้บริษัทเปิดเผยการได้มาซึ่งข้อมูลที่ได้ ซึ่งบริษัทฯ จะดำเนินการตามที่ท่านร้องขอภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

9.3 สิทธิในการแก้ไขข้อมูลส่วนบุคคล

ท่านมีสิทธิขอให้บริษัทฯ ดำเนินการแก้ไขเพื่อให้ข้อมูลถูกต้อง เป็นปัจจุบัน สมบูรณ์และไม่ก่อให้เกิดความเข้าใจผิด

9.4 สิทธิในการโอนย้ายข้อมูลส่วนบุคคล

ท่านมีสิทธิขอรับข้อมูลที่เกี่ยวกับท่าน รวมทั้งมีสิทธิขอให้บริษัทฯ ส่งหรือโอนข้อมูลไปยังผู้ควบคุมข้อมูลส่วนบุคคลอื่น หรือ ขอรับข้อมูลที่บริษัทฯ ส่งหรือโอนไปยังผู้ควบคุมข้อมูลส่วนบุคคลอื่นโดยตรง เว้นแต่มีเหตุผลอื่นใดที่บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการได้

9.5 สิทธิในการลบข้อมูลส่วนบุคคล

ท่านมีสิทธิขอให้บริษัทฯ ลบ หรือ ทำลาย หรือทำให้ข้อมูลส่วนบุคคลเป็นข้อมูลที่ไม่สามารถระบุตัวบุคคลได้ ในกรณีดังนี้

(ก) เมื่อข้อมูลดังกล่าวไม่มีความจำเป็นสำหรับวัตถุประสงค์ในการเก็บรวบรวมหรือประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลอีกต่อไป

(ข) ท่านถอนความยินยอมในการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลและบริษัทฯ ไม่มีอำนาจตามกฎหมายที่จะทำการประมวลผลได้

(ค) ท่านได้ทำการคัดค้านการประมวลผล

(ง) มีการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลอันมิชอบด้วยกฎหมาย

(จ) เจ้าของข้อมูลส่วนบุคคล คัดค้านการประมวลผลข้อมูล (นอกเหนือจากที่เกี่ยวข้องกับการคัดค้านการประมวลผลเพื่อวัตถุประสงค์เกี่ยวกับการตลาดแบบตรง) และบริษัทฯ ไม่มีเหตุแห่งการอ้างการประมวลผลโดยประโยชน์อันชอบธรรม

9.6 สิทธิในการห้ามมิให้ประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคล

ท่านมีสิทธิห้ามมิให้ประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคล เมื่อเข้าเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(ก) เมื่อไม่มีความจำเป็นในการประมวลผลอีกต่อไป แต่การเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคลยังคงมีความจำเป็นเพื่อการใช้สิทธิเรียกร้องทางกฎหมาย

(ข) เป็นการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลอันมิชอบด้วยกฎหมาย แต่เจ้าของข้อมูลส่วนบุคคลนั้นต้องการห้ามมิให้มีการประมวลผลแทนการลบหรือทำลายข้อมูลส่วนบุคคลของตน

(ค) เมื่ออยู่ในระหว่างการตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลส่วนบุคคลตามที่ท่านร้องขอ

(ง) เมื่ออยู่ในระหว่างการพิสูจน์ให้เห็นถึงเหตุอันชอบด้วยกฎหมายที่สำคัญยิ่งกว่า

9.7 สิทธิในการคัดค้านการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคล

ท่านมีสิทธิขอคัดค้านการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน ในกรณีดังนี้

(ก) กรณีที่เป็นการเก็บรวบรวม ใช้ หรือเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลเพื่อวัตถุประสงค์เกี่ยวกับการตลาดแบบตรง

(ข) กรณีที่เป็นการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลเพื่อวัตถุประสงค์เกี่ยวกับการศึกษาวิจัยทางวิทยาศาสตร์ ประวัติศาสตร์หรือสถิติ เว้นแต่การจำเป็นเพื่อการดำเนินการกิจเพื่อประโยชน์สาธารณะ

(ค) กรณีที่เป็นข้อมูลที่เก็บรวบรวมได้ด้วยเหตุจำเป็นเพื่อการดำเนินการกิจเพื่อประโยชน์สาธารณะ หรือ เหตุจำเป็นเพื่อประโยชน์โดยชอบด้วยกฎหมาย เว้นแต่บริษัทฯ ได้แสดงให้เห็นถึงเหตุอันชอบด้วยกฎหมายที่สำคัญยิ่งกว่า

9.8 สิทธิในการร้องเรียน

ท่านมีสิทธิร้องเรียนต่อหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องในกรณีที่บริษัทฯ ลูกจ้างหรือผู้รับจ้างของบริษัทฯ กระทำการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

10. ความมั่นคงปลอดภัยในการเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัทฯ ได้จัดทำและเลือกใช้ระบบการจัดเก็บข้อมูลส่วนบุคคลให้มีกลไกและเทคนิคที่เหมาะสมและมีมาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจำกัดการเข้าถึงข้อมูลส่วนบุคคลของท่านจากพนักงาน ลูกจ้าง และตัวแทนของบริษัทฯ เพื่อป้องกันไม่ให้ข้อมูลส่วนบุคคลของท่านถูกนำไปใช้ เปิดเผย ทำลายหรือเข้าถึงโดยไม่ได้รับอนุญาต

11. คณะทำงานเจ้าหน้าที่คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัทฯ ได้มีการดำเนินการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 โดยแต่งตั้งคณะทำงานเจ้าหน้าที่คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (Data Protection Officer : DPO) เพื่อตรวจสอบการดำเนินการของบริษัทฯ ที่เกี่ยวกับการเก็บรวบรวม ใช้ และเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล ให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

การตั้งเป้าหมายการจัดการลูกค้า

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการลูกค้าหรือไม่ : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการลูกค้า

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการลูกค้า : ไม่มี

การจัดการลูกค้า : ความพึงพอใจของลูกค้า

ความพึงพอใจของลูกค้า

| | 2565 | 2566 | 2567 |
|-------------------------------|------|------|------|
| ผลประเมินความพึงพอใจของลูกค้า | มี | มี | มี |

ข้อมูลเกี่ยวกับชุมชนและสังคม

แผนการจัดการชุมชนและสังคม

แผนการจัดการชุมชนและสังคมของบริษัท : ไม่มี

การตั้งเป้าหมายการจัดการชุมชนและสังคม

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการชุมชนและสังคมหรือไม่ : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการชุมชนและสังคม

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการชุมชนและสังคม : ไม่มี

ข้อมูลเหตุการณ์ที่เกี่ยวกับละเมิดกฎหมายหรือข้อบังคับด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน

จำนวนกรณีและเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือข้อบังคับด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนอย่างมีนัยสำคัญ

| | 2565 | 2566 | 2567 |
|---|------|------|------|
| จำนวนกรณีหรือเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือข้อบังคับด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนอย่างมีนัยสำคัญรวม (กรณี) | 0 | 0 | 0 |
| จำนวนกรณีหรือเหตุการณ์ที่ทำให้เกิดข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญ (กรณี) | 0 | 0 | 0 |

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

4.1 วิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงินการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

ภาพรวมของการดำเนินงาน

1. ภาพรวมการดำเนินงานธุรกิจ

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท” หรือ “DHOUSE”) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายหลากหลายประเภทเช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ อาคารพาณิชย์ เป็นต้น ธุรกิจสถาบันบริการน้ำมัน และธุรกิจร้านค้าปลีกภายในสถานบริการน้ำมัน โดยแรกเริ่มกลุ่มบริษัทเริ่มต้นจากบริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) เกิดจากการควบรวมกิจการระหว่างบริษัท ดีเอส โฮมเซ็นเตอร์ จำกัด (“DHC”) กับบริษัท ดีเอสพัฒนาจำกัด (“DH”) เมื่อปี 2561 ซึ่งทั้งสองบริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเช่นเดียวกัน และมีผู้บริหารและกรรมการกลุ่มเดียวกัน โดยมีวัตถุประสงค์ในการควบรวมกิจการเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารงานจากทั้งสองบริษัทที่ธุรกิจเหมือนกัน และเพื่อเตรียมความพร้อมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายใต้ชื่อบริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (ในขณะนั้น) ก่อนจะแปรสภาพจากบริษัทจำกัดเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อปี 2563 และเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ในปีเดียวกัน ต่อมาในปี 2564 บริษัทได้จัดตั้งบริษัท ดีกรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด (“DGH”) โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ด้วยทุนจดทะเบียน 10.00 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทให้เช่า และ/หรือ ดำเนินธุรกิจค้าปลีก และ/หรือ ลงทุนในธุรกิจอื่น โดย ก่อนจะมีมติในเดือนมีนาคม 2564 ให้ DGH เข้าซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทิล จำกัด (“DER”) ซึ่งเป็นบริษัทที่ได้รับสิทธิในธุรกิจสถาบันบริการน้ำมัน ภายใต้แบรนด์ “ปตท.” ในรูปแบบ DODO (Dealer Owned Dealer Operated) ภายใต้สิทธิในการเป็นตัวแทนจำหน่ายผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียมของบริษัท ปตท. น้ำมันและการค้าปลีก จำกัด (มหาชน) (“OR”) ณ ถนนท่าขนอย - บ้านขี้ ตำบลขามเรียง อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม ต่อมาภายหลังจากก่อสร้างแล้วเสร็จได้เปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ตั้งแต่เดือนมกราคม 2566 เป็นต้นมา ต่อมาเมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2566 ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2566 ได้มีมติเข้าซื้อเงินลงทุนบริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด (เดิมชื่อบริษัท น้ำพองกรีนวิลล์ จำกัด) (“AGKK”) จากผู้ถือหุ้นเดิมของ AGKK ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 54.00 ล้านบาท โดยจ่ายค่าตอบแทนด้วยหุ้นสามัญของ DHOUSE จำนวน 66,666,660 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ในราคาเสนอขาย 0.81 บาทต่อหุ้น ส่งผลให้ AGKK มีสถานะเป็นบริษัทย่อยอีกบริษัทหนึ่งของบริษัท ตั้งแต่อดีตจนกระทั่งปัจจุบันเป็นระยะเวลา กว่าสิบห้าปีของกลุ่มบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายในพื้นที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศไทยส่งผลให้โครงการที่พัฒนาในช่วงที่ผ่านมาประสบความสำเร็จอย่างต่อเนื่อง โดยเน้นหลักการพัฒนาโครงการที่เรียบง่ายแต่ตอบสนองความต้องการของลูกค้า มีราคาเหมาะสม ให้ความสำคัญกับคุณภาพการก่อสร้าง ตลอดจนการให้บริการหลังการขายที่มีคุณภาพ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีความเข้าใจและเชี่ยวชาญในเขตพื้นที่ดังกล่าวจากนักกลุ่มบริษัทยังมีธุรกิจสถาบันบริการน้ำมัน และร้านค้าปลีกภายในสถานบริการน้ำมัน ซึ่งมีส่วนช่วยให้กลุ่มบริษัทกระจายความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียงธุรกิจเดียว

สำหรับปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีโครงการที่ขายหมดแล้วและปิดการขายแล้วจำนวน 2 โครงการ และมีโครงการระหว่างดำเนินการจำนวน 4 โครงการ ประกอบด้วยโครงการที่อยู่ในระหว่างดำเนินการ

- 1) โครงการ “เดอะแกรนด์ คาแนล” เปิดตัวโครงการในช่วงเดือนมีนาคม 2557 ลักษณะโครงการประกอบด้วยทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ รวมจำนวน 163 ยูนิต พื้นที่โครงการ 14 – 1 – 69.70 ไร่ ตั้งอยู่ที่แยกถนนสมถวิลราชบุรี ตำบลตลาด อำเภอเมือง จังหวัดมหาสารคาม มูลค่าโครงการ 402.53 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 68 ยูนิต คงเหลือขายจำนวน 95 ยูนิต
- 2) โครงการ “แกรนด์ บิช” เปิดตัวโครงการช่วงเดือนกุมภาพันธ์ 2560 ลักษณะโครงการเป็นอาคารพาณิชย์ จำนวน 50 ยูนิต พื้นที่โครงการ 3 – 2 – 11.50 ไร่ ตั้งอยู่ถนนสายมหาสารคาม - โกสุมพิสัย ตำบลท่าสองคอน อำเภอเมือง จังหวัดมหาสารคาม มูลค่าโครงการ 197.05 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 47 ยูนิต คงเหลือขายจำนวน 3 ยูนิต
- 3) โครงการ “พฤกษิรมย์ ศาลากลาง” เปิดตัวโครงการช่วงเดือนมิถุนายน 2563 ลักษณะโครงการประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ รวมจำนวน 65 ยูนิต พื้นที่โครงการ 10 – 2 – 00.00 ไร่ ตั้งอยู่ถนนเลี่ยงเมืองมหาสารคาม (ทล.291) ตำบลแวงน่าง อำเภอเมือง จังหวัดมหาสารคาม มูลค่าโครงการ 222.89 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 24 ยูนิต คงเหลือขาย 41 ยูนิต
- 4) โครงการ “ยูปาร์ค โฮม” อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ลักษณะโครงการประกอบด้วย บ้านแฝด 2 ชั้น และบ้านแฝด 1 ชั้น บนพื้นที่โครงการ 11 – 3 – 5.00 ไร่ ตั้งอยู่ถนนสายบ้านท่าขนอย-บ้านขี้ (ทล.2202) ตำบลขามเรียง อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม มูลค่าโครงการ 179.43 ล้านบาท มียูนิตที่รองรับการขายทั้งสิ้น 67 ยูนิต

สำหรับ ปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 บริษัทมีรายได้จากการขายจำนวน 32.11 ล้านบาท 148.84 ล้านบาท และ 237.94 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์รวมเป็น 3 โครงการ ได้แก่ โครงการเดอะแกรนด์ คาแนล และโครงการแกรนด์ บิช และโครงการพฤกษิรมย์ (ศาลากลาง)

ต่อมาปี 2566 บริษัทมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์รวมเป็น 3 โครงการ ได้แก่ โครงการเดอะแกรนด์ คาแนล โครงการแกรนด์ บิช และโครงการพฤกษิรมย์ (ศาลากลาง) บริษัทมีรายได้เติบโตเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนเนื่องจากในช่วงต้นปีบริษัทได้รับสิทธิเป็นตัวแทนจำหน่ายปิโตรเลียม ของบริษัท ปตท. น้ำมันและการค้าปลีก จำกัด (มหาชน) และได้เริ่มให้บริการเชิงพาณิชย์ จึงมีรายได้จากการขายสินค้าและรายได้จากการบริการเพิ่มขึ้น

และสำหรับปี 2567 บริษัทมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์รวมเป็น 3 โครงการ ได้แก่ โครงการเดอะแกรนด์ คาแนล และ

โครงการแกรนด์ บีช และโครงการพฤกษาริมย์ (ศาลากลาง) และรายได้จากการขายที่ดินเปล่าเพิ่มขึ้น นอกจากนี้กลุ่มบริษัทมีรายได้จากธุรกิจสถานบริการ น้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีเพิ่ม ซึ่งเปิดให้บริการเมื่อต้นปี 2566 จึงส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

สำหรับ ปี 2565 ปี 2566 และ ปี 2567 บริษัทมีกำไร(ขาดทุน) สุทธิ จำนวน (23.81) ล้านบาท (20.36) ล้านบาท และ 4.94 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิต่อรายได้เท่ากับ ร้อยละ (74.17) ร้อยละ (13.68) และร้อยละ 2.08 ตามลำดับ

รูปภาพรวมของการดำเนินงาน

| สรุปรายการฐานะทางการเงิน | งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ) | | งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ) | | งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ) | |
|--|-------------------------------|---------------|-------------------------------|---------------|-------------------------------|---------------|
| | สิ้นสุด 31 ธ.ค.65 | | สิ้นสุด 31 ธ.ค.66 | | สิ้นสุด 31 ธ.ค.67 | |
| | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 18.65 | 2.53% | 29.08 | 3.53% | 31.18 | 3.72% |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | 0.42 | 0.06% | 1.36 | 0.16% | 0.70 | 0.08% |
| รายได้ค้างรับ | 0.00 | 0.00% | 0.00 | 0.00% | 0.26 | 0.03% |
| สินค้าคงเหลือ | 6.92 | 0.94% | 7.61 | 0.92% | 7.43 | 0.89% |
| ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 132.01 | 17.90% | 194.80 | 23.64% | 171.98 | 20.51% |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 1.59 | 0.22% | 0.60 | 0.07% | 1.66 | 0.20% |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 159.59 | 21.63% | 233.45 | 28.33% | 213.21 | 25.42% |
| เงินฝากธนาคารติดภาระค้ำประกัน | 0.32 | 0.04% | 0.27 | 0.03% | 0.26 | 0.03% |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย | 0.00 | 0.00% | 0.00 | 0.00% | 0.00 | 0.00% |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 44.19 | 5.99% | 47.90 | 5.81% | 49.61 | 5.92% |
| ที่ดินรอการพัฒนา | 430.26 | 58.33% | 431.59 | 52.38% | 467.18 | 55.71% |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 97.31 | 13.19% | 105.99 | 12.86% | 102.33 | 12.20% |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | 2.59 | 0.35% | 2.16 | 0.26% | 1.70 | 0.20% |
| สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน | 0.57 | 0.08% | 0.47 | 0.06% | 0.36 | 0.04% |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 0.00 | 0.00% | 0.00 | 0.00% | 0.31 | 0.04% |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 2.82 | 0.38% | 2.18 | 0.26% | 3.63 | 0.43% |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 578.06 | 78.37% | 590.55 | 71.67% | 625.38 | 74.58% |
| รวมสินทรัพย์ | 737.65 | 100% | 824.00 | 100% | 838.58 | 100% |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 9.95 | 1.35% | 20.01 | 2.43% | 30.83 | 3.68% |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 3.68 | 0.50% | 4.82 | 0.58% | 5.15 | 0.61% |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 137.00 | 18.57% | 114.00 | 13.83% | 106.00 | 12.64% |
| เงินกู้ยืมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 6.32 | 0.86% | 7.87 | 0.95% | 8.65 | 1.03% |
| เงินรับล่วงหน้า | 9.62 | 1.30% | 0.30 | 0.04% | 2.33 | 0.28% |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 0.73 | 0.10% | 0.62 | 0.08% | 0.81 | 0.10% |
| หุ้นกู้ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 0.00 | 0.00% | 0.00 | 0.00% | 175.01 | 20.87% |
| ภาษีเงินค้างจ่าย | 0.00 | 0.00% | 0.16 | 0.02% | 0.00 | 0.00% |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 0.79 | 0.11% | 1.12 | 0.14% | 0.65 | 0.08% |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | 168.09 | 22.79% | 148.90 | 18.07% | 329.44 | 39.29% |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 16.48 | 2.23% | 32.80 | 3.98% | 32.90 | 3.92% |
| หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาเช่าการเงิน | 3.04 | 0.41% | 2.08 | 0.25% | 1.95 | 0.23% |
| หุ้นกู้ | 116.59 | 15.81% | 172.44 | 20.93% | 0.00 | 0.00% |
| ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน | 3.27 | 0.44% | 3.80 | 0.46% | 4.58 | 0.55% |
| ประมาณการหนี้สิน | 1.94 | 0.26% | 1.96 | 0.24% | 2.21 | 0.26% |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | 1.97 | 0.27% | 2.10 | 0.26% | 2.64 | 0.32% |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน | 143.29 | 19.42% | 215.18 | 26.11% | 44.29 | 5.28% |
| รวมหนี้สิน | 311.38 | 42.21% | 364.09 | 44.19% | 373.73 | 44.57% |
| ทุนจดทะเบียน | 420.00 | 56.94% | 453.33 | 55.02% | 453.33 | 54.06% |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว | 420.00 | 56.94% | 453.33 | 55.02% | 453.33 | 54.06% |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ | 7.79 | 1.06% | 28.46 | 3.45% | 28.46 | 3.39% |
| สำรองตามกฎหมาย | 0.75 | 0.10% | 0.75 | 0.09% | 0.75 | 0.09% |
| กำไร (ขาดทุน) สะสม | (2.27) | -0.31% | (22.63) | -2.75% | (17.69) | -2.11% |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น | 426.27 | 57.79% | 459.91 | 55.81% | 464.85 | 55.43% |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | 737.65 | 100% | 824.00 | 100% | 838.58 | 100% |





งบฐานะทางการเงิน

| สรุปรายการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ | งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ) | | งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ) | | งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ) | |
|---|--|----------|--|----------|--|---------|
| | สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2565 | | สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2566 | | สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2567 | |
| | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % |
| รายได้ | | | | | | |
| รายได้จากการขาย | 32.11 | 100.00% | 145.07 | 97.47% | 233.06 | 97.95% |
| รายได้จากการบริการ | 0.00 | 0.00% | 3.77 | 2.53% | 4.89 | 2.05% |
| รายได้ | 32.11 | 100.00% | 148.84 | 100.00% | 237.94 | 100.00% |
| ต้นทุน | | | | | | 0.00% |
| ต้นทุนขาย | 21.94 | 68.35% | 133.35 | 89.59% | 187.04 | 78.61% |
| ต้นทุนบริการ | 0.00 | 0.00% | 2.55 | 1.71% | 3.67 | 1.54% |
| ต้นทุน | 21.94 | 68.35% | 135.90 | 91.30% | 190.71 | 80.15% |
| กำไรขั้นต้น | 10.16 | 31.65% | 12.94 | 8.70% | 47.24 | 19.85% |
| รายได้อื่น | 1.21 | 3.78% | 7.93 | 5.33% | 5.43 | 2.28% |
| กำไรก่อนค่าใช้จ่าย | 11.38 | 35.44% | 20.88 | 14.03% | 52.66 | 22.13% |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 3.02 | 9.42% | 4.87 | 3.27% | 7.93 | 3.33% |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 20.52 | 63.92% | 21.92 | 14.73% | 21.98 | 9.24% |
| กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | (12.17) | (37.90%) | (5.91) | (3.97%) | 22.76 | 9.56% |
| กลับรายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | 0.00 | 0.00% | 0.41 | 0.27% | (0.22) | (0.09%) |
| ต้นทุนทางการเงิน | 8.27 | 25.77% | 13.92 | 9.35% | 18.24 | 7.66% |
| กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | (20.44) | (63.67%) | (20.24) | (13.60%) | 4.74 | 1.99% |
| รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้ | 3.37 | 10.50% | 0.13 | 0.08% | (0.20) | (0.09%) |
| กำไรสุทธิสำหรับปี | (23.81) | (74.17%) | (20.36) | (13.68%) | 4.94 | 2.08% |

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

| สรุปรายการงบกระแสเงินสด | งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ) | งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ) | งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ) |
|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | สิ้นสุด 31 ธ.ค. 65 | สิ้นสุด 31 ธ.ค. 66 | สิ้นสุด 31 ธ.ค. 67 |
| | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | | | |
| กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี | (20.44) | (20.36) | 4.94 |
| ปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ(จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน | | | |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | 2.53 | 3.80 | 4.95 |
| ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น(กลับรายการ) | 0.00 | 0.00 | (0.22) |
| ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ | (0.43) | 0.00 | (3.54) |
| ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | 0.00 | 0.41 | 0.00 |
| ผลประโยชน์พนักงาน | 0.00 | 0.69 | 0.78 |
| รายได้ทางการเงิน | (0.00) | (0.02) | (0.01) |
| ต้นทุนทางการเงิน | 8.27 | 13.92 | 18.24 |
| ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ | 0.00 | 0.13 | (0.20) |
| กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์ และหนี้สินดำเนินงาน | (10.07) | (1.44) | 24.94 |
| สินทรัพย์ดำเนินงาน ลดลง(เพิ่มขึ้น) | | | |
| ลูกหนี้อื่น | (0.35) | (0.93) | 0.26 |
| รายได้ค้างรับ | | | (0.02) |
| สินค้าคงเหลือ | (3.99) | (0.70) | 0.18 |
| ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 3.50 | (14.34) | 20.20 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 0.24 | 0.63 | (0.68) |
| เงินฝากธนาคารที่ติดภาระหลักประกัน | (0.03) | 0.05 | 0.02 |
| ที่ดินรอการพัฒนา | 0.00 | 1.88 | (31.08) |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 0.02 | 0.12 | (0.81) |
| หนี้สินดำเนินงาน เพิ่มขึ้น(ลดลง) | | | |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 1.61 | 0.50 | 0.41 |
| เงินรับล่วงหน้า | 3.58 | (9.32) | 2.03 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 0.06 | 0.33 | (0.47) |
| ประมาณการหนี้สิน | 0.01 | 0.02 | 0.26 |
| ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน | 0.59 | 0.00 | 0.00 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | 0.07 | 0.13 | 0.54 |
| เงินสดรับจากการดำเนินงาน | (4.76) | (23.07) | 15.77 |
| จ่ายผลประโยชน์พนักงาน | 0.00 | (0.16) | 0.00 |
| ดอกเบี้ยรับ | 0.00 | 0.02 | 0.01 |
| จ่ายภาษีเงินได้ | 0.00 | (0.32) | (1.35) |
| รับเงินคืนภาษีเงินได้ | 0.00 | 0.77 | 0.36 |
| เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมดำเนินงาน | (4.76) | (22.75) | 14.79 |

| สรุปรายการงบกระแสเงินสด | งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ) | งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ) | งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ) |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | สิ้นสุด 31 ธ.ค. 65 | สิ้นสุด 31 ธ.ค. 66 | สิ้นสุด 31 ธ.ค. 67 |
| | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน | | | |
| เงินสดรับจากการซื้อเงินทุนในบริษัทย่อย | 0.00 | 3.27 | 0.00 |
| ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | (0.76) | (3.71) | (1.71) |
| ซื้ออาคารและอุปกรณ์ | (26.31) | (12.19) | (2.18) |
| จำหน่ายทรัพย์สิน | 0.43 | 0.00 | 5.77 |
| เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน | (26.64) | (12.63) | 1.88 |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมการจัดหาเงิน | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีและกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง) | (139.65) | 10.06 | 10.82 |
| รับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น | 117.00 | 41.74 | 103.00 |
| จ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน | (73.25) | (64.74) | (111.00) |
| รับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 14.51 | 23.91 | 8.75 |
| จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | (13.88) | (6.15) | (7.86) |
| จ่ายชำระค่าธรรมเนียมทางการเงิน | (0.08) | (0.05) | 0.00 |
| จ่ายชำระคืนหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน | (1.38) | (1.01) | (0.87) |
| รับเงินเพิ่มทุนหุ้นสามัญ | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| จ่ายต้นทุนทางการเงิน | (7.38) | (10.39) | (17.41) |
| รับเงินจากหุ้นกู้ | 120.00 | 56.10 | 0.00 |
| จ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ | (3.41) | (3.66) | 0.00 |
| จ่ายเงินปันผล | | 0.00 | 0.00 |
| เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน | 12.48 | 45.82 | (14.58) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ | (18.92) | 10.43 | 2.09 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด - ยอดต้นปี | 37.57 | 18.65 | 29.08 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด - ยอดสิ้นปี | 18.64 | 29.08 | 31.18 |

| โครงการ | พื้นที่โครงการ (ไร่) | มูลค่ารวม (ลบ.) | จำนวนบ้านที่ก่อสร้าง (ยูนิต) | วันที่เปิดขายโครงการ | วันที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ | ความคืบหน้าการก่อสร้างทั้งโครงการ (%) | ความคืบหน้าการก่อสร้างบ้านรอโอน (b1) (%) | จำนวนบ้านคงเหลือหลังการขาย (ยูนิต) | ยอดขายสะสม (จอง+โอน) (ยูนิต) | จำนวนบ้านที่โอนแล้ว (ยูนิต) | คงเหลือรอโอน (b1) (ยูนิต) | บ้านพร้อมขาย (ยูนิต) | อยู่ระหว่างก่อสร้าง (ยูนิต) | มูลค่าขายสะสม (โอน+จอง) (ลบ.) | มูลค่าบ้านที่โอนแล้ว (ลบ.) | มูลค่าบ้านรอโอน (b1) (ลบ.) | มูลค่าบ้านพร้อมขาย (ลบ.) | มูลค่าบ้านอยู่ระหว่างก่อสร้าง (ลบ.) |
|---|----------------------|-----------------|------------------------------|----------------------|--------------------------|---------------------------------------|--|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
|  | 14-1-69.7 | 328.99 | 144 | 9 มิ.ย.57 | 25 มิ.ค.59 | 58.24% | 79.71% | 68 | 76 | 72 | 4 | 0 | 68 | 154.05 | 146.17 | 7.88 | - | 174.94 |
|  | 3-2-11.5 | 196.05 | 50 | 16 มิ.ย.60 | 24 ส.ค.61 | 99.63% | 98.78% | - | 50 | 48 | 2 | - | - | 196.05 | 188.67 | 7.38 | - | - |
|  | 10-2-00 | 224.54 | 65 | 23 มิ.ย.63 | 22 ธ.ค.63 | 80.37% | 58.25% | 35 | 30 | 29 | 1 | 13 | 22 | 95.25 | 91.86 | 3.39 | 49.07 | 80.22 |
|  | 11-3-5 | 179.43 | 68 | - | - | 12.53% | - | 68 | - | - | - | - | 68 | - | - | - | - | 179.43 |
| มูลค่ารวมแต่ละประเภท | | | | | | 61.58% | 83.19% | 171 | 156 | 149 | 7 | 13 | 158 | 445.35 | 426.70 | 18.65 | 49.07 | 434.59 |
| มูลค่ารวมทั้งหมด | | 929.01 | 327 | | | | | | | | | | | | | 929.01 | | |

โครงการปัจจุบัน

ข้อมูลในการวิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

การวิเคราะห์และอธิบายผลการดำเนินงานของบริษัท และบริษัทย่อยสำหรับงวดปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 และการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ได้อ้างอิงจากข้อมูลรายงานทางการเงินฉบับตรวจสอบ และฉบับสอบทานโดยผู้สอบบัญชี บริษัท สยาม ทูริส สอบบัญชี จำกัด โดยได้ดำเนินการจัดหมวดหมู่ของรายได้และค่าใช้จ่ายบางรายการใหม่ ซึ่งจะทำให้เกิดความแตกต่างจากข้อมูลตัวเลขที่แสดงอยู่ในงบการเงินฉบับตรวจสอบ และ/หรือ ฉบับสอบทาน โดยผู้สอบบัญชี ทั้งนี้เพื่อวัตถุประสงค์ในการนำเสนอเพื่อพิจารณา วิเคราะห์และอธิบายผลการดำเนินงานในเอกสารฉบับนี้เท่านั้น

นอกจากนี้ในปี 2566 ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2566 ได้มีมติเข้าซื้อเงินลงทุนบริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด (เดิมชื่อบริษัท น้ำพองกรีนวิลล์ จำกัด) (“AGKK”) จากผู้ถือหุ้นเดิมของ AGKK ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 54.00 ล้านบาท โดยจ่ายค่าตอบแทนด้วยหุ้นสามัญของ DHOUSE จำนวน 66,666,660 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ในราคาเสนอขาย 0.81 บาทต่อหุ้น ส่งผลให้ AGKK มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ส่งผลให้งบการเงินรวมของบริษัทจะนับรวมผลการดำเนินงาน และฐานะทางการเงินของบริษัท AGKK อย่างไรก็ตามเนื่องจาก AGKK ยังไม่มีการประกอบธุรกิจในเชิงพาณิชย์ โดย AGKK ถือครองทรัพย์สินประเภทที่ดินรอการพัฒนาเป็นหลัก ดังนั้นภายหลังจากการที่ AGKK เข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของกลุ่มบริษัท จะมีผลกระทบต้องบแสดงฐานะทางการเงินในงบการเงินรวม มีรายละเอียดดังนี้ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 3.27 ล้านบาท ที่ดินรอพัฒนา 50.90 ล้านบาท เจ้าหนี้อื่น 0.11 ล้านบาท ภาษีเงินได้ค้างจ่าย 0.06 ล้านบาท รวมเป็นสินทรัพย์สุทธิจากการได้มา 54.00 ล้านบาท

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัท ประกอบด้วยบริษัทใหญ่ คือ บริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยทางตรงและบริษัทย่อยทางอ้อม รวม 3 บริษัท ได้แก่ บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด บริษัท ดีกรุป โฮลดิ้งส์ จำกัด และบริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท ดีกรุป โฮลดิ้งส์ จำกัด)

ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการทำกำไร

1 รายได้

บริษัทมีรายได้รวมสำหรับปี 2565 ปี 2566 และ ปี 2567 เท่ากับ 33.32 ล้านบาท 156.77 ล้านบาท และ 243.37 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้ (ภาพประกอบ 1 รายได้)

1.1 รายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2565 ปี 2566 และ ปี 2567 เท่ากับ 32.09 ล้านบาท 24.38 ล้านบาท และ 99.86 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 96.31 ร้อยละ 15.55 และร้อยละ 41.03 ของรายได้รวมตามลำดับ

ทั้งนี้ การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จะรับรู้รายได้เมื่อมีการส่งมอบอำนาจการควบคุมทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อทั้งหมดแล้วเท่านั้น โดยมีปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อแผนการขายของกลุ่มบริษัท ได้แก่ ปริมาณบ้านที่พร้อมขาย ความสามารถของพนักงานขายและการติดตามการโอนกรรมสิทธิ์ การอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ของลูกค้า ประสิทธิภาพในการก่อสร้างและการส่งมอบบ้านของผู้รับเหมาก่อสร้าง นอกจากนี้ยังมีปัจจัยภายนอก เช่น สถานะเศรษฐกิจ การกำหนดนโยบาย อัตราดอกเบี้ย หรือมาตรการจากภาครัฐบาล เป็นต้น

รายได้จากการขายสามารถแบ่งเป็นรายละเอียดการขายแยกตามโครงการสำหรับปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 มีรายละเอียดดังนี้ (ภาพประกอบ 2 รายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์)

สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 32.09 ล้านบาท เป็นการรับรู้รายได้จากโครงการ พฤกษิรมย์ ศาลากลาง จำนวน 5 ยูนิต มูลค่าเท่ากับ 15.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 48.84 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากโครงการ

เดอะแกรนด์ คาแนล จำนวน 6 ยูนิท มูลค่าเท่ากับ 12.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 39.27 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้จากโครงการแกรนด์ บีช จำนวน 1 ยูนิท มูลค่าเท่ากับ 3.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.89 ของรายได้จากการขาย โดยโครงการที่รับรู้รายได้สำหรับปี 2565 ทั้งหมดมาจากโครงการเดิมที่บริษัทพัฒนาและขายมาอย่างต่อเนื่อง

สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 24.38 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 จำนวน 7.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 24.00 เนื่องมาจากสถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากยิ่งขึ้น ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูง ส่งผลให้ความสามารถในการกู้ยืมเงินเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ของลูกค้าลดลง จึงส่งผลให้ภาพรวมของรายได้สำหรับปี 2566 ลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงปีก่อนหน้า ซึ่งสำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย รายได้จากโครงการพฤกษาริมย์ ศาลากลาง จำนวน 4 ยูนิท มูลค่าเท่ากับ 12.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 56.51 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากโครงการโครงการแกรนด์ บีช จำนวน 2 ยูนิท มูลค่าเท่ากับ 7.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 33.63 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้จากโครงการเดอะแกรนด์ คาแนล จำนวน 1 ยูนิท มูลค่าเท่ากับ 2.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.86 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ยังมีรายได้จากการขายที่ดินเปล่าจำนวน 2.17 ล้านบาท

สำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 99.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดปี 2566 จำนวน 75.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 309.64 โดยการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการเน้นการตลาดเชิงรุกมากขึ้น และเพิ่มช่องทางออนไลน์เข้ามาช่วยให้สามารถนำเสนอข้อมูลให้กับกลุ่มลูกค้า นอกจากนี้ยังมีการใช้กลยุทธ์ทางด้านราคาผ่านการจัดโปรโมชั่นในช่วงเวลาเพื่อให้ลูกค้าสามารถตัดสินใจซื้อได้ง่ายขึ้น จากการปรับเปลี่ยนทิศทางการตลาดดังกล่าวส่งผลให้บริษัทสามารถปิดการขาย และนำไปสู่การโอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้เป็นรายได้ของกลุ่มบริษัทได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย รายได้จากโครงการเดอะแกรนด์ คาแนล จำนวน 26 ยูนิท มูลค่าเท่ากับ 37.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 41.16 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากโครงการแกรนด์ บีช จำนวน 6 ยูนิท มูลค่าเท่ากับ 25.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25.26 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้จากโครงการพฤกษาริมย์ ศาลากลาง จำนวน 9 ยูนิท มูลค่าเท่ากับ 29.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29.83 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ยังมีรายได้จากการขายที่ดินเปล่าจำนวน 7.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.48 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

1.2 รายได้จากธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานี

สำหรับธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน กลุ่มบริษัทได้รับสิทธิในการเป็นตัวแทนจำหน่ายน้ำมันเชื้อเพลิงภายใต้แบรนด์ “ปตท.” ในรูปแบบ DODO (Dealer Owned Dealer Operated) ซึ่งผู้ให้สิทธิดังกล่าวคือ บริษัท ปตท.น้ำมันและการค้าปลีก จำกัด (มหาชน) (“OR”) โดยได้เปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2566 ส่งผลให้ภายหลังจากวันที่ดังกล่าวกลุ่มบริษัทเริ่มมีรายได้จากธุรกิจดังกล่าวเป็นต้นมา นอกจากธุรกิจสถานีบริการน้ำมันแล้วกลุ่มบริษัทยังมีการดำเนินธุรกิจร้านค้าภายในสถานีบริการน้ำมันซึ่งอยู่ภายใต้การได้รับความเห็นชอบจาก OR

ทั้งนี้สำหรับปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 กลุ่มบริษัทมีรายได้เชิงพาณิชย์จากธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีบริการ โดยมีรายละเอียดดังนี้ (ภาพประกอบ 3 รายได้ธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานี)

สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากธุรกิจสถานีบริการน้ำมันจำนวน 0.02 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายได้จากการขายน้ำมันเชื้อเพลิงในช่วงทดลองการใช้งานหัวจ่ายของสถานีบริการน้ำมันในเดือนธันวาคม 2565

สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีเท่ากับ 124.46 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทได้เปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ในธุรกิจข้างต้นตั้งแต่วันที่ 4 มกราคม 2566 จึงส่งผลให้กลุ่มบริษัทเริ่มมีรายได้อย่างมีนัยสำคัญสำหรับธุรกิจดังกล่าวเป็นต้นมา โดยรายได้จากธุรกิจดังกล่าวสำหรับปี 2566 แบ่งได้เป็น รายได้จากสถานีบริการน้ำมันจำนวน 117.34 ล้านบาท และรายได้จากร้านค้าภายในสถานีบริการจำนวน 7.12 ล้านบาท

สำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานี จำนวน 138.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 13.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.95 โดยการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของรายได้จากธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานี มาจากรายได้เพิ่มขึ้นทั้งสถานีบริการน้ำมัน และรายได้จากร้านค้าภายในสถานี โดยรายได้จากธุรกิจสถานีบริการน้ำมันเพิ่มขึ้นจำนวน 9.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.41 และรายได้จากร้านค้าภายในสถานีเพิ่มขึ้นจำนวน 3.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 52.81 โดยการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากสำหรับงวดปี 2566 ร้านค้าภายในสถานีบริการบางส่วนยังอยู่ระหว่างการพัฒนา ซึ่งในเวลาต่อมาทยอยแล้วเสร็จและให้บริการในเชิงพาณิชย์ จึงส่งผลให้รายได้จากร้านค้าภายในสถานีสำหรับงวดปี 2567 เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

1.3 รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัท ประกอบด้วย กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน รายได้จากการเวนคืนที่ดิน รายได้กลับรายการจากประมาณการการตั้งสำรองเผื่อค่าซ่อมแซม และดอกเบี้ยรับ เป็นต้น สำหรับปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 เท่ากับ 1.21 ล้านบาท 7.93 ล้านบาท และ 5.43 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.78 ร้อยละ ร้อยละ 5.33 และร้อยละ 2.23 ของรายได้รวมตามลำดับ

2 ต้นทุนขาย

บริษัทมีต้นทุนขายสำหรับปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 เท่ากับ 21.94 ล้านบาท 135.90 ล้านบาท และ 190.71 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้ (ภาพประกอบ 4 ต้นทุนขาย)

2.1 ต้นทุนขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินรวมถึงต้นทุนการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อพัฒนา ต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคโครงการ ต้นทุนทางการเงิน และต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาโครงการ ประกอบกันเพื่อเป็นต้นทุนขายของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งบันทึกอยู่ในงบแสดงฐานะทางการเงิน

เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รับรู้รายได้จากการขายครั้งเดียวก็ต่อเมื่อโอนการควบคุมทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อแล้วทั้งหมด ดังนั้นก่อนการ

โอนกรรมสิทธิ์บริษัทจะบันทึกต้นทุนรวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นสำหรับการพัฒนาโครงการในระหว่างในช่วงก่อสร้างและรอโอนกรรมสิทธิ์ไว้ในรายการ “ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย” แสดงอยู่ในฐานะทางการเงิน และเมื่อบริษัทมีการขาย และโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว บริษัทจะโอนต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการขายและโอนกรรมสิทธิ์ออกจากรายการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รวมกับต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นทั้งหมด มาบันทึกเป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ต้นทุนอื่น เป็นต้นทุนที่สามารถจัดประเภทรวมกับต้นทุนในการพัฒนาโครงการประเภทอื่นได้ แต่เป็นหนึ่งในหมวดหมู่ของต้นทุนขายเช่นเดียวกัน ซึ่งบริษัทเริ่มมีต้นทุนอื่นในปี 2564 ซึ่งเกิดจากรายการค่าใช้จ่ายประมาณการผลประโยชน์พนักงานของวิศวกรหน้างาน

ต้นทุนขายแยกโครงการ และแบ่งตามประเภทอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 มีรายละเอียดดังนี้ (

ภาพประกอบ 5 โครงสร้างต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์)

สำหรับปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 บริษัทมีต้นทุนขายสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 21.93 ล้านบาท 15.83 ล้านบาท และ 59.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 68.33 ร้อยละ 71.28 และร้อยละ 59.61 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ

ต้นทุนขายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2565 เท่ากับ 21.93 ล้านบาท โดยต้นทุนขายประกอบด้วย ต้นทุนขายจากโครงการพฤกษาริมย์ ศาลากลาง จำนวน 11.61 ล้านบาท คิดเป็นต้นทุนร้อยละ 74.05 ของรายได้จากการขายโครงการ ต้นทุนขายจากโครงการเดอะแกรนด์ คาแนล จำนวน 7.88 ล้านบาท คิดเป็นต้นทุนร้อยละ 62.52 ของรายได้จากการขายโครงการ และต้นทุนขายจากโครงการแกรนด์ บีช จำนวน 2.44 ล้านบาท คิดเป็นต้นทุนร้อยละ 64.01 ของรายได้จากการขายโครงการ

ต้นทุนขายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2566 เท่ากับ 16.89 ล้านบาท โดยต้นทุนขายประกอบด้วย ต้นทุนขายจากโครงการพฤกษาริมย์ ศาลากลาง จำนวน 9.95 ล้านบาท คิดเป็นต้นทุนร้อยละ 79.31 ของรายได้จากการขายโครงการ ต้นทุนขายจากโครงการแกรนด์ บีช จำนวน 4.41 ล้านบาท คิดเป็นต้นทุนร้อยละ 59.05 ของรายได้จากการขายโครงการ และต้นทุนขายจากโครงการเดอะแกรนด์ คาแนล จำนวน 1.47 ล้านบาท คิดเป็นต้นทุนร้อยละ 66.91 ของรายได้จากการขายโครงการ โดยอัตราต้นทุนขายต่อรายได้ของทุกโครงการสำหรับปี 2566 เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากบริษัทมีการเพิ่มนโยบายการส่งเสริมการขายผ่านการจัดโปรโมชั่นของแถม และส่วนลดเงินสดเพิ่มขึ้นเพื่อกระตุ้นยอดขาย นอกจากนี้กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายที่ดินเปล่าจำนวน 1.06 ล้านบาท คิดเป็นต้นทุนร้อยละ 48.85 ของรายได้จากการขายที่ดินเปล่า

ต้นทุนขายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2567 เท่ากับ 59.52 ล้านบาท โดยต้นทุนขายประกอบด้วย ต้นทุนขายจากโครงการแกรนด์ คาแนล จำนวน 17.99 ล้านบาท แบ่งเป็นประเภททาวน์โฮมจำนวน 9.01 ล้านบาท คิดเป็นต้นทุนร้อยละ 72.45 ของรายได้จากการขายทาวน์โฮม และประเภทโฮมออฟฟิศจำนวน 8.98 ล้านบาท คิดเป็นต้นทุนร้อยละ 36.02 ของรายได้จากการขายโฮมออฟฟิศ ต้นทุนขายโครงการแกรนด์ บีช จำนวน 13.75 ล้านบาท คิดเป็นต้นทุนร้อยละ 54.49 ของรายได้จากการขายโครงการ และต้นทุนขายโครงการพฤกษาริมย์ ศาลากลาง จำนวน 23.97 ล้านบาท คิดเป็นต้นทุนร้อยละ 80.50 ของรายได้จากการขายโครงการ โดยอัตราต้นทุนขายต่อรายได้ของทุกโครงการสำหรับปี 2567 ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องมาจากสำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัทมีการขายโฮมออฟฟิศของโครงการแกรนด์ คาแนล หลายยูนิต ซึ่งมีอัตราต้นทุนต่อรายได้ที่ต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ จึงส่งผลให้ภาพรวมของต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง นอกจากนี้กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายที่ดินเปล่าจำนวน 3.81 ล้านบาท คิดเป็นต้นทุนร้อยละ 51.00 ของรายได้จากการขายที่ดินเปล่า

2.2 ต้นทุนขายธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานี

สำหรับต้นทุนขายธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานี ประกอบด้วย ต้นทุนสินค้า ต้นทุนวัตถุดิบ ต้นทุนวัสดุสิ้นเปลือง ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค และต้นทุนค่าเสื่อมราคา โดยสำหรับปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 บริษัทมีต้นทุนขายสำหรับธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานี มีรายละเอียดดังนี้ (ภาพประกอบ 6 โครงสร้างต้นทุนธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานี)

สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายสถานีบริการน้ำมันจำนวน 0.01 ล้านบาท ซึ่งเป็นต้นทุนขายน้ำมันเชื้อเพลิงในช่วงทดลองการใช้งานทั่วจ่ายของสถานีบริการน้ำมันในเดือน ธันวาคม 2565

ต้นทุนขายธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานี สำหรับปี 2566 เท่ากับ 119.01 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานี ร้อยละ 95.62 โดยแบ่งเป็นต้นทุนธุรกิจสถานีบริการน้ำมันจำนวน 114.09 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ธุรกิจสถานีบริการน้ำมันร้อยละ 97.23 และต้นทุนธุรกิจร้านค้าภายในสถานีบริการจำนวน 4.92 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ธุรกิจร้านค้าภายในสถานีบริการน้ำมันร้อยละ 69.10

ต้นทุนขายธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานี สำหรับปี 2567 เท่ากับ 131.18 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานี ร้อยละ 95 โดยแบ่งเป็นธุรกิจสถานีบริการน้ำมันจำนวน 123.28 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ธุรกิจสถานีบริการน้ำมันร้อยละ 96.92 ลดลงเล็กน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้า ในขณะที่ต้นทุนธุรกิจร้านค้าภายในสถานีบริการน้ำมันจำนวน 7.90 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ธุรกิจร้านค้าภายในสถานีบริการน้ำมันร้อยละ 72.61 เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้า เนื่องมาจากสำหรับปี 2567 ร้านค้าภายในสถานีบริการบางส่วนยังอยู่ระหว่างการพัฒนา ซึ่งในเวลาต่อมาทยอยแล้วเสร็จและให้บริการในเชิงพาณิชย์ ซึ่งแต่ละร้านค้าจะมีความแตกต่างในด้านสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ขายจึงส่งผลให้เกิดความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

3. กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

3.1 กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 บริษัทมีกำไรขั้นต้นสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 10.16 ล้านบาท 7.49 ล้านบาท และ 40.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 31.67 ร้อยละ 30.72 และร้อยละ 40.39 ตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทจะแปรผันตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นในแต่ละช่วงเวลา นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่นเข้ามาเกี่ยวข้องได้แก่ การควบคุมต้นทุนการพัฒนาโครงการ ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ การปรับราคาขายของอสังหาริมทรัพย์ภายในโครงการ การจัดโปรโมชั่นในแต่ละช่วงเวลา และการปรับแบบบ้าน (Custom) ตามความต้องการของลูกค้า เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นมีความแตกต่างกันได้ในแต่ละช่วงเวลา โดยมีรายละเอียดกำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้นแต่ละโครงการ และแยกตามประเภทอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้ (ภาพประกอบ 7 กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์)

กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2565 เท่ากับ 10.16 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 31.67 โดยประกอบด้วย

กำไรขั้นต้นจากโครงการเดอะแกรนด์ คาแนล จำนวน 4.72 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 37.48 กำไรขั้นต้นสำหรับโครงการพฤกษิมย์ ศาลากลาง จำนวน 4.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 25.95 และกำไรขั้นต้นจากโครงการแกรนด์ บิช จำนวน 1.37 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 35.99

กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2566 เท่ากับ 7.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 30.72 โดยประกอบด้วย กำไรขั้นต้นจากโครงการแกรนด์ บิช จำนวน 2.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 40.95 กำไรขั้นต้นจากโครงการพฤกษิมย์ ศาลากลาง จำนวน 2.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 20.69 และกำไรขั้นต้นจากโครงการแกรนด์ คาแนล จำนวน 0.72 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 33.09 โดยอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2566 ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องมาจากบริษัทมีการเพิ่มนโยบายการส่งเสริมการขายผ่านการจัดโปรโมชั่นของแถม และส่วนลดเงินสดเพิ่มขึ้นเพื่อกระตุ้นยอดขาย จึงส่งผลให้กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง นอกจากนี้กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินเปล่าจำนวน 1.11 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 51.15

กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2567 เท่ากับ 40.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 40.39 โดยประกอบด้วย กำไรขั้นต้นจากโครงการเดอะแกรนด์ คาแนล จำนวน 19.38 ล้านบาท แบ่งเป็นกำไรขั้นต้นจากการขายทาวน์โฮม 3.43 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 27.55 และกำไรขั้นต้นจากการขายโฮม ออฟฟิศ จำนวน 15.95 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 63.98 กำไรขั้นต้นจากโครงการแกรนด์ บิช จำนวน 11.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 45.51 และกำไรขั้นต้นจากโครงการพฤกษิมย์ ศาลากลาง จำนวน 5.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 19.50 โดยอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2567 ของโครงการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้าเนื่องมาจากกลุ่มบริษัทมีการขายโฮม ออฟฟิศ ของโครงการเดอะแกรนด์ คาแนลจำนวนหลายยูนิต ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงกว่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น จึงส่งผลให้ภาพรวมของอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับงวดอยู่ในอัตราสูง นอกจากนี้กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินเปล่าจำนวน 3.66 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 49

3.2 กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานี

กำไรขั้นต้นของธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีบริการรวมสำหรับปี 2566 และปี 2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้ (

ภาพประกอบ 8 กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานี)

สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นสำหรับธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานี จำนวน 5.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 4.38 โดยแบ่งเป็น กำไรขั้นต้นจากธุรกิจสถานีบริการน้ำมันจำนวน 3.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรขั้นต้นร้อยละ 2.77 และกำไรขั้นต้นจากธุรกิจร้านค้าภายในสถานีบริการจำนวน 2.20 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรขั้นต้นร้อยละ 30.86

สำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นสำหรับธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานี จำนวน 6.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 5 โดยแบ่งเป็นกำไรขั้นต้นจากธุรกิจสถานีบริการน้ำมันจำนวน 3.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 3.08 และกำไรขั้นต้นจากธุรกิจร้านค้าภายในสถานีบริการจำนวน 2.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 27.39 โดยอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจสถานีบริการน้ำมันเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้า ในขณะที่กำไรขั้นต้นของธุรกิจร้านค้าภายในสถานีบริการลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้า เนื่องมาจากสำหรับ ปี 2566 ร้านค้าภายในสถานีบริการบางส่วนยังอยู่ระหว่างการพัฒนา ซึ่งในเวลาต่อมาทยอยแล้วเสร็จและให้บริการในเชิงพาณิชย์ ซึ่งร้านค้าภายในสถานีแต่ละร้านมักจะมี ความแตกต่างในด้านอัตรากำไรขั้นต้น จึงส่งผลให้เกิดความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อนหน้า

4 ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานขาย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับส่งเสริมการขาย ค่าใช้จ่ายในการขายบ้าน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าสาธารณูปโภคสำนักงานขาย ค่ารับรองลูกค้างานขาย เป็นต้น ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายค่านายหน้าสำหรับพนักงานขาย (Commission) จะถูกนำไปจ่ายรวมกับเงินเดือนของพนักงานขายและจ่ายให้กับพนักงานขายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้วซึ่งอัตรารายจ่ายจะเป็นไปตามนโยบายที่บริษัทกำหนด ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะแสดงอยู่ในรายการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานขาย สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายบ้าน จะประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้าน เช่น ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียมการโอน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการขาย และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับส่งเสริมการขาย คือ ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการโฆษณา การทำป้ายโฆษณาโครงการ เป็นต้น

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 เท่ากับ 3.02 ล้านบาท 4.87 ล้านบาท และ 7.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.42 ร้อยละ 3.27 และร้อยละ 3.33 ของรายได้จากการขาย ตามลำดับ ซึ่งมีรายละเอียดสามารถสรุปได้ดังนี้ (**ภาพประกอบ 9 ค่าใช้จ่ายในการขาย**)

ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2565 ของกลุ่มบริษัท เท่ากับ 3.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.42 ของรายได้จากการขาย โดยเป็นค่าใช้จ่ายในการขายหลักมาจาก ค่าใช้จ่ายพนักงานขายจำนวน 1.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.54 ของรายได้จากการขาย ค่าใช้จ่ายในการขายบ้าน 1.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.92 ของรายได้จากการขาย และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมการขายจำนวน 0.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.68 ของรายได้จากการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2566 ของกลุ่มบริษัท เท่ากับ 4.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.27 ของรายได้จากการขาย เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้าจำนวน 1.84 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 48.04 โดยการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายมาจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขายเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 1.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 129.56 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีจ้างพนักงานขายเพิ่มเพื่อรองรับธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีเพิ่มขึ้น ที่เริ่มมีการดำเนินธุรกิจเชิงพาณิชย์ เมื่อช่วงเดือนมกราคม ปี 2566 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายบ้านเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้าลดลงจำนวน 0.34 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 26.82 ซึ่งการลดลงดังกล่าวแปรผันตามปริมาณยอดโอนกรรมสิทธิ์

ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2567 ของกลุ่มบริษัทเท่ากับ 7.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.33 ของรายได้จากการขาย เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้าจำนวน 3.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 62.92 โดยการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเนื่องมาจากกลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายบ้านเพิ่มขึ้นจำนวน 2.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 288.71 ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายบ้านจะแปรผันตามปริมาณการขายบ้านของกลุ่ม

บริษัท ในขณะที่ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขายเพิ่มขึ้น 0.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.72 เนื่องจากบริษัทได้มีการเพิ่มพนักงานขายเพื่อรองรับธุรกิจร้านค้าภายในสถานีบริการน้ำมัน

5 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารงานของบริษัท ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับพนักงาน ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับฝ่ายบริหาร ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมและค่าบริการ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารและอุปกรณ์ ค่าใช้จ่ายบวกกลับทางภาษี และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับนิติบุคคล ค่าธรรมเนียม ค่าภาษียานพาหนะ ค่าเบี้ยประกันเพิ่มเติม เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 เท่ากับ 20.52 ล้านบาท 21.92 ล้านบาท และ 21.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 63.92 ร้อยละ 14.73 และร้อยละ 9.24 ของรายได้จากการขาย ตามลำดับ ซึ่งมีรายละเอียดสามารถสรุปได้ดังนี้ (ภาพประกอบ 10 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร)

ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2565 ของกลุ่มบริษัทเท่ากับ 20.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 63.92 ของรายได้จากการขาย โดยมีค่าใช้จ่ายบริหารหลักมาจากค่าใช้จ่ายเงินเดือนและสวัสดิการ – ฝ่ายบริหาร จำนวน 12.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 37.46 ของรายได้จากการขาย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมวิชาชีพ จำนวน 2.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.20 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคาร และอุปกรณ์ จำนวน 2.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.19 ของรายได้จากการขาย และเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสำนักงานจำนวน 0.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.70

ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2566 ของกลุ่มบริษัทเท่ากับ 21.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.73 ของรายได้จากการขาย เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเล็กน้อย จำนวน 1.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.80 โดยการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายบริหารเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้ามีสาเหตุมาจากการค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เพิ่มขึ้นจำนวน 0.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 37.28 ซึ่งเกิดจากค่าธรรมเนียมในการทำธุรกรรมซื้อหุ้นของบริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด สำหรับค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียมวิชาชีพ - ค่าที่ปรึกษาเพิ่มขึ้น 0.34 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.31 โดยมีสาเหตุของการเพิ่มขึ้นจากค่าที่ปรึกษาสำหรับการเข้าซื้อหุ้นของบริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด และค่าใช้จ่ายเงินเดือนและสวัสดิการฝ่ายบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 0.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.72 โดยการเพิ่มขึ้นเกิดจากการปรับขึ้นค่าตอบแทนประจำปี

ค่าใช้จ่ายในการบริหารงานสำหรับปี 2567 ของกลุ่มบริษัทเท่ากับ 21.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.24 ของรายได้จากการขาย โดยเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้า จำนวน 0.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.27 ซึ่งค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า

6 ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย ดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงินที่ไม่ได้ถูกบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินของโครงการ ดอกเบี้ยหุ้นกู้ ดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดอกเบี้ยจากการเช่าซื้อยานพาหนะ ค่าธรรมเนียมวงเงินสินเชื่อ ดอกเบี้ยที่เกิดจากการเช่าที่ดินและที่ดิน เป็นต้น โดยสำหรับปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 8.27 ล้านบาท 13.92 ล้านบาท และ 18.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25.77 ร้อยละ 9.35 และร้อยละ 7.66 ของรายได้จากการขาย ตามลำดับ

ต้นทุนทางการเงินสำหรับปี 2566 ของกลุ่มบริษัทเท่ากับ 13.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.35 ของรายได้จากการขาย โดยปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 5.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 68.27 โดยมีสาเหตุของการเพิ่มขึ้นเนื่องจากในช่วงระหว่างปี 2566 กลุ่มบริษัทมีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ DHOUSE25NA ในช่วงเดือนพฤศจิกายน 2566 โดยมีมูลค่าที่ออกและจำหน่ายแล้วจำนวน 56.10 ล้านบาท ในขณะที่ในช่วงปีก่อนหน้ามีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ DHOUSE252A ในช่วงเดือนสิงหาคม 2565 โดยมีมูลค่าที่ออกและจำหน่ายแล้วจำนวน 120.00 ล้านบาท จึงส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินสำหรับปี 2566 มีต้นทุนทางการเงินที่สูงกว่าปีก่อนหน้าเนื่องจากมีการจ่ายดอกเบี้ยหุ้นกู้ ทั้ง 2 ตราสาร

ต้นทุนทางการเงินสำหรับปี 2567 ของกลุ่มบริษัทเท่ากับ 18.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.66 ของรายได้จากการขาย เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 4.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.19 โดยสาเหตุของการปรับตัวของต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากในช่วงเดือนพฤศจิกายน 2566 บริษัทมีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ DHOUSE25NA เพิ่มจึงส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินสำหรับปี 2567 ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากปัจจัยดังกล่าว

7 ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ของบริษัท สำหรับปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 เท่ากับ 3.37 ล้านบาท 0.13 ล้านบาท และ (0.20) หรือคิดเป็นร้อยละ 10.50 ร้อยละ 0.08 และร้อยละ (0.09) ของรายได้จากการขาย ตามลำดับ โดยการเปลี่ยนแปลงของค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ จะแปรผันไปตามกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีของบริษัท

8 กำไรสุทธิ และอัตรากำไรสุทธิ

บริษัทมีกำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 เท่ากับ (23.81) ล้านบาท (20.36) ล้านบาท และ 4.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิร้อยละ (74.17) ร้อยละ (13.68) และร้อยละ 2.08 ของรายได้จากการขาย ตามลำดับ (ภาพประกอบ

11 กำไรสุทธิ และอัตรากำไรสุทธิ)

สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทมีขาดทุนสุทธิจำนวน 23.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 74.17 โดยกลุ่มบริษัทมีรายได้จำนวน 32.11 ล้านบาท เป็นรายได้จากการขายของห้างสรรพสินค้าเนื่องจากปีก่อนทั้ง 3 โครงการ ได้แก่ โครงการพุดกสิกรรม ศาลากลาง โครงการเดอะแกรนด์ คาแนล และโครงการแกรนด์บีช โดยในปี 2565 ยังไม่มีการให้บริการในเชิงพาณิชย์สำหรับธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีบริการ สำหรับด้านค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 3.02 และค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 20.52 ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 8.27 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายเมื่อรวมกันแล้วมากกว่ารายได้จึงส่งผลให้ปี 2565 กลุ่มบริษัทขาดทุนจากการดำเนินงาน

สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทมีขาดทุนสุทธิจำนวน 20.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 13.68 โดยกลุ่มบริษัทมีรายได้สำหรับปีจำนวน 148.84 ล้านบาท ซึ่งกลุ่มบริษัทเริ่มมีรายได้จากธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีบริการตั้งแต่เดือนมกราคม ปี 2566 จึงส่งผลให้

รายได้สำหรับปี 2566 เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ในด้านต้นทุนขายของบริษัทมีสัดส่วนต่อรายได้เพิ่มสูงขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้าเนื่องมาจากธุรกิจบริการสถานีน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีมีต้นทุนต่อรายได้สูงกว่าธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในปี 2566 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีมากกว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ในด้านรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องมาจากความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่งผลให้แผนการโอนกรรมสิทธิ์บ้านของกลุ่มบริษัทไม่เป็นไปตามคาดการณ์ ในส่วนด้านค่าใช้จ่ายกลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 4.87 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 21.92 ล้านบาท ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 13.92 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายรวมสูงกว่ากำไรขั้นต้นจึงส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีผลจางขาดทุนสุทธิสำหรับปี 2566

สำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 4.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 2.08 โดยกลุ่มบริษัทมีรายได้สำหรับงวดจำนวน 237.94 ล้านบาท โดยมีรายได้แบ่งเป็นรายได้จากสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานี ที่เริ่มดำเนินการธุรกิจมาตั้งแต่ปี 2566 ในขณะที่รายได้จากอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการเน้นการตลาดเชิงรุกมากขึ้น และเพิ่มช่องทางออนไลน์เข้ามาช่วยให้สามารถนำเสนอข้อมูลให้กับกลุ่มลูกค้า นอกจากนี้ยังมีการใช้กลยุทธ์ทางด้านราคาผ่านการจัดโปรโมชั่นในบางช่วงเวลาเพื่อให้ลูกค้าสามารถตัดสินใจซื้อได้ง่ายขึ้น จากการปรับเปลี่ยนทิศทางการตลาดดังกล่าวส่งผลให้บริษัทสามารถปิดการขาย และนำไปสู่การโอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้เป็นรายได้ สำหรับในส่วนค่าใช้จ่ายกลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 7.93 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 21.98 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 18.24 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งแปรผันไปตามยอดโอนกรรมสิทธิ์บ้านของกลุ่มบริษัท จากการปรับเปลี่ยนแผนทางการตลาดของกลุ่มบริษัท ส่งผลให้ยอดขายอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวดีขึ้นจึงส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2567

9 การวิเคราะห์อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร

(1) อัตราส่วนกำไรขั้นต้น

กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) สำหรับปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 เท่ากับ ร้อยละ 31.65 ร้อยละ 8.70 และร้อยละ 19.85 ตามลำดับ โดยสำหรับปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 มีรายได้รวมเท่ากับ 32.11 ล้านบาท 148.84 ล้านบาท และ 237.94 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีต้นทุนขายรวมเท่ากับ 21.94 ล้านบาท 135.90 ล้านบาท และ 190.71 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นลดลงอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องมาจากในปี 2566 กลุ่มบริษัทเริ่มดำเนินการธุรกิจเชิงพาณิชย์ในธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีบริการส่งผลให้โครงสร้างรายได้ และต้นทุนขายเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ จึงส่งผลให้ภาพรวมของอัตรากำไรขั้นต้นลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

สำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น เนื่องมาจาก กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นสูงกว่าจึงส่งผลให้ภาพรวมอัตราส่วนกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น

(2) อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทมีกำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน สำหรับปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 เท่ากับ ร้อยละ (37.90) ร้อยละ (3.97) และร้อยละ 9.56 ตามลำดับ

สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทมีอัตราขาดทุนจากการดำเนินงานลดลง เนื่องมาจากในปี 2566 กลุ่มบริษัทเริ่มดำเนินธุรกิจเชิงพาณิชย์ในธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีบริการ ส่งผลให้รายได้รวมเพิ่มขึ้นอย่างมาก ในขณะที่ขาดทุนจากการดำเนินงานสำหรับปี 2566 โกล่เคียงกับปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตามเนื่องจากรายได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจึงส่งผลให้อัตราขาดทุนจากการดำเนินงานสำหรับปี 2566 ลดลง

สำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน เนื่องจากปี 2567 กลุ่มบริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้นทั้งธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานี เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้า จึงส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น

(3) อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

กลุ่มบริษัทมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น สำหรับปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 เท่ากับ ร้อยละ (5.43) ร้อยละ (1.46) และร้อยละ 1.07 ตามลำดับ

สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องมาจากในปี 2566 กลุ่มบริษัทมีการเพิ่มทุนเพื่อใช้เป็นค่าตอบแทนจากการลงทุนซื้อหุ้นในบริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด จำนวนหุ้น 66,666,660 หุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.81 บาท ส่งผลให้มีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจำนวน 54.00 ล้านบาท ในขณะที่ผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทขาดทุนลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้าจึงส่งผลให้ภาพรวมอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นปรับตัวดีขึ้น

สำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัทมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น จากการที่กลุ่มบริษัทมีผลการดำเนินงานกำไรสำหรับงวด

สรุปผลการดำเนินงาน และความสามารถในการทำกำไร

2.1 รายได้

| โครงสร้างรายได้ | งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ) | | | | | |
|---|----------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | ปี 2565 | | ปี 2566 | | ปี 2567 | |
| | ล้านบาท | สัดส่วน | ล้านบาท | สัดส่วน | ล้านบาท | สัดส่วน |
| ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ | 32.11 | 96.31% | 24.38 | 15.55% | 99.86 | 41.03% |
| ธุรกิจสถานีบริการน้ำมันและร้านค้า ภายในสถานี | 0.01 | 0.04% | 124.46 | 79.39% | 138.09 | 56.74% |
| รายได้อื่น | 1.21 | 3.64% | 7.93 | 5.06% | 5.43 | 2.23% |
| รวมรายได้ | 33.33 | 100.00% | 156.77 | 100.00% | 243.37 | 100.00% |

ภาพประกอบ 1 รายได้

2.1.1 รายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1) แยกตามโครงสร้างรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

| โครงสร้างรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ) | | | | | |
|--|----------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | ปี 2565 | | ปี 2566 | | ปี 2567 | |
| | ล้านบาท | สัดส่วน | ล้านบาท | สัดส่วน | ล้านบาท | สัดส่วน |
| รายได้จากโครงการ | | | | | | |
| เดอะแกรนด์ คาแนล | 12.60 | 39.26% | 2.19 | 8.98% | 37.38 | 37.43% |
| เดอะแกรนด์ บีช | 3.82 | 11.89% | 7.47 | 30.63% | 25.23 | 25.26% |
| พฤกษารมย์ (ศาลากลาง) | 15.67 | 48.84% | 12.55 | 51.48% | 29.78 | 29.83% |
| รวมรายได้โครงการ | 32.09 | 100.00% | 22.21 | 91.10% | 92.39 | 92.52% |
| ที่ดินเปล่า | - | 0.00% | 2.17 | 8.90% | 7.47 | 7.48% |
| รวมรายได้จากการขาย | 32.09 | 100.00% | 24.38 | 100.00% | 99.86 | 100.00% |

2) แยกตามประเภทอสังหาริมทรัพย์

| รายได้แยกตามประเภทอสังหาริมทรัพย์ | งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ) | | | | | |
|-----------------------------------|----------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | ปี 2565 | | ปี 2566 | | ปี 2567 | |
| | ล้านบาท | สัดส่วน | ล้านบาท | สัดส่วน | ล้านบาท | สัดส่วน |
| รายได้แยกตามประเภทอสังหาริมทรัพย์ | | | | | | |
| บ้านเดี่ยว | - | 0.00% | - | 0.00% | - | 0.00% |
| ทาวน์โฮม | 12.60 | 39.26% | 2.19 | 8.98% | 12.44 | 12.46% |
| โฮม ออฟฟิศ | - | 0.00% | - | 0.00% | 24.94 | 24.97% |
| อาคารพาณิชย์ | 3.82 | 11.89% | 7.47 | 30.63% | 25.23 | 25.26% |
| บ้านแฝด | 15.67 | 48.84% | 12.55 | 51.48% | 29.78 | 29.83% |
| รวมรายได้โครงการ | 32.09 | 100.00% | 22.21 | 91.10% | 92.39 | 92.52% |
| ที่ดินเปล่า | - | 0.00% | 2.17 | 8.90% | 7.47 | 7.48% |
| รวมรายได้จากการขาย | 32.09 | 100.00% | 24.38 | 100.00% | 99.86 | 100.00% |

ภาพประกอบ 2 รายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

2.1.2 โครงสร้างรายได้ธุรกิจสถานีบริการน้ำมันและร้านค้าภายในสถานี

| โครงสร้างรายได้ธุรกิจสถานีบริการน้ำมันและร้านค้าภายในสถานี | งบการเงินรวม | | | | | |
|--|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | ปี 2565 | | ปี 2566 | | ปี 2567 | |
| | ล้านบาท | สัดส่วน | ล้านบาท | สัดส่วน | ล้านบาท | สัดส่วน |
| สถานีบริการน้ำมัน | 0.01 | 100.00% | 117.35 | 94.28% | 127.21 | 92.12% |
| ร้านค้าภายในสถานี | 0.00 | 0.00% | 7.12 | 5.72% | 10.88 | 7.88% |
| รวมรายได้จากธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีบริการ | 0.01 | 100.00% | 124.46 | 100.00% | 138.09 | 100.00% |

ภาพประกอบ 3 รายได้ธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานี

2.2 ต้นทุนขาย

| โครงสร้างต้นทุนขาย | งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ) | | | | | |
|---|----------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | ปี 2565 | | ปี 2566 | | ปี 2567 | |
| | ล้านบาท | สัดส่วน | ล้านบาท | สัดส่วน | ล้านบาท | สัดส่วน |
| ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ | 21.93 | 68.33% | 16.88 | 69.27% | 59.52 | 59.61% |
| ธุรกิจสถานีบริการน้ำมันและร้านค้าภายในสถานี | 0.01 | 88.28% | 119.01 | 95.62% | 131.18 | 95.00% |
| รวมต้นทุนขาย | 21.94 | 68.31% | 135.90 | 91.30% | 190.71 | 80.15% |

ภาพประกอบ 4 ต้นทุนขาย

2.2.1 ต้นทุนขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

| โครงสร้างต้นทุนขายจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ) | | | | | |
|---|----------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | ปี 2565 | | ปี 2566 | | ปี 2567 | |
| | ล้านบาท | สัดส่วน | ล้านบาท | สัดส่วน | ล้านบาท | สัดส่วน |
| เดอะแกรนด์ คาแนล | 7.88 | 62.52% | 1.47 | 66.91% | 17.99 | 48.14% |
| เดอะแกรนด์ บีช | 2.44 | 64.01% | 4.41 | 59.05% | 13.75 | 54.49% |
| พฤกษาริมย์ (ศาลากลาง) | 11.61 | 74.05% | 9.95 | 79.31% | 23.97 | 80.50% |
| รวมต้นทุนขายโครงการ | 21.93 | 68.33% | 15.83 | 71.28% | 55.71 | 60.31% |
| ที่ดินเปล่า | - | 0.00% | 1.06 | 48.72% | 3.81 | 51.00% |
| รวมต้นทุนขาย | 21.93 | 68.33% | 16.88 | 69.27% | 59.52 | 59.61% |

| โครงสร้างต้นทุนขายแยกตามประเภทอสังหาริมทรัพย์ | งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ) | | | | | |
|---|----------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | ปี 2565 | | ปี 2566 | | ปี 2567 | |
| | ล้านบาท | สัดส่วน | ล้านบาท | สัดส่วน | ล้านบาท | สัดส่วน |
| บ้านเดี่ยว | 0.00 | 0.00% | 0.00 | 0.00% | 0.00 | 0.00% |
| ทาวน์โฮม | 7.88 | 62.52% | 1.47 | 66.91% | 9.01 | 72.45% |
| โฮม ออฟฟิศ | | | | | 8.98 | 36.02% |
| อาคารพาณิชย์ | 2.44 | 64.01% | 4.41 | 59.05% | 13.75 | 54.49% |
| บ้านแฝด | 11.61 | 74.05% | 9.95 | 79.31% | 23.97 | 80.50% |
| รวมต้นทุนขายโครงการ | 21.93 | 68.33% | 15.83 | 71.28% | 55.71 | 60.31% |
| ที่ดินเปล่า | 0.00 | 0.00% | 1.06 | 48.72% | 3.81 | 51.00% |
| รวมต้นทุนขาย | 21.93 | 68.33% | 16.88 | 69.27% | 59.52 | 59.61% |

ภาพประกอบ 5 โครงสร้างต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

2.2.2 ต้นทุนขายธุรกิจสถานีสาน้ำร้อน และร้านค้าภายในสถานี

| โครงสร้างต้นทุนธุรกิจสถานีสาน้ำร้อน และร้านค้าภายในสถานี | งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ) | | | | | |
|--|----------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | ปี 2565 | | ปี 2566 | | ปี 2567 | |
| | ล้านบาท | สัดส่วน | ล้านบาท | สัดส่วน | ล้านบาท | สัดส่วน |
| สถานีสาน้ำร้อน | 0.01 | 88.28% | 114.09 | 97.23% | 123.28 | 96.92% |
| ร้านค้าภายในสถานี | 0.00 | 0.00% | 4.92 | 69.14% | 7.90 | 72.61% |
| รวมต้นทุนจากธุรกิจสถานีสาน้ำร้อน และร้านค้าภายในสถานี | 0.01 | 88.28% | 119.01 | 95.62% | 131.18 | 95.00% |

ภาพประกอบ 6 โครงสร้างต้นทุนธุรกิจสถานีสาน้ำร้อน และร้านค้าภายในสถานี

| กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ | งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ) | | |
|-------------------------------------|----------------------------|---------|---------|
| | ปี 2565 | ปี 2566 | ปี 2567 |
| | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 32.09 | 24.38 | 99.86 |
| ต้นทุนขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ | 21.93 | 16.88 | 59.52 |
| กำไรขั้นต้น | 10.16 | 7.49 | 40.33 |
| อัตรากำไรขั้นต้น | 31.67% | 30.73% | 40.39% |

| กำไรขั้นต้นแยกตามประเภทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ | งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ) | | |
|--|----------------------------|---------|---------|
| | ปี 2565 | ปี 2566 | ปี 2567 |
| | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท |
| เดอะแกรนด์ คาแนล | 4.72 | 0.72 | 19.38 |
| เดอะแกรนด์ บีช | 1.37 | 3.06 | 11.48 |
| พฤกษิรมย์ (ศาลากลาง) | 4.07 | 2.60 | 5.81 |
| กำไรขั้นต้นโครงการ | 10.16 | 6.38 | 36.67 |
| ที่ดินเปล่า | - | 1.11 | 3.66 |
| รวมกำไรขั้นต้น | 10.16 | 7.49 | 40.33 |
| อัตรากำไรขั้นต้น | 31.67% | 30.73% | 40.39% |

| กำไรขั้นต้นแยกประเภทอสังหาริมทรัพย์ | งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ) | | |
|-------------------------------------|----------------------------|---------|---------|
| | ปี 2565 | ปี 2566 | ปี 2567 |
| | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท |
| บ้านเดี่ยว | - | - | - |
| ทาวน์โฮม | 4.72 | 0.72 | 3.43 |
| โฮม ออฟฟิศ | - | - | 15.95 |
| อาคารพาณิชย์ | 1.37 | 3.06 | 11.48 |
| บ้านแฝด | 4.07 | 2.60 | 5.81 |
| กำไรขั้นต้นโครงการ | 10.16 | 6.38 | 36.67 |
| ที่ดินเปล่า | - | 1.11 | 3.66 |
| รวมกำไรขั้นต้น | 10.16 | 7.49 | 40.33 |
| อัตรากำไรขั้นต้น | 31.67% | 30.73% | 40.39% |

ภาพประกอบ 7 กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

| กำไรขั้นต้นจากรธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานี | งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ) | | |
|--|----------------------------|---------|---------|
| | ปี 2565 | ปี 2566 | ปี 2567 |
| | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท |
| ธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน | | | |
| รายได้จากรธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน | 0.01 | 117.35 | 127.21 |
| ต้นทุนขายธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน | 0.01 | 114.09 | 123.28 |
| กำไรขั้นต้น | 0.002 | 3.26 | 3.92 |
| อัตรากำไรขั้นต้น | 11.72% | 2.77% | 3.08% |
| ธุรกิจร้านค้าภายในสถานีบริการ | | | |
| รายได้จากร้านค้าภายในสถานีบริการน้ำมัน | - | 7.12 | 10.88 |
| ต้นทุนขายธุรกิจร้านค้าภายในสถานีบริการน้ำมัน | - | 4.92 | 7.90 |
| กำไรขั้นต้น | 0.00 | 2.20 | 2.98 |
| อัตรากำไรขั้นต้น | 0.00% | 30.86% | 27.39% |
| รวมธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และธุรกิจร้านค้าภายในสถานีบริการ | | | |
| รายได้จากรธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีบริการ | 0.01 | 124.46 | 138.09 |
| ต้นทุนขายจากรธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีบริการ | 0.01 | 119.01 | 131.18 |
| รวมกำไรขั้นต้น | 0.00 | 5.45 | 6.90 |
| อัตรากำไรขั้นต้น | 11.72% | 4.38% | 5.00% |

ภาพประกอบ 8 กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานี

2.4 ค่าใช้จ่ายในการขาย

| ค่าใช้จ่ายในการขาย | ปี 2565 | | ปี 2566 | | ปี 2567 | |
|--------------------------------------|---------|------------------|---------|------------------|---------|------------------|
| | ล้านบาท | สัดส่วนต่อรายได้ | ล้านบาท | สัดส่วนต่อรายได้ | ล้านบาท | สัดส่วนต่อรายได้ |
| ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขาย | 1.46 | 4.54% | 3.34 | 2.25% | 3.77 | 1.58% |
| ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการส่งเสริมการขาย | 0.22 | 0.68% | 0.44 | 0.30% | 0.47 | 0.20% |
| ค่าใช้จ่ายในการขายบ้านและที่ดิน | 1.26 | 3.92% | 0.92 | 0.62% | 3.58 | 1.51% |
| ค่าใช้จ่ายในการขายอื่น | 0.09 | 0.27% | 0.16 | 0.11% | 0.10 | 0.04% |
| รวม | 3.02 | 9.42% | 4.87 | 3.27% | 7.93 | 3.33% |

ภาพประกอบ 9 ค่าใช้จ่ายในการขาย

2.5 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | ปี 2565 | | ปี 2566 | | ปี 2567 | |
|-------------------------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|
| | ล้านบาท | สัดส่วนต่อรายได้ | ล้านบาท | สัดส่วนต่อรายได้ | ล้านบาท | สัดส่วนต่อรายได้ |
| เงินเดือนและสวัสดิการ - พนักงาน | 6.12 | 19.05% | 6.63 | 4.45% | 6.47 | 2.72% |
| เงินเดือนและสวัสดิการ - ฝ่ายบริหาร | 5.91 | 18.41% | 5.60 | 3.77% | 6.12 | 2.57% |
| ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสำนักงาน | 0.38 | 1.17% | 0.55 | 0.37% | 0.45 | 0.19% |
| ค่าสาธารณูปโภค | 0.49 | 1.54% | 0.38 | 0.26% | 0.36 | 0.15% |
| ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคาร และอุปกรณ์ | 2.95 | 9.19% | 3.09 | 2.08% | 3.12 | 1.31% |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ - ค่าที่ปรึกษา | 2.95 | 9.20% | 3.29 | 2.21% | 3.31 | 1.39% |
| ค่าใช้จ่ายบวกกลับทางภาษี | 0.00 | 0.01% | 0.01 | 0.01% | 0.08 | 0.03% |
| ค่าใช้จ่ายอื่นๆ | 1.72 | 5.36% | 2.36 | 1.59% | 2.08 | 0.87% |
| รวม ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 20.52 | 63.92% | 21.92 | 14.73% | 21.98 | 9.24% |

ภาพประกอบ 10 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

2.8 กำไรสุทธิ และอัตรากำไรสุทธิ

| สรุปรายการงบกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จ | งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ) | | | | | |
|---------------------------------------|-------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------|--------------|
| | ปี 2565 | | ปี 2566 | | ปี 2567 | |
| | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % |
| รายได้จากการขาย | 32.11 | 100.00% | 148.84 | 100.00% | 237.94 | 100.00% |
| ต้นทุนขาย | 21.94 | 68.35% | 135.90 | 91.30% | 190.71 | 80.15% |
| รายได้อื่น | 1.21 | 3.78% | 7.93 | 5.33% | 5.43 | 2.28% |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 3.02 | 9.42% | 4.87 | 3.27% | 7.93 | 3.33% |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 20.52 | 63.92% | 21.92 | 14.73% | 21.98 | 9.24% |
| ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | 0.00 | 0.00% | 0.41 | 0.27% | (0.22) | (0.09%) |
| ต้นทุนทางการเงิน | 8.27 | 25.77% | 13.92 | 9.35% | 18.24 | 7.66% |
| ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ | 3.37 | 10.50% | 0.13 | 0.08% | (0.20) | (0.09%) |
| กำไร(ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี | (23.81) | (74.17%) | (20.36) | (13.68%) | 4.94 | 2.08% |

ภาพประกอบ 11 กำไรสุทธิ และอัตรากำไรสุทธิ

ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

1 สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 737.65 ล้านบาท โดยมีรายการสินทรัพย์ที่สำคัญ ได้แก่ ที่ดินรอพัฒนาจำนวน 430.26 ล้านบาท ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 132.01 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการเดอะแกรนด์ คาแนล โครงการพลาซ่าริมย์ ศาลากลาง โครงการ UPARK HOME และโครงการแกรนด์ บิช และรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์จำนวน 97.31 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 824.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วง ณ สิ้นปี 2565 จำนวน 86.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.71 โดยมีสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นจากการซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด ซึ่งดำเนินการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทชำระค่าตอบแทนด้วยหุ้นสามัญของบริษัท โดยมูลค่าตามสัญญาจำนวน 54.00 ล้านบาท จึงส่งผลให้ทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นในมูลค่าเดียวกัน นอกจากนี้ยังมีการเพิ่มขึ้นของรายการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 62.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ

47.56 เนื่องจากกลุ่มบริษัทได้มีการโอนรายการที่ดินรอการพัฒนาเข้าสู่รายการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 54.92 ล้านบาท สำหรับส่วนที่เหลือเป็นการพัฒนาโครงการเพื่อรอการขาย จากปัจจัยดังกล่าวจึงส่งผลให้สินทรัพย์รวมของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 838.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วง ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 14.58 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.77 โดยมีสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของรายการที่ดินรอพัฒนา จำนวน 35.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.25 ในขณะที่รายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจำนวน 2.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.20 และรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 1.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.56 แต่ในทางกลับกันต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 22.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 11.71 รายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ลดลงจำนวน 3.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 3.45 จากปัจจัยหลักดังกล่าวจึงส่งผลให้ภาพรวมของสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2566

โดยรายละเอียดของสินทรัพย์หลักสามารถสรุปได้ดังนี้

(1) เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด

รายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 18.65 ล้านบาท 29.08 ล้านบาท และ 31.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.53 ร้อยละ 3.53 และร้อยละ 3.72 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยกลุ่มบริษัทมีการรักษาเงินสดไว้เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจำนวน 10.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 55.95 โดยสาเหตุของการเพิ่มขึ้นเกิดจากบริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ DHOUSE25NA ในช่วงเดือนพฤศจิกายน 2566 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจำนวน 2.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.20 โดยสาเหตุของการเพิ่มขึ้นเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดจากการดำเนินงาน และจำหน่ายทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้งานจำนวน 5.70 ล้านบาท

(2) ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่นของกลุ่มบริษัท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น เท่ากับ 0.42 ล้านบาท 1.36 ล้านบาท และ 0.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.06 ร้อยละ 0.16 และร้อยละ 0.08 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น ลดลงจำนวน 0.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 48.39 โดยการลดลงเนื่องจากในช่วงสิ้นปี 2567 กลุ่มบริษัทมีการรับชำระจากลูกหนี้ตรงตามรอบการกำหนดจ่ายของลูกหนี้การค้า จึงส่งผลให้รายการลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่นของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดลดลง

(3) ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นจากในช่วงเวลาระหว่างการพัฒนาโครงการบริษัทได้บันทึกต้นทุนของโครงการที่เกิดขึ้นดังกล่าวอยู่ในรายการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรอการขาย ซึ่งแสดงอยู่ในงบแสดงฐานะทางการเงิน และจะถูกโอนไปเป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการรับรู้รายได้จากการขาย โดยต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนงานก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนทางการเงิน และต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 132.01 ล้านบาท 194.80 ล้านบาท และ 171.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.90 ร้อยละ 23.64 และ 22.48 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ซึ่งสามารถจำแนกเป็นต้นทุนรายโครงการได้ดังนี้ **(ภาพประกอบ 12 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 132.01 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการแกรนด์ บิช จำนวนเป็น 15.65 ล้านบาท โครงการแกรนด์ คาแนล จำนวน 39.31 ล้านบาท โครงการพฤษภิมย์ ศาลากลาง จำนวน 72.03 ล้านบาท โครงการยูอาร์ค โฮม จำนวน 0.51 ล้านบาท โครงการเดอะริเวอร์ คอนโด จำนวน 1.96 และต้นทุนอื่น จำนวน 2.55 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 194.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2565 จำนวน 62.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.56 ซึ่งสาเหตุหลักมาจากการบริษัทมีการโอนรายการทางบัญชีรายการที่ดินรอการพัฒนาเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากการที่บริษัทจัดสรรที่ดินสำหรับโครงการ UPark HOME จำนวน 54.91 ล้านบาท ในส่วนการเพิ่มขึ้นของต้นทุนอสังหาริมทรัพย์โครงการอื่น เกิดจากการลงทุนพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องในแต่ละโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 171.98 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 22.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 11.71 ซึ่งสาเหตุหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการเดอะแกรนด์ คาแนล โครงการแกรนด์ บิช และโครงการพฤษภิมย์ ศาลากลาง ให้กับลูกค้าจึงส่งผลให้ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง ในขณะที่มีการบันทึกต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากการพัฒนาโครงการน้อยกว่ายอดต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ จึงส่งผลให้ภาพรวมของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2566

(4) สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือ คือ รายการวัสดุก่อสร้างที่บริษัทซื้อมาเพื่อรอการนำไปใช้สำหรับโครงการแต่ยังไม่ได้มีการเบิกจ่ายการดังกล่าวออกไปใช้สำหรับโครงการ ซึ่งเมื่อถูกเบิกออกไปใช้สำหรับโครงการแล้ว รายการดังกล่าวจะถูกโอนไปบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รายการน้ำมันเชื้อเพลิงรอจำหน่าย รายการวัสดุสิ้นเปลือง เป็นต้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีรายการสินค้าคงเหลือเท่ากับ 6.92 ล้านบาท 7.61 ล้านบาท และ 7.43 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 0.94 ร้อยละ 0.92 และร้อยละ 0.89 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีรายการสินค้าคงเหลือจำนวน 7.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.92 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น

เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2565 จำนวน 0.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.06 โดยการเพิ่มขึ้นมีสาเหตุจากการเปิดดำเนินการของสถานีบริการน้ำมัน ส่งผลให้กลุ่มบริษัทต้องมีการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงไว้สำรองในการขาย ประกอบกับในช่วงปี 2566 กลุ่มบริษัทมีการเร่งพัฒนาโครงการ UPARK HOME ซึ่งเป็นโครงการใหม่ที่เตรียมจะเปิดตัวในอนาคต จึงส่งผลให้ต้องมีการซื้อวัสดุก่อสร้างเพื่อรองรับการนำไปใช้สำหรับโครงการมากขึ้น จึงส่งผลให้ภาพรวมสินค้าคงเหลือของกลุ่มบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีรายการสินค้าคงเหลือจำนวน 7.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.89 ของสินทรัพย์รวม ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 0.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 2.37 เนื่องมาจากกลุ่มบริษัทได้มีใช้วัสดุก่อสร้างเพื่อนำไปพัฒนาในโครงการต่าง ๆ

(5) สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า เช่น ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายตราสารทางการเงิน ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีรถยนต์ ค่าใช้จ่ายก่อสร้างล่วงหน้า ค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีรายการสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น เท่ากับ 1.59 ล้านบาท 0.60 ล้านบาท และ 1.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.22 ร้อยละ 0.07 และร้อยละ 0.20 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

(6) ที่ดินรอพัฒนา

ที่ดินรอพัฒนา เป็นที่ดินของบริษัทที่มีแผนจะนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการในอนาคต ซึ่งประกอบด้วย ต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรง ซึ่งรายการดังกล่าวแสดงด้วยราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีรายการที่ดินรอพัฒนา เท่ากับ 430.26 ล้านบาท 431.59 ล้านบาท และ 467.18 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 58.33 ร้อยละ 52.38 และร้อยละ 55.71 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดสามารถสรุปได้ดังนี้ **(ภาพประกอบ 13 ที่ดินรอพัฒนา ที่ดินรอพัฒนา)**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีที่ดินรอพัฒนาเท่ากับ 430.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 52.38 ของสินทรัพย์รวม โดยรายการที่ดินรอพัฒนาประกอบด้วยที่ดินหลายแปลง สามารถแบ่งแยกเป็นจุดหลักได้ทั้งสิ้น 5 แห่ง ซึ่งกลุ่มบริษัทซื้อที่ดินดังกล่าวเพื่อรองรับแผนการพัฒนาโครงการในอนาคต โดยตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาได้มีการแบ่งพื้นที่บางส่วนไปใช้ในการพัฒนาโครงการที่เปิดขายอยู่ในปัจจุบัน ได้แก่ โครงการเดอะแกรนด์ คาแนล โครงการแกรนด์ บีช และโครงการ UPARK Home

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีที่ดินรอพัฒนาเท่ากับ 431.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 52.38 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้าจำนวน 1.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.31 โดยในปี 2566 บริษัทได้มีการซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทชำระค่าตอบแทนด้วยหุ้นสามัญของบริษัทส่งผลให้กลุ่มบริษัทได้ที่ดินรอพัฒนาตามมูลค่าทางบัญชีเพิ่มขึ้นจากการทำรายการดังกล่าวจำนวน 50.90 ล้านบาท ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ที่อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น นอกจากนี้กลุ่มบริษัทซื้อที่ดินเพิ่มมูลค่า 7.21 ล้านบาท ในขณะที่มีการขายที่ดินรอพัฒนาจึงโอนออกไปเป็นต้นทุนขายจำนวน 1.88 ล้านบาท นอกจากนี้ยังมีการโอนที่ดินรอพัฒนาเข้ารายการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 53.48 ล้านบาท ซึ่งคือโครงการ UPARK HOME จากปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้รายการที่ดินรอพัฒนาปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีที่ดินรอพัฒนาเท่ากับ 467.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 55.71 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้าจำนวน 35.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.25 โดยสาเหตุหลักการเพิ่มขึ้นเนื่องจากในปี 2567 กลุ่มบริษัทได้มีการซื้อที่ดินเพิ่มมูลค่า 34.89 ล้านบาท ในขณะที่มีการขายที่ดินรอพัฒนาจึงโอนออกไปเป็นต้นทุนขายจำนวน 3.81 ล้านบาท จึงส่งผลให้รายการที่ดินรอพัฒนาของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นในจำนวนดังกล่าวเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2566

(7) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นรายการที่ดินเพื่อให้บริษัท ดี เอ็นเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) เช่าเพื่อใช้เป็นสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานี โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 44.19 ล้านบาท 47.90 ล้านบาท และ 49.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.99 ร้อยละ 5.81 และร้อยละ 5.92 ตามลำดับ ซึ่งการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเนื่องมาจากกลุ่มบริษัทมีการลงทุนก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมเพื่อรองรับการใช้งานเป็นร้านค้าภายในสถานี

(8) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารสำนักงาน สถานีบริการน้ำมันและร้านค้าภายในสถานีบริการ สำนักงานขาย เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน อุปกรณ์ที่ใช้ในธุรกิจสถานีบริการน้ำมันและร้านค้าภายในสถานี อุปกรณ์เครื่องมือช่าง ยานพาหนะ เป็นต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เท่ากับ 97.31 ล้านบาท 105.99 ล้านบาท และ 102.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.19 ร้อยละ 12.86 และร้อยละ 12.20 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ซึ่งสามารถแสดงรายละเอียดได้ดังนี้ **(ภาพประกอบ 14 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์)**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เท่ากับ 97.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.19 ของสินทรัพย์รวม โดยแบ่งเป็นสินทรัพย์ที่สำคัญของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คือ ที่ดินจำนวน 55.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 57.40 ของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ งานระหว่างก่อสร้าง (สถานีบริการน้ำมัน) จำนวน 26.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.91 ของรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ รายการอาคารจำนวน 7.66 ล้านบาท และยานพาหนะจำนวน 5.11 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เท่ากับ 105.99 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.86 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2565 จำนวน 8.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.92 โดยมีสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นจาก การลงทุนในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างภายในสถานีบริการน้ำมันและร้านค้าภายในสถานี รวมถึงซื้อเครื่องจักรและอุปกรณ์ รวม 9.54 ล้านบาท เพื่อใช้ในการรองรับ

ธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทที่มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เท่ากับ 102.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.20 ของสินทรัพย์รวม ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 3.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 3.45 โดยสาเหตุหลักของการลดลงเนื่องจาก กลุ่มบริษัทได้มีการขายยานพาหนะที่ไม่ได้มีการใช้ประโยชน์แล้ว ส่งผลให้ยอดขายพาหนะลดลงจำนวน 1.78 ล้านบาท จึงส่งผลให้ภาพรวมของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปีก่อนหน้า

(9) สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้ คือ การบันทึกมูลค่าสุทธิของสัญญาเช่าระยะยาว (มากกว่า 1 ปี) ซึ่งเป็นการปฏิบัติตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า และในแต่ละงวดที่มีการจ่ายชำระค่าเช่าของสัญญาดังกล่าว จะนำมาหักกับรายการสิทธิการใช้ในเป็นรายการค่าใช้จ่าย ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีรายการสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 2.59 ล้านบาท 2.16 ล้านบาท และ 1.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.35 ร้อยละ 0.26 และร้อยละ 0.20 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ซึ่งรายการดังกล่าวคือรายการ สัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งแบ่งเป็น 3 สัญญา เป็นการเช่าจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน แบ่งเป็น 3 สัญญา และวิธีการบันทึกบัญชี ดังนี้

1) สัญญาเช่าที่ดินจำนวน 5 ไร่ 0 งาน 53 ตารางวา ระยะเวลาในการเช่า 10 ปี ต่อสัญญาเช่าได้อีกครั้งละ 10 ปี ไม่เกิน 4 ครั้ง ซึ่งบริษัท

บันทึกสิทธิการใช้บนสัญญาเช่านี้ เป็นระยะเวลา 20 ปี สอดคล้องกับอายุการใช้งานของสำนักงานใหญ่ของบริษัท

2) สัญญาเช่าที่ดินจำนวน 2 ไร่ 3 งาน 10 ตารางวา ระยะเวลาในการเช่า 3 ปี ต่อสัญญาเช่าได้อีกครั้งละ 3 ปี รวมแล้วไม่เกิน 10 ครั้ง ซึ่งบริษัทบันทึกสิทธิการใช้บนสัญญาเช่านี้เป็นระยะเวลา 3 ปี สอดคล้องกับอายุการใช้งานโกดังสำหรับเก็บวัสดุก่อสร้าง

3) สัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้าง (โกดังเก็บวัสดุก่อสร้าง บนพื้นที่ตามข้อ 2) ระยะเวลาในการเช่า 3 ปี ต่อสัญญาเช่าได้อีกครั้งละ 3 ปี รวมแล้วไม่เกิน 10 ครั้ง ซึ่งบริษัทบันทึกสิทธิการใช้บนสัญญาเช่านี้เป็นระยะเวลา 3 ปี

(10) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน คือ โปรแกรมสำเร็จรูปสำหรับใช้งานภายในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตน เท่ากับ 0.57 ล้านบาท 0.47 ล้านบาท และ 0.36 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 0.08 ร้อยละ 0.06 และร้อยละ 0.04 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

(11) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นของบริษัท ประกอบด้วย เงินประกันค่านีเตอร์ไฟฟ้า น้ำประปา ถังน้ำ ค่าธรรมเนียมเงินกู้รูดจ่าย (Front End Free) และภาษีเงินได้นิติบุคคลรอคืน เป็นต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีรายการสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น เท่ากับ 2.82 ล้านบาท 2.18 ล้านบาท และร้อยละ 3.63 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 0.38 ร้อยละ 0.26 และร้อยละ 0.43 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ

2.หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ณ 31 ธันวาคม 2566 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวม เท่ากับ 311.38 ล้านบาท 364.09 ล้านบาท และ 373.73 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 42.21 ร้อยละ 44.19 และร้อยละ 44.57 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ ซึ่งรายการหนี้สินที่สำคัญของบริษัท ประกอบด้วย เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เงินรับล่วงหน้า หนี้กู้ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยหนี้สินส่วนใหญ่ของบริษัทจะอยู่ในรายการหนี้กู้ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นหลัก ทั้งนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเกิดจากช่วงแรกของการทำงานของบริษัทมีการใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากกรรมการเป็นเงินทุนหลักในการพัฒนาโครงการ ซึ่งผลจากการกู้ยืมในอดีตยังคงส่งผลให้รายการเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันยังเป็นรายการหลักของหนี้สินในปัจจุบัน สำหรับส่วนของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน กู้ยืมเพื่อนำมาพัฒนาโครงการเป็นหลัก โดยจะเพิ่มขึ้นเพื่อบริษัทพัฒนาโครงการและก่อสร้างบ้านในโครงการ และจะลดลงเมื่อบริษัท ชำระคืนเงินต้นภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์บ้านในโครงการให้กับลูกค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 311.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 42.21 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยมีรายการที่สำคัญของหนี้สินได้แก่ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 137.00 ล้านบาท หนี้กู้จำนวน 116.59 ล้านบาท และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 32.75 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวม 364.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 44.19 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2565 จำนวน 52.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 16.93 โดยสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทได้มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ DHOUSE25NA ในช่วงเดือนพฤศจิกายน 2566 จำนวน 56.10 ล้านบาท และมีการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 27.93 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการก่อสร้างสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีบริการ ในขณะที่เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันลดลงจำนวน 23.00 ล้านบาท และรายการเงินรับล่วงหน้าลดลง 9.32 ล้านบาท จากปัจจัยดังกล่าวจึงส่งผลให้ภาพรวมหนี้สินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวม 373.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 44.57 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 9.64 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.65 โดยสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นเนื่องจาก บริษัทได้มีการกู้ยืมเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 10.82 ล้านบาท และรายการเงินรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น จำนวน 2.03 ล้านบาท ในขณะที่มีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 8.00 ล้านบาท จึงส่งผลให้ภาพรวมของหนี้สินเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2566

(1) เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เป็นเงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 9.95 ล้านบาท 20.01 ล้านบาท และ 30.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.35 ร้อยละ 2.43 และร้อยละ 3.68 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ โดยมีรายละเอียดเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 9.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.35 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท โดยเป็นเงินเบิกเกินบัญชีทั้งจำนวน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 20.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.43 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ ปีก่อนหน้าจำนวน 10.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 101.11 โดยสาเหตุการเพิ่มขึ้นเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีกู้ยืมจากตัวสัญญาใช้เงินสถาบันการเงินจำนวน 6.00 ล้านบาท และเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 4.06 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 30.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.68 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ ปีก่อนหน้าจำนวน 10.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 54.04 โดยสาเหตุการเพิ่มขึ้นเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการกู้ยืมเงินจากเงินเบิกเกินบัญชีเพิ่มจำนวน 10.82 ล้านบาทเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

(2) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ประกอบด้วย รายการเจ้าหนี้การค้า และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เช่น เจ้าหนี้ค่าวัสดุก่อสร้าง ค่าสาธารณูปโภคค้างจ่าย ดอกเบี้ยค้างจ่าย เป็นต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีรายการเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เท่ากับ 3.68 ล้านบาท 4.82 ล้านบาท และ 5.15 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 0.50 ร้อยละ 0.58 และร้อยละ 0.61 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท ตามลำดับ

(3) เงินรับล่วงหน้า

เงินรับล่วงหน้าของบริษัท คือ เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ของบ้านที่ลูกค้ามีความต้องการซื้อ ซึ่งยังไม่สามารถรับรู้เป็นรายได้ เนื่องจากยังไม่มีกรโอนการควบคุมในทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อ และภายหลังจากการรับรู้รายได้ซึ่งหากรับรู้แล้วฝ่ายบัญชีจะบันทึกออกจากรายการดังกล่าวมาบันทึกเป็นรายได้ของบริษัท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีรายการเงินรับล่วงหน้าเท่ากับ 9.62 ล้านบาท 0.30 ล้านบาท และ 2.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.30 ร้อยละ 0.04 และร้อยละ 0.28 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท ตามลำดับ

ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจำนวน 0.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.04 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท โดยลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2565 จำนวน 9.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 96.88 โดยลดลงอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากในปี 2564 บริษัทได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินรอการพัฒนากวีนกับกรมทางหลวงชนบท มูลค่าตามสัญญา จำนวนเงิน 8.00 ล้านบาท บริษัทได้รับเงินค่าทดแทนที่รับล่วงหน้าจำนวนเงิน 6.00 ล้านบาท จึงรับรู้เป็นเงินรับล่วงหน้าไว้ โดยบริษัทจะได้รับเงินค่าทดแทนส่วนที่เหลือเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกจากที่ดินกวีนแล้ว ซึ่งต่อมาได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างให้กับกรมทางหลวงชนบทเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2566 จึงส่งผลให้รายการดังกล่าวถูกโอนไปเป็นรายได้ของกลุ่มบริษัท

(4) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการบริษัท และตัวสัญญาใช้เงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีรายการเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับ 137.00 ล้านบาท 114.00 ล้านบาท และ 106.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.57 ร้อยละ 13.83 และร้อยละ 12.64 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

เงินกู้ยืมกรรมการ เกิดขึ้นจากในช่วงแรกของการเริ่มต้นดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยบริษัทกู้ยืมเงินจากกรรมการบริษัทเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับพัฒนาโครงการของบริษัท และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการโดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ไม่มีการคิดดอกเบี้ย ระยะเวลาดำเนินการเมื่อทวงถาม ซึ่งตลอดการดำเนินงานที่ผ่านมาบริษัทได้มีการกู้ยืมเพิ่มเติมเพื่อนำมาใช้เป็นแหล่งเงินทุนหมุนเวียนกิจการ และทยอยชำระคืนมาอย่างต่อเนื่อง

เงินกู้ยืมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน คือ เงินที่กู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกรรมการ และผู้บริหารของบริษัท โดยกู้ยืมเพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน มีการคิดดอกเบี้ยโดยการอ้างอิงจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่บริษัทได้รับ ระยะเวลาดำเนินการไม่เกินหนึ่งปี และเมื่อครบกำหนดชำระคืนสามารถต่ออายุได้ ปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีตัวสัญญาใช้เงินกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 7 ฉบับ คิดเป็นวงเงินรวม 106.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.00 – 6.00 อย่างไรก็ตามบริษัทมีนโยบายที่จะลดการพึ่งพิงเงินกู้ยืมจากกรรมการและบุคคลที่เกี่ยวข้องในอนาคต โดยบริษัทปรับเปลี่ยนนโยบายการจัดหาแหล่งเงินทุนของบริษัทด้วยบริษัท นอกจากนี้บริษัทได้มีการจัดทำแผนชำระคืนเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยคาดว่าจะชำระคืนได้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 3 ปี จากกระแสเงินสดส่วนเกินจากการดำเนินงานที่สอดคล้องกับแผนธุรกิจของบริษัทในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 137.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.57 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยแบ่งเป็น เงินกู้ยืมกรรมการเท่ากับ 112.00 ล้านบาท และเงินกู้ยืมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับ 25.00 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 114.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.83 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2565 จำนวน 23.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 16.79 เนื่องจากบริษัทได้ดำเนินการชำระคืนเงินกู้ยืมกรรมการ โดยใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 106.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.64 ของ

หนี้สินและผู้ถือหุ้นรวม ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 8.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 7.02 เนื่องจากบริษัทได้ดำเนินการชำระคืนเงินกู้ยืมกรรมการ โดยใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

(5) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เป็นเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และใช้จ่ายทั่วไปเป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ สำหรับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินส่วนนี้ใช้ในการพัฒนาโครงการบริษัทจะสามารถเบิกค่าที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าก่อสร้างงานสาธารณูปโภค เป็นต้น ซึ่งปริมาณเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินส่วนนี้จะแปรผันสอดคล้องกับปริมาณการก่อสร้างบ้านรอขายในช่วงนั้น ส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินส่วนที่ใช้จ่ายทั่วไปเป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ เป็นวงเงินกู้ที่ชี้ที่ดินจำนองเป็นหลักทรัพย์สินค้ำประกัน ซึ่งวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งสองส่วนจะลดลงเมื่อบริษัทมีการชำระคืนเงินต้นเพื่อปลดจำนองโฉนดที่ดินเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับข้อตกลงของแต่ละสัญญาที่บริษัทกระทำกับสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีรายการเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเท่ากับ 22.80 ล้านบาท 40.67 ล้านบาท และ 41.55 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 3.09 ร้อยละ 4.94 และร้อยละ 4.95 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท ตามลำดับ ทั้งนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจะแยกแสดงในงบฐานะทางการเงิน 2 ส่วน คือ เงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเท่ากับ 22.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.09 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยแบ่งเป็นเงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจากสถาบันการเงิน 6.32 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 16.48 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเท่ากับ 40.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.94 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2565 จำนวน 17.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 78.38 โดยสาเหตุของการเพิ่มขึ้นเนื่องจากการเป็นเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการลงทุนในสถานบริการน้ำมัน และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับสถานบริการ และเงินลงทุนก่อสร้างอาคารร้านค้าภายในสถานบริการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเท่ากับ 41.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.95 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 0.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.18 โดยสาเหตุของการเพิ่มขึ้นเนื่องจากกลุ่มบริษัทได้มีการกู้ยืมสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการลงทุนอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับสถานบริการ และเงินลงทุนก่อสร้างโครงการของบริษัท

(6) ทุนกู้

ทุนกู้ของบริษัท เป็นตราสารที่ออกเพื่อระดมทุนเพื่อใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ได้แจ้งกับนักลงทุน ซึ่งอาจเหมือนหรือแตกต่างกันก็ได้ ขึ้นอยู่กับแผนธุรกิจของบริษัทในขณะที่มีการออกและเสนอขายตราสารดังกล่าว ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีทุนกู้รวมจำนวน 2 ชุด ซึ่งมีมูลค่าคงเหลือจำนวน 176.10 ล้านบาท โดยเป็น ทุนกู้ในประเทศด้อยสิทธิ มีหลักประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้น และไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Issuer Rating) โดยมีรายละเอียดทุนกู้ที่สำคัญดังนี้

1) ทุนกู้ DHOUSE252A ออกทุนกู้วันที่ 19 สิงหาคม 2565 ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2568 อายุ 2 ปี 6 เดือน หลักประกันที่ดินมูลค่าไม่ต่ำกว่า 1.7 เท่าของมูลค่าทุนกู้ มูลค่าทุนกู้ 120.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย 7.00%ต่อปี

2) ทุนกู้ DHOUSE25NA ออกทุนกู้วันที่ 9 พฤศจิกายน 2566 ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 9 พฤศจิกายน 2568 อายุ 2 ปี หลักประกันที่ดินมูลค่าไม่ต่ำกว่า 1.5 เท่าของมูลค่าทุนกู้ มูลค่าทุนกู้ 56.10 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย 7.50%ต่อปี เงื่อนไขผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการไถ่ถอนก่อนกำหนด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีทุนกู้เท่ากับ 116.59 ล้านบาท 172.44 ล้านบาท และ 175.01 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 15.81 ร้อยละ 20.93 และร้อยละ 20.87 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท ตามลำดับ ทั้งนี้ทุนกู้ของบริษัทที่บันทึกในงบฐานะทางการเงินจะแตกต่างจากยอดมูลค่าคงเหลือของทุนกู้ เนื่องจากการแสดงยอดสุทธิภายหลังจากการหักค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายแล้ว โดยทุนกู้จะแยกเพื่อแสดงในงบฐานะทางการเงิน 2 ส่วน คือ ทุนกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และทุนกู้

(7) หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่นของบริษัท ประกอบด้วย เจ้าหนี้ประมาณการงานสาธารณูปโภคโครงการ เจ้าหนี้สรรพากรค้างจ่าย เจ้าหนี้ประกันสังคมค้างจ่าย เป็นต้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีรายการหนี้สินหมุนเวียนอื่นเท่ากับ 0.79 ล้านบาท 1.12 ล้านบาท และ 0.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.11 ร้อยละ 0.14 และร้อยละ 0.08 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท ตามลำดับ

(8) หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน

หนี้สินสัญญาเช่าทางการเงิน เป็นรายการเช่ายานพาหนะ เพื่อนำมาใช้ภายในกิจการ ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีรายการสัญญาเช่าทางการเงินเท่ากับ 3.77 ล้านบาท 2.70 ล้านบาท และ 2.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.51 ร้อยละ 0.33 และร้อยละ 0.33 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท ตามลำดับ ทั้งนี้สัญญาเช่าทางการเงินที่แสดงอยู่ในงบฐานะทางการเงินจะแบ่งเป็น 2 ส่วน ได้แก่ สัญญาเช่าทางการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และสัญญาเช่าทางการเงิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีรายการหนี้สินสัญญาเช่าทางการเงินเท่ากับ 3.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.51 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยแบ่งเป็นส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 0.73 ล้านบาท และสัญญาเช่าทางการเงินจำนวน 3.04 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีรายการหนี้สินสัญญาเช่าทางการเงินเท่ากับ 2.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.33 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2565 จำนวน 1.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 28.38 โดยสาเหตุของการลดลงเนื่องจากบริษัทจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินตามงวดการชำระ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีรายการหนี้สินสัญญาเช่าทางการเงินเท่ากับ 2.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.33 ของหนี้สิน

และส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 0.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.22 โดยสาเหตุของการเพิ่มขึ้นเนื่องจากกลุ่มบริษัทเข้าซื้อรถยนต์เพื่อใช้ในกิจการ ในขณะที่มีการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินตามงวดชำระ จึงส่งผลให้ภาพรวมของหนี้สินสัญญาเช่าทางการเงินเพิ่มขึ้นเล็กน้อย

(9) ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน คือ ภาระผูกพันของบริษัทที่จะต้องจ่ายชดเชยตามกฎหมายแรงงานให้กับพนักงานเมื่อพนักงานเกษียณอายุ ออกจากงาน และมีอายุงานตามระยะเวลาที่กำหนดซึ่งคำนวณตามหลักของนักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีรายการประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน เท่ากับ 3.27 ล้านบาท 3.80 ล้านบาท และ 4.58 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.44 ร้อยละ 0.46 และร้อยละ 0.55 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท ตามลำดับ ซึ่งในช่วงที่ผ่านมา บริษัทมีประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เนื่องจาก 2 ปัจจัย คือ การแปรผันตามค่าใช้จ่ายของเงินเดือนพนักงานที่มากขึ้นเพื่อรองรับงานที่จะขยายตัวในอนาคต และการเปลี่ยนแปลงการชดเชยของกฎหมายแรงงาน

(10) หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นของบริษัท ประกอบด้วย เจ้าหนี้ประกันผลงานก่อสร้าง ประมาณการค่าเผื่อซ่อมแซม (Defect) ประมาณการเงินก่อตั้งนิติบุคคล เป็นต้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีรายการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น เท่ากับ 1.97 ล้านบาท 2.10 ล้านบาท และ 2.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.27 ร้อยละ 0.26 และร้อยละ 0.32 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท ตามลำดับ ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงหนี้สินไม่หมุนเวียนจะแปรผันตามปริมาณยอดโอนกรรมสิทธิ์ของแต่ละปีก่อนหน้า ซึ่งจะโอนออกไปเป็นรายได้อื่นภายหลังจากครบกำหนดการรับประกันงานก่อสร้าง

3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีรายการส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 426.27 ล้านบาท 459.91 ล้านบาท และ 464.85 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 57.79 ร้อยละ 55.81 และร้อยละ 55.43 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท ตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 426.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 57.79 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยแบ่งเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 420.00 ล้านบาท ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจำนวน 7.79 ล้านบาท สำรองตามกฎหมายจำนวน 0.75 ล้านบาท และขาดทุนสะสมจำนวน 2.27 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 459.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 55.81 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2565 จำนวน 33.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.89 โดยสาเหตุจากการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นเนื่องจากในระหว่างปี 2566 บริษัทได้มีมติเข้าซื้อเงินลงทุนบริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด (“AGKK”) จากผู้ถือหุ้นเดิมของ AGKK ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 54.00 ล้านบาท โดยจ่ายค่าตอบแทนด้วยหุ้นสามัญของ DHOUSE จำนวน 66,666,660 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ที่ราคาเสนอขาย 0.81 บาทต่อหุ้น ส่งผลให้บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นในจำนวนเดียวกัน ในขณะที่สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุน 20.36 ล้านบาทส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในจำนวนเดียวกัน จึงส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัท เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2565

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 464.85 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 56.61 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 4.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.07 โดยสาเหตุของการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นจากผลการดำเนินงาน ปี 2567 ซึ่งมีกำไรสุทธิ 4.94 ล้านบาท จึงส่งผลให้ขาดทุนสะสมลดลงในจำนวนเดียวกัน ส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2566

4. การวิเคราะห์สภาพคล่อง

(1) กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน (ใช้ไป) สำหรับปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 เท่ากับ (4.76) ล้านบาท (22.75) ล้านบาท และ 14.79 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 4.76 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทมีขาดทุนก่อนภาษีเงินได้จำนวน 20.44 ล้านบาท โดยมีการปรับรายการกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับจากการดำเนินงาน โดยมีรายการที่สำคัญได้แก่ ต้นทุนทางการเงินจำนวน 8.27 ล้านบาท และค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจำนวน 2.53 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดเปลี่ยนแปลงจากการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์และหนี้สินในการดำเนินงานลดลงจำนวน 5.31 ล้านบาท จึงส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 4.76 ล้านบาท

สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 22.75 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทมีขาดทุนก่อนภาษีเงินได้จำนวน 20.36 ล้านบาท โดยมีการปรับรายการกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับจากการดำเนินงาน โดยมีรายการที่สำคัญได้แก่ ต้นทุนทางการเงินจำนวน 13.92 ล้านบาท และค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจำนวน 3.80 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดเปลี่ยนแปลงจากการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์และหนี้สินในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจำนวน 21.63 ล้านบาท จึงส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 22.75 ล้านบาท

สำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 14.79 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทมีกำไรก่อนภาษีเงินได้จำนวน 4.94 ล้านบาท โดยมีการปรับรายการกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับจากการดำเนินงาน โดยมีรายการที่สำคัญได้แก่ ต้นทุนทางการเงินจำนวน 18.24 ล้านบาท ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจำนวน 4.95 ล้านบาท และกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ 3.54 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดเปลี่ยนแปลงจากการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์และหนี้สินในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 9.17 ล้านบาท จึงส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 14.79 ล้านบาท

(2) กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน (ใช้ไป) สำหรับปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 เท่ากับ (26.64) ล้านบาท (12.63) ล้านบาท และ 1.88 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนเท่ากับ 26.64 ล้านบาท โดยเป็นการลงทุนสถานีนีบริกรน้ำมัน และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับสถานีนีบริกร จำนวน 26.31 ล้านบาท

สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนเท่ากับ 12.63 ล้านบาท โดยเป็นการลงทุนสถานีนีบริกรน้ำมัน และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับสถานีนีบริกร จำนวน 12.19 ล้านบาท และเงินลงทุนก่อสร้างอาคารร้านค้าภายในสถานีนีบริกรจำนวน 3.71 ล้านบาท ในขณะที่มีเงินสดรับจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 3.27 ล้านบาท

สำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมการลงทุนเท่ากับ 1.88 ล้านบาท โดยเป็นรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินเท่ากับ 5.77 ล้านบาท ในขณะที่มีเงินลงทุนสถานีนีบริกรน้ำมัน และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับสถานีนีบริกร จำนวน 2.18 ล้านบาท และเงินลงทุนก่อสร้างอาคารร้านค้าภายในสถานีนีบริกรจำนวน 1.71 ล้านบาท

(3) กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน (ใช้ไป) ปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 เท่ากับ 12.48 ล้านบาท 45.82 ล้านบาท และ (14.58) ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 12.48 ล้านบาท โดยมีรายการที่สำคัญแบ่งเป็น กระแสเงินสดจ่ายชำระเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 139.65 ล้านบาท จ่ายต้นทุนทางการเงินจำนวน 7.38 ล้านบาท และจ่ายชำระคืนหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าทางการเงินจำนวน 1.38 ล้านบาท ในขณะที่มีการกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันสุทธิจำนวน 43.75 ล้านบาท รับเงินจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้สุทธิจำนวน 116.59 ล้านบาท และกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินสุทธิจำนวน 0.63 ล้านบาท

สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 45.82 ล้านบาท โดยมีรายการที่สำคัญแบ่งเป็น กระแสเงินสดจ่ายชำระคืนบุคคลที่เกี่ยวข้องกันสุทธิจำนวน 23.00 ล้านบาท จ่ายต้นทุนทางการเงินจำนวน 10.39 ล้านบาท จ่ายชำระคืนหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าทางการเงินจำนวน 1.01 ล้านบาท ในขณะที่มีเงินรับจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้สุทธิจำนวน 52.44 ล้านบาท เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิจำนวน 17.76 ล้านบาท จากเงินกู้ยืมจากเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 10.06 ล้านบาท

สำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 14.58 ล้านบาท โดยมีรายการที่สำคัญแบ่งเป็น กระแสเงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงินจำนวน 17.41 ล้านบาท จ่ายชำระคืนบุคคลที่เกี่ยวข้องกันสุทธิจำนวน 8.00 ล้านบาท และจ่ายเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิจำนวน 0.89 ล้านบาท ในขณะที่มีเงินสดรับจากการกู้ยืมเงินเบิกเกินบัญชีและกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 10.82 ล้านบาท

5. การวิเคราะห์อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพการดำเนินงาน

(1) อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์

กลุ่มบริษัทมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์สำหรับปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 เท่ากับ ร้อยละ (3.24) ร้อยละ (2.61) และร้อยละ 0.59 ตามลำดับ

สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องมาจากในปี 2566 กลุ่มบริษัทมีการลงทุนซื้อหุ้นในบริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด ส่งผลให้สินทรัพย์เพิ่มขึ้นประมาณ 54.00 ล้านบาท ในขณะที่ผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทขาดทุนลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้าจึงส่งผลให้ภาพรวมอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ปรับตัวดีขึ้น

ปี 2567 กลุ่มบริษัทมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เพิ่มขึ้น จากการที่กลุ่มบริษัทมีผลการดำเนินงานกำไร

รูปความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

| ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 31 ธันวาคม 2565 | | 31 ธันวาคม 2566 | | 31 ธันวาคม 2567 | |
|--------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | ล้านบาท | สัดส่วน | ล้านบาท | สัดส่วน | ล้านบาท | สัดส่วน |
| โครงการเดอะแกรนด์ คาแนล | 39.31 | 29.77% | 43.86 | 22.52% | 34.36 | 19.98% |
| โครงการแกรนด์ บีช | 15.65 | 11.85% | 16.00 | 8.21% | 4.30 | 2.50% |
| โครงการพฤกษาริมย์ ศาลากลาง | 72.03 | 54.57% | 73.27 | 37.61% | 63.29 | 36.80% |
| โครงการ UPARK HOME | 0.51 | 0.39% | 59.65 | 30.62% | 68.01 | 39.55% |
| โครงการเดอะริเวอร์ คอนโด | 1.96 | 1.48% | 2.02 | 1.04% | 2.02 | 1.18% |
| ต้นทุนอื่น | 2.55 | 1.93% | - | 0.00% | - | 0.00% |
| รวมต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 132.01 | 100.00% | 194.80 | 100.00% | 171.98 | 100.00% |

รายละเอียดการแบ่งต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ออกเป็นหมวดต้นทุน ได้ดังนี้

| ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 31 ธันวาคม 2565 | | 31 ธันวาคม 2566 | | 31 ธันวาคม 2567 | |
|--------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | ล้านบาท | สัดส่วน | ล้านบาท | สัดส่วน | ล้านบาท | สัดส่วน |
| ต้นทุนที่ดิน | 58.01 | 43.94% | 108.67 | 55.79% | 92.84 | 53.98% |
| ต้นทุนงานก่อสร้าง | 44.83 | 33.96% | 54.59 | 28.02% | 46.82 | 27.22% |
| ต้นทุนงานสาธารณูปโภค | 18.78 | 14.22% | 17.37 | 8.92% | 17.17 | 9.98% |
| ต้นทุนทางการเงิน | 0.72 | 0.54% | 1.32 | 0.68% | 2.27 | 1.32% |
| ต้นทุนอื่น | 9.68 | 7.33% | 12.85 | 6.60% | 12.89 | 7.50% |
| รวมต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 132.01 | 100.00% | 194.80 | 100.00% | 171.98 | 100.00% |

ภาพประกอบ 12 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

| ที่ดินรอพัฒนา | 31 ธันวาคม 2565 | | 31 ธันวาคม 2566 | | 31 ธันวาคม 2567 | |
|---|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | ล้านบาท | สัดส่วน | ล้านบาท | สัดส่วน | ล้านบาท | สัดส่วน |
| ติดถนนบ้านท่าขนอยาง – บ้านชี (ม.ใหม่) | 272.68 | 63.37% | 223.31 | 51.74% | 229.48 | 49.12% |
| ส่วนติดโครงการเดอะแกรนด์ คาแนล | 10.40 | 2.42% | 10.40 | 2.41% | 10.40 | 2.23% |
| ส่วนติดโครงการแกรนด์ บีช | 145.31 | 33.77% | 145.31 | 33.67% | 145.31 | 31.10% |
| ส่วนติดสำนักงานใหญ่ | 1.88 | 0.44% | 1.06 | 0.25% | 1.06 | 0.23% |
| ที่ดินในพื้นที่อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น | - | 0.00% | 51.51 | 11.93% | 80.93 | 17.32% |
| รวมที่ดินรอพัฒนา | 430.27 | 100.00% | 431.59 | 100.00% | 467.18 | 100.00% |

ภาพประกอบ 13 ที่ดินรอพัฒนา ที่ดินรอพัฒนา

| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 31/12/2565 | | 31/12/2566 | | 31/12/2567 | |
|---|--------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| ที่ดิน | 55.86 | 57.40% | 55.86 | 52.70% | 55.86 | 54.58% |
| อาคาร | 7.66 | 7.87% | 6.82 | 6.44% | 31.69 | 30.97% |
| ยานพาหนะ | 5.11 | 5.25% | 4.67 | 4.41% | 2.89 | 2.82% |
| อุปกรณ์สำนักงาน | 1.30 | 1.34% | 1.56 | 1.47% | 1.32 | 1.29% |
| อุปกรณ์เครื่องมือช่าง | 0.48 | 0.50% | 0.54 | 0.51% | 0.43 | 0.42% |
| ป้ายอักษร | 0.06 | 0.06% | 0.16 | 0.15% | 0.11 | 0.11% |
| งานระหว่างก่อสร้าง (สถานีน้ำมัน) | 26.19 | 26.91% | 30.77 | 29.03% | 5.49 | 5.37% |
| งานระหว่างก่อสร้าง (ออฟฟิศควบคุมงาน) | 0.65 | 0.67% | 0.66 | 0.63% | 0.00 | 0.00% |
| งานระหว่างก่อสร้าง-สำนักงานขาย | 0.00 | 0.00% | 0.00 | 0.00% | 0.23 | 0.23% |
| อุปกรณ์ เครื่องใช้และเครื่องจักรร้านค้าในสถานบริการ | 0.00 | 0.00% | 4.96 | 4.68% | 4.30 | 4.21% |
| รวมที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 97.31 | 100% | 105.99 | 100% | 102.33 | 100% |

ภาพประกอบ 14 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

1. การวิเคราะห์อัตราส่วนสภาพคล่อง

(1) อัตราส่วนสภาพคล่อง

สำหรับปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 0.95 เท่า 1.57 เท่า และ 0.65 เท่า ตามลำดับ โดย ณ 31 ธันวาคม 2565 ณ 31 ธันวาคม 2566 และ ณ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนเท่ากับ 159.59 ล้านบาท 233.45 ล้านบาท และ 213.21 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 168.09 ล้านบาท 148.90 ล้านบาท และ 261.40 ล้านบาท

โดยสำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากสินทรัพย์หมุนเวียนของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นจากการโอนรายการที่ดินรอพัฒนาซึ่งเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมาเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในหมวดสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 53.48 ล้านบาท และได้รับเงินสดจากการออกและเสนอขายหุ้น DHOUSE25NA ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนลดลงเล็กน้อยจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องลดลงอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากรายการหนี้สินหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นจากการบันทึกบัญชีหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 175.01 ล้านบาท ซึ่งเดิมบันทึกอยู่ในหนี้สินไม่หมุนเวียน เนื่องจากในช่วงงวดก่อนหน้ายังไม่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จึงส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

(2) อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว

สำหรับปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.11 เท่า 0.20 เท่า และ 0.10 เท่า ตามลำดับ โดย ณ 31 ธันวาคม 2565 ณ 31 ธันวาคม 2566 และ ณ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด รวมกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเท่ากับ 19.07 ล้านบาท 30.44 ล้านบาท และ 31.88 ล้านบาท ตามลำดับ

โดยสำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากในบริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้น DHOUSE25NA ในช่วงเดือนพฤศจิกายน 2566 จึงส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด รวมกับลูกหนี้การค้าลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงปีก่อนหน้า ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนลดลงเล็กน้อยจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วลดลงเนื่องจากรายการหนี้สินหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นจากการบันทึกบัญชีหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 175.01 ล้านบาท ในขณะที่รายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นเล็กน้อยรวมกับลูกหนี้การค้าลูกหนี้อื่นลดลง จำนวน 1.44 ล้านบาท ซึ่งน้อยกว่าจำนวนการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียน จึงส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปีก่อนหน้า

(3) วงจรเงินสด

วงจรเงินสด (Cash Cycle) ของกลุ่มบริษัทสำหรับปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 เท่ากับ 2,673 วัน 449 วัน และ 408 วัน โดยกลุ่มบริษัทมีระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยเท่ากับ 408 วัน 2 วัน และ 1 วัน ตามลำดับ ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยเท่ากับ 2,306 วัน 458 วัน และ 358 วัน ในขณะที่ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ยเท่ากับ 41 วัน 11 วัน และ 9 วัน

สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทมีวงจรเงินสดลดลงอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากในปี 2566 กลุ่มบริษัทเริ่มดำเนินธุรกิจเชิงพาณิชย์ในธุรกิจสถานบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานบริการ ซึ่งส่งผลให้โครงสร้างรายได้เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ จึงส่งผลให้ภาพรวมของวงจรเงินสดเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ

สำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัทมีวงจรเงินสดลดลง เนื่องจากปี 2567 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และต้นทุนขาย

อสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ในขณะที่การเปลี่ยนแปลงของลูกหนี้การค้า สินค้าคงเหลือ และเจ้าหนี้การค้าเปลี่ยนแปลงในสัดส่วนน้อยกว่ารายได้และต้นทุนขาย จึงส่งผลให้ภาพรวมของวงจการเงินสดเปลี่ยนแปลงไปจากช่วงปีก่อนหน้า

การทำรายการที่มีนัยสำคัญ (Material Transaction ("MT")) และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (Related Party Transaction ("RPT"))

ผลการดำเนินการที่ไม่นับรวมรายการขายให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับ ปี 2565 บริษัทไม่มีรายได้จากการขายให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับ ปี 2566 บริษัทไม่มีรายได้จากการขายให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับ ปี 2567 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 21 ยูนิต แบ่งเป็น อาคารพาณิชย์จาก

โครงการแกรนด์ บีช จำนวน 2 ยูนิต มูลค่า 9.46 ล้านบาท และโฮมออฟฟิศจากโครงการเดอะแกรนด์ คาแนล จำนวน 19 ยูนิต มูลค่า 24.93 ล้านบาท รวมคิดเป็นรายได้จากการขายจำนวน 34.39 ล้านบาท ซึ่งราคาและเงื่อนไขการขายให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 21 ยูนิตเป็นไปตามเงื่อนไขเสมือนการขายให้บุคคลภายนอก ต้นทุนขายจำนวน 13.86 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายจำนวน 1.13 ล้านบาท ทั้งนี้หากไม่นับรวมรายการขายให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะส่งผลให้บริษัทมีรายได้จากการขายคงเหลือ 203.55 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจำนวน 26.70 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 13.12 ส่งผลให้ผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิคงเหลือ 14.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 7.11 อย่างไรก็ตามรายการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นรายการที่เกิดขึ้นตามธุรกิจปกติของบริษัท ซึ่งมีราคาและเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป เช่นเดียวกับการขายให้กับลูกค้าทั่วไป ซึ่งบริษัทมิได้เอื้อประโยชน์ให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

รูปการทำรายการที่มีนัยสำคัญ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

| รายการ | งบการเงินรวม | | | | | | | | |
|---|-----------------|---------------------------------------|----------------|-----------------|---------------------------------------|----------------|-----------------|---------------------------------------|----------------|
| | ปี 2565 | | | ปี 2566 | | | ปี 2567 | | |
| | หน่วย : ล้านบาท | | | หน่วย : ล้านบาท | | | หน่วย : ล้านบาท | | |
| | งบกำไรขาดทุน | รายการ ขายให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน | กำไร/ขาดทุนรวม | งบกำไรขาดทุน | รายการ ขายให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน | กำไร/ขาดทุนรวม | งบกำไรขาดทุน | รายการ ขายให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน | กำไร/ขาดทุนรวม |
| รายได้ | | | | | | | | | |
| รายได้จากการขาย | 32.11 | 0.00 | 32.11 | 145.07 | 0.00 | 145.07 | 233.06 | 34.39 | 198.66 |
| รายได้จากการบริการ | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 3.77 | 0.00 | 3.77 | 4.89 | 0.00 | 4.89 |
| รายได้ | 32.11 | 0.00 | 32.11 | 148.84 | 0.00 | 148.84 | 237.94 | 34.39 | 203.55 |
| ต้นทุน | | | | | | | | | |
| ต้นทุนขาย | 21.94 | 0.00 | 21.94 | 133.35 | 0.00 | 133.35 | 187.04 | 13.86 | 173.18 |
| ต้นทุนบริการ | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2.55 | 0.00 | 2.55 | 3.67 | 0.00 | 3.67 |
| ต้นทุน | 21.94 | 0.00 | 21.94 | 135.90 | 0.00 | 135.90 | 190.71 | 13.86 | 176.85 |
| กำไรขั้นต้น | 10.16 | | 10.16 | 12.94 | | 12.94 | 47.24 | | 26.70 |
| อัตรากำไรขั้นต้น | | | 31.65% | | | 8.70% | | | 13.12% |
| รายได้อื่น | 1.21 | 0.00 | 1.21 | 7.93 | 0.00 | 7.93 | 5.43 | 0.00 | 5.43 |
| กำไรก่อนค่าใช้จ่าย | 11.38 | | 11.38 | 20.88 | | 20.88 | 52.66 | | 32.13 |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 3.02 | 0.00 | 3.02 | 4.87 | 0.00 | 4.87 | 7.93 | 1.13 | 6.80 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 20.52 | 0.00 | 20.52 | 21.92 | 0.00 | 21.92 | 21.98 | 0.00 | 21.98 |
| ขาดทุนจากการดำเนินงาน | (12.17) | | (12.17) | (5.91) | | (5.91) | 22.76 | | 3.35 |
| อัตรากำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน | -37.90% | | -37.90% | -3.97% | | -3.97% | 9.56% | | 1.65% |
| ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.41 | 0.00 | 0.41 | (0.22) | 0.00 | (0.22) |
| ต้นทุนทางการเงิน | 8.27 | 0.00 | 8.27 | 13.92 | 0.00 | 13.92 | 18.24 | 0.00 | 18.24 |
| ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้ | (20.44) | | (20.44) | (20.24) | | (20.24) | 4.74 | | (14.67) |
| ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ | 3.37 | 0.00 | 3.37 | 0.13 | 0.00 | 0.13 | (0.20) | 0.00 | (0.20) |
| ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม | (23.81) | | (23.81) | (20.36) | | (20.36) | 4.94 | | (14.46) |
| อัตรากำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน | -74.17% | | -74.17% | -13.68% | | -13.68% | 2.08% | | -7.11% |

ผลการดำเนินการที่ไม่รับรวมรายการขายให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

การออกตราสารหนี้ซึ่งมีข้อกำหนดให้บริษัทต้องคงอัตราส่วนทางการเงิน

การออกตราสารหนี้ซึ่งมีข้อกำหนดให้บริษัทต้องคงอัตราส่วน : มี
ทางการเงินหรือไม่
บริษัทสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินที่ได้แจ้งไว้ได้หรือไม่ : ดำรงไว้ได้

1. สำหรับหุ้นกู้มีประกันของบริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2568 ("หุ้นกู้ DHOUSE252A")
มูลค่าหุ้นกู้ที่ออกจำนวน 120 ล้านบาท ตามข้อกำหนดสิทธิ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำรงอัตราส่วนของ "หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น"
(Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ณ สิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาสไม่เกิน 2.5 : 1 (สองจุดห้าต่อหนึ่ง) เท่า ซึ่ง ณ วันที่ 31
ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 0.76 เท่า
2. สำหรับหุ้นกู้มีประกันของบริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบ
กำหนดไถ่ถอน ("หุ้นกู้ DHOUSE25NA")
มูลค่าหุ้นกู้ที่ออกจำนวน 56.10 ล้านบาท ตามข้อกำหนดสิทธิ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำรงอัตราส่วนของ "หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น"
(Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ณ สิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาสไม่เกิน 2.5 : 1 (สองจุดห้าต่อหนึ่ง) เท่า ซึ่ง ณ วันที่ 31
ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 0.76 เท่า

4.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ

ปัจจัยหรือเหตุการณ์สำคัญที่มีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

นโยบายภาครัฐบาล

การเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย หรือข้อกำหนดในการทำธุรกิจสำหรับทรัพย์สินที่อาจเปลี่ยนแปลงไปในอนาคต เช่น พระราชบัญญัติผังเมือง การจัดสรรที่ดิน ข้อกำหนดในการใช้ประโยชน์ที่ดิน รวมถึงการเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างพื้นฐานในท้องที่ เช่น ถนน ขนส่งระบบราง อากาศยาน เป็นต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้หากมีการเปลี่ยนแปลงไปจากปัจจุบันอาจส่งผลกระทบต่อ รายได้ ต้นทุน หรือค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการในอนาคตได้

นอกจากนี้ทางภาครัฐบาลพยายามที่จะกระตุ้นภาคธุรกิจสำหรับทรัพย์สินให้เป็นรูปธรรมมากขึ้น จากปี 2566 พยายามอยากให้แบ่งกัซติลดดอกเบี้ยเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจและกระตุ้นธุรกิจสำหรับทรัพย์สิน แต่ไม่เป็นผล ในที่สุดในเดือนเมษายน 2567 จึงใช้วิธีออกมาตรการอื่นแทน โดยที่ประชุมคณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคธุรกิจสำหรับทรัพย์สิน ดังนี้ 1) ลดค่าธรรมเนียมการโอน จาก 2% เหลือ 0.01% 2) ลดค่าจดจำนอง จาก 1% เหลือ 0.01% 3) มาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา สำหรับผู้ที่สร้างบ้านบนที่ดินเปล่า 4) สินเชื่อพิเศษของธนาคารรัฐ สำหรับผู้มีรายได้น้อย และบุคคลทั่วไป 5) ส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ผ่านมาตรการลดภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาเป็นเวลา 3 ปี สำหรับโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 1.5 ล้านบาท มาตรการกระตุ้นธุรกิจสำหรับทรัพย์สินดังกล่าวมีวัตถุประสงค์กระตุ้นกำลังซื้อ ทำให้ได้ประโยชน์จากมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน เหลือ 0.01% สำหรับอสังหาริมทรัพย์ ประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝดทาวน์เฮาส์ ที่ดินพร้อมอาคาร และห้องชุด ที่มีราคาซื้อและราคาประเมิน ไม่เกิน 7 ล้านบาท และกรณีที่ต้องการสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยก็จะได้รับประโยชน์จากการลดค่าจดจำนองเหลือ 0.01% ด้วยเช่นกัน ทั้งนี้ภาคธุรกิจทางานรับและรู้สึกเพิ่มความหวังในการขับเคลื่อนอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น ซึ่งจากมาตรการเหล่านี้ ภาครัฐประเมินว่าจะช่วยกระตุ้นให้ GDP เติบโตขึ้นได้ถึง 1.8% และเป็นประโยชน์ต่อหลายฝ่าย ไม่ว่าจะเป็นคนที่ต้องการซื้อขายบ้าน ผู้ที่ต้องการสร้างบ้าน ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และนักลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

สภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยทางเศรษฐกิจยุคหลัง COVID-19

สภาวะเศรษฐกิจโดยรวมทั้งประเทศ ในช่วงที่ผ่านมาผลกระทบทางเศรษฐกิจจากการแพร่ระบาดของโควิดและปัจจัยค่าครองชีพ ภาระค่าใช้จ่าย และหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ซึ่งส่งผลให้การใช้จ่ายของภาคประชาชนชะลอตัวอย่างมากจากปัจจัยที่ไม่แน่นอน โดยภาคอสังหาริมทรัพย์เองถือเป็นหนึ่งในธุรกิจของภาคเศรษฐกิจจริง (Real Sector) ที่ได้รับผลกระทบจากวิกฤตดังกล่าว ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย ประกอบด้วยผู้ประกอบการรายใหญ่ไปจนถึงรายกลางและเล็ก ที่มีรูปแบบการประกอบธุรกิจและจุดแข็งในการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกัน ทั้งประเภทที่อยู่อาศัย ระดับราคา และความเชี่ยวชาญในแต่ละทำเล ทั้งนี้นับตั้งแต่การประกาศใช้มาตรการ LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทยในปี 2562 ไปจนถึงการแพร่ระบาดของโควิดอย่างรุนแรงในปี 2563 ส่งผลให้กำลังซื้อในตลาดที่อยู่อาศัยหดตัวค่อนข้างมากและฟื้นตัวได้ช้า อีกทั้งผู้ประกอบการยังต้องเผชิญกับต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะเหล็กและปูนซีเมนต์ที่ราคาพุ่งสูงขึ้นในปี 2564-2565 ส่งผลกระทบต่อรายได้ อัตรากำไร รวมถึงสภาพคล่องของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยยังคงต้องเผชิญกับความท้าทายที่สำคัญจากปัจจัยเชิงโครงสร้างเศรษฐกิจของประเทศ แต่คาดว่าในไตรมาสที่ 2 ปี 2568 ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีโอกาสที่จะปรับตัวดีขึ้น จากปัจจัยสนับสนุนที่คาดว่าจะมีมากขึ้น เช่น การปรับลดอัตราดอกเบี้ย การผ่อนคลายเกณฑ์การปล่อยสินเชื่อจากสถาบันการเงิน มาตรการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่คาดว่าจะมีความเข้มข้นมากขึ้นจะเป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญที่ช่วยส่งเสริมให้ตลาดมีการฟื้นตัว รวมถึงการลงทุนของภาครัฐและการดำเนินนโยบายเศรษฐกิจที่เป็นรูปธรรมจากรัฐบาลใหม่ ที่จะช่วยสร้างความมั่นใจให้กับนักลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ตามธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดมหาสารคาม มีความแตกต่างจากจังหวัดที่เป็นหัวเมืองหลักของประเทศ อย่างเช่น

กรุงเทพมหานคร เชียงใหม่ ภูเก็ต เป็นต้น เนื่องจาก ปริมาณคู่แข่ง และโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายในจังหวัดยังมีอยู่น้อยเมื่อเทียบกับจังหวัดอื่นๆ ประกอบกับบริษัทยังเป็นผู้นำทางด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่ ซึ่งคาดว่าจะสามารถกระตุ้นกำลังซื้อจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาครัฐเพิ่มความหวังในการขับเคลื่อนอสังหาริมทรัพย์ปี 2568 มากขึ้น

นโยบายการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูงในการพัฒนาโครงการ ดังนั้นสินเชื่อจากสถาบันการเงินจึงเป็นทางเลือกหนึ่งที่บริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการเป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาธุรกิจ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการปล่อยสินเชื่อจากสถาบันการเงิน รวมถึงการปรับอัตราดอกเบี้ย ก็จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงิน หรือการจัดหาแหล่งเงินทุนของกิจการ และอาจกระทบถึงแผนการเปิดโครงการใหม่ในอนาคตอีกด้วย นอกจากนี้สถาบันการเงินยังเป็นแหล่งเงินทุนให้กับลูกค้าในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกิจการ หากสถาบันการเงินมีการเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อรายย่อยให้กับลูกค้า ก็อาจส่งผลกระทบต่อลูกค้าไม่สามารถนำเงินมาชำระกับกิจการได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความล่าช้า หรือยกเลิกการโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งอาจจะกระทบถึงแผนธุรกิจของบริษัทได้

ความสามารถในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ใช้เวลาในการพัฒนาโครงการ และขายสินค้าที่นานกว่าธุรกิจประเภทอื่น ดังนั้นการวางแผนงบประมาณประจำปีจึงมีความสำคัญ เพื่อให้บริษัทมีกระแสเงินสดจากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้าได้อย่างต่อเนื่อง และมีโครงการที่ไว้วางใจให้กับลูกค้าที่พร้อมจะเข้ามาเลือกซื้อได้ตลอดเวลา บริษัทจึงได้ให้ความสำคัญกับการวางแผนงานประจำปี อย่างไรก็ตามในระหว่างปีอาจจะมีเหตุการณ์ที่บริษัทไม่ได้คาดการณ์ไว้เกิดขึ้น เช่น บางโครงการลูกค้าให้ความสนใจมากเป็นพิเศษ ลูกค้าชะลอการโอนกรรมสิทธิ์เนื่องจากวิกฤติเศรษฐกิจ เป็นต้น บริษัทจึงได้มีการตั้งนโยบายเพื่อทบทวนงบประมาณประจำปีทุกไตรมาส เพื่อช่วยลดผลกระทบที่จะเกิดขึ้น และสามารถสร้างรายได้ให้กับกิจการได้อย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังมีธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าปลีกภายในสถานีบริการน้ำมัน ซึ่งเป็นบริษัทที่ได้รับสิทธิในธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน ภายใต้แบรนด์ “ปตท.” ในรูปแบบ DODO (Dealer Owned Dealer Operated) ภายใต้สิทธิในการเป็นตัวแทนจำหน่ายผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียมของบริษัท ปตท. น้ำมันและการค้าปลีก จำกัด (มหาชน) (“OR”) ได้เปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ตั้งแต่เดือนมกราคม 2566 เป็นต้นมา ทั้งนี้เป็นการช่วยให้กลุ่มบริษัทกระจายความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียงธุรกิจเดียว และสามารถเพิ่มรายได้ให้กับกิจการได้อย่างต่อเนื่อง

4.3 ข้อมูลจากงบการเงิน และอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ข้อมูลจากงบการเงินที่สำคัญ

| ตารางสรุปงบแสดงฐานะทางการเงิน | | | |
|---|---------------|---------------|---------------|
| | บาท (THB) | | |
| | 31 ธ.ค. 2565 | 31 ธ.ค. 2566 | 31 ธ.ค. 2567 |
| | งบรวม | งบรวม | งบรวม |
| | ตรวจสอบ | ตรวจสอบ | ตรวจสอบ |
| สินทรัพย์ | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ล้านบาท) | 18.65 | 29.08 | 31.18 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ (ล้านบาท) | 0.42 | 1.36 | 0.96 |
| ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (ล้านบาท) | 0.42 | 1.36 | 0.70 |
| รายได้ค้างรับ (ล้านบาท) | 0.00 | 0.00 | 0.26 |
| สินค้าคงเหลือ - สุทธิ (ล้านบาท) | 138.93 | 202.41 | 179.41 |
| สินค้าสำเร็จรูป (ล้านบาท) | 6.92 | 7.61 | 7.43 |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท) | 132.01 | 194.80 | 171.98 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น (ล้านบาท) | 1.59 | 0.60 | 1.66 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - อื่น ๆ (ล้านบาท) | 1.59 | 0.60 | 1.66 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน (ล้านบาท) | 159.59 | 233.45 | 213.21 |
| เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ - ไม่หมุนเวียน (ล้านบาท) | 0.32 | 0.27 | 0.26 |
| ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา (ล้านบาท) | 430.26 | 431.59 | 467.18 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ (ล้านบาท) | 44.19 | 47.90 | 49.61 |
| ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ (ล้านบาท) | 97.31 | 105.99 | 102.33 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ (ล้านบาท) | 2.59 | 2.16 | 1.70 |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ (ล้านบาท) | 0.57 | 0.47 | 0.36 |

| | บาท (THB) | | |
|---|--------------|--------------|--------------|
| | 31 ธ.ค. 2565 | 31 ธ.ค. 2566 | 31 ธ.ค. 2567 |
| | งบรวม | งบรวม | งบรวม |
| | ตรวจสอบ | ตรวจสอบ | ตรวจสอบ |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - อื่น ๆ (ล้านบาท) | 0.57 | 0.47 | 0.36 |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (ล้านบาท) | 0.00 | 0.00 | 0.31 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (ล้านบาท) | 2.82 | 2.18 | 3.63 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - อื่น ๆ (ล้านบาท) | 2.82 | 2.18 | 3.63 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (ล้านบาท) | 578.06 | 590.55 | 625.38 |
| รวมสินทรัพย์ (ล้านบาท) | 737.65 | 824.00 | 838.58 |

| | บาท (THB) | | |
|---|--------------|--------------|--------------|
| | 31 ธ.ค. 2565 | 31 ธ.ค. 2566 | 31 ธ.ค. 2567 |
| | งบรวม | งบรวม | งบรวม |
| | ตรวจสอบ | ตรวจสอบ | ตรวจสอบ |
| หนี้สิน | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (ล้านบาท) | 9.95 | 20.01 | 30.83 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น (ล้านบาท) | 3.68 | 4.82 | 5.15 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้น (ล้านบาท) | 137.00 | 114.00 | 106.00 |
| บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ล้านบาท) | 137.00 | 114.00 | 106.00 |
| ส่วนของหนี้สินระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (ล้านบาท) | 6.32 | 7.87 | 183.66 |
| สถาบันการเงิน (ล้านบาท) | 6.32 | 7.87 | 8.65 |
| หุ้นกู้ (ล้านบาท) | 0.00 | 0.00 | 175.01 |
| หนี้สินที่เกิดจากสัญญาและค่าเช่ารับล่วงหน้า - หมุนเวียน (ล้านบาท) | 9.62 | 0.30 | 2.33 |
| รายได้รับล่วงหน้า - อื่น ๆ (ล้านบาท) | 9.62 | 0.30 | 2.33 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (ล้านบาท) | 0.73 | 0.62 | 0.81 |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย (ล้านบาท) | 0.00 | 0.16 | 0.00 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น (ล้านบาท) | 0.79 | 1.12 | 0.65 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน (ล้านบาท) | 168.09 | 148.90 | 329.44 |
| หนี้สินระยะยาว - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี (ล้านบาท) | 133.07 | 205.24 | 32.90 |
| สถาบันการเงิน (ล้านบาท) | 16.48 | 32.80 | 32.90 |
| หุ้นกู้ (ล้านบาท) | 116.59 | 172.44 | 0.00 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี (ล้านบาท) | 3.04 | 2.08 | 1.95 |

| | บาท (THB) | | |
|--|--------------|--------------|--------------|
| | 31 ธ.ค. 2565 | 31 ธ.ค. 2566 | 31 ธ.ค. 2567 |
| | งบรวม | งบรวม | งบรวม |
| | ตรวจสอบ | ตรวจสอบ | ตรวจสอบ |
| ประมาณการหนี้สินระยะยาว (ล้านบาท) | 1.94 | 1.96 | 2.21 |
| ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน - ไม่หมุนเวียน (ล้านบาท) | 3.27 | 3.80 | 4.58 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น (ล้านบาท) | 1.97 | 2.10 | 2.64 |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน (ล้านบาท) | 143.29 | 215.18 | 44.29 |
| รวมหนี้สิน (ล้านบาท) | 311.38 | 364.09 | 373.73 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | | | |
| ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท) | 420.00 | 453.33 | 453.33 |
| หุ้นสามัญจดทะเบียน (ล้านบาท) | 420.00 | 453.33 | 453.33 |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว (ล้านบาท) | 420.00 | 453.33 | 453.33 |
| หุ้นสามัญชำระแล้ว (ล้านบาท) | 420.00 | 453.33 | 453.33 |
| ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น (ล้านบาท) | 7.79 | 28.46 | 28.46 |
| ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้นสามัญ (ล้านบาท) | 7.79 | 28.46 | 28.46 |
| กำไร (ขาดทุน) สะสม (ล้านบาท) | -1.52 | -21.88 | -16.94 |
| กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว (ล้านบาท) | 0.75 | 0.75 | 0.75 |
| สำรองตามกฎหมาย (ล้านบาท) | 0.75 | 0.75 | 0.75 |
| กำไร (ขาดทุน) สะสม - ยังไม่ได้ จัดสรร (ล้านบาท) | -2.27 | -22.63 | -17.69 |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ (ล้านบาท) | 426.27 | 459.91 | 464.85 |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท) | 426.27 | 459.91 | 464.85 |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท) | 737.65 | 824.00 | 838.58 |

ตารางสรุปงบกำไรขาดทุน

| | บาท (THB) | | |
|---|---------------|---------------|---------------|
| | 31 ธ.ค. 2565 | 31 ธ.ค. 2566 | 31 ธ.ค. 2567 |
| | งบรวม | งบรวม | งบรวม |
| | ตรวจสอบ | ตรวจสอบ | ตรวจสอบ |
| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ | | | |
| รายได้จากการดำเนินงานธุรกิจ (ล้านบาท) | 32.11 | 148.84 | 237.94 |
| รายได้จากการขาย (ล้านบาท) | 32.11 | 145.07 | 233.06 |
| รายได้จากการให้บริการ (ล้านบาท) | 0.00 | 3.77 | 4.89 |
| รายได้อื่น (ล้านบาท) | 1.21 | 7.93 | 5.43 |
| รวมรายได้ (ล้านบาท) | 33.32 | 156.77 | 243.37 |
| ต้นทุน (ล้านบาท) | 21.94 | 135.90 | 190.71 |
| ต้นทุนขาย (ล้านบาท) | 21.94 | 133.35 | 187.04 |
| ต้นทุนการให้บริการ (ล้านบาท) | 0.00 | 2.55 | 3.67 |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (ล้านบาท) | 23.54 | 26.78 | 29.90 |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย (ล้านบาท) | 3.02 | 4.87 | 7.93 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (ล้านบาท) | 20.52 | 21.92 | 21.98 |
| (กลับรายการ) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่ คาดว่าจะเกิดขึ้น (ล้านบาท) | 0.00 | 0.41 | -0.22 |
| รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย (ล้านบาท) | 45.49 | 163.09 | 220.40 |
| กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงิน และภาษีเงินได้ (ล้านบาท) | -12.17 | -6.32 | 22.97 |
| ต้นทุนทางการเงิน (ล้านบาท) | 8.27 | 13.92 | 18.24 |
| ภาษีเงินได้ (ล้านบาท) | 3.37 | 0.13 | -0.20 |
| กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานต่อ เนื่อง (ล้านบาท) | -23.81 | -20.36 | 4.94 |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด (ล้านบาท) | -23.81 | -20.36 | 4.94 |

| | บาท (THB) | | |
|--|--------------|--------------|--------------|
| | 31 ธ.ค. 2565 | 31 ธ.ค. 2566 | 31 ธ.ค. 2567 |
| | งบรวม | งบรวม | งบรวม |
| | ตรวจสอบ | ตรวจสอบ | ตรวจสอบ |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด / กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานต่อ เนื่อง (ล้านบาท) | -23.81 | -20.36 | 4.94 |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม สำหรับงวด (ล้านบาท) | -23.81 | -20.36 | 4.94 |
| การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สุทธิ : ผู้ ถือหุ้นบริษัทใหญ่ (ล้านบาท) | -23.81 | -20.36 | 4.94 |
| การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จ รวม : ผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ (ล้านบาท) | -23.81 | -20.36 | 4.94 |
| กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/ หุ้น) (ล้านบาท) | -0.03 | -0.02 | 0.01 |
| กำไรก่อนหัก ดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อม ราคา และค่าตัดจำหน่าย (ล้านบาท) | -9.64 | -2.51 | 27.92 |
| กำไรจากการดำเนินงาน (ล้านบาท) | -13.38 | -13.84 | 17.33 |
| กำไรจากการดำเนินงานปกติ (ล้านบาท) | -23.81 | -20.36 | 4.94 |

ตารางสรุปงบกระแสเงินสด

| | บาท (THB) | | |
|--|--------------|--------------|--------------|
| | 31 ธ.ค. 2565 | 31 ธ.ค. 2566 | 31 ธ.ค. 2567 |
| | งบรวม | งบรวม | งบรวม |
| | ตรวจสอบ | ตรวจสอบ | ตรวจสอบ |
| งบกระแสเงินสด | | | |
| เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน | | | |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด / ของบริษัทใหญ่ (ล้านบาท) | -20.44 | -20.36 | 4.94 |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (ล้านบาท) | 2.53 | 3.80 | 4.95 |
| (โอนกลับ) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ล้านบาท) | 0.00 | 0.41 | -0.22 |
| (กำไร) ขาดทุนจากการขายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์อื่น (ล้านบาท) | -0.43 | 0.00 | -3.54 |
| (กำไร) ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์อื่น (ล้านบาท) | -0.43 | 0.00 | -3.54 |
| เงินปันผลและดอกเบี้ยรับ (ล้านบาท) | 0.00 | -0.02 | -0.01 |
| รายได้ดอกเบี้ย (ล้านบาท) | 0.00 | -0.02 | -0.01 |
| ต้นทุนทางการเงิน (ล้านบาท) | 8.27 | 13.92 | 18.24 |
| ภาษีเงินได้ (ล้านบาท) | 0.00 | 0.13 | -0.20 |
| ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน (ล้านบาท) | 0.00 | 0.69 | 0.78 |
| เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน (ล้านบาท) | -10.07 | -1.44 | 24.94 |
| สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง | | | |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง (ล้านบาท) | -0.35 | -0.93 | 0.24 |
| สินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง (ล้านบาท) | -3.99 | -0.70 | 0.18 |
| ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท) | 3.50 | -14.34 | 20.20 |

| | บาท (THB) | | |
|--|--------------|--------------|--------------|
| | 31 ธ.ค. 2565 | 31 ธ.ค. 2566 | 31 ธ.ค. 2567 |
| | งบรวม | งบรวม | งบรวม |
| | ตรวจสอบ | ตรวจสอบ | ตรวจสอบ |
| ที่ดินรอการพัฒนา (ล้านบาท) | 0.00 | 1.88 | -31.08 |
| สินทรัพย์ดำเนินงานอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง (ล้านบาท) | 0.23 | 0.80 | -1.47 |
| หนี้สินดำเนินงาน เพิ่มขึ้น (ลดลง) | | | |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เพิ่มขึ้น (ลด) (ล้านบาท) | 1.61 | 0.50 | 0.41 |
| เงินรับล่วงหน้า (ล้านบาท) | 3.58 | -9.32 | 2.03 |
| ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน เพิ่มขึ้น (ลดลง) (ล้านบาท) | 0.59 | 0.00 | 0.00 |
| ประมาณการหนี้สิน เพิ่มขึ้น (ลดลง) (ล้านบาท) | 0.01 | 0.02 | 0.26 |
| หนี้สินดำเนินงานอื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง) (ล้านบาท) | 0.06 | 0.33 | -0.47 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น (ล้านบาท) | 0.07 | 0.13 | 0.54 |
| เงินสดรับ (จ่าย) จากการดำเนินงาน (ล้านบาท) | -4.76 | -23.07 | 15.77 |
| จ่ายผลประโยชน์พนักงาน (ล้านบาท) | 0.00 | -0.16 | 0.00 |
| รับดอกเบี้ย (ล้านบาท) | 0.00 | 0.02 | 0.01 |
| (จ่าย) คืนภาษีเงินได้ (ล้านบาท) | 0.00 | 0.45 | -0.99 |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท) | -4.76 | -22.75 | 14.79 |
| เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน | | | |
| เงินสดรับจากการซื้อเงินทุนในบริษัทย่อย (ล้านบาท) | 0.00 | 3.27 | 0.00 |
| เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร (ล้านบาท) | 0.43 | 0.00 | 5.77 |
| ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (ล้านบาท) | 0.43 | 0.00 | 5.77 |
| เงินสดจ่ายจากการซื้อสินทรัพย์ถาวร (ล้านบาท) | -27.07 | -15.90 | -3.89 |
| ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (ล้านบาท) | -26.31 | -12.19 | -2.18 |

| | บาท (THB) | | |
|---|--------------|--------------|--------------|
| | 31 ธ.ค. 2565 | 31 ธ.ค. 2566 | 31 ธ.ค. 2567 |
| | งบรวม | งบรวม | งบรวม |
| | ตรวจสอบ | ตรวจสอบ | ตรวจสอบ |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ล้านบาท) | -0.76 | -3.71 | -1.71 |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน (ล้านบาท) | -26.64 | -12.63 | 1.88 |
| เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น - สถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น (ลดลง) (ล้านบาท) | -139.65 | 10.06 | 10.82 |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืม (ล้านบาท) | 131.51 | 65.65 | 111.75 |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น (ล้านบาท) | 117.00 | 41.74 | 103.00 |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น - บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ล้านบาท) | 117.00 | 41.74 | 103.00 |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว (ล้านบาท) | 14.51 | 23.91 | 8.75 |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว - สถาบันการเงิน (ล้านบาท) | 14.51 | 23.91 | 8.75 |
| เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืม (ล้านบาท) | -87.13 | -70.89 | -118.86 |
| เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้น (ล้านบาท) | -73.25 | -64.74 | -111.00 |
| เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้น - บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ล้านบาท) | -73.25 | -64.74 | -111.00 |
| เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว (ล้านบาท) | -13.88 | -6.15 | -7.86 |
| เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว - สถาบันการเงิน (ล้านบาท) | -13.88 | -6.15 | -7.86 |
| จ่ายชำระค่าธรรมเนียมทางการเงิน (ล้านบาท) | -0.08 | -0.05 | 0.00 |
| เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า (ล้านบาท) | -1.38 | -1.01 | -0.87 |
| เงินสดรับจากตราสารหนี้ที่ออก (ล้านบาท) | 120.00 | 56.10 | 0.00 |
| จ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ (ล้านบาท) | -3.41 | -3.66 | 0.00 |

| | บาท (THB) | | |
|--|--------------|--------------|--------------|
| | 31 ธ.ค. 2565 | 31 ธ.ค. 2566 | 31 ธ.ค. 2567 |
| | งบรวม | งบรวม | งบรวม |
| | ตรวจสอบ | ตรวจสอบ | ตรวจสอบ |
| จ่ายดอกเบี้ย (ล้านบาท) | -7.38 | -10.39 | -17.41 |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรม จัดหาเงิน (ล้านบาท) | 12.48 | 45.82 | -14.58 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ (ล้านบาท) | -18.92 | 10.43 | 2.09 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ต้นงวด (ล้านบาท) | 37.57 | 18.65 | 29.08 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด สิ้นงวด (ล้านบาท) | 18.65 | 29.08 | 31.18 |

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

| | 2565 | 2566 | 2567 |
|---|----------|---------|--------|
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity ratio) | | | |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า) | 0.95 | 1.57 | 0.65 |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า) | 0.11 | 0.20 | 0.10 |
| อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า) | -0.02 | -0.14 | 0.06 |
| อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า) | 0.16 | 0.83 | 1.04 |
| ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน) | 2,194.00 | 433.00 | 346.00 |
| อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า) | 8.84 | 32.00 | 38.25 |
| ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน) | 41.00 | 11.00 | 9.00 |
| วงจรเงินสด (Cash Cycle) (วัน) | 2,153.00 | 422.00 | 337.00 |
| อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability ratio) | | | |
| อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ) | 31.65 | 8.70 | 19.85 |
| อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ) | -37.90 | -3.97 | 9.56 |
| อัตราส่วนรายได้เงินต่อรายได้รวม (ร้อยละ) | 3.78 | 5.33 | 2.28 |
| อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (ร้อยละ) | 39.12 | 385.08 | 64.98 |
| อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ) | -71.47 | -12.99 | 2.03 |
| อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ) | 5.43 | -4.60 | 1.07 |
| อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial policy ratio) | | | |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) | 0.73 | 0.79 | 0.80 |
| อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า) | -1.17 | -0.15 | 0.86 |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย จ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัด จำหน่าย (interest bearing debt to EBITDA ratio) (เท่า) | -29.70 | -164.97 | 12.75 |

| | 2565 | 2566 | 2567 |
|--|-------|-------|------|
| อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า) | -0.03 | 0.76 | 0.09 |
| อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency ratio) | | | |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ) | -3.24 | -2.61 | 0.59 |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (ร้อยละ) | -3.76 | -2.83 | 1.63 |
| อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า) | 0.05 | 0.20 | 0.29 |

5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

5.1 ข้อมูลทั่วไป

ข้อมูลทั่วไป

นายทะเบียนหลักทรัพย์

| | |
|--------------------------|---|
| ชื่อนายทะเบียนหลักทรัพย์ | : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด |
| ที่อยู่/สถานที่ตั้ง | : 93 ถนนรัชดาภิเษก |
| แขวง/ตำบล | : ดินแดง |
| เขต/อำเภอ | : ดินแดง |
| จังหวัด | : กรุงเทพมหานคร |
| รหัสไปรษณีย์ | : 10400 |
| โทรศัพท์ | : 02-009-9000 |
| โทรสาร | : 02-009-9991 |
| ชื่อผู้แทนผู้ถือหุ้น | : บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) |
| ที่อยู่/สถานที่ตั้ง | : 87/2 อาคารซีอาร์ซี ทาวเวอร์ ออลซีซั่นส เฟส ถนนวิทยุ |
| แขวง/ตำบล | : ลุมพินี |
| เขต/อำเภอ | : ปทุมวัน |
| จังหวัด | : กรุงเทพมหานคร |
| รหัสไปรษณีย์ | : 10330 |
| โทรศัพท์ | : 0-2351-1800 กด 1 |
| โทรสาร | : 0-2685-3060 |

บริษัทผู้สอบบัญชี

| | |
|-----------------------|--|
| ชื่อบริษัทผู้สอบบัญชี | : บริษัท สยาม ทูธ สอบบัญชี จำกัด |
| ที่อยู่/สถานที่ตั้ง | : เลขที่ 338 อาคารโครงการปริชาคอมเพล็กซ์ อาคาร A ชั้นที่ 8 ถนนรัชดาภิเษก |
| แขวง/ตำบล | : แขวงสามเสนนอก |
| เขต/อำเภอ | : เขตห้วยขวาง |
| จังหวัด | : กรุงเทพมหานคร |
| รหัสไปรษณีย์ | : 10310 |
| โทรศัพท์ | : +66 2275 9599,+669 4559 3894 |
| รายชื่อผู้สอบบัญชี | : นาย ไกรสิทธิ์ ศิลปมงคลกุล |
| เลขที่ใบอนุญาต | : 9429 |
| รายชื่อผู้สอบบัญชี | : นางสาว เขมนันท์ ใจชื่น |
| เลขที่ใบอนุญาต | : 8260 |
| รายชื่อผู้สอบบัญชี | : นาย บรรจง พิชญประสาธน์ |
| เลขที่ใบอนุญาต | : 7147 |

5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

5.2.1 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน : ไม่มี

5.2.2 ข้อจำกัดของผู้ถือหุ้นในต่างประเทศ

มีข้อจำกัดของผู้ถือหุ้นในต่างประเทศหรือไม่ : ไม่มี

5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย

ข้อพิพาททางกฎหมาย

มีข้อพิพาททางกฎหมายหรือไม่ : มี

รายละเอียดข้อพิพาททางกฎหมาย

| ปีเหตุการณ์ | รายละเอียด | สถานะความคืบหน้า |
|-------------|---|----------------------|
| 2567 | ข้อคดี เรื่องขอขยายเวลายื่นแบบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้น จำนวนหุ้นและมูลค่าหุ้นของบริษัทที่ควมรวมกิจการ (แบบค.อ.1-ค.อ.4) โจทก์ สรรพากร | |
| | ข้อพิพาทที่ 1 <u>ระยะเวลาที่ใช้โดยประมาณ</u> ม.ค. 2567 - ธ.ค. 2568 <u>อธิบายข้อพิพาท</u> บริษัทมีข้อพิพาทกับกรมสรรพากรเกี่ยวกับเรื่องขอขยายเวลายื่นแบบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้น จำนวนหุ้น และมูลค่าหุ้นของบริษัทที่ควมรวมกิจการ (แบบค.อ.1-ค.อ.4) ระหว่างบริษัท ดีเฮาส์โฮม เซ็นเตอร์ จำกัด และ บริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2561) <u>ผลพิจารณาข้อพิพาท / ความคืบหน้าของข้อพิพาท</u> อยู่ระหว่างกระบวนการพิจารณาของศาลชั้นต้น <u>อธิบายเพิ่มเติม</u> - | อยู่ระหว่างดำเนินการ |
| | ข้อพิพาทที่ 2 <u>ระยะเวลาที่ใช้โดยประมาณ</u> ก.ค. 2567 - ธ.ค. 2568 <u>อธิบายข้อพิพาท</u> กลุ่มบริษัทถูกบุคคลอื่นฟ้องร้องฐานความผิดละเมิดเรียกค่าเสียหาย <u>ผลพิจารณาข้อพิพาท / ความคืบหน้าของข้อพิพาท</u> อยู่ระหว่างกระบวนการพิจารณาของศาลชั้นต้น <u>อธิบายเพิ่มเติม</u> | อยู่ระหว่างดำเนินการ |

| ปีเหตุการณ์ | รายละเอียด | สถานะความคืบหน้า |
|-------------|------------|------------------|
| | - | |

5.4 ตลาดรอง

ตลาดรอง

มีการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ของประเทศอื่นหรือไม่ : ไม่มี

5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ (กรณีออกตราสารหนี้)

สถาบันทางการเงินที่ติดต่อประจำ

มีการออกตราสารหนี้ : ไม่มี

ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ : มี

คณะกรรมการบริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) มีความมุ่งมั่นที่จะบริหารงานขององค์กรให้มีประสิทธิภาพตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยเชื่อมั่นว่าหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี จะเป็นส่วนสำคัญที่ช่วยยกระดับการดำเนินงานธุรกิจ ตลอดจนนำไปสู่ความสำเร็จด้วยการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ มีคุณธรรม จริยธรรม ตลอดจนความรับผิดชอบต่อสังคม โดยยึดมั่นตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และระเบียบปฏิบัติของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ 8 ข้อ ดังนี้

- 1.) ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบต่อของคณะกรรมการในฐานะผู้นำที่สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน
- 2.) กำหนดวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน
- 3.) เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ
- 4.) สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูง และการบริหารบุคลากร
- 5.) ส่งเสริมวัฒนธรรม และการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อ
- 6.) ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยง และการควบคุมภายในที่เหมาะสม
- 7.) รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงิน และการเปิดเผยข้อมูล
- 8.) สนับสนุนการมีส่วนร่วม และการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

จากการหลักการข้างต้น บริษัท ได้กำหนดให้มีแนวทางการปฏิบัติอย่างเคร่งครัด และได้กำกับให้พนักงานปฏิบัติตามหลักการอย่างชัดเจน เพื่อเป็นการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเป็นการส่งเสริมองค์กรให้เป็นไปตามหลักธรรมาภิบาล อันประกอบไปด้วย

- ความซื่อสัตย์
- ความโปร่งใส
- ความเป็นอิสระ
- ความรับผิดชอบต่อภาระหน้าที่
- ความเป็นธรรม
- ความรับผิดชอบต่อสังคม

โดยหลักการกำกับดูแลกิจการนี้ ได้สะท้อนถึงคุณค่า แนวปฏิบัติ และทิศทางที่ใช้ปฏิบัติภายในของบริษัท ซึ่งจะช่วยสร้างความมั่นใจให้กับธุรกิจสามารถแข่งขันได้ดี ภายใต้การดำเนินการอย่างมีจรรยาบรรณ มีมาตรฐานสากล และเป็นไปตามกฎหมาย และถือเป็นหลักการที่มีความสำคัญในการประเมินผลการบริหารจัดการของคณะกรรมการและ ผู้บริหาร รวมถึงการประเมินผลการปฏิบัติงานของพนักงานทุกระดับชั้น

6.1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการ

นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการ : มี

แนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการ : การสรรหากรรมการ, การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ, การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ, การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม, แนวปฏิบัติอื่น ๆ เกี่ยวกับคณะกรรมการ

การสรรหากรรมการ

วัตถุประสงค์

เพื่อสนับสนุนให้การปฏิบัติงานของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน สามารถปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นธรรม เหมาะสม และโปร่งใส โดยมีระบบบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ เพื่อสร้างความมั่นใจและความน่าเชื่อถือต่อผู้มีส่วนได้เสีย รวมทั้ง ก่อให้เกิดความชัดเจนในเรื่องขอบเขต อำนาจหน้าที่ ความรับผิดชอบ และสาระสำคัญอื่น ๆ คณะกรรมการบริษัทฯ จึงเห็นชอบให้จัดทำกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนขึ้น เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องตามกฎหมาย และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

องค์ประกอบ

1. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนประกอบด้วยกรรมการและผู้บริหาร 3 ท่าน โดยมีกรรมการอิสระ 2 ท่าน และกรรมการ 1 ท่าน
2. ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนต้องเป็นกรรมการอิสระ
3. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เลือกกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนคนหนึ่งเป็นประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

คุณสมบัติ

1. ต้องมีคุณสมบัติที่เหมาะสมและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด

- ต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดี มีความซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ และมีเวลาเพียงพอที่จะอุทิศความรู้ ความสามารถและปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัทฯ อย่างเต็มที่
- ต้องมีความเป็นอิสระตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ และยึดถือปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ

การแต่งตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่ง

- คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้พิจารณา
- การแต่งตั้งกรรมการมีความโปร่งใส ชัดเจน และเป็นการแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ
- กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะพ้นตำแหน่งเมื่อ
 - เสียชีวิต
 - ลาออก
 - ขาดคุณสมบัติและมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายกำหนด
 - ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติให้ออก
- กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นใบลาออกต่อบริษัทฯ การลาออก ให้มีผลตั้งแต่วันที่ใบลาออกมาถึงบริษัทฯ

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

- คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนของบริษัทฯ มีขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบ ดังต่อไปนี้ ด้านการสรรหา
- กำหนดวิธีการสรรหาบุคคลที่เหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการให้เหมาะสมกับลักษณะและการดำเนินธุรกิจขององค์กร โดยกำหนดคุณสมบัติและความรู้ความชำนาญแต่ละด้านที่ต้องการ
 - สรรหาบุคคลที่เหมาะสม มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ มาดำรงตำแหน่งกรรมการ แทนกรรมการที่หมดวาระและ/หรือมีตำแหน่งว่างลง เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทฯ ดำเนินการแต่งตั้ง
 - พิจารณารายชื่อบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อมา และคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติสอดคล้องกับเกณฑ์คุณสมบัติ ที่กำหนดไว้
 - ตรวจสอบว่าบุคคลที่จะถูกเสนอชื่อนั้น มีคุณสมบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
 - ดำเนินการทาบทามบุคคลที่มีคุณสมบัติสอดคล้อง กับเกณฑ์คุณสมบัติที่กำหนดไว้ เพื่อมั่นใจว่าบุคคลดังกล่าว มีความยินดีที่จะมารับตำแหน่งกรรมการบริษัท หากได้รับการแต่งตั้งจากผู้ถือหุ้น
 - พิจารณาสรรหาประธานเจ้าหน้าที่บริหารที่บริหารตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
 - สามารถหาบุคคลที่ทำหน้าที่ให้คำปรึกษาเพื่อให้ความเห็นหรือให้คำปรึกษาในกรณีจำเป็น

การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ

การพิจารณาค่าตอบแทน

- กำหนดหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการเพื่อให้มีความเหมาะสม โดยทบทวนความเหมาะสมของเกณฑ์ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน เปรียบเทียบกับข้อมูลการจ่ายค่าตอบแทนของบริษัทที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันกับบริษัทและกำหนดเกณฑ์ให้เหมาะสมเพื่อให้เกิดผลงานตามที่คาดหวัง ให้มีความเป็นธรรม และ เป็นการตอบแทนบุคคลที่ช่วยให้งานของบริษัทประสบผลสำเร็จ
- ทบทวนรูปแบบการจ่ายค่าตอบแทนทุกประเภท เช่น ค่าตอบแทนประจำ ค่าตอบแทนตามผลการดำเนินงาน และค่าเบี้ยประชุม โดยคำนึงถึงแนวปฏิบัติที่อุตสาหกรรมเดียวกันใช้อยู่ ผลประกอบการและขนาดของธุรกิจของบริษัท และความรับผิดชอบ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ของกรรมการและผู้บริหารระดับสูง ที่บริษัทต้องการ
- พิจารณาเกณฑ์การประเมินผลงานประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการตามที่ได้รับ มอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- กำหนดค่าตอบแทนประจำปี ของกรรมการประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการตาม หลักเกณฑ์การจ่ายที่ได้พิจารณาไว้ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติค่าตอบแทนของประธาน เจ้าหน้าที่บริหารและรองกรรมการผู้จัดการส่วนของกรรมการให้คณะกรรมการบริษัทนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้น อนุมัติ
- พิจารณาความเหมาะสมและให้ความเห็นชอบในกรณีที่มีการเสนอขายหลักทรัพย์ใหม่ให้กรรมการและพนักงาน โดยยึดหลักให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น และสร้างแรงจูงใจให้กรรมการและพนักงานปฏิบัติ หน้าที่เพื่อให้เกิดการสร้างมูลค่าเพิ่มให้ผู้ถือหุ้นในระยะยาวและสามารถรักษาบุคลากรที่มีคุณภาพได้อย่างแท้จริง

การประชุม

- ในกรณีที่ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทนไม่อยู่ในที่ประชุม หรือไม่สามารถ ปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทนที่มาประชุมเลือกกรรมการสรรหาและพิจารณา ผลตอบแทนคนใดคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม
- กรรมการที่อาจมีความขัดแย้ง หรือมีส่วนได้เสียในเรื่องใด ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ยกเว้นเป็น การพิจารณาค่าตอบแทนแก่กรรมการบริษัททั้งหมด
- คณะกรรมการต้องประเมินผลการปฏิบัติด้วยตนเอง และประเมินผลการปฏิบัติงานโดยรวม

การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

- ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ได้เสนอแนะให้คณะกรรมการและคณะกรรมการชด้อยของบริษัทย่อยของบริษัทจดทะเบียนควรมีการประเมินผลการปฏิบัติงานด้วยตนเองอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการร่วมกันพิจารณาผลงานและปรับปรุงแก้ไข โดยการประเมินควรจัดทำทั้งแบบรายคณะและรายบุคคล

2. เพื่อเป็นการส่งเสริมและสนับสนุนให้บริษัทจดทะเบียนมีการประเมินคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยเป็นประจำทุกปีอย่างต่อเนื่อง
3. วิธีการให้คะแนน สามารถทำได้หลายวิธี และควรกำหนดเป็นแบบมาตรฐานเพื่อให้คณะกรรมการสามารถเปรียบเทียบผลประเมินในแต่ละหัวข้อหรือเปรียบเทียบผลประเมินของแต่ละปีได้

- 0 = ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง หรือไม่มีการดำเนินการในเรื่องนั้น
- 1 = ไม่เห็นด้วย หรือมีการดำเนินการในเรื่องนั้นเล็กน้อย
- 2 = เห็นด้วย หรือมีการดำเนินการในเรื่องนั้นพอสมควร
- 3 = เห็นด้วยค่อนข้างมาก หรือมีการดำเนินการในเรื่องนั้นดี
- 4 = เห็นด้วยอย่างมาก หรือมีการดำเนินการในเรื่องนั้นอย่างดียิ่ง

เกณฑ์การให้คะแนน

| | | |
|-----------|-----------|---------------------------|
| สรุปคะแนน | 0 - 29% | = อยู่ในเกณฑ์ต้องปรับปรุง |
| | 30 - 49% | = อยู่ในเกณฑ์พอใช้ |
| | 50 - 69% | = อยู่ในเกณฑ์ปานกลาง |
| | 70 - 89% | = อยู่ในเกณฑ์ดี |
| | 90 - 100% | = อยู่ในเกณฑ์ดีมาก |

การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) มีนโยบายการลงทุนและการกำกับดูแลการดำเนินงานในบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ดังนี้ รายละเอียดต่อไปนี้

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะลงทุนในบริษัทที่สอดคล้องกับเป้าหมาย วิสัยทัศน์และแผนกลยุทธ์ในการเติบโตของธุรกิจ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีผลประกอบการหรือผลกำไรเพิ่มขึ้น หรือการลงทุนในธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ให้กับบริษัท เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ และเพื่อให้บริษัทฯ บรรลุเป้าหมายในธุรกิจหลัก ทั้งนี้ บริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม อาจพิจารณาการลงทุนในธุรกิจอื่นเพิ่มเติมหากเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพการเติบโตหรือสามารถต่อยอดทางธุรกิจ หรือเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจของกลุ่มบริษัท ซึ่งสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีในการลงทุน โดยการพิจารณาการลงทุนของบริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมนั้น บริษัทฯ จะทำการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนและพิจารณาศักยภาพและปัจจัยความเสี่ยงจากการลงทุน โดยมีขั้นตอนการวิเคราะห์การลงทุนอย่างเหมาะสม ซึ่งจะต้องได้รับความเห็นชอบรวมถึงการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ในการขออนุมัติการลงทุนของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมดังกล่าวจะต้องสอดคล้องเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง

นโยบายการกำกับดูแลการดำเนินงานในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ กำหนดนโยบายกำกับดูแลและบริหารจัดการบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดมาตรการและกลไกทั้งทางตรงและทางอ้อมเพื่อให้บริษัทฯ สามารถกำกับดูแลและบริหารจัดการกิจการของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม รวมถึงการติดตามดูแลให้บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม มีการปฏิบัติตามมาตรการและกลไกต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ได้เสมือนเป็นหน่วยงานของบริษัทฯ เอง และเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ รวมถึงกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ ข้อบังคับหลักเกณฑ์ต่าง ๆ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) บริษัทฯ จะส่งบุคคลที่เป็นตัวแทนของบริษัทฯ เข้าไปเป็นกรรมการในแต่ละบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ตามสัดส่วนการถือหุ้นในแต่ละบริษัท เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลให้บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ดำเนินการให้สอดคล้องกับกฎหมาย นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งนโยบายอื่น ๆ ของบริษัทฯ อย่างไรก็ตามการส่งตัวแทนของบริษัทฯ เข้าไปเป็นกรรมการในแต่ละบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมจะต้องได้รับการพิจารณาและเห็นชอบโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของแต่ละบริษัท

2) บริษัทฯ ต้องได้รับรายงานผลการประกอบธุรกิจ การขายธุรกิจ ตลอดจนการเข้าร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการรายอื่น ๆ จากบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ผ่านรายงานผลการดำเนินงานประจำไตรมาส บริษัทฯ มีสิทธิเรียกให้บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม เข้าชี้แจงหรือนำเสนอเอกสารประกอบการพิจารณาดังกล่าว ซึ่งบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ต้องปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด

3) หากบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม มีการทำรายการหรือการดำเนินการใดๆ ที่เข้าข่ายหรือเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนเกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องขออนุมัติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หรือขออนุมัติจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายก่อนเข้าทำรายการบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม จะเข้าทำรายการหรือดำเนินการนั้นได้เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

นอกจากนี้ หากในการเข้าทำรายการหรือการเกิดเหตุการณ์บางกรณีของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม อันทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด กรรมการของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ดังกล่าว มีหน้าที่ต้องแจ้งมายังเลขานุการบริษัทฯ ในทันทีที่ทราบว่าบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม มีแผนจะเข้าทำรายการหรือเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว เพื่อให้เลขานุการบริษัทฯ ดำเนินการตามนโยบายและระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อไป

4) บริษัทฯ มีนโยบายให้บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม มีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอเพื่อป้องกันการทุจริตที่อาจเกิดขึ้นกับ

บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม เป็นช่องทางให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ สามารถได้รับข้อมูลของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ในการติดตามดูแลผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน การทำรายการระหว่างบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม กับกรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม และการทำรายการที่มีนัยสำคัญของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ ต้องจัดให้บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม มีกลไกในการตรวจสอบระบบงานดังกล่าว โดยให้ทีมผู้ตรวจสอบภายในและกรรมการอิสระของบริษัทฯ สามารถเข้าถึงข้อมูลได้โดยตรง และให้มีการรายงานผลการตรวจสอบระบบดังกล่าว ให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อให้อย่างมั่นใจได้ว่าบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม มีการปฏิบัติตามระบบงานที่จัดทำไว้อย่างสม่ำเสมอ

5) บริษัทฯ มีนโยบายให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ต้องเปิดเผยและนำส่งข้อมูลส่วนได้ส่วนเสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องข้องต่อคณะกรรมการของบริษัทฯ ให้ทราบถึงความสัมพันธ์และการทำธุรกรรมกับบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหลีกเลี่ยงการทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ โดยคณะกรรมการของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม มีหน้าที่แจ้งเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการของบริษัทฯ ทราบภายในกำหนดเวลาที่บริษัทฯ กำหนดเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาตัดสินใจหรืออนุมัติใดๆ ซึ่งการพิจารณานั้นจะคำนึงถึงประโยชน์โดยรวมของบริษัทฯ หรือ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม เป็นสำคัญ ทั้งนี้กรรมการบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ต้องไม่มีส่วนร่วมอนุมัติในเรื่องที่ตนเองมีส่วนได้ส่วนเสียหรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทั้งทางตรงและทางอ้อม อนึ่ง การกระทำดังต่อไปนี้ ซึ่งเป็นผลให้กรรมการ ผู้บริหารหรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องข้องของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ได้รับผลประโยชน์ทางการเงินอื่น ๆ นอกเหนือจากที่พึงได้ตามปกติหรือเป็นเหตุให้บริษัทฯ หรือบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ได้รับความเสียหาย ให้สันนิษฐานว่าเป็นการกระทำที่ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม อย่างมีนัยสำคัญ

(ก) การทำธุรกรรมระหว่างบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม กับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องโดยมิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (ข) การใช้ข้อมูลของบริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ที่ล่วงรู้มา เว้นแต่เป็นข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชนแล้ว

(ค) การใช้ทรัพย์สิน หรือโอกาสทางธุรกิจของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ที่เป็นการฝ่าฝืนหลักเกณฑ์ หรือหลักปฏิบัติทั่วไปตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

6) บริษัทฯ ต้องได้รับข้อมูลหรือเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม เมื่อได้รับการร้องขอตามความเหมาะสม

7) กรณีที่บริษัทฯ ตรวจพบประเด็นที่มีนัยสำคัญใด ๆ อาจแจ้งให้ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ชี้แจง และ/หรือนำส่งเอกสารเพื่อประกอบการพิจารณาของบริษัทฯ ได้

การทบทวนนโยบาย

บริษัทฯ จะทบทวนนโยบายฉบับนี้เป็นประจำทุกปี โดยเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติตามลำดับ

แนวปฏิบัติอื่น ๆ เกี่ยวกับคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ มีขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบ ดังต่อไปนี้

1. มีอำนาจแต่งตั้งคณะทำงานบริหารความเสี่ยง โดยคณะทำงานประกอบด้วยบุคคลที่เกี่ยวข้องตั้งแต่ระดับหัวหน้าแผนกขึ้นไป
2. มีอำนาจเชิญหน่วยงานต่างๆ ในบริษัทฯ มาชี้แจงข้อมูลหรือให้ข้อเท็จจริง หรือขอเอกสารจากหน่วยงานดังกล่าวเพื่อประกอบการพิจารณา
3. กำหนดและทบทวนนโยบาย กรอบการบริหารความเสี่ยงขององค์กร เสนออนุมัติต่อคณะกรรมการบริหาร โดยให้สอดคล้องและเป็นไปตามแนวทางการบริหารความเสี่ยงของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย
4. วางกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้สามารถประเมิน ติดตาม และควบคุมความเสี่ยงแต่ละประเภทให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ โดยกำกับดูแลระบบบริหารความเสี่ยงให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เป็นไปตามมาตรฐานสากล
5. ผลักดันและติดตามให้มีการดำเนินงานด้านการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร โดยเป็นไปในทิศทางเดียวกันสอดคล้องกับกลยุทธ์ วัตถุประสงค์ และเป้าหมายขององค์กร รวมถึงสภาวการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป
6. จัดให้มีการสื่อสารความเสี่ยงองค์กรให้พนักงานทุกระดับได้รับทราบ เพื่อให้พนักงานทุกคนได้ตระหนักถึงปัจจัยความเสี่ยงที่จะส่งผลกระทบต่อเป้าหมายของบริษัทฯ และกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบในแต่ละปัจจัยเสี่ยงชัดเจน เพื่อให้มั่นใจว่าจะมีผู้รับผิดชอบที่จะจัดทำแผนบริหารจัดการความเสี่ยง ติดตาม และประเมินผลอย่างต่อเนื่อง
7. ส่งเสริมให้พนักงานทุกระดับได้ตระหนัก และให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยง จนเป็นวัฒนธรรมองค์กร และให้การสนับสนุนในการพัฒนาศักยภาพของพนักงานด้านการบริหารความเสี่ยง
8. แต่งตั้งคณะทำงาน เพื่อช่วยปฏิบัติงานได้ตามความจำเป็นและเหมาะสม
9. ดูแล เสนอแนะวิธีป้องกัน และวัดผลความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ติดตาม ประเมินผลและปรับปรุงแผนการดำเนินงานเพื่อลดความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง และเหมาะสมกับสภาวการณ์ด้านธุรกิจ เพื่อให้มั่นใจว่าความเสี่ยงได้รับการบริหารจัดการอย่างเพียงพอและเหมาะสม
10. ส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการปรับปรุง และพัฒนาระบบการบริหารความเสี่ยงภายในบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ
11. สื่อสารแลกเปลี่ยนข้อมูล และประสานงานเกี่ยวกับความเสี่ยงและการควบคุมภายในกับคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง
12. รายงานผลการบริหารความเสี่ยงองค์กร ให้คณะกรรมการบริหารและคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อเสนอต่อกรรมการบริษัท รับทราบ และในกรณีที่ปัจจัยหรือเหตุการณ์สำคัญ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อบริษัทฯ หรือผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อทราบและพิจารณาโดยเร็วที่สุด
13. จัดทำคู่มือการบริหารความเสี่ยง แผนงานเพื่อป้องกัน ประเมินผล และจัดทำรายงานการบริหารความเสี่ยงแบบบูรณาการโดยเชื่อมโยงระบบ

14. ประชุมคณะกรรมการฯ อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ทั้งนี้ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงสามารถเรียกประชุมเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร หรือ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเรียกหรือให้มีการจัดประชุมเพื่อพิจารณาประเด็นด้านความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจเร่งด่วน
15. ในกรณีที่ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยงไม่อยู่ที่ประชุม หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้กรรมการบริหารความเสี่ยงที่มาประชุมเลือกกรรมการบริหารความเสี่ยงคนใดคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม
16. กรรมการที่อาจมีความขัดแย้งหรือมีส่วนได้เสียในเรื่องใด ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้นๆ
17. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ มอบหมาย ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารความเสี่ยง
18. คณะกรรมการต้องประเมินผลการปฏิบัติด้วยตนเอง และประเมินผลการปฏิบัติงานโดยรวม

6.1.2 นโยบายและแนวปฏิบัติ และมาตรการที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

นโยบายและแนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการ : มี

ที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

แนวปฏิบัติและมาตรการดำเนินการ ที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย : พนักงาน, ลูกค้า, คู่ค้า

พนักงาน

ข้อพึงประพฤติปฏิบัติตนเอง

1. พนักงานพึงปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ นโยบายและขั้นตอนการทำงานอย่างเคร่งครัด ภายใต้กรอบศีลธรรมประเพณีอันดีงาม ละเว้นพฤติกรรมที่เสื่อมเสีย
2. พนักงานพึงปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ด้วยความอดทน มุ่งมั่น ขยันหมั่นเพียร และปรับปรุงประสิทธิภาพการทำงานให้ดียิ่งขึ้น เพื่อประโยชน์ของพนักงานและบริษัท
3. พนักงานพึงปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรู้และความสามารถอย่างเต็มประสิทธิภาพ
4. พนักงานพึงมีทัศนคติที่ดีต่อบริษัท ให้ความเคารพ เชื่อฟัง และปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บังคับบัญชาที่สั่งการโดยชอบด้วยนโยบาย และระเบียบข้อบังคับของบริษัท

ข้อพึงประพฤติปฏิบัติต่อเพื่อนร่วมงาน

1. พนักงานพึงปฏิบัติต่อเพื่อนร่วมงานด้วยความเป็นมิตร มีอัธยาศัยไมตรีที่ดี มีความจริงใจเคารพสิทธิและให้เกียรติซึ่งกันและกัน เพื่อส่งเสริมสิ่งแวดล้อมในการทำงาน
2. พนักงานพึงมีความสมัคสมานสามัคคีต่อกัน และเอื้อเฟื้อช่วยเหลือซึ่งกันและกันไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้ง ซึ่งจะนำไปสู่ความเสียหายต่อบุคคลอื่นและบริษัท
3. พนักงานพึงหลีกเลี่ยงการนำข้อมูลหรือเรื่องราวของผู้อื่น ทั้งในเรื่องเกี่ยวกับการปฏิบัติงาน และเรื่องส่วนตัวไปเปิดเผย หรือวิพากษ์วิจารณ์ในลักษณะที่จะก่อให้เกิดความเสียหาย ทั้งต่อเพื่อนพนักงานและต่อบริษัท

ลูกค้า

ข้อพึงประพฤติปฏิบัติต่อลูกค้า

1. พนักงานพึงให้บริการที่ดีต่อลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ มีความซื่อสัตย์ สุจริต และชี้แจงให้ลูกค้าทราบถึงสิทธิพึงมีพึงได้ รวมทั้งมีหน้าที่รักษามลประโยชน์ของลูกค้า
2. พนักงานพึงให้บริการที่รวดเร็ว ซื่อตรง ยุติธรรม พร้อมสร้างความประทับใจ ความเชื่อมั่น และความศรัทธา เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า

คู่ค้า

ข้อพึงปฏิบัติต่อคู่ค้าและบุคคลภายนอก

1. พนักงานพึงปฏิบัติต่อคู่ค้าหรือบุคคลภายนอกด้วยการให้เกียรติ ซื่อสัตย์ สุจริต และเสมอภาค
2. พนักงานไม่พึงนำความลับ หรือข้อมูลทางการค้าของคู่ค้าหรือบุคคลภายนอกไปเปิดเผยต่อบุคคลอื่นหรือสาธารณะ และไม่กล่าวร้ายทับถมคู่ค้า
3. พนักงานไม่พึงเรียก รับทรัพย์สินหรือผลประโยชน์ที่ไม่สุจริตกับคู่ค้าหรือบุคคลภายนอก

6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ

จรรยาบรรณธุรกิจ

จรรยาบรรณธุรกิจ : มี

เพื่อให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทมีข้อพึงปฏิบัติที่ดีงาม และประพฤติตนอยู่ในแนวทางที่เหมาะสมต่อการประกอบธุรกิจอย่างมีอาชีพ ตลอดจนมีคุณธรรม ตระหนักในความรับผิดชอบต่อเศรษฐกิจ สังคม และผู้มีส่วนได้เสีย โดยยึดหลักความซื่อสัตย์สุจริต และความโปร่งใสเป็นสำคัญ จึงกำหนดให้มีจริยธรรม และจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) ขึ้นไว้เป็นมาตรฐาน เพื่อใช้เป็นกรอบแนวทางในการดำเนินธุรกิจ และเพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องได้รับทราบ และถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

บริษัทฯ ได้กำหนดจริยธรรม และจรรยาบรรณธุรกิจไว้เป็นมาตรฐาน ดังต่อไปนี้

ข้อพึงปฏิบัติในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

1. บริษัทพึงดำเนินธุรกิจให้ถูกต้อง ยึดถือ และปฏิบัติตามกฎหมาย
2. บริษัทพึงดำเนินธุรกิจด้วยการไม่ล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่น
3. บริษัทพึงดำเนินธุรกิจที่ไม่ขัดต่อขนบธรรมเนียม จารีตประเพณี หรือไม่ให้เกิดความเสียหายต่อสังคม
4. บริษัทพึงรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน รวมถึงสนับสนุนให้ความช่วยเหลือกิจกรรมที่มีส่วนร่วมในการสร้างสรรค์สังคม และสิ่งแวดล้อม
5. บริษัทพึงดำเนินธุรกิจและแข่งขันทางการตลาดอย่างเป็นธรรม
6. บริษัทพึงรักษามลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกรายด้วยความเป็นธรรม
7. บริษัทพึงเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศอย่างเพียงพอ ทันเวลา ถูกต้อง และโปร่งใส โดยสม่ำเสมอ
8. บริษัทพึงระมัดระวังไม่ให้ผู้มีส่วนได้เสียเกิดความสับสน และเข้าใจผิดในข้อเท็จจริงของสารสนเทศ

ข้อแนะนำเมื่อเกิดปัญหา

ข้อพึงประพฤติปฏิบัติที่กำหนดขึ้นนี้ ไม่อาจครอบคลุมในทุกๆ เรื่องได้ พนักงานอาจจะเผชิญ กับกรณีต่างๆ ที่ไม่เคยคาดคิด เมื่อพนักงานไม่แน่ใจในความเหมาะสมที่จะประพฤติปฏิบัติ พนักงานควรปรึกษาหารือผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น

การติดตามดูแล

กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานใด ไม่ปฏิบัติหรือปฏิบัติขัดต่อหลักจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท จะต้องได้รับโทษตามความเหมาะสมในแต่ละกรณี ตั้งแต่การตักเตือนด้วยวาจาจนถึงการเลิกจ้าง (อาจอิงตามบทลงโทษของแผนกทรัพยากรบุคคลและธุรการทั่วไป)

การทบทวน

กำหนดให้มีการทบทวนจรรยาบรรณธุรกิจฉบับนี้ ทุก 1 ปี หรือเมื่อมีเหตุจำเป็น

นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับจรรยาบรรณธุรกิจ

แนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับจรรยาบรรณธุรกิจ : การจัดการสิ่งแวดล้อม

การจัดการสิ่งแวดล้อม

ข้อพึงปฏิบัติเกี่ยวกับสภาวะสิ่งแวดล้อม

1. มีสำนึกในความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม เช่น การประหยัดทรัพยากรธรรมชาติ พลังงาน และเลือกรูปแบบการทำงานที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม
2. ใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างมีประสิทธิภาพที่สุด
3. นำสิ่งของที่ใช้แล้วที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ได้ กลับมาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด
4. อนุรักษ์และปรับปรุงรักษาอาคาร สถานที่ เครื่องมือ เครื่องจักร และสิ่งแวดล้อมให้ดีขึ้น ให้อยู่ในสภาพที่เรียบร้อย และถูกสุขลักษณะ
5. รักษาและปรับปรุงมาตรฐานทางด้านความปลอดภัย เพื่อขจัดอันตรายที่อาจเกิดขึ้น

การส่งเสริมการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ

การส่งเสริมให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน : มี

ปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ

ข้อพึงปฏิบัติของกรรมการบริษัท

กรรมการบริษัท พึงมีแนวทางในการปฏิบัติตน เพื่อให้เป็นไปตามหลักจริยธรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ กรรมการ พึงรำลึกเสมอว่า การปฏิบัติหน้าที่ของตนมิใช่เพียงแต่ความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเท่านั้น หากยังมีหน้าที่รับผิดชอบต่อลูกค้า และผู้มีส่วนได้เสียอื่นด้วย การคำนึงถึงประโยชน์ส่วนรวมของบุคคลทุกกลุ่มดังกล่าว จึงเป็นแนวปฏิบัติที่พึงปฏิบัติ โดยต้องมีความรับผิดชอบต่อสังคมในการปฏิบัติตนตามแนวทางต่อไปนี้ ดังนี้

1. ปฏิบัติหน้าที่อย่างมีอาชีพ
 - 1.1 กรรมการทุกคนต้องตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ
 - 1.2 กรรมการพึงปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ และกฎบัตรของกรรมการ โดยตัดสินใจด้วยความระมัดระวัง เป็นกลาง และซื่อสัตย์สุจริต เพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท
 - 1.3 กรรมการพึงกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายขององค์กร โดยตั้งอยู่บนพื้นฐานของความยั่งยืน
 - 1.4 กรรมการพึงร่วมมือกันปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถของตนเองอย่างเต็มที่และมีประสิทธิภาพ

- 1.5 กรรมการพิทักษ์ผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น และปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียด้วยความเป็นธรรม
2. ไม่มีผลประโยชน์ขัดแย้งกับบริษัท
กรรมการทุกคนจะเปิดเผยส่วนได้เสียของตนที่อาจขัดแย้งกับบริษัท หลีกเลี่ยงเหตุการณ์ที่อาจนำไปสู่ความขัดแย้ง และปกป้องผลประโยชน์ของบริษัท ทั้งในเรื่องข้อมูลภายในและการใช้ข้อมูลหรือทรัพย์สินของบริษัทอย่างถูกต้อง
3. เป็นต้นแบบที่ดีแก่องค์กร
กรรมการทุกคนจะปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเป็นผู้นำในการปฏิบัติตามนโยบายด้านการกำกับดูแลกิจการต่างๆ ของบริษัท ซึ่งตั้งอยู่บนพื้นฐานของความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างสมดุล

ข้อพึงปฏิบัติของผู้บริหาร

ผู้บริหารควรดำเนินการตามทิศทางและเป้าหมายที่คณะกรรมการได้กำหนดไว้ และปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้แทนขององค์กร โดยคำนึงถึงหน้าที่ความรับผิดชอบต่อบริษัท คำนึงถึงความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียอื่นด้วย ได้แก่ พนักงาน ผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ สังคมและชุมชน โดยผู้บริหารจะถือปฏิบัติตามแนวทางต่อไปนี้อย่างเคร่งครัด

1. ผู้บริหารพึงปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ ภายใต้กรอบศีลธรรมประเพณีอันดีงาม ละเว้นพฤติกรรมที่เสื่อมเสีย และตัดสินใจดำเนินการใดๆ ด้วยความบริสุทธิ์ใจ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ลูกค้า ผู้ถือหุ้น และพนักงาน
2. ผู้บริหารพึงบริหารงานด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทมากกว่าประโยชน์ส่วนตน
3. ผู้บริหารพึงมีวิสัยทัศน์กว้างไกล บริหารงานด้วยความระมัดระวังรอบคอบ เอาใจใส่ เป็นตัวอย่างในการเสริมสร้างประสิทธิภาพประสิทธิผล อย่างมีจริยธรรม เพื่อให้บรรลุถึงวัตถุประสงค์และเป้าหมายของบริษัท
4. ผู้บริหารต้องแสดงความยึดมั่นต่อจริยธรรมและจรรยาบรรณ โดยการปฏิบัติตนเป็นแบบอย่างที่ดีสำหรับพนักงาน
5. ผู้บริหารไม่ใช้ตำแหน่งหรือหน้าที่เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตนโดยไม่ชอบธรรม
6. ผู้บริหารพึงปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความสุภาพ ปกครองผู้ใต้บังคับบัญชาด้วยความเป็นธรรม และไม่ใช้อำนาจในทางที่มีขอบ
7. ผู้บริหารพึงสนับสนุนการพัฒนาศักยภาพ และเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานของพนักงาน โดยจัดสวัสดิการให้พนักงานอย่างเหมาะสม มีความจริงใจ เคารพในสิทธิและรับฟังการแสดงความคิดเห็นของพนักงาน

ข้อพึงปฏิบัติของพนักงาน

เพื่อเป็นการเสริมสร้างการทำงานที่ดี มีประสิทธิภาพ และเป็นการเสริมสร้างความสุขในการทำงาน พนักงานควรปฏิบัติตามแนวทางต่อไปนี้ ดังนี้

1. ข้อพึงประพฤติปฏิบัติตนเอง
 - 1.1 พนักงานพึงปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ นโยบายและขั้นตอนการทำงานอย่างเคร่งครัด ภายใต้กรอบศีลธรรมประเพณีอันดีงาม ละเว้นพฤติกรรมที่เสื่อมเสีย
 - 1.2 พนักงานพึงปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ด้วยความอดทน มุ่งมั่น ขยันหมั่นเพียร และปรับปรุงประสิทธิภาพการทำงานให้ดียิ่งขึ้น เพื่อประโยชน์ของพนักงานและบริษัท
 - 1.3 พนักงานพึงปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรู้และความสามารถอย่างเต็มประสิทธิภาพ
 - 1.4 พนักงานพึงมีทัศนคติที่ดีต่อบริษัท ให้ความเคารพ เชื่อฟัง และปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บังคับบัญชาที่สั่งการโดยชอบด้วยนโยบายและระเบียบข้อบังคับของบริษัท
2. ข้อพึงประพฤติปฏิบัติต่อเพื่อนร่วมงาน
 - 2.1 พนักงานพึงปฏิบัติต่อเพื่อนร่วมงานด้วยความเป็นมิตร มีอัธยาศัยไมตรีที่ดี มีความจริงใจเคารพสิทธิและให้เกียรติซึ่งกันและกัน เพื่อส่งเสริมสิ่งแวดล้อมในการทำงาน
 - 2.2 พนักงานพึงมีความสมัคสมานสามัคคีต่อกัน และเอื้อเฟื้อช่วยเหลือซึ่งกันและกันไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้ง ซึ่งจะนำไปสู่ความเสียหายต่อบุคคลอื่น และบริษัท
 - 2.3 พนักงานพึงหลีกเลี่ยงการนำข้อมูลหรือเรื่องราวของผู้อื่น ทั้งในเรื่องเกี่ยวกับการปฏิบัติงาน และเรื่องส่วนตัวไปเปิดเผย หรือวิพากษ์วิจารณ์ในลักษณะที่จะก่อให้เกิดความเสียหาย ทั้งต่อเพื่อนพนักงานและต่อบริษัท
3. ข้อพึงประพฤติปฏิบัติต่อบริษัท
 - 3.1 พนักงานพึงมีความศรัทธา มีความเชื่อมั่น มีความจงรักภักดี และรักษาชื่อเสียงของบริษัท
 - 3.2 พนักงานพึงรายงานเรื่องที่ตนประสบพบเจอต่อการดำเนินงาน หรือชื่อเสียงของบริษัทให้ผู้บังคับบัญชารับทราบโดยเร็ว
 - 3.3 พนักงานพึงรักษาความลับของบริษัท ไม่ควรเผยแพร่ข้อมูล ข่าวสาร นวัตกรรม ทั้งทางวัตถุและทางความคิด อันจะมีผลกระทบให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท
 - 3.4 พนักงานจะไม่ใช้ทรัพย์สิน และข้อมูลของบริษัทเพื่อประโยชน์ส่วนตน
4. ข้อพึงหลีกเลี่ยงในการประพฤติปฏิบัติที่ขัดต่อผลประโยชน์ของบริษัท
 - 4.1 พนักงานไม่พึงใช้ตำแหน่งหรือหน้าที่เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตน
 - 4.2 พนักงานไม่พึงใช้ทรัพย์สิน ข้อมูลของบริษัท และข้อมูลลูกค้าเพื่อประโยชน์ส่วนตน
 - 4.3 พนักงานไม่พึงประกอบการ ดำเนินการ ทั้งโดยทางตรงและทางอ้อมในธุรกิจที่แข่งขันกับบริษัท หรือขัดผลประโยชน์กับบริษัท
 - 4.4 พนักงานไม่พึงมีส่วนได้ส่วนเสียทางการเงินกับลูกค้า หรือคู่ค้า ไม่ว่าจะอยู่ในฐานะที่เป็นเจ้าของกิจการ หุ้นส่วน ผู้ถือหุ้น กรรมการ เจ้าหนี้ ลูกหนี้ หรือที่ปรึกษา ซึ่งถ้ามีส่วนได้ส่วนเสียดังกล่าว ต้องเปิดเผยให้ผู้บังคับบัญชาทราบ
 - 4.5 พนักงานไม่พึงเรียกเก็บ หรือรับทรัพย์สินใดๆ จากลูกค้า และผู้ที่ทำธุรกิจกับบริษัทนอกเหนือจากค่าใช้จ่าย และค่าธรรมเนียมที่บริษัทเรียกเก็บ
5. ข้อพึงประพฤติปฏิบัติต่อลูกค้า

- 5.1 พนักงานพึงให้บริการที่ดีต่อลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ มีความซื่อสัตย์ สุจริต และชี้แจงให้ลูกค้าทราบถึงสิทธิพึงมีพึงได้ รวมทั้งมีหน้าที่รักษาผลประโยชน์ของลูกค้า
- 5.2 พนักงานพึงให้บริการที่รวดเร็ว ชัดตรง ยุติธรรม พร้อมสร้างความประทับใจ ความเชื่อมั่น และความศรัทธา เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า
6. ข้อพึงปฏิบัติต่อลูกค้าและบุคคลภายนอก
 - 6.1 พนักงานพึงปฏิบัติต่อลูกค้าหรือบุคคลภายนอกด้วยการให้เกียรติ ซื่อสัตย์ สุจริต และเสมอภาค
 - 6.2 พนักงานไม่พึงนำความลับ หรือข้อมูลทางการค้าของลูกค้าหรือบุคคลภายนอกไปเปิดเผยต่อบุคคลอื่นหรือสาธารณะ และไม่กล่าวร้ายทับถมลูกค้า
 - 6.3 พนักงานไม่พึงเรียกรับทรัพย์สินหรือผลประโยชน์ที่ไม่สุจริตกับลูกค้าหรือบุคคลภายนอก

การเข้าร่วมเครือข่ายในการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน

- | | | |
|---|---|---|
| เข้าร่วมหรือประกาศเจตนารมณ์เป็นภาคีเครือข่ายใน | : | มี |
| การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน | : | |
| ภาคีเครือข่ายหรือโครงการการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน | : | โครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต |
| ที่บริษัทเข้าร่วมหรือประกาศเจตนารมณ์ | : | (Thai Private Sector Collective Action Against Corruption: CAC) |
| | : | สถานะการรับรองเป็นสมาชิกโครงการ CAC : ไม่ได้รับการรับรอง |

6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญของนโยบายและระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

6.3.1 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญเกี่ยวกับการทบทวนนโยบายและแนวปฏิบัติของระบบการกำกับดูแลกิจการ หรือกฎบัตรคณะกรรมการ

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการทบทวนนโยบายและ : มี
แนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ หรือกฎบัตรคณะกรรมการ

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการเปลี่ยนแปลง : มี
และพัฒนากิจการที่สำคัญเกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติ

คณะกรรมการบริษัท ดีเอสส์ พัฒนา (มหาชน) จำกัดมีเจตนารมณ์ที่จะส่งเสริมให้บริษัทเป็นองค์กรที่มีประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจ เป็นองค์กรที่มีจริยธรรม มีความสุจริต เป็นธรรม และตรวจสอบได้ ซึ่งเป็นปัจจัยที่นำไปสู่การสร้างประโยชน์ระยะยาวให้แก่ตัวธุรกิจและผู้ถือหุ้น โดยคำนึงถึงความ เป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ซึ่งเป็นไปตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

คณะกรรมการได้เห็นถึงความสำคัญในรูปแบบการบริหารงานดังกล่าว จึงได้กำหนดให้มีการรวบรวมหลักการกำกับกิจการที่ดีตามแนวทางของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและแนวการปฏิบัติตามหลักมาตรฐานสากล และจัดทำเป็นนโยบายกำกับกิจการที่ดีฉบับนี้ขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เกิด ความโปร่งใสในการดำเนินงานในทุกระดับชั้น ประกอบไปด้วย คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานระดับปฏิบัติงาน ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ มี คุณธรรม จริยธรรม และความรับผิดชอบต่อองค์กร ผู้ถือหุ้น บุคคลภายนอก ตลอดจนชุมชน และสังคม

ดังนั้น เพื่อให้หลักการดังกล่าวเป็นหลักการที่นำไปสู่การบริหารงานโดยยึดหลักธรรมาภิบาล คณะกรรมการจึงขอให้ผู้บริหาร และพนักงานบริษัท ศึกษาทำความเข้าใจ ยึดถือและนำหลักการดังกล่าวไปปรับใช้ในการทำงานต่อไป

คณะกรรมการบริษัท ดีเอสส์ พัฒนา จำกัด (มหาชน) มีความมุ่งมั่นที่จะบริหารงานขององค์กรให้มีประสิทธิภาพตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยเชื่อมั่นว่าหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี จะเป็นส่วนสำคัญที่ช่วยยกระดับการดำเนินธุรกิจ ตลอดจนนำไปสู่ความสำเร็จด้วยการบริหารจัดการที่มี ประสิทธิภาพ มีคุณธรรม จริยธรรม ตลอดจนความรับผิดชอบต่อสังคม โดยยึดมั่นตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และระเบียบปฏิบัติของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ 8 ข้อ ดังนี้

- 1.) ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการในฐานะผู้นำที่สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน
- 2.) กำหนดวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน
- 3.) เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ
- 4.) สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูง และการบริหารบุคลากร
- 5.) ส่งเสริมวัฒนธรรม และการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อ
- 6.) ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยง และการควบคุมภายในที่เหมาะสม
- 7.) รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงิน และการเปิดเผยข้อมูล
- 8.) สนับสนุนการมีส่วนร่วม และการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

จากการหลักการข้างต้น บริษัท ได้กำหนดให้มีแนวทางการปฏิบัติอย่างเคร่งครัด และได้กำกับให้พนักงานปฏิบัติตามหลักการอย่างชัดเจน เพื่อเป็นการกำกับ ดูแลกิจการที่ดี และเป็นการส่งเสริมองค์กรให้เป็นไปตามหลักธรรมาภิบาล อันประกอบไปด้วย

- ความซื่อสัตย์
- ความโปร่งใส
- ความเป็นอิสระ
- ความรับผิดชอบต่อภาระหน้าที่
- ความเป็นธรรม
- ความรับผิดชอบต่อสังคม

โดยหลักการกำกับดูแลกิจการนี้ ได้สะท้อนถึงคุณค่า แนวปฏิบัติ และทิศทางที่ใช้ปฏิบัติภายในของบริษัท ซึ่งจะช่วยสร้างความมั่นใจให้กับธุรกิจ สามารถ แข่งขันได้ดี ภายใต้การดำเนินการอย่างมีจรรยาบรรณ มีมาตรฐานสากล และเป็นไปตามกฎหมาย และถือเป็นหลักการที่มีความสำคัญในการประเมินผล การบริหารจัดการของคณะกรรมการและ ผู้บริหาร รวมถึงการประเมินผลการปฏิบัติงานของพนักงานทุกระดับชั้น

6.3.2 การนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน (CG Code) มาปฏิบัติ

การนำหลักการ CG Code ตามที่ : นำมาปฏิบัติครบถ้วน
สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดมาปฏิบัติ

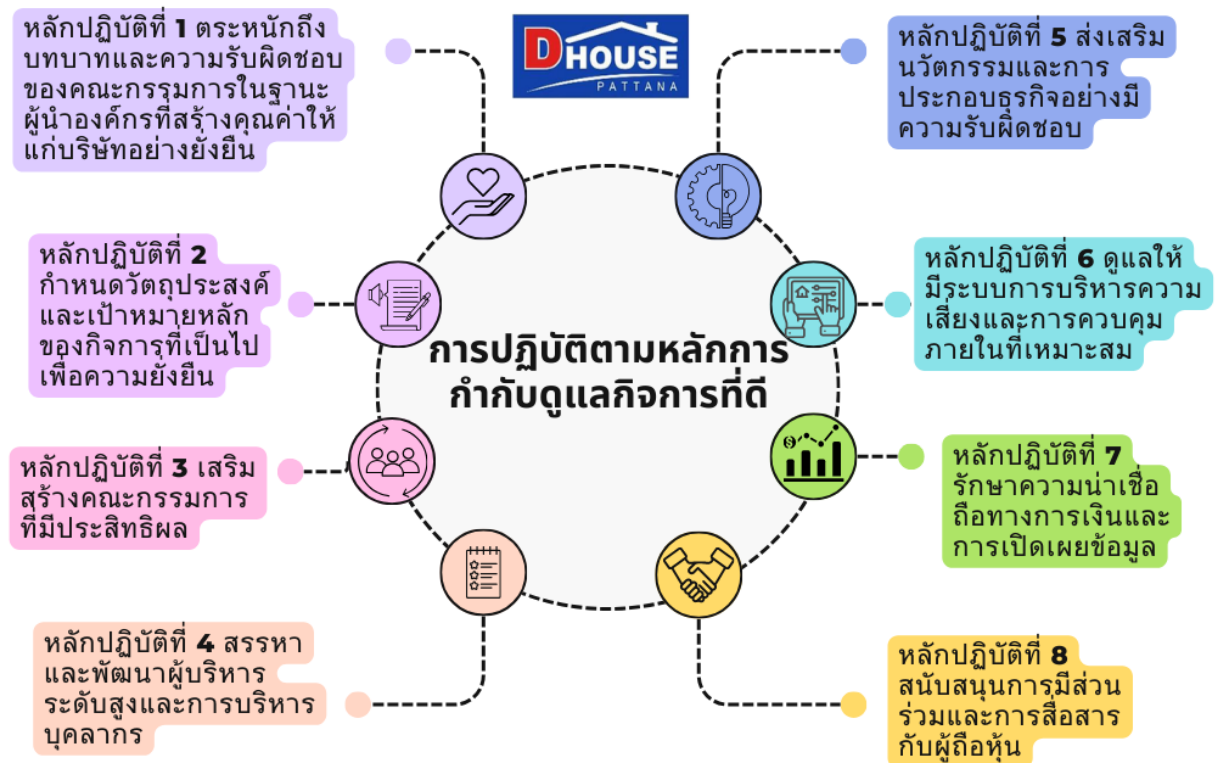
7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการคณะกรรมการ ชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ

7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

แผนภาพโครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

รูปแผนภาพโครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)



7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

7.2.1 องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

| | จำนวน (คน) | ร้อยละ (%) |
|---|------------|------------|
| กรรมการรวม | 10 | 100.00 |
| กรรมการชาย | 8 | 80.00 |
| กรรมการหญิง | 2 | 20.00 |
| กรรมการที่เป็นผู้บริหาร | 5 | 50.00 |
| กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร | 5 | 50.00 |
| กรรมการอิสระ | 4 | 40.00 |
| กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารและไม่ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ | 1 | 10.00 |

7.2.2 ข้อมูลคณะกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทรายบุคคล

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

| รายชื่อกรรมการ | ตำแหน่ง | วันที่ดำรงตำแหน่ง | ทักษะและความชำนาญ |
|--|---|-------------------|--|
| <p>1. นางสาว ชีรพรรณ อิงภากรณ์ เพศ: หญิง อายุ : 45 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาเอก สาขา : การเงิน สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่ ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p> <p>การถือครองหุ้นในบริษัท • การถือหุ้นทางตรง : 1,050,000 หุ้น (0.115809 %)</p> | <p>ประธานกรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p> | 22 ต.ค. 2562 | เศรษฐศาสตร์, บัญชี, การเงิน, การวิเคราะห์ข้อมูล, การตรวจสอบ |
| <p>2. นาย ไชยยุทธ เลิศรุ่งพร เพศ: ชาย อายุ : 70 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : การจัดการ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : มี การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่ ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p> <p>การถือครองหุ้นในบริษัท • การถือหุ้นทางตรง : 1,100,000 หุ้น (0.121324 %)</p> | <p>รองประธานกรรมการ (กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการที่หมดวาระและได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาใหม่</p> | 20 เม.ย. 2556 | บรรษัทภิบาล/ การกำกับดูแล, การจัดการกลยุทธ์, ผู้นำ, พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, บริหารธุรกิจ |

| รายชื่อกรรมการ | ตำแหน่ง | วันที่ดำรงตำแหน่ง | ทักษะและความชำนาญ |
|---|--|-------------------|--|
| <p>3. นาย พงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร เพศ: ชาย อายุ : 45 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : มี การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่ ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p> <p>การถือครองหุ้นในบริษัท • การถือหุ้นทางตรง : 149,020,000 หุ้น (16.436030 %)</p> | <p>กรรมการ (กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p> | 27 เม.ย. 2553 | <p>พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, วิศวกรรม, สถาปัตยกรรม, บริหารธุรกิจ, การจัดการองค์กร</p> |
| <p>4. นาย พงศ์นรินทร์ เลิศรุ่งพร เพศ: ชาย อายุ : 48 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาเอก สาขา : คณะเทคโนโลยีเทคนิคศึกษา สาขาวิชาเทคโนโลยีเทคนิคศึกษา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : มี การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่ ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p> <p>การถือครองหุ้นในบริษัท • การถือหุ้นทางตรง : 145,320,000 หุ้น (16.027941 %)</p> | <p>กรรมการ (กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการที่หมดวาระและได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาใหม่</p> | 27 เม.ย. 2553 | <p>ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์, เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร, การจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศ, การจัดการข้อมูล, กฎหมาย</p> |

| รายชื่อกรรมการ | ตำแหน่ง | วันที่ดำรงตำแหน่ง | ทักษะและความชำนาญ |
|---|--|-------------------|--|
| <p>5. นาย ชายชาญ แก้ววิศิษฐ์</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 45 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท</p> <p>สาขา : รัฐศาสตร์</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา ^(*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p> <p>การถือครองหุ้นในบริษัท</p> <ul style="list-style-type: none"> • การถือหุ้นทางตรง : 63,145,000 หุ้น (6.964522 %) | <p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ :</p> <p>กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p> | 25 เม.ย. 2555 | เศรษฐศาสตร์, กฎหมาย, บริหารธุรกิจ, พลังงานและสาธารณูปโภค, พาณิชยกรรม |
| <p>6. นาย อรรถ เลิศรุ่งพร</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 44 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท</p> <p>สาขา : การตลาด</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา ^(*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p> <p>การถือครองหุ้นในบริษัท</p> <ul style="list-style-type: none"> • การถือหุ้นทางตรง : 147,050,000 หุ้น (16.218750 %) | <p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ :</p> <p>กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p> | 14 พ.ค. 2561 | เงินทุนและหลักทรัพย์, พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, การตลาด, ผู้นำ, บริหารธุรกิจ |

| รายชื่อกรรมการ | ตำแหน่ง | วันที่ดำรงตำแหน่ง | ทักษะและความชำนาญ |
|---|--|-------------------|---|
| <p>7. นาย อดอาจ ชาญประสิทธิ์ชัย</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 47 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาเอก</p> <p>สาขา :</p> <p>คณะธุรกิจเทคโนโลยีและการจัดการนวัตกรรม</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p> <p>การถือครองหุ้นในบริษัท</p> <ul style="list-style-type: none"> • การถือหุ้นทางตรง : 901,000 หุ้น (0.099375 %) | <p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ :</p> <p>กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p> | 22 ต.ค. 2562 | การเงิน, บัญชี, การวิเคราะห์ข้อมูล, การตรวจสอบ, เศรษฐศาสตร์ |
| <p>8. นาย อภิชา นิธิอนันตกร</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 43 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท</p> <p>สาขา : การจัดการ</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p> <p>การถือครองหุ้นในบริษัท</p> <ul style="list-style-type: none"> • การถือหุ้นทางตรง : 670,000 หุ้น (0.073897 %) | <p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ :</p> <p>กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p> | 22 ต.ค. 2562 | เศรษฐศาสตร์, การตลาด, ผู้นำ, บริหารธุรกิจ, การจัดการองค์กร |

| รายชื่อกรรมการ | ตำแหน่ง | วันที่ดำรงตำแหน่ง | ทักษะและความชำนาญ |
|---|---|-------------------|--|
| <p>9. นาย อุทิศ พงศ์จิรวินนา เพศ: ชาย อายุ : 43 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาเอก สาขา : เศรษฐศาสตร์ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่ ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p> <p>การถือครองหุ้นในบริษัท • การถือหุ้นทางตรง : 935,000 หุ้น (0.103125 %)</p> | <p>กรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการที่หมดวาระและได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาใหม่</p> | 22 ต.ค. 2562 | <p>เศรษฐศาสตร์, สถิติ, การวิเคราะห์ข้อมูล, การจัดการกลยุทธ์, การจัดการความเสี่ยง</p> |
| <p>10. นาง ปราณี เลิศรุ่งพร เพศ: หญิง อายุ : 70 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : การจัดการ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : มี การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่ ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p> <p>การถือครองหุ้นในบริษัท • การถือหุ้นทางตรง : 1,000,000 หุ้น (0.110294 %)</p> | <p>กรรมการ (กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p> | 14 พ.ค. 2561 | <p>ความรับผิดชอบต่อสังคม, การจัดการทรัพยากรมนุษย์, ความยั่งยืน, การจัดการองค์กร, บริหารธุรกิจ</p> |

คำอธิบายเพิ่มเติม:

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

(1) การกระทำการโดยไม่สุจริต หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง

(2) การเปิดเผย หรือเผยแพร่ข้อมูล หรือข้อความอันเป็นเท็จที่อาจทำให้สำคัญผิด หรือปกปิดข้อความจริงที่ควรบอกให้แจ้งในสาระสำคัญซึ่งอาจมีผลกระทบต่อตัดสินใจของผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน หรือ ผู้ที่เกี่ยวข้อง

(3) การกระทำความผิดเป็นกรรมการเอาเปรียบผู้ลงทุนในการซื้อขายหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือมีหรือเคยมีส่วนร่วมหรือสนับสนุนการกระทำความผิดดังกล่าว

(**) การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหาร ตามมาตรา 59 พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เช่น คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่ด้วยกันฉันสามีภรรยา

(ขายหญิงที่ไม่ได้จดทะเบียนสมรสแต่อยู่กินกันอย่างเปิดเผย) บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ เป็นต้น

รูปภาพรายชื่อคณะกรรมการบริษัท



บริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการบริษัท



พศ.ดร.ธีรพรรณ อิงกากรณ์
(ประธานกรรมการ-กรรมการอิสระ)



นายไชยยุทธ เลิศรุ่งพร
(รองประธานกรรมการ/กรรมการบริหาร)



นายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร
(กรรมการ-กรรมการบริหาร)



นายอรรถ เลิศรุ่งพร
(กรรมการ-กรรมการบริหาร)



ดร.พงศ์นรินทร์ เลิศรุ่งพร
(กรรมการ-กรรมการบริหาร)



นายอิกขา นิธิอนันตกร
(กรรมการ-กรรมการอิสระ)



พศ.ดร.องอาจ ชาญประสิทธิ์ชัย
(กรรมการ-กรรมการอิสระ)



พศ.ดร.อุทิศ พงศ์จิรวัฒนา
(กรรมการ-กรรมการอิสระ)



นางปราณี เลิศรุ่งพร
(กรรมการ-กรรมการบริหาร)



นายชาญชาย แก้ววิชญ์
(กรรมการ)

รายชื่อกรรมการที่ลาออก / พ้นตำแหน่งระหว่างปี

| รายชื่อกรรมการ | ตำแหน่ง | วันที่ลาออก / พ้นตำแหน่ง | กรรมการที่มาแทน |
|---|---|-----------------------------|-----------------|
| <p>1. นาย ชานณรงค์ แก้ววิศิษฐ์</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 47 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี</p> <p>สาขา : วิศวกรรมเครื่องกล</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p> <p>การถือครองหุ้นในบริษัท</p> <ul style="list-style-type: none"> • การถือหุ้นทางตรง : 58,820,000 หุ้น (6.487500 %) | <p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> | 16 ม.ค. 2567 | - |

คำอธิบายเพิ่มเติม:

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

(1) การกระทำการโดยไม่สุจริต หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง

(2) การเปิดเผย หรือเผยแพร่ข้อมูล หรือข้อความอันเป็นเท็จที่อาจทำให้สำคัญผิด หรือปกปิดข้อความจริงที่ควรบอกให้แจ้งในสาระสำคัญซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน หรือ ผู้ที่เกี่ยวข้อง

(3) การกระทำอันไม่เป็นธรรมหรือการเอาเปรียบผู้ลงทุนในการซื้อขายหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือมีหรือเคยมีส่วนร่วมหรือสนับสนุนการกระทำดังกล่าว

(**) การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหาร ตามมาตรา 59 พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เช่น คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา

(ชายหญิงที่ไม่ได้จดทะเบียนสมรสแต่อยู่กินกันอย่างเปิดเผย) บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ เป็นต้น

รายชื่อกรรมการ จำแนกตามตำแหน่ง

| รายชื่อกรรมการ | ตำแหน่ง | กรรมการ ที่เป็น ผู้บริหาร | กรรมการ ที่ไม่เป็น ผู้บริหาร | กรรมการ อิสระ | กรรมการ ที่ไม่เป็น ผู้บริหาร และไม่ดำรง ตำแหน่ง กรรมการ อิสระ | กรรมการ ผู้มีอำนาจ ลงนาม ผูกพันบริษัท ตามหนังสือ รับรอง |
|-------------------------------|------------------|---------------------------------|------------------------------------|------------------|---|--|
| 1. นางสาว อีรพรรณ อึ้งภากรณ์ | ประธานกรรมการ | | ✓ | ✓ | | |
| 2. นาย ไชยยุทธ เลิศรุ่งพร | รองประธานกรรมการ | ✓ | | | | |
| 3. นาย พงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร | กรรมการ | ✓ | | | | ✓ |
| 4. นาย พงศ์นรินทร์ เลิศรุ่งพร | กรรมการ | ✓ | | | | ✓ |
| 5. นาย ชัยชาญ แก้ววิศิษฐ์ | กรรมการ | | ✓ | | ✓ | |
| 6. นาย อรรถ เลิศรุ่งพร | กรรมการ | ✓ | | | | ✓ |
| 7. นาย อดิชา ชาญประสิทธิ์ชัย | กรรมการ | | ✓ | ✓ | | |
| 8. นาย อภิชา นิธิอนันตกร | กรรมการ | | ✓ | ✓ | | |
| 9. นาย อุตติ พงศ์จิรวัดนา | กรรมการ | | ✓ | ✓ | | |
| 10. นาง ปราณี เลิศรุ่งพร | กรรมการ | ✓ | | | | |

| | | | | | | |
|----------|--|---|---|---|---|---|
| รวม (คน) | | 5 | 5 | 4 | 1 | 3 |
|----------|--|---|---|---|---|---|

ภาพรวมทักษะและความชำนาญของกรรมการ

| ทักษะและความชำนาญ | จำนวน (คน) | ร้อยละ (%) |
|-----------------------------------|------------|------------|
| 1. เศรษฐศาสตร์ | 5 | 50.00 |
| 2. เงินทุนและหลักทรัพย์ | 1 | 10.00 |
| 3. พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 3 | 30.00 |
| 4. พลังงานและสาธารณูปโภค | 1 | 10.00 |
| 5. พาณิชย์ | 1 | 10.00 |
| 6. ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ | 1 | 10.00 |
| 7. เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร | 1 | 10.00 |
| 8. กฎหมาย | 2 | 20.00 |
| 9. การตลาด | 2 | 20.00 |
| 10. บัญชี | 2 | 20.00 |
| 11. การเงิน | 2 | 20.00 |
| 12. ความรับผิดชอบต่อสังคม | 1 | 10.00 |
| 13. การจัดการทรัพยากรมนุษย์ | 1 | 10.00 |
| 14. ความยั่งยืน | 1 | 10.00 |
| 15. การจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศ | 1 | 10.00 |
| 16. การจัดการข้อมูล | 1 | 10.00 |
| 17. การวิเคราะห์ข้อมูล | 3 | 30.00 |
| 18. สถิติ | 1 | 10.00 |
| 19. การจัดการองค์กร | 3 | 30.00 |
| 20. วิศวกรรม | 1 | 10.00 |
| 21. สถาปัตยกรรม | 1 | 10.00 |
| 22. ผู้นำ | 3 | 30.00 |
| 23. การจัดการกลยุทธ์ | 2 | 20.00 |
| 24. การจัดการความเสี่ยง | 1 | 10.00 |
| 25. การตรวจสอบ | 2 | 20.00 |
| 26. บรรษัทภิบาล/ การกำกับดูแล | 1 | 10.00 |
| 27. บริหารธุรกิจ | 6 | 60.00 |

ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการอื่นๆ

| | |
|---|-----------|
| ประธานกรรมการและผู้บริหารสูงสุดเป็นบุคคลเดียวกัน | : ไม่ใช่ |
| ประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ | : ใช่ |
| ประธานกรรมการและผู้บริหารสูงสุดเป็นบุคคลในครอบครัวเดียวกัน | : ไม่ใช่ |
| ประธานกรรมการเป็นสมาชิกในคณะกรรมการบริหารหรือคณะทำงาน | : ไม่ใช่ |
| บริษัทแต่งตั้งกรรมการอิสระอย่างน้อยหนึ่งคนเพื่อกำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการ | : ไม่ใช่ |

มาตรการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ

| | |
|---|----------|
| มาตรการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ | : ไม่มี |
|---|----------|

7.2.3 ข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

| | |
|----------------------------------|-------|
| กฎบัตรคณะกรรมการ (Board charter) | : มี |
|----------------------------------|-------|

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) มีความตระหนักและให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อการกำกับดูแลกิจการนอกจากคณะกรรมการบริษัทจะต้องเคร่งครัดในการปฏิบัติหน้าที่ตามข้อบังคับของบริษัทตามพระราชบัญญัติ บริษัทมหาชนจำกัด ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตามข้อกำหนดอื่นๆที่เกี่ยวข้องอื่น บริษัทจึงได้กำหนดนโยบายในการกำกับดูแลกิจการ เพื่อที่จะเน้นถึงบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท ให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์ดังนี้

องค์ประกอบ

1. ต้องมีความรู้ ความเข้าใจในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และข้อพึงปฏิบัติที่ดีในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ
2. มีความรู้ในธุรกิจของบริษัท และความสามารถในการสื่อสารที่ดี
3. ตามข้อบังคับของบริษัทคณะกรรมการของบริษัทต้องประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 5 คนและ กรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวน

กรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรไทย กรรมการของบริษัท จะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด และกรรมการบริษัทจะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทหรือไม่ก็ได้

4. คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการที่เป็นผู้บริหาร กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และกรรมการ อิสระ โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 และไม่น้อยกว่า 3 คน คุณสมบัติของกรรมการอิสระเป็นไปตามที่ตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด
5. คณะกรรมการบริษัทเลือกกรรมการคนหนึ่งจากกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารเป็นประธานกรรมการ
6. คณะกรรมการบริษัทเลือกบุคคลหนึ่งทำหน้าที่เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริษัท เลขานุการคณะกรรมการบริษัทจะเป็นกรรมการหรือไม่ก็ได้

คุณสมบัติ

1. ต้องมีคุณสมบัติที่เหมาะสมและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด
2. ต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นอย่างดี มีความซื่อสัตย์สุจริต

มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ และมีเวลาเพียงพอที่จะอุทิศความรู้ ความสามารถและปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัทฯ อย่างเต็มที่

การแต่งตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่ง

1. คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งโดยการประชุมของผู้ถือหุ้น เป็นผู้พิจารณา โดยให้กระทำตามหลักเกณฑ์ดังนี้
 - ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียง เท่ากับ 1 หุ้น ต่อ 1 เสียง

- ในการเลือกตั้งกรรมการอาจใช้วิธีออกเสียงลงคะแนนเลือกกรรมการเป็นรายบุคคลคราวละคนหรือ คราวละหลาย ๆ

คน ตามแต่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเห็นสมควร แต่ในการลงมติแต่ละครั้ง ผู้ถือหุ้นต้องออกเสียงด้วย คะแนนเสียงที่มีตามขอ 1 ทั้งหมดจะแบ่งคะแนนเสียงแก่ผู้ใดผู้หนึ่งมากน้อยเพียงใดก็ได้ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นไม่สามารถแบ่ง คะแนนเสียงของตนในการเลือกตั้งกรรมการ เพื่อให้ผู้ใดผู้หนึ่งมากน้อยตามมาตรา 70 วรรคหนึ่งแห่ง พ.ร.บ. มหาชนฯ ได้ (ลงคะแนนแบบ NON-CUMULATIVE VOTING เท่านั้น)

- บุคคลที่ได้รับคะแนนสูงสุดตามลำดับเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นคณะกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะ พิจารณาหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกิน จำนวนคณะกรรมการที่จะพิจารณาหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ประธานในที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

2. การแต่งตั้งกรรมการมีความโปร่งใส ชัดเจน และเป็นการแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ

3. คณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่ในการบริหารจัดการ การดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยมีวาระการดำรงตำแหน่งตามข้อบังคับของบริษัทกล่าว

คือ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้งที่ คณะกรรมการออกจาก ตำแหน่งจำนวน 1 ใน 3 ของจำนวนคณะกรรมการทั้งหมดในขณะนั้น ถ้าจำนวน คณะกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วน ไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงกับส่วน 1 ใน 3 คณะกรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่ง อาจได้รับเลือกให้กลับเข้ามารับตำแหน่งอีกได้

4. กรรมการอิสระ มีวาระการดำรงตำแหน่งต่อเนื่องไม่เกิน 9 ปี นับจากวันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรง ตำแหน่งกรรมการอิสระครั้งแรก

ในกรณีจำเป็นที่จะแต่งตั้งกรรมการอิสระนั้นให้ดำรงตำแหน่งต่อไป คณะกรรมการ บริษัทต้องพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลถึงความจำเป็นดังกล่าว

5. กรรมการบริษัทจะพ้นตำแหน่งเมื่อ
 - เสียชีวิต
 - ลาออก
 - ขาดคุณสมบัติและมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายกำหนด
 - ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติให้ออก
 - ศาลมีคำสั่งให้ออก
6. กรรมการบริษัทคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้อยู่ในลาออกต่อบริษัทฯ การลาออกให้มีผลตั้งแต่วันที่ไปลาออกมาถึงบริษัทฯ
7. ในกรณีที่ตำแหน่งคณะกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการเลือก บุคคลซึ่งมีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด หรือกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของ กรรมการผู้นั้นจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน โดยบุคคลซึ่งเข้ามาแทนจะอยู่ในตำแหน่งได้เพียงเท่าวาระที่เหลืออยู่
8. กรรมการของบริษัทฯ ที่จะไปดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทอื่น ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทฯ สำหรับคณะกรรมการเฉพาะเรื่อง ได้แก่คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ให้มีวาระดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดย 1 ปี ในที่นี้หมายถึงช่วงเวลาระหว่างวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของปีที่ได้รับการแต่งตั้ง จนถึงวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในปีถัดไป

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย นโยบาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติของที่ประชุม
2. พิจารณานุมัติแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด ตามพระราชบัญญัติ บริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และประกาศข้อบังคับรวมถึงและ/หรือระเบียบ ที่เกี่ยวข้องกับตำแหน่งกรรมการ ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากการออกตามวาระ
3. พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร โดยเลือกจากกรรมการของบริษัทฯและ/หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าเหมาะสม พร้อมทั้งกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร
4. พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน โดยเลือกจากกรรมการของบริษัทฯและ/หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าเหมาะสม พร้อมทั้งกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
5. พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยเลือกจากกรรมการของบริษัทฯและ/หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าเหมาะสม พร้อมทั้งกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
6. พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบโดยพิจารณาจากคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศข้อบังคับและ/ หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
7. พิจารณาเสนอการกำหนดและ/หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการซึ่งมีอำนาจผูกพันบริษัทต่อได้ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณากำหนดและ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการซึ่งมีอำนาจผูกพันบริษัทได้
8. แต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ดำเนินการของบริษัทฯ ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ หรืออาจมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจ และ/หรือ ภายในเวลาตามที่คณะกรรมการเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการอาจ ยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขอำนาจนั้น ๆ ได้
9. พิจารณานุมัติการทำรายการการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯเว้นแต่ในกรณีที่รายการ ดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ในการพิจารณานุมัติดังกล่าวให้เป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
10. พิจารณานุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เว้นแต่ในรายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ในการพิจารณานุมัติดังกล่าวให้เป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องกับ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
11. พิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อเห็นว่าบริษัทมีกำไรพอสมควรที่จะ ทำเช่นนั้น และรายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวต่อไป
12. มีหน้าที่กำหนดวิสัยทัศน์ นโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทฯทุกยุทธศาสตร์ งบประมาณประจำปี และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้ อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลเพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น และการเติบโตอย่างยั่งยืน
13. รับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นโดยสม่ำเสมอ ดำเนินงานโดยรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น มีการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญต่อผู้ลงทุนอย่างถูกต้อง ครบถ้วน มีมาตรฐานและโปร่งใส
14. กำกับดูแลให้ฝ่ายระบบบริหารคุณภาพหรือฝ่ายจัดการ มีระบบการบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
15. พิจารณาดัดสินในเรื่องที่มีสาระสำคัญ เช่น นโยบายและแผนธุรกิจโครงการลงทุนขนาดใหญ่ อำนาจการบริหาร การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และรายการอื่นใดที่กฎหมายกำหนด
16. กำหนดอำนาจและระดับการอนุมัติในการทำธุรกรรม และการดำเนินการต่างๆที่เกี่ยวข้องกับงานของบริษัทฯให้คณะหรือบุคคลตามความเหมาะสม และให้เป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องโดยจัดทำเป็นคู่มือ ดำเนินการ และให้มีการทบทวนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
17. จัดให้มีระบบบัญชีการรายงานทางการเงินและการสอบบัญชีที่เชื่อถือได้รวมทั้งดูแลจัดให้มี กระบวนการในการประเมินความเหมาะสมของการควบคุมภายใน
18. ให้ความเห็นชอบในการเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและพิจารณาค่าสอบบัญชีประจำปีเพื่อนำเสนอต่อผู้ ถือหุ้นในการพิจารณานุมัติแต่งตั้ง
19. รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการในการจัดทำรายงานทางการเงินโดยแสดงความถูกต้องกับรายงาน ของผู้สอบบัญชีไว้ในรายงานประจำปีและครอบคลุมในเรื่องสำคัญ ๆ ตามนโยบายข้อพึงปฏิบัติที่สำคัญ บริษัทฯจะทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
20. กำกับดูแลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ให้เป็นไปตามกฎบัตรที่กำหนดไว้
21. คณะกรรมการต้องประเมินผลการปฏิบัติงานด้วยตนเอง และประเมินผลการปฏิบัติงานโดยรวม

การประชุมคณะกรรมการบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัท ต้องจัดให้มีการประชุมเพื่อรับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างน้อยปีละ 5 ครั้ง ในการประชุมกรรมการ ต้องแสดงความเห็น และใช้ดุลยพินิจอย่างเป็นอิสระ กรรมการควรเข้าประชุมทุกครั้ง นอกเหนือจากมีเหตุสุดวิสัย ซึ่งต้องแจ้งต่อเลขานุการคณะกรรมการ บริษัทเป็น การล่วงหน้า บริษัทต้องรายงานจำนวน ครั้งที่เข้าร่วมประชุมของกรรมการไว้ในรายงานประจำปี ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการแต่ละ ครั้ง เพื่อให้ คณะกรรมการทุกท่านทราบเป็นการล่วงหน้า เลขานุการคณะกรรมการจะต้องจัดส่งหนังสือเชิญประชุมแก่กรรมการ ทุกท่าน เพื่อให้ทราบถึง วันเวลาสถานที่และวาระการประชุม โดยจัดส่งเป็นการล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน และเป็นผู้ รวบรวมเอกสารประกอบการประชุมจากกรรมการ และฝ่าย จัดการ เพื่อจัดส่งให้คณะกรรมการล่วงหน้าและเอกสาร ดังกล่าวต้องให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจและใช้ดุลยพินิจอย่างเป็นอิสระของคณะกรรมการ เลขานุการ คณะกรรมการจะต้องเป็นผู้บันทึกประเด็นในการประชุม เพื่อจัดทำเป็นรายงานการประชุมซึ่งต้องมีเนื้อหาสาระ ครบถ้วนและเสร็จสมบูรณ์ ภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันประชุมเสร็จสิ้น เพื่อเสนอให้ประธานคณะกรรมการบริษัทลง นาม และจะต้องจัดให้มีระบบการจัดเก็บที่ดี สะดวกต่อการค้นหา และรักษาความลับได้ดี
2. กรรมการบริษัท ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องใด ไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติในเรื่องนั้น
3. การออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทให้ถือเอาความเห็นที่เป็นเสียงข้างมากเป็นสำคัญ ในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากันให้ประธาน ในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเสียงเป็นเสียงชี้ขาด อย่างไรก็ตาม ความเห็นของกรรมการบริษัทคนอื่น ๆ ที่มีได้ลงมติเห็นด้วยให้ระบุไว้ใน รายงานการประชุม

7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

7.3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อย

บทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัท

บทบาทหน้าที่

- การพิจารณาคำตอบแทน
- บรรษัทภิบาล

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย นโยบาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุม
2. พิจารณานุมัติแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด ตามพระราชบัญญัติ บริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และประกาศข้อบังคับรวมถึงและ/หรือระเบียบ ที่เกี่ยวข้องกับตำแหน่งกรรมการ ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากการออกตามวาระ
3. พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร โดยเลือกจากกรรมการของบริษัทและ/หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าเหมาะสม พร้อมทั้งกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร
4. พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน โดยเลือกจากกรรมการของบริษัทและ/หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าเหมาะสม พร้อมทั้งกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
5. พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยเลือกจากกรรมการของบริษัทและ/หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าเหมาะสม พร้อมทั้งกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
6. พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบโดยพิจารณาจากคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศข้อบังคับและ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
7. พิจารณาเสนอการกำหนดและ/หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการซึ่งมีอำนาจผูกพันบริษัทต่อที่ได้ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณากำหนดและ/หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการซึ่งมีอำนาจผูกพันบริษัทได้
8. แต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ดำเนินกิจการของบริษัท ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ หรืออาจมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจ และ/หรือ ภายในเวลาตามที่คณะกรรมการเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการอาจ ยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขอำนาจนั้น ๆ ได้
9. พิจารณานุมัติการทำรายการการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทเว้นแต่ในกรณีที่ทำรายการ ดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ในการพิจารณานุมัติดังกล่าวให้เป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
10. พิจารณานุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เว้นแต่ในรายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ในการพิจารณานุมัติดังกล่าวให้เป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องกับ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
11. พิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อเห็นได้ว่าบริษัทมีกำไรพอสมควรที่จะ ทำเช่นนั้น และรายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวต่อไป
12. มีหน้าที่กำหนดวิสัยทัศน์ นโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัททุกยุทธศาสตร์ งบประมาณประจำปี และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้ อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลเพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น และการเติบโตอย่างยั่งยืน
13. รับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นโดยสม่ำเสมอ ดำเนินงานโดยรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น มีการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญต่อผู้ลงทุนอย่างถูกต้อง ครบถ้วน มีมาตรฐานและโปร่งใส
14. กำกับดูแลให้ฝ่ายระบบบริหารคุณภาพหรือฝ่ายจัดการ มีระบบการบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
15. พิจารณาดัตสินในเรื่องที่มีสาระสำคัญ เช่น นโยบายและแผนธุรกิจโครงการลงทุนขนาดใหญ่ อำนาจการบริหาร การไต่ถามหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และรายการอื่นใดที่กฎหมายกำหนด
16. กำหนดอำนาจและระดับการอนุมัติในการทำธุรกรรม และการดำเนินการต่างๆที่เกี่ยวข้องกับงานของบริษัทให้คณะหรือบุคคลตามความเหมาะสม และให้เป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องโดยจัดทำเป็นคู่มือ ดำเนินการ และให้มีการทบทวนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
17. จัดให้มีระบบบัญชีการรายงานทางการเงินและการสอบบัญชีที่เชื่อถือได้รวมทั้งดูแลจัดให้มี กระบวนการในการประเมินความเหมาะสมของกรควบคุมภายใน
18. ให้ความเห็นชอบในการเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและพิจารณาคำตอบบัญชีประจำปีเพื่อนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นในการพิจารณานุมัติแต่งตั้ง
19. รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการในการจัดทำรายงานทางการเงินโดยแสดงควบคู่กับรายงาน ของผู้สอบบัญชีไว้ในรายงานประจำปี และครอบคลุมในเรื่องสำคัญ ๆ ตามนโยบายข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับ บริษัทจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
20. กำกับดูแลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ให้เป็นไปตามกฎบัตรที่กำหนดไว้
21. คณะกรรมการต้องประเมินผลการปฏิบัติงานด้วยตนเอง และประเมินผลการปฏิบัติงานโดยรวม

ลิงก์กฎบัตร

คณะกรรมการตรวจสอบ

บทบาทหน้าที่

- การสอบทานรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

1. สอบทานรายงานทางการเงินเพื่อให้มั่นใจว่า มีความถูกต้องและเชื่อถือได้รวมถึงการเปิดเผยข้อมูล อย่างเพียงพอโดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชีภายนอก และผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปีสอบทานให้บริษัทมีรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยอย่างเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ให้มีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพและพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจน ให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่ รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายในและอาจเสนอแนะให้มีการสอบทานหรือตรวจสอบรายการใดที่เห็นว่า จำเป็นและเป็นสิ่งสำคัญ พร้อมทั้งนำเสนอแนะเกี่ยวกับการปรับปรุงแก้ไขระบบการควบคุมภายในที่สำคัญและจำเป็นเสนอคณะกรรมการบริษัทโดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีภายนอก
3. สอบทานการดำเนินงานของบริษัท ให้ถูกต้องตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ วิธีปฏิบัติ กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ประกาศหรือข้อบังคับของบริษัท
4. สอบทานให้บริษัท มีระบบการตรวจสอบภายในที่ดี พิจารณาความเพียงพอของงบประมาณ บุคลากร และความเป็นอิสระของหน่วยตรวจสอบภายใน
5. พิจารณาและสอบทานรายงานผลการปฏิบัติงานของหน่วยตรวจสอบภายใน และอนุมัติแผนการตรวจสอบภายในประจำปี
6. เสนอข้อแนะนำต่อคณะกรรมการบริษัท ในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลื่อนขั้นเลื่อนตำแหน่ง และประเมินผลงานของหัวหน้าหน่วยตรวจสอบภายใน
7. พิจารณาให้ความเห็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัท ตามข้อกำหนดของกฎหมาย และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
8. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในไม่ความถูกต้องครบถ้วน ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง
9. พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชี รวมถึงพิจารณาเสนอคำตอบ แทนของผู้สอบบัญชีของบริษัทต่อคณะกรรมการบริษัทรวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
10. สอบทานให้บริษัท มีระบบการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
11. รายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ให้คณะกรรมการบริษัททราบอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง
12. ประเมินผลการดำเนินงานเกี่ยวกับการตรวจสอบภายในของคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยปีบัญชีการเงินละ 1 ครั้ง ให้คณะกรรมการบริษัททราบ
13. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทซึ่งรายงาน ดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - 13.1 ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วนเป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
 - 13.2 ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
 - 13.3 ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนด ตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - 13.4 ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - 13.5 ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - 13.6 จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละ ท่าน
 - 13.7 ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายบัตร (Charter)
- 13.8 รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
14. ร่วมให้ความเห็นในการพิจารณาแต่งตั้ง ถอดถอน ประเมินผลงานของเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานตรวจสอบภายใน
15. ในการปฏิบัติงานตามขอบเขตหน้าที่ ให้คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจเชิญให้ฝ่ายจัดการ ผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทที่เกี่ยวข้องมาให้ความเห็น เข้าร่วมประชุมหรือส่งเอกสารที่เห็นว่าเกี่ยวข้องหรือจำเป็น
16. คณะกรรมการต้องประเมินผลการปฏิบัติด้วยตนเอง และประเมินผลการปฏิบัติงานโดยรวม

ลิงก์กฎบัตร

คณะกรรมการบริหาร

บทบาทหน้าที่

- การพัฒนาความยั่งยืน

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

1. กำหนดนโยบาย เป้าหมาย กลยุทธ์ แผนการดำเนินงาน งบประมาณประจำปี และขั้นตอนการใช้จ่ายงบประมาณ และอำนาจการบริหารงานต่างๆ ของบริษัท เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทฯ อนุมัติ
2. กำหนดโครงสร้างองค์กรและการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ
3. ควบคุมดูแลการบริหารงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบาย เป้าหมาย กลยุทธ์ แผนการดำเนินงาน และงบประมาณประจำปี ที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเอื้อต่อสภาพธุรกิจ พร้อมให้คำปรึกษาและขอแนะนำการบริหารจัดการแก่ผู้บริหารระดับสูง
4. พิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุน การจัดทำธุรกรรมทางการเงินกับสถาบันการเงินเพื่อการเปิดบัญชียืม จำนำ จำนอง ค้ำประกัน และการอื่นใด รวมถึงการซื้อขาย/จดทะเบียนสิทธิที่ดินเพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัทฯ ภายใต้อำนาจอนุมัติที่ได้กำหนดไว้
5. พิจารณาปรับปรุงแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เหมาะสม เพื่อประโยชน์ของบริษัท
6. พิจารณาผลกำไรและขาดทุนของบริษัทฯ และเสนอจ่ายปันผลประจำปี พิจารณาการดำเนินธุรกิจใหม่หรือเลิกธุรกิจ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
7. พิจารณาอนุมัติระเบียบ ข้อบังคับ แนวนโยบายการบริหารงาน และการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือการทำสัญญาต่าง ๆ อันมีผลผูกพันบริษัทตามอำนาจในคู่มืออำนาจดำเนินการ
8. พิจารณาการกำหนดอำนาจและระดับการอนุมัติของแต่ละบุคคลให้เป็นไปอย่างเหมาะสม และจัดให้มีการแบ่งหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดการทำทุจริตออกจากกัน รวมถึงการกำหนดขั้นตอน และวิธีการทำธุรกรรมกับ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวอย่างเหมาะสม เพื่อป้องกันการถ่ายเทผลประโยชน์ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่ออนุมัติหลักการรวมถึงควบคุมให้มีการถือปฏิบัติตามหลักการและข้อกำหนดที่ได้รับอนุมัติแล้ว
9. พิจารณากลับกรองรายงานทุกประเภทที่เสนอคณะกรรมการบริษัทฯ ยกเว้น งานที่อยู่ภายใต้หน้าที่ความรับผิดชอบและ/หรือ เป็นอำนาจของคณะกรรมการชุดย่อยอื่นของบริษัทฯ ที่จะเป็นผู้พิจารณากลับกรองเพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัทฯ โดยตรง
10. รายงานผลการปฏิบัติงานที่สำคัญหรือการกระทำที่ผิดปกติหรือการกระทำผิดกฎหมาย ให้คณะกรรมการบริษัทฯ รับทราบเป็นประจำ รวมทั้งประเด็นสำคัญต่าง ๆ ที่คณะกรรมการบริษัทฯ ควรได้รับทราบ เพื่อพิจารณาแก้ไข ภายในเวลาอันสมควร
11. ดำเนินการอื่น ๆ ตามนโยบาย อำนาจ และความรับผิดชอบ หรือตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ มอบหมาย
12. ดำเนินการประชุมอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง หรือในคราวที่มีวาระเร่งด่วน
13. การดำเนินการเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริหารในเรื่องใด ๆ ซึ่งได้รับการลงมติ และ/หรืออนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริหารจะต้องรายงานให้คณะกรรมการบริษัทฯ รับทราบในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งถัดไป
14. คณะกรรมการต้องประเมินผลการปฏิบัติด้วยตนเอง และประเมินผลการปฏิบัติงานโดยรวม

ลิงก์กฏบัตร

-

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

บทบาทหน้าที่

- การกำกับดูแลด้านความเสี่ยง

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

1. มีอำนาจแต่งตั้งคณะทำงานบริหารความเสี่ยง โดยคณะทำงานประกอบด้วยบุคคลที่เกี่ยวข้องตั้งแต่ระดับหัวหน้าแผนกขึ้นไป
2. มีอำนาจเชิญหน่วยงานต่างๆ ในบริษัทฯ มาชี้แจงข้อมูลหรือให้ข้อเท็จจริง หรือขอเอกสารจากหน่วยงานดังกล่าวเพื่อประกอบการพิจารณา
3. กำหนดและทบทวนนโยบาย กรอบการบริหารความเสี่ยงขององค์กร เสนออนุมัติต่อคณะกรรมการบริหาร โดยให้สอดคล้องและเป็นไปตามแนวทางการบริหารความเสี่ยงของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย
4. วางกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้สามารถประเมิน ติดตาม และควบคุมความเสี่ยงแต่ละประเภทให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ โดยกำกับดูแลระบบบริหารความเสี่ยงให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เป็นไปตามมาตรฐานสากล
5. ผลักดันและติดตามให้มีการดำเนินงานด้านการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร โดยเป็นไปในทิศทางเดียวกันสอดคล้องกับกลยุทธ์ วัตถุประสงค์ และเป้าหมายขององค์กร รวมถึงสภาวการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป
6. จัดให้มีการสื่อสารความเสี่ยงองค์กรให้พนักงานทุกระดับได้รับทราบ เพื่อให้พนักงานทุกคนได้ตระหนักถึงปัจจัยความเสี่ยงที่จะส่งผลกระทบต่อเป้าหมายของบริษัทฯ และกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบในแต่ละปัจจัยเสี่ยงชัดเจน เพื่อให้มั่นใจว่าจะมีผู้รับผิดชอบที่จะจัดทำแผนบริหารจัดการความเสี่ยง ติดตาม และประเมินผลอย่างต่อเนื่อง
7. ส่งเสริมให้พนักงานทุกระดับได้ตระหนัก และให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยง จนเป็นวัฒนธรรมองค์กร และให้การสนับสนุนในการพัฒนาศักยภาพของพนักงานด้านการบริหารความเสี่ยง
8. แต่งตั้งคณะทำงาน เพื่อช่วยปฏิบัติงานได้ตามความจำเป็นและเหมาะสม
9. ดูแล เสนอแนะวิธีป้องกัน และวัดลดความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ติดตาม ประเมินผลและปรับปรุงแผนการดำเนินงานเพื่อลดความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง และเหมาะสมกับสภาวะการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้มั่นใจว่าความเสี่ยงได้รับการบริหารจัดการอย่างเพียงพอและเหมาะสม
10. ส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการปรับปรุง และพัฒนาระบบการบริหารความเสี่ยงภายในบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ
11. สื่อสารแลกเปลี่ยนข้อมูล และประสานงานเกี่ยวกับความเสี่ยงและการควบคุมภายในกับคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง
12. รายงานผลการบริหารความเสี่ยงองค์กร ให้คณะกรรมการบริหารและคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อเสนอต่อกรรมการบริษัท รับทราบ และในกรณีที่มิปัจจัยหรือเหตุการณ์สำคัญ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อบริษัทฯ หรือผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อทราบและพิจารณาโดยเร็วที่สุด
13. จัดทำคู่มือการบริหารความเสี่ยง แผนงานเพื่อป้องกัน ประเมินผล และจัดทำรายงานการบริหารความเสี่ยงแบบบูรณาการโดยเชื่อมโยงระบบสารสนเทศ
14. ประชุมคณะกรรมการฯ อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ทั้งนี้ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงสามารถเรียกประชุมเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร หรือคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเรียกร้องให้มีการจัดประชุมเพื่อพิจารณาประเด็นด้านความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจเร่งด่วน
15. ในกรณีที่ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยงไม่อยู่ที่ประชุม หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้กรรมการบริหารความเสี่ยงที่มาประชุมเลือกกรรมการบริหารความเสี่ยงคนใดคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม
16. กรรมการที่อาจมีความขัดแย้งหรือมีส่วนได้เสียเสียในเรื่องใด ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้นๆ
17. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ มอบหมาย ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารความเสี่ยง
18. คณะกรรมการต้องประเมินผลการปฏิบัติด้วยตนเอง และประเมินผลการปฏิบัติงานโดยรวม

ลิงก์กฎบัตร

-

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

บทบาทหน้าที่

- การสรรหากรรมการ / ผู้บริหารระดับสูง

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนของบริษัทฯ มีขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบ ดังต่อไปนี้

ด้านการสรรหา

1. กำหนดวิธีการสรรหาบุคคลที่เหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการให้เหมาะสมกับลักษณะและการดำเนินธุรกิจขององค์กร โดยกำหนดคุณสมบัติและความรู้ความชำนาญแต่ละด้านที่ต้องการ
2. สรรหาบุคคลที่เหมาะสม มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ มาดำรงตำแหน่งกรรมการ แทนกรรมการที่หมดวาระและ/หรือมีตำแหน่งว่างลง เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทฯ ดำเนินการแต่งตั้ง
3. พิจารณารายชื่อบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อมา และคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติสอดคล้องกับเกณฑ์คุณสมบัติที่กำหนดไว้
4. ตรวจสอบว่าบุคคลที่จะถูกเสนอชื่อนั้น มีคุณสมบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
5. ดำเนินการหาบุคคลที่มีคุณสมบัติสอดคล้อง กับเกณฑ์คุณสมบัติที่กำหนดไว้ เพื่อมั่นใจว่าบุคคลดังกล่าวมีความยินดีที่จะมารับตำแหน่งกรรมการบริษัท หากได้รับการแต่งตั้งจากผู้ถือหุ้น
6. พิจารณาสรรหาประธานเจ้าหน้าที่บริหารที่บริหารตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
7. สามารถหาบุคคลที่ทำหน้าที่ให้คำปรึกษาเพื่อให้ความเห็นหรือให้คำปรึกษาในกรณีจำเป็น

ด้านการพิจารณาคำตอบแทน

1. กำหนดหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการเพื่อให้ความเหมาะสม โดยทบทวนความเหมาะสมของเกณฑ์ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน เปรียบเทียบกับข้อมูลการจ่ายค่าตอบแทนของบริษัทที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันกับบริษัทและกำหนดเกณฑ์ที่เหมาะสมเพื่อให้เกิดผลงานตามที่คาดหวัง ให้มีความเป็นธรรม และ เป็นการตอบแทนบุคคลที่ช่วยในงานของบริษัทประสบผลสำเร็จ
2. ทบทวนรูปแบบการจ่ายค่าตอบแทนทุกประเภท เช่น ค่าตอบแทนประจำ ค่าตอบแทนตามผลการดำเนินงาน และค่าเบี้ยประชุม โดยคำนึงถึงแนวปฏิบัติที่อุตสาหกรรมเดียวกันใช้อยู่ ผลประกอบการและขนาดของธุรกิจของบริษัท และความรับผิดชอบ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ของกรรมการและผู้บริหารระดับสูง ที่บริษัทต้องการ
3. พิจารณาเกณฑ์การประเมินผลงานประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการตามที่ได้รับ มอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
4. กำหนดค่าตอบแทนประจำปี ของกรรมการประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการตาม หลักเกณฑ์การจ่ายที่ได้พิจารณาไว้ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติค่าตอบแทนของประธาน เจ้าหน้าที่บริหารและรองกรรมการผู้จัดการส่วนของการกรรมการให้คณะกรรมการบริษัทนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ
5. พิจารณาความเหมาะสมและให้ความเห็นชอบในกรณีที่มีการเสนอขายหลักทรัพย์ใหม่ให้กรรมการและพนักงาน โดยยึดหลักให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น และสร้างแรงจูงใจให้กรรมการและพนักงานปฏิบัติ หน้าที่เพื่อให้เกิดการสร้างมูลค่าเพิ่มให้ผู้ถือหุ้นในระยะยาวและสามารถรักษาบุคลากรที่มีคุณภาพได้อย่างแท้จริง

ลิงก์กฎบัตร

-

7.3.2 ข้อมูลคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละชุด

รายชื่อคณะกรรมการตรวจสอบ

| รายชื่อกรรมการ | ตำแหน่ง | วันที่ดำรงตำแหน่ง | ทักษะและความชำนาญ |
|--|---|-------------------|--|
| 1. นาย อดอาจ ขาญประสิทธิ์ชัย ^(*) เพศ: ชาย อายุ : 47 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาเอก สาขา : คณะธุรกิจเทคโนโลยีและการจัดการนวัตกรรม สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ มีประสบการณ์ความรู้ด้านการตรวจสอบบัญชี : ใช่ | ประธานกรรมการตรวจสอบ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ) ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยัง ดำรงตำแหน่งตามบัญชีที่รายงาน และไม่มีการลาออกระหว่างปี) | 25 ก.พ. 2563 | การเงิน, บัญชี, การวิเคราะห์ ข้อมูล, การตรวจสอบ, เศรษฐศาสตร์ |
| 2. นางสาว ชีรพรรณ อึ้งภากรณ์ ^(*) เพศ: หญิง อายุ : 45 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาเอก สาขา : การเงิน สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ มีประสบการณ์ความรู้ด้านการตรวจสอบบัญชี : ใช่ | กรรมการตรวจสอบ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ) ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยัง ดำรงตำแหน่งตามบัญชีที่รายงาน และไม่มีการลาออกระหว่างปี) | 25 ก.พ. 2563 | เศรษฐศาสตร์, บัญชี, การเงิน, การวิเคราะห์ ข้อมูล, การตรวจสอบ |
| 3. นาย อภิชา นิธิอนันตกร ^(*) เพศ: ชาย อายุ : 43 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : การจัดการ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ มีประสบการณ์ความรู้ด้านการตรวจสอบบัญชี : ใช่ | กรรมการตรวจสอบ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ) ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยัง ดำรงตำแหน่งตามบัญชีที่รายงาน และไม่มีการลาออกระหว่างปี) | 25 ก.พ. 2563 | เศรษฐศาสตร์, การตลาด, ผู้ นำ, บริหารธุรกิจ, การจัดการ องค์กร |

คำอธิบายเพิ่มเติม:

(*) กรรมการที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงินของบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการบริหาร

| รายชื่อกรรมการ | ตำแหน่ง | วันที่ดำรงตำแหน่ง |
|--|------------------------|-------------------|
| 1. นาย ไชยยุทธ เลิศรุ่งพร เพศ: ชาย อายุ : 70 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : การจัดการ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ | ประธานกรรมการบริหาร | 25 ก.พ. 2563 |
| 2. นาง ปราณี เลิศรุ่งพร เพศ: หญิง อายุ : 70 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : การจัดการ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ | รองประธานกรรมการบริหาร | 25 ก.พ. 2563 |
| 3. นาย พงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร เพศ: ชาย อายุ : 45 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ | กรรมการบริหาร | 25 ก.พ. 2563 |
| 4. นาย อรรถ เลิศรุ่งพร เพศ: ชาย อายุ : 44 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : การตลาด สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ | กรรมการบริหาร | 25 ก.พ. 2563 |
| 5. นาย พงศ์รินทร์ เลิศรุ่งพร เพศ: ชาย อายุ : 48 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาเอก สาขา : คณะเทคโนโลยีเทคนิคศึกษา สาขาวิชาเทคโนโลยีเทคนิคศึกษา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ | กรรมการบริหาร | 25 ก.พ. 2563 |
| 6. นางสาว วรณา ศรีบุญเรือง เพศ: หญิง อายุ : 42 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : บัญชี สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ | กรรมการบริหาร | 14 ม.ค. 2565 |

คณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

| ชื่อคณะกรรมการชุดย่อย | รายชื่อ | ตำแหน่ง |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง | นาย อุทิศ พงศ์จิรวัฒนา | ประธานกรรมการชุดย่อย (กรรมการอิสระ) |
| | นาย พงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร | กรรมการชุดย่อย |
| | นาย อรรถ เลิศรุ่งพร | กรรมการชุดย่อย |
| คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน | นาย อภิชา นิธิอนันตภร | ประธานกรรมการชุดย่อย (กรรมการอิสระ) |
| | นาย พงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร | กรรมการชุดย่อย |
| | นาย อุทิศ พงศ์จิรวัฒนา | กรรมการชุดย่อย (กรรมการอิสระ) |

7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

7.4.1 รายชื่อและตำแหน่งของผู้บริหาร

รายชื่อผู้บริหารสูงสุดและผู้บริหาร 4 รายแรกนับจากผู้บริหารสูงสุด

| รายชื่อผู้บริหาร | ตำแหน่ง | วันที่ดำรงตำแหน่ง | ทักษะและความชำนาญ |
|---|--|-------------------|--|
| 1. นาย พงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร เพศ: ชาย อายุ : 45 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่ | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) | 25 ก.พ. 2563 | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, วิศวกรรม, สถาปัตยกรรม, บริหารธุรกิจ, การจัดการ องค์กร |
| 2. นาย พงศนรินทร์ เลิศรุ่งพร เพศ: ชาย อายุ : 48 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาเอก สาขา : คณะเทคโนโลยีเทคนิคศึกษา สาขาวิชาเทคโนโลยีเทคนิคศึกษา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเท นโอ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่ | กรรมการผู้จัดการสายงานสนับสนุน งานระบบ | 25 ก.พ. 2563 | ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์, เทคโนโลยีสารสนเทศและการ สื่อสาร, การจัดการเทคโนโลยี สารสนเทศ, การจัดการ ข้อมูล, กฎหมาย |
| 3. นาย อรรถ เลิศรุ่งพร เพศ: ชาย อายุ : 44 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : การตลาด สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่ | กรรมการผู้จัดการสายงานพัฒนาธุ รกิจ การตลาดและการขาย | 25 ก.พ. 2563 | เงินทุนและหลักทรัพย์, พัฒนา อสังหาริมทรัพย์, การตลาด, ผู้ นำ, บริหารธุรกิจ |
| 4. นางสาว วรรณฯ ศรีบุญเรือง ^(*) เพศ: หญิง อายุ : 42 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : บัญชี สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ใช่ | ผู้อำนวยการสายงานบัญชีและการเจ ิน | 14 ม.ค. 2565 | บัญชี |

| รายชื่อผู้บริหาร | ตำแหน่ง | วันที่ดำรงตำแหน่ง | ทักษะและความชำนาญ |
|--|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 5. นางสาว ธัญกมล หนองภักดี เพศ: หญิง อายุ : 36 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : การท่องเที่ยวและการโรงแรม สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่ | ผู้อำนวยการส่วนงานควบคุมการปฏิบัติงาน | 27 พ.ย. 2567 | ตรวจสอบภายใน |

คำอธิบายเพิ่มเติม :

(*) ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน

(**) ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

(***) แต่งตั้งภายหลังวันสิ้นสุดปีบัญชี ณ ปีรายงาน

แผนภาพโครงสร้างผู้บริหารสูงสุดและผู้บริหาร 4 รายแรกนับจากผู้บริหารสูงสุด

โครงสร้างผู้บริหารสูงสุดและผู้บริหาร 4 รายแรกนับจากผู้บริหารสูงสุด ณ : 6 ม.ค. 2568

วันที่

รูปแผนภาพโครงสร้างผู้บริหารสูงสุดและผู้บริหาร 4 รายแรกนับจากผู้บริหารสูงสุด

บริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)

โครงสร้างผู้บริหารสูงสุด



นายพงศ์พนธ์ เลิศรุ่งพร
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



นายอรรถ เลิศรุ่งพร
กรรมการผู้จัดการสายงาน
พัฒนารธุรกิจ การตลาดและการขาย



ดร.พงศ์นรินทร์ เลิศรุ่งพร
กรรมการผู้จัดการสายงาน
สนับสนุนงานระบบ

นางสาววรรณ ศรีบุญเรือง
ผู้อำนวยการสายงาน
บริหารบัญชีและการเงิน

นางสาวธัญกมล หนองภักดี
ผู้อำนวยการสายงาน
ควบคุมการปฏิบัติงาน

7.4.2 นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

การพิจารณาค่าตอบแทน

- กำหนดหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการเพื่อให้ความเหมาะสม โดยทบทวนความเหมาะสมของเกณฑ์ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน เปรียบเทียบกับข้อมูลการจ่ายค่าตอบแทนของบริษัทที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันกับบริษัทและกำหนดเกณฑ์ให้เหมาะสม เพื่อให้เกิดผลงานตามที่คาดหวัง ให้ความสำคัญเป็นธรรม และ เป็นการตอบแทนบุคคลที่ช่วยให้งานของบริษัทประสบผลสำเร็จ
- ทบทวนรูปแบบการจ่ายค่าตอบแทนทุกประเภท เช่น ค่าตอบแทนประจำ ค่าตอบแทนตามผลการดำเนินงาน และค่าเบี้ยประชุม โดยคำนึงถึงแนวปฏิบัติที่อุตสาหกรรมเดียวกันใช้อยู่ ผลประกอบการและขนาดของธุรกิจของบริษัท และความรับผิดชอบ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ของกรรมการ และผู้บริหารระดับสูง ที่บริษัทต้องการ
- พิจารณาเกณฑ์การประเมินผลงานประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการตามที่ได้รับ มอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- กำหนดค่าตอบแทนประจำปี ของกรรมการประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการตาม หลักเกณฑ์การจ่ายที่ได้พิจารณาไว้ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติค่าตอบแทนของประธาน เจ้าหน้าที่บริหารและรองกรรมการผู้จัดการส่วนของกรรมการให้คณะกรรมการบริษัทนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้น อนุมัติ
- พิจารณาความเหมาะสมและให้ความเห็นชอบในกรณีที่มีการเสนอขายหลักทรัพย์ใหม่ให้กรรมการและพนักงาน โดยยึดหลักให้เกิดความเป็นธรรม ต่อผู้ถือหุ้น และสร้างแรงจูงใจให้กรรมการและพนักงานปฏิบัติ หน้าที่เพื่อให้เกิดการสร้างมูลค่าเพิ่มให้ผู้ถือหุ้นในระยะยาวและสามารถรักษาบุคลากรที่มีคุณภาพได้อย่างแท้จริง

คณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนมีความเห็น : ไม่มี

ต่อนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหารหรือไม่

7.4.3 ค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

| | 2565 | 2566 | 2567 |
|---|--------------|--------------|--------------|
| ค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหารรวม (บาท) | 4,613,100.00 | 4,667,203.00 | 4,518,237.00 |
| ค่าตอบแทนกรรมการบริหาร (บาท) | 168,000.00 | 168,000.00 | 208,000.00 |
| ค่าตอบแทนผู้บริหาร (บาท) | 4,445,100.00 | 4,499,203.00 | 4,310,237.00 |

ค่าตอบแทนอื่นของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

| | 2565 | 2566 | 2567 |
|---|------------|------------|------------|
| เงินที่บริษัทสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับกรรมการผู้บริหารและผู้บริหาร (บาท) | 212,950.00 | 212,700.00 | 175,500.00 |

ค่าตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้างจ่ายของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้างจ่ายของกรรมการบริหารและผู้บริหารใน : 0.00

รอบปีที่ผ่านมา

ประมาณค่าตอบแทนของกรรมการบริหารและผู้บริหารในรอบปีปัจจุบัน : 4,210,000.00

7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงานของบริษัท

จำนวนพนักงาน

| | 2565 | 2566 | 2567 |
|------------------|------|------|------|
| พนักงานรวม (คน) | 58 | 65 | 89 |
| พนักงานชาย (คน) | 32 | 30 | 42 |
| พนักงานหญิง (คน) | 26 | 35 | 47 |

การเปลี่ยนแปลงจำนวนพนักงานอย่างมีนัยสำคัญ

จำนวนพนักงานเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา : ไม่ใช่

ข้อมูลเกี่ยวกับค่าตอบแทนพนักงาน

ค่าตอบแทนของพนักงาน

| | 2565 | 2566 | 2567 |
|-----------------------------|--------------|---------------|---------------|
| ค่าตอบแทนพนักงานรวม (บาท) | 7,980,000.00 | 14,296,770.70 | 14,992,964.91 |
| ค่าตอบแทน พนักงานชาย (บาท) | 4,608,000.00 | 7,056,070.00 | 6,905,204.91 |
| ค่าตอบแทน พนักงานหญิง (บาท) | 3,372,000.00 | 7,240,700.70 | 8,087,760.00 |

นโยบายการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (Provident fund: PVD)

นโยบายการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ : มี

บริษัทได้มีการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพภายใต้การจัดการของ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด มี ผลตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2563 เพื่อสร้างขวัญและกำลังใจให้แก่พนักงานและเพื่อจูงใจให้พนักงานทำงานกับบริษัทในระยะยาว

หลักเกณฑ์การเข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของพนักงาน

1. บททั่วไปและคำจำกัดความ
"อายุงาน" หมายถึง ระยะเวลาการทำงานต่อเนื่องกัน นับตั้งแต่วันที่เริ่มต้นทำงานกับบริษัท จนถึงวันทำงานวันสุดท้ายกับบริษัท หรือวันที่สิ้นสุดสมาชิกภาพจากการเป็นสมาชิกกองทุน
"อายุสมาชิก" หมายถึง ระยะเวลาที่ต่อเนื่องกันโดยนับตั้งแต่วันที่เริ่มต้นเข้าเป็นสมาชิกกองทุนกับบริษัท จนถึงวันที่สิ้นสุดสมาชิกภาพจากการเป็นสมาชิกกองทุน
2. บุคคลที่จะเป็นสมาชิกกองทุนนี้ต้องมีคุณสมบัติดังต่อไปนี้ครบถ้วน
 - ลูกจ้างที่ได้รับการบรรจุเป็นพนักงานประจำ และอายุงาน 1 ปี ขึ้นไป
 - แสดงความจำนงค์เป็นสมาชิก
 - ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกองทุนให้เข้าเป็นสมาชิกได้อนึ่ง สมาชิกสามารถลาออกจากกองทุน และสามารถกลับเข้าเป็นสมาชิกกองทุนได้อีก 1 ครั้ง เมื่อลาออกจากกองทุนครบ 1 ปีแล้ว
3. เงินสะสมและเงินสมทบ
 - 3.1 สมาชิกต้องจ่ายเงินสะสมเข้ากองทุนเป็นรายเดือน และนำส่งเข้ากองทุน พร้อมกับการนำส่งเงินสมทบของนายจ้าง โดยให้นายจ้างหักเงินสะสมจากค่าจ้าง ในอัตราดังนี้
 - อายุงาน น้อยกว่า 3 ปี อัตราเงินสะสมร้อยละ 3
 - อายุงาน ครบ 3 ปีขึ้นไป อัตราเงินสะสมร้อยละ 5
 - 3.2 นายจ้างจะจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนให้แก่สมาชิกแต่ละราย และจ่ายในวันเดียวกับวันที่จ่ายเงินสะสมในข้อ 3.1 ในอัตราดังนี้
 - อายุงาน น้อยกว่า 3 ปี อัตราเงินสมทบ ร้อยละ 3
 - อายุงาน ครบ 3 ปีขึ้นไป อัตราเงินสมทบ ร้อยละ 5
4. คณะกรรมการกองทุน

4.1 การจัดตั้งคณะกรรมการกองทุน

- ให้นายจ้างแต่งตั้งผู้แทนฝ่ายนายจ้าง จำนวนอย่างน้อย 1 คน เป็นกรรมการกองทุน
- ให้ลูกจ้างเลือกตั้งผู้แทนฝ่ายลูกจ้าง จำนวนอย่างน้อย 1 คน เป็นกรรมการกองทุน
- ผู้แทนฝ่ายลูกจ้างต้องมีคุณสมบัติดังต่อไปนี้
 - ก. ไม่เป็นบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากนายจ้าง ให้กรรมการกองทุนฝ่ายนายจ้าง ดังกล่าวในข้อ 3.1.1 แล้ว
 - ข. เป็นสมาชิกตามข้อบังคับนี้
 - ค. สมัครเข้ารับเลือกตั้ง ตามหลักเกณฑ์การเลือกตั้ง กรรมการกองทุนฝ่ายลูกจ้าง ตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับ
 - ง. ต้องมีอายุการทำงาน 1 ปี ขึ้นไป
 - จ. สำเร็จการศึกษานั่นค่า ปริญญาตรี

4.2 อำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการกองทุน

- การลงนามในเรื่องซึ่งเป็นการเฉพาะของบริษัท ให้กรรมการกองทุนฝ่ายนายจ้างและกรรมการ กองทุน ฝ่ายลูกจ้าง อย่างน้อยฝ่าย

ละ 1 ท่าน ลงนามร่วมกัน

4.3 การดำรงตำแหน่งและพ้นจากตำแหน่งของคณะกรรมการกองทุน

- ให้กรรมการกองทุนอยู่ในตำแหน่ง จนกว่าจะลาออก

4. การจ่ายเงินกองทุน

- กรณีทำความผิดอันเป็นเหตุให้นายจ้างได้รับความเสียหายอย่างร้ายแรง บริษัทจะไม่จ่ายเงิน สมทบ และผลประโยชน์ที่เกิดจากเงิน ดังกล่าวให้กับสมาชิกให้จ่ายเงินสมทบ และผลประโยชน์ที่ เกิดจากเงินดังกล่าวให้แก่สมาชิกตามเกณฑ์ ดังนี้

ก. กรณีที่พนักงานสมัครเข้าเป็นสมาชิกกองทุนครั้งแรก

| <u>อายุงาน</u> | <u>ร้อยละของเงินสมทบและผลประโยชน์ของเงินสมทบ</u> | |
|--------------------------------|--|-----|
| น้อยกว่า 2 ปี | = | 0 |
| ครบ 2 ปี ขึ้นไป แต่ไม่ถึง 3 ปี | = | 25 |
| ครบ 3 ปี ขึ้นไป แต่ไม่ถึง 4 ปี | = | 50 |
| ครบ 4 ปีขึ้นไป แต่ไม่ถึง 5 ปี | = | 75 |
| ครบ 5 ปีขึ้นไป | = | 100 |

ข. กรณีสมาชิกลาออกจากกองทุนโดยไม่ลาออกจากงาน และสมัครกลับเข้าเป็นสมาชิกกองทุนใหม่

| <u>อายุสมาชิก</u> | <u>ร้อยละของเงินสมทบและผลประโยชน์ของเงินสมทบ</u> | |
|--------------------------------|--|-----|
| น้อยกว่า 2 ปี | = | 0 |
| ครบ 2 ปี ขึ้นไป แต่ไม่ถึง 3 ปี | = | 25 |
| ครบ 3 ปี ขึ้นไป แต่ไม่ถึง 4 ปี | = | 50 |
| ครบ 4 ปีขึ้นไป แต่ไม่ถึง 5 ปี | = | 75 |
| ครบ 5 ปีขึ้นไป | = | 100 |

อนึ่ง สำหรับกรณีต่อไปนี้ สมาชิกจะได้รับเงินสมทบและผลประโยชน์ 100% ในกรณีที่

(ก) ถึงแก่กรรม

(ข) ครบเกษียณอายุการทำงาน

(ค) เจ็บป่วยจนไม่สามารถปฏิบัติงานได้ โดยมีหนังสือรับรองจากแพทย์ที่นายจ้างยอมรับ เป็นผู้ลงความเห็น ว่า สมาชิกไม่สามารถปฏิบัติงานได้อีกต่อไป

(ง) เป็นบุคคลวิกลจริต คนไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ โดยมีหนังสือรับรองจากแพทย์ ที่นายจ้างยอมรับเป็น ผู้ลงความเห็น ว่า สมาชิกไม่สามารถปฏิบัติงานได้อีกต่อไป

(จ) ทุพพลภาพาวรสิ้นเชิง หมายถึง การทุพพลภาพ เนื่องจากสาเหตุใด ๆ ถึงขนาดไม่สามารถประกอบหน้าที่การงานใด ๆ ใน อาชีพประจำ

(ฉ) นายจ้างขอยกเลิกสวัสดิการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

(ช) นายจ้างยกเลิกกิจการ

(ข) กองทุนเป็นอันยกเลิก

ในกรณีที่กองทุนไม่ได้จ่ายเงินสมทบ และผลประโยชน์ที่เกิดจากเงินที่บริษัทจ่ายสมทบเข้ากองทุนให้แก่สมาชิกเมื่อพ้นจากสมาชิกภาพ เฉพาะกรณี ทำความผิดอันเป็นเหตุให้นายจ้างได้รับความเสียหายอย่างร้ายแรง เงินที่บริษัทจ่ายสมทบเข้ากองทุนและผลประโยชน์ที่เกิดจากเงินที่บริษัทจ่ายสมทบในส่วน ที่ได้ถือเป็นรายจ่ายไปแล้วรวมทั้งหมดหรือบางส่วนให้ถือเป็นรายได้ของ บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน)

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงาน (PVD)

| | 2565 | 2566 | 2567 |
|---|------------|------------|------------|
| จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม PVD (คน) | 17 | 13 | 12 |
| สัดส่วนพนักงานที่เป็นสมาชิก PVD (%) | 29.31 | 19.40 | 28.57 |
| จำนวนเงินที่บริษัทสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงาน (บาท) | 472,034.00 | 476,714.00 | 455,582.00 |

7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ

7.6.1 ผู้ที่ได้รับมอบหมาย

รายชื่อผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

| ข้อมูลทั่วไป | อีเมล | โทรศัพท์ |
|------------------------------|--------------------|------------|
| 1. นางสาว วรรณภา ศรีบุญเรือง | wanna@dhouse.in.th | 0651416492 |

รายชื่อเลขานุการบริษัท

| ข้อมูลทั่วไป | อีเมล | โทรศัพท์ |
|-------------------------|-----------------------|------------|
| 1. นางสาว พัชรา อารักขา | patchara@dhouse.in.th | 0899401498 |

รายชื่อหัวหน้างานตรวจสอบภายในหรือผู้ตรวจสอบภายในที่ว่างจากภายนอก

| ข้อมูลทั่วไป | อีเมล | โทรศัพท์ |
|------------------------------|------------------------|----------|
| 1. นางสาว ปิยมาศ เรืองแสงรอบ | piyamas@honoraudit.com | - |

7.6.2 หัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัทมีการแต่งตั้งหัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์หรือไม่ : มี

รายชื่อหัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์

| ข้อมูลทั่วไป | อีเมล | โทรศัพท์ |
|------------------------|------------------|--------------------------|
| 1. นาย อรรถ เติศรั้งพร | att@dhouse.in.th | 043-722000 , 092-6655656 |

7.6.3 ผู้สอบบัญชีของบริษัท

รายละเอียดการสอบบัญชีของบริษัท

| บริษัทผู้สอบบัญชี | ค่าสอบบัญชี (บาท) | ค่าบริการอื่น ๆ | รายชื่อและข้อมูลทั่วไปของผู้สอบบัญชี |
|--|-------------------|-----------------|---|
| บริษัท สยาม ทูธ สอบบัญชี จำกัด เลขที่ 338 อาคารโครงการปริชาคอมเพล็กซ์ อาคาร A ชั้นที่ 8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ +66 2275 9599,+669 4559 3894 | 2,310,000.00 | - | 1. นาย ไกรสิทธิ์ ศิลปมงคลกุล อีเมล: kraisit@siamtruth.com เลขที่ใบอนุญาต: 9429 2. นางสาว เขมนันท์ ใจขึ้น อีเมล: khaymanundt@siamtruth.com เลขที่ใบอนุญาต: 8260 3. นาย บรรจง พิชญประสาธน์ อีเมล: bunjong@siamtruth.com เลขที่ใบอนุญาต: 7147 |

7.6.4 บุคลากรที่ได้รับมอบหมาย กรณีที่เป็นบริษัทต่างประเทศ

บริษัทมีบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้เป็นตัวแทนในประเทศไทยหรือไม่ : ไม่มี

8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

คณะกรรมการบริษัทได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรอบคอบ โปร่งใส และเป็นธรรม มีความรู้ความสามารถทักษะและ ประสบการณ์หลากหลาย สามารถใช้วิจารณญาณได้อย่างอิสระ มีความเป็นผู้นำ ทำหน้าที่กำหนดกลยุทธ์ ทิศทาง นโยบาย เป้าหมายและภารกิจของบริษัท เพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานมีจุดมุ่งหมายในการดำเนินงานไปในทิศทางเดียวกัน ซึ่งในปี 2567 มีการประชุมทั้งหมด 4 ครั้ง สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1) คณะกรรมการได้พิจารณาและทบทวนกลยุทธ์ เป้าหมาย และทิศทางการดำเนินงานของบริษัท ให้มีความเหมาะสมและ สอดคล้องต่อการดำเนินธุรกิจ รวมทั้งมีการติดตามดูแลให้มีการนำกลยุทธ์ของบริษัทไปปฏิบัติ ให้สอดคล้องกับนโยบาย กฎระเบียบ กฎหมายและข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

2) พิจารณาทบทวน ตรวจสอบ และอนุมัติแผนธุรกิจประจำปี และแผนการลงทุนโครงการใหม่ และแผนการขยายธุรกิจตามที่ฝ่ายบริหารเสนอ

3) ควบคุมการบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ภายใต้กรอบกฎหมาย วัตถุประสงค์ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท และมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น และต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

4) คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้นโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษร และให้ความเห็นชอบนโยบาย ดังกล่าวและมีการทบทวนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

8.1.1 การสรรหาคณะกรรมการ / การพัฒนากรรมการ / การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

ข้อมูลเกี่ยวกับการสรรหาคณะกรรมการ

รายชื่อกรรมการที่หมดวาระและได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาใหม่

| รายชื่อกรรมการ | ตำแหน่ง | วันที่ดำรงตำแหน่ง | ทักษะและความชำนาญ |
|----------------------------|--|-------------------|--|
| นาย ไชยยุทธ เลิศรุ่งพร | รองประธานกรรมการ (กรรมการที่เป็นผู้บริหาร) | 20 เม.ย. 2556 | บรรษัทภิบาล/ การกำกับดูแล, การจัดการกลยุทธ์, ผู้นำ, พัฒนาองค์บริหารทรัพยากร, บริหารธุรกิจ |
| นาย พงศ์นรินทร์ เลิศรุ่งพร | กรรมการ (กรรมการที่เป็นผู้บริหาร) | 27 เม.ย. 2553 | ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์, เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร, การจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศ, การจัดการข้อมูล, กฎหมาย |
| นาย อุทิศ พงศ์จิรวัดนา | กรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ) | 22 ต.ค. 2562 | เศรษฐศาสตร์, สถิติ, การวิเคราะห์ข้อมูล, การจัดการกลยุทธ์, การจัดการความเสี่ยง |

การสรรหากรรมการอิสระ

หลักเกณฑ์ในการสรรหากรรมการอิสระ

มีคุณสมบัติ ดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ไม่นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย

2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือน ประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทเว้นแต่จะได้นอกจากการมีลักษณะ ดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนได้รับการแต่งตั้ง ไม่รวมถึงกรณีที่มีการกรรมการอิสระ เคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้

มีอำนาจ ของบริษัท

3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็น บิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทหรือ บริษัทย่อย

4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทในลักษณะ ที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตนรวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับ บริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ อำนาจควบคุมของบริษัทเว้นแต่จะได้นอกจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ได้รับการแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ

5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มี นัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้นอกจากการมีลักษณะดังกล่าว ไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนได้รับการแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ

6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็น ที่ปรึกษากฎหมายหรือ ที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่า บริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปี จากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทและไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้ อำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้น เว้นแต่จะได้นอกจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้งเข้าดำรง ตำแหน่งกรรมการอิสระ

7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้น รายใหญ่

8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท บริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยใน ห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมลูกจ้าง พนักงานที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนหรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิ ออกเสียงทั้งหมดของบริษัท อื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย

9. กรรมการอิสระมีการดำรงตำแหน่งต่อเนื่องไม่เกิน 9 ปี นับจากวันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระครั้งแรก ในกรณีที่ จะแต่งตั้งกรรมการอิสระนั้นให้ดำรงตำแหน่งต่อไป คณะกรรมการต้องพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลถึงความจำเป็นดังกล่าว

10. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

11. กรรมการอิสระข้างต้น อาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ ให้ตัดสินใจในการดำเนินงาน ของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัท ย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นหรือผู้มีอำนาจ ควบคุม โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบองค์คณะ Collective(Decision)

12. เป็นผู้ที่สามารถปฏิบัติหน้าที่และแสดงความเห็นหรือรายงานผลการปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับ มอบหมายได้อย่างเป็นอิสระโดยไม่อยู่ภาย ใต้การควบคุมของผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ที่เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว

13. เป็นผู้ที่ได้รับความเชื่อถือและเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป

14. สามารถอุทิศเวลาอย่างเพียงพอในการดำเนินหน้าที่ของกรรมการอิสระ

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพของกรรมการอิสระในรอบปีที่ผ่านมา

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพ : ไม่มี
ของกรรมการอิสระในรอบปีที่ผ่านมา

การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

วิธีการสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

วิธีการสรรหาบุคคลที่จะแต่งตั้ง เป็นกรรมการ : ใช่
ผ่านคณะกรรมการสรรหาหรือไม่
วิธีการสรรหาบุคคลที่จะแต่งตั้ง เป็นผู้บริหารระดับสูงสุด : ใช่
ผ่านคณะกรรมการสรรหาหรือไม่

สิทธิของผู้ลงหุ้นรายย่อยในการแต่งตั้งกรรมการ

บริษัทฯ ได้คำนึงถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกราย การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นด้วยความเสมอภาคและเท่าเทียมกัน และเพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแล กิจการที่ดี ดังนั้น จึงเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมและเสนอ เรื่องที่มีความสำคัญและเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินกิจการ เพื่อพิจารณาบรรจุเป็นวาระการ ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น การเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการ

วิธีการแต่งตั้งกรรมการ : วิธีการแต่งตั้งกรรมการแต่ละรายต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นชอบเกินกว่ากึ่งหนึ่งของ จำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

การกำหนดคุณสมบัติในการสรรหากรรมการบริษัท

รายละเอียดการกำหนดคุณสมบัติในการสรรหากรรมการบริษัท

| คุณสมบัติ ความรู้ หรือประสบการณ์ | ทักษะและความชำนาญที่เกี่ยวข้อง |
|---|--|
| <p>คุณสมบัติ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ต้องมีคุณสมบัติที่เหมาะสมและไม่ถึงลักษณะต้องห้ามตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด 2. ต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นอย่างดี มีความซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ และมีเวลาเพียงพอที่จะอุทิศความรู้ ความสามารถและปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัทฯ อย่างเต็มที่ <p>องค์ประกอบ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ต้องมีความรู้ ความเข้าใจในหลักการค้ากับดูแลกิจการที่ดี และข้อพึงปฏิบัติที่ดีในเรื่องการค้ากับดูแลกิจการ 2. มีความรู้ในธุรกิจของบริษัท และความสามารถในการสื่อสารที่ดี 3. ตามข้อบังคับของบริษัทคณะกรรมการของบริษัทต้องประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 5 คนและ กรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรไทย กรรมการของบริษัท จะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด และกรรมการบริษัทจะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทหรือไม่ก็ได้ 4. คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการที่เป็นผู้บริหาร กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และกรรมการ อิสระ โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 และไม่น้อยกว่า 3 คน คุณสมบัติของกรรมการอิสระเป็นไปตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด 5. คณะกรรมการบริษัทเลือกกรรมการคนหนึ่งจากกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารเป็นประธานกรรมการ 6. คณะกรรมการบริษัทเลือกบุคคลหนึ่งทำหน้าที่เป็นเลขานุการ คณะกรรมการบริษัท เลขานุการคณะกรรมการบริษัทจะเป็นกรรมการหรือไม่ก็ได้ | <p>เศรษฐศาสตร์, การวิเคราะห์ข้อมูล, การจัดการองค์กร, ผู้นำ, บริหารธุรกิจ</p> |

ข้อมูลเกี่ยวกับการพัฒนากรรมการ

การพัฒนากรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

รายละเอียดการพัฒนากิจกรรมในรอบปีที่ผ่านมา

| รายชื่อกรรมการ | เข้าร่วมอบรมในรอบปี บัญชีที่ผ่านมา | ประวัติการเข้าร่วมอบรม |
|---|---------------------------------------|------------------------|
| 1. นางสาว ชีรพรรณ อิงภากรณ์ ประธานกรรมการ | ไม่เข้าร่วม | - |
| 2. นาย ไชยยุทธ เลิศรุ่งพร รองประธานกรรมการ | ไม่เข้าร่วม | - |
| 3. นาย พงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร กรรมการ | ไม่เข้าร่วม | - |
| 4. นาย พงศนรินทร์ เลิศรุ่งพร กรรมการ | ไม่เข้าร่วม | - |
| 5. นาย ชายชาญ แก้ววิศิษฐ์ กรรมการ | ไม่เข้าร่วม | - |
| 6. นาย อรรถ เลิศรุ่งพร กรรมการ | ไม่เข้าร่วม | - |
| 7. นาย อดิชา ชาญประสิทธิ์ชัย กรรมการ | ไม่เข้าร่วม | - |
| 8. นาย อภิชา นิธิอนันตกร กรรมการ | ไม่เข้าร่วม | - |
| 9. นาย อุทิศ พงศ์จิรวัฒนา กรรมการ | ไม่เข้าร่วม | - |
| 10. นาง ปราณี เลิศรุ่งพร กรรมการ | ไม่เข้าร่วม | - |
| 11. นาย ชาญณรงค์ แก้ววิศิษฐ์ กรรมการ | ไม่เข้าร่วม | - |

ข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

เกณฑ์การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

แบบประเมินจะแบ่งเป็นหัวข้อหลักโดยมีรายละเอียดดังนี้

1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ
2. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
3. การประชุมคณะกรรมการ
4. การทำหน้าที่ของกรรมการ
5. ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ
6. การพัฒนาตนเองของกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร

เกณฑ์การให้คะแนน

| | | |
|-----------|-----------|---------------------------|
| สรุปคะแนน | 0 - 29% | = อยู่ในเกณฑ์ต้องปรับปรุง |
| | 30 - 49% | = อยู่ในเกณฑ์พอใช้ |
| | 50 - 69% | = อยู่ในเกณฑ์ปานกลาง |
| | 70 - 89% | = อยู่ในเกณฑ์ดี |
| | 90 - 100% | = อยู่ในเกณฑ์ดีมาก |

การประเมินผลการปฏิบัติงานที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

การประเมินผลการปฏิบัติงานที่

ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ได้เสนอแนะให้คณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยของ บริษัทจดทะเบียนควรมีการประเมินผลการปฏิบัติงานด้วยตนเองอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการร่วมกันพิจารณาผลงาน และปรับปรุงแก้ไข โดยการประเมินควรจัดทำทั้งแบบรายคณะและรายบุคคล ซึ่งมีเกณฑ์ในการให้คะแนน ดังนี้

เกณฑ์การให้คะแนน

| | | | |
|-----------|------------|---|-------------------------|
| สรุปคะแนน | 0 - 29% | = | อยู่ในเกณฑ์ต้องปรับปรุง |
| | 30 - 49% | = | อยู่ในเกณฑ์พอใช้ |
| | 50 - 69% | = | อยู่ในเกณฑ์ปานกลาง |
| | 70 - 89 % | = | อยู่ในเกณฑ์ดี |
| | 90 - 100 % | = | อยู่ในเกณฑ์ดีมาก |

- ผลการประเมินผลงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) ประจำปี 2567 สรุปคะแนนได้ 94% อยู่ในเกณฑ์ดีมาก
- ผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัท ปี 2567 สรุปคะแนนได้ 97% อยู่ในเกณฑ์ดีมาก
- ผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อยแบบรายบุคคล ปี 2567 สรุปคะแนนได้ 97% อยู่ในเกณฑ์ดีมาก
- ผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการตรวจสอบ ปี 2567 สรุปคะแนนได้ 99% อยู่ในเกณฑ์ดีมาก
- ผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ปี 2567 สรุปคะแนนได้ 97% อยู่ในเกณฑ์ดีมาก
- ผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาาคาตอบแทน ปี 2567 สรุปคะแนนได้ 95% อยู่ในเกณฑ์ดีมาก
- ผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการบริหาร ปี 2567 สรุปคะแนนได้ 98% อยู่ในเกณฑ์ดีมาก

8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

| | |
|--|-----------------|
| จำนวนการประชุมของคณะกรรมการบริษัท ในรอบปีที่ผ่านมา | : 4 |
| (ครั้ง) | |
| การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี (AGM) | : 26 เม.ย. 2567 |
| การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น (EGM) | : ไม่มี |

รายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

| รายชื่อคณะกรรมการ | การเข้าประชุมคณะกรรมการบริษัท | | | การเข้าประชุม AGM | | | การเข้าประชุม EGM | | |
|--|-------------------------------|---|--------------------------|-----------------------|---|--------------------------|-----------------------|---|--------------------------|
| | การเข้าประชุม (ครั้ง) | / | สิทธิในการประชุม (ครั้ง) | การเข้าประชุม (ครั้ง) | / | สิทธิในการประชุม (ครั้ง) | การเข้าประชุม (ครั้ง) | / | สิทธิในการประชุม (ครั้ง) |
| 1. นางสาว อธิพรณ อังภากรณ์ (ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ) | 4 | / | 4 | 1 | / | 1 | N/A | / | N/A |
| 2. นาย ไชยยุทธ เลิศรุ่งพร (รองประธานกรรมการ) | 4 | / | 4 | 1 | / | 1 | N/A | / | N/A |
| 3. นาย พงศ์พันธ์ เลิศรุ่งพร (กรรมการ) | 4 | / | 4 | 1 | / | 1 | N/A | / | N/A |
| 4. นาย พงศนรินทร์ เลิศรุ่งพร (กรรมการ) | 4 | / | 4 | 1 | / | 1 | N/A | / | N/A |

| รายชื่อคณะกรรมการ | การเข้าประชุมคณะกรรมการบริษัท | | | การเข้าประชุม AGM | | | การเข้าประชุม EGM | | |
|--|-------------------------------|---|--------------------------|-----------------------|---|--------------------------|-----------------------|---|--------------------------|
| | การเข้าประชุม (ครั้ง) | / | สิทธิในการประชุม (ครั้ง) | การเข้าประชุม (ครั้ง) | / | สิทธิในการประชุม (ครั้ง) | การเข้าประชุม (ครั้ง) | / | สิทธิในการประชุม (ครั้ง) |
| 5. นาย ชายชาญ แก้ววิศิษฐ์ (กรรมการ) | 2 | / | 4 | 1 | / | 1 | N/A | / | N/A |
| 6. นาย อรรถ เลิศรุ่งพร (กรรมการ) | 4 | / | 4 | 1 | / | 1 | N/A | / | N/A |
| 7. นาย อดิชา ชาญประสิทธิ์ชัย (กรรมการ, กรรมการอิสระ) | 4 | / | 4 | 1 | / | 1 | N/A | / | N/A |
| 8. นาย อภิชา นิธิอนันตกร (กรรมการ, กรรมการอิสระ) | 4 | / | 4 | 1 | / | 1 | N/A | / | N/A |
| 9. นาย อุทิศ พงศ์จิรวัฒนา (กรรมการ, กรรมการอิสระ) | 4 | / | 4 | 1 | / | 1 | N/A | / | N/A |
| 10. นาง ปราณี เลิศรุ่งพร (กรรมการ) | 4 | / | 4 | 1 | / | 1 | N/A | / | N/A |
| 11. นาย ชาญณรงค์ แก้ววิศิษฐ์ (กรรมการ) | 0 | / | 0 | 0 | / | 0 | N/A | / | N/A |

คำตอบแทนของคณะกรรมการ

ลักษณะคำตอบแทนของคณะกรรมการ

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2567 ได้มีมติกำหนดคำตอบแทนกรรมการบริษัทในปี 2567 โดยกำหนดเป็นค่าเบี้ยประชุม (บาท/ท่าน/ครั้ง) โดยมีรายละเอียดดังนี้

คณะกรรมการบริษัท

- ประธานกรรมการบริษัท = ค่าเบี้ยประชุมต่อครั้ง 10,000 บาท
- กรรมการบริษัท = ค่าเบี้ยประชุมต่อครั้ง 8,000 บาท

คณะกรรมการตรวจสอบ

- ประธานกรรมการตรวจสอบ = ค่าเบี้ยประชุมต่อครั้ง 8,000 บาท
- กรรมการตรวจสอบ = ค่าเบี้ยประชุมต่อครั้ง 6,000 บาท

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

- ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง = ค่าเบี้ยประชุมต่อครั้ง 7,000 บาท
- กรรมการบริหารความเสี่ยง = ค่าเบี้ยประชุมต่อครั้ง 5,000 บาท

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

- ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน = ค่าเบี้ยประชุมต่อครั้ง 7,000 บาท
- กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน = ค่าเบี้ยประชุมต่อครั้ง 5,000 บาท

คณะกรรมการบริหาร

- ประธานกรรมการบริหาร = ค่าเบี้ยประชุมต่อครั้ง 8,000 บาท
- กรรมการบริหาร = ค่าเบี้ยประชุมต่อครั้ง 6,000 บาท

หมายเหตุ : สำหรับกรรมการที่เป็นผู้บริหารและได้รับเงินเดือนประจำจะไม่ได้รับค่าตอบแทน (เบี้ยประชุมในแต่ละครั้ง)

ค่าตอบแทนของคณะกรรมการ

รายละเอียดค่าตอบแทนของกรรมการแต่ละรายบุคคลในรอบปีที่ผ่านมา

| รายชื่อกรรมการ / คณะกรรมการ | บริษัท | | | | ค่าตอบแทนที่เป็น ตัวเงินของบริษัท ย่อยรวม (บาท) |
|---|---------------------|----------------------------------|-------------------|--------------------------------|---|
| | ค่าเบี้ยประชุมต่อปี | ค่าตอบแทนที่ เป็นตัวเงินอื่นๆ | รวม (บาท) | ค่าตอบแทนที่ ไม่เป็นตัวเงิน | |
| 1. นางสาว ชีรพรรณ อิงภากรณ์ (ประธานกรรมการ) | | | 64,000.00 | | N/A |
| คณะกรรมการบริษัท | 40,000.00 | 0.00 | 40,000.00 | ไม่มี | |
| คณะกรรมการตรวจสอบ | 24,000.00 | 0.00 | 24,000.00 | ไม่มี | |
| 2. นาย ไชยยุทธ เลิศรุ่งพร (รองประธานกรรมการ) | | | 104,000.00 | | N/A |
| คณะกรรมการบริษัท | 32,000.00 | 0.00 | 32,000.00 | ไม่มี | |
| คณะกรรมการบริหาร | 72,000.00 | 0.00 | 72,000.00 | ไม่มี | |
| 3. นาย พงศ์พนธ์ เลิศรุ่งพร (กรรมการ) | | | 0.00 | | N/A |
| คณะกรรมการบริษัท | 0.00 | 0.00 | 0.00 | ไม่มี | |
| คณะกรรมการบริหาร | 0.00 | 0.00 | 0.00 | ไม่มี | |
| คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง | 0.00 | 0.00 | 0.00 | ไม่มี | |
| คณะกรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน | 0.00 | 0.00 | 0.00 | ไม่มี | |
| 4. นาย พงศ์รินทร์ เลิศรุ่งพร (กรรมการ) | | | 0.00 | | N/A |
| คณะกรรมการบริษัท | 0.00 | 0.00 | 0.00 | ไม่มี | |
| คณะกรรมการบริหาร | 0.00 | 0.00 | 0.00 | ไม่มี | |
| 5. นาย ชัยชาญ แก้ววิศิษฐ์ (กรรมการ) | | | 16,000.00 | | N/A |
| คณะกรรมการบริษัท | 16,000.00 | 0.00 | 16,000.00 | ไม่มี | |

| รายชื่อกรรมการ / คณะกรรมการ | บริษัท | | | | ค่าตอบแทนที่เป็น ตัวเงินของบริษัท ย่อยรวม (บาท) |
|---|---------------------|----------------------------------|-------------------|--------------------------------|---|
| | ค่าเบี้ยประชุมต่อปี | ค่าตอบแทนที่ เป็นตัวเงินอื่นๆ | รวม (บาท) | ค่าตอบแทนที่ ไม่เป็นตัวเงิน | |
| 6. นาย อรรถ เลิศรุ่งพร (กรรมการ) | | | 0.00 | | N/A |
| คณะกรรมการบริษัท | 0.00 | 0.00 | 0.00 | ไม่มี | |
| คณะกรรมการบริหาร | 0.00 | 0.00 | 0.00 | ไม่มี | |
| คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง | 0.00 | 0.00 | 0.00 | ไม่มี | |
| 7. นาย องอาจ ขาญประสิทธิ์ชัย (กรรมการ) | | | 64,000.00 | | N/A |
| คณะกรรมการบริษัท | 32,000.00 | 0.00 | 32,000.00 | ไม่มี | |
| คณะกรรมการตรวจสอบ | 32,000.00 | 0.00 | 32,000.00 | ไม่มี | |
| 8. นาย อภิชา นิธิอนันตกร (กรรมการ) | | | 63,000.00 | | N/A |
| คณะกรรมการบริษัท | 32,000.00 | 0.00 | 32,000.00 | ไม่มี | |
| คณะกรรมการตรวจสอบ | 24,000.00 | 0.00 | 24,000.00 | ไม่มี | |
| คณะกรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน | 7,000.00 | 0.00 | 7,000.00 | ไม่มี | |
| 9. นาย อุทิศ พงศ์จิรวัฒนา (กรรมการ) | | | 51,000.00 | | N/A |
| คณะกรรมการบริษัท | 32,000.00 | 0.00 | 32,000.00 | ไม่มี | |
| คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง | 14,000.00 | 0.00 | 14,000.00 | ไม่มี | |
| คณะกรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน | 5,000.00 | 0.00 | 5,000.00 | ไม่มี | |
| 10. นาง ปราณี เลิศรุ่งพร (กรรมการ) | | | 104,000.00 | | N/A |
| คณะกรรมการบริษัท | 32,000.00 | 0.00 | 32,000.00 | ไม่มี | |
| คณะกรรมการบริหาร | 72,000.00 | 0.00 | 72,000.00 | ไม่มี | |

| รายชื่อกรรมการ / คณะกรรมการ | บริษัท | | | | คำตอบแทนที่เป็น ตัวแทนของบริษัท ย่อยรวม (บาท) |
|--|---------------------|---------------------------------|-----------|------------------------------|---|
| | ค่าเบี้ยประชุมต่อปี | คำตอบแทนที่เป็น ตัวแทนอื่น ๆ | รวม (บาท) | คำตอบแทนที่ ไม่เป็นตัวแทน | |
| 11. นางสาว วรรณ ศรีบุญเรือง (กรรมการบริหาร) | | | 0.00 | | N/A |
| คณะกรรมการบริหาร | 0.00 | 0.00 | 0.00 | ไม่มี | |
| 12. นาย ขาญณรงค์ แก้ววิเศษ (กรรมการ) | | | 0.00 | | N/A |
| คณะกรรมการบริษัท | 0.00 | 0.00 | 0.00 | ไม่มี | |

รายละเอียดสรุปคำตอบแทนแต่ละรายคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

| รายชื่อคณะกรรมการ | ค่าเบี้ยประชุมต่อปี | คำตอบแทนที่เป็น ตัวแทนอื่น ๆ | รวม (บาท) |
|--|---------------------|---------------------------------|------------|
| 1. คณะกรรมการบริษัท | 216,000.00 | 0.00 | 216,000.00 |
| 2. คณะกรรมการตรวจสอบ | 80,000.00 | 0.00 | 80,000.00 |
| 3. คณะกรรมการบริหาร | 144,000.00 | 0.00 | 144,000.00 |
| 4. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง | 14,000.00 | 0.00 | 14,000.00 |
| 5. คณะกรรมการสรรหาและ พิจารณาคำตอบแทน | 12,000.00 | 0.00 | 12,000.00 |

คำตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้ำจ่ายของกรรมการบริษัท

คำตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้ำจ่าย : 0.00
ของกรรมการบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา
(บาท)

8.1.3 การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

กลไกการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีบริษัทย่อยและบริษัทร่วมหรือไม่ : มี
กลไกการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม : มี
กลไกในการกำกับดูแลและการจัดการและ : การส่งตัวแทนไปเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุม ตามสัดส่วนการถือ
รับผิดชอบการดำเนินงานในบริษัทย่อยและ : ครองหุ้น, การเปิดเผยข้อมูลฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน, การทำ
บริษัทร่วมที่อนุมัติโดยคณะกรรมการ : รายการระหว่างบริษัทกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

นโยบายการกำกับดูแลการดำเนินงานในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ กำหนดนโยบายกำกับดูแลและบริหารจัดการบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดมาตรการและกลไกทั้งทางตรง
และทางอ้อมเพื่อให้บริษัทฯ สามารถกำกับดูแลและบริหารจัดการกิจการของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม รวมถึงการติดตามดูแลให้บริษัทย่อย และ/หรือ
บริษัทร่วม มีการปฏิบัติตามมาตรการและกลไกต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ได้เสมือนเป็นหน่วยงานของบริษัทฯ เอง และเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ รวมถึง
กฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ ข้อบังคับ หลักเกณฑ์

ต่าง ๆ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) บริษัทฯ จะส่งบุคคลที่เป็นตัวแทนของบริษัทฯ เข้าไปเป็นกรรมการในแต่ละบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ตามสัดส่วนการถือหุ้นในแต่ละบริษัท เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลให้บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ดำเนินการให้สอดคล้องกับกฎหมาย นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งนโยบายอื่น ๆ ของบริษัทฯ อย่างรัดกุมการดำเนินงานของบริษัทฯ เข้าไปเป็นกรรมการในแต่ละบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมจะต้องได้รับการพิจารณาและเห็นชอบโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของแต่ละบริษัท

2) บริษัทฯ ต้องได้รับรายงานผลการประกอบธุรกิจ การขยายธุรกิจ ตลอดจนการเข้าร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการรายอื่น ๆ จากบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ผ่านรายงานผลการดำเนินงานประจำไตรมาส บริษัทฯ มีสิทธิเรียกให้บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม เข้าชี้แจงหรือนำเสนอเอกสารประกอบการพิจารณาดังกล่าว ซึ่งบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ต้องปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด

3) หากบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม มีการทำรายการหรือการดำเนินการใดๆ ที่เข้าข่ายหรือเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนเกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องขออนุมัติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หรือขออนุมัติจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายก่อนเข้าทำรายการบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม จะเข้าทำรายการหรือดำเนินการนั้นได้ต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

นอกจากนี้ หากในการเข้าทำรายการหรือการเกิดเหตุการณ์บางกรณีของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม อันทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด กรรมการของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ดังกล่าว มีหน้าที่ต้องแจ้งมายังเลขานุการบริษัทฯ ในทันทีที่ทราบว่าบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม มีแผนจะเข้าทำรายการหรือเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว เพื่อให้เลขานุการบริษัทฯ ดำเนินการตามนโยบายและระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อไป

4) บริษัทฯ มีนโยบายให้บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม มีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอเพื่อป้องกันการทุจริตที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม เป็นช่องทางให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ สามารถได้รับข้อมูลของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ในการติดตามดูแลผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน การทำรายการระหว่างบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม กับกรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม และการทำรายการที่มีนัยสำคัญของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ ต้องจัดให้บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม มีกลไกในการตรวจสอบระบบงานดังกล่าว โดยให้ทีมตรวจสอบภายในและกรรมการอิสระของบริษัทฯ สามารถเข้าถึงข้อมูลได้โดยตรง และให้มีการรายงานผลการตรวจสอบระบบงานดังกล่าว ให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อให้อนุมัติได้ว่าบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม มีการปฏิบัติตามระบบงานที่จัดทำไว้อย่างสม่ำเสมอ

5) บริษัทฯ มีนโยบายให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ต้องเปิดเผยและนำเสนอข้อมูลส่วนได้ส่วนเสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องต่อคณะกรรมการของบริษัทฯ ให้ทราบถึงความสัมพันธ์และการทำธุรกรรมกับบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหลีกเลี่ยงการทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ โดยคณะกรรมการของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม มีหน้าที่แจ้งเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการของบริษัทฯ ทราบภายในกำหนดเวลาที่บริษัทฯ กำหนดเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาตัดสินใจหรืออนุมัติใดๆ ซึ่งการพิจารณานั้นจะคำนึงถึงประโยชน์โดยรวมของบริษัทฯ หรือ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม เป็นสำคัญ ทั้งนี้กรรมการบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ต้องไม่มีส่วนร่วมอนุมัติในเรื่องที่ตนเองมีส่วนได้ส่วนเสียหรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทั้งทางตรงและทางอ้อม อนึ่ง การกระทำดังต่อไปนี้ ซึ่งเป็นผลให้กรรมการ ผู้บริหารหรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ได้รับผลประโยชน์ทางการเงินอื่น ๆ นอกเหนือจากที่พึงได้ตามปกติหรือเป็นเหตุให้บริษัทฯ หรือบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ได้รับความเสียหาย ให้สันนิษฐานว่าเป็นการกระทำที่ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม อย่างมีนัยสำคัญ

(ก) การทำธุรกรรมระหว่างบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม กับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องโดยมิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(ข) การใช้ข้อมูลของบริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ที่ล่วงรู้มา เว้นแต่เป็นข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชนแล้ว

(ค) การใช้ทรัพย์สิน หรือโอกาสทางธุรกิจของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ที่เป็นการฝ่าฝืนหลักเกณฑ์ หรือหลักปฏิบัติทั่วไปตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

6) บริษัทฯ ต้องได้รับข้อมูลหรือเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม เมื่อได้รับการร้องขอตามความเหมาะสม

7) กรณีที่บริษัทฯ ตรวจพบประเด็นที่มีนัยสำคัญใด ๆ อาจแจ้งให้ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ชี้แจง และ/หรือนำเสนอเอกสารเพื่อประกอบการพิจารณาของบริษัทฯ ได้

8.1.4 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การดำเนินงานในเรื่องการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการป้องกันความขัดแย้ง : มี

ทางผลประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมาหรือไม่

บริษัทได้กำหนดนโยบายว่าคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานจะต้องปฏิบัติหน้าที่เพื่อผลประโยชน์สูงสุดของ บริษัท กรณีที่บุคคลใดมีส่วนได้เสียที่

- เกี่ยวข้องในรายการที่พิจารณา บุคคลดังกล่าวจะต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชาทราบ และไม่ร่วมพิจารณาการทำธุรกรรมดังกล่าว ซึ่งบริษัทได้กำหนดข้อพึงหลีกเลี่ยงในการประพฤติปฏิบัติที่ขัด ผลประโยชน์ของบริษัทดังนี้
- 1.1 พนักงานไม่พึงใช้ตำแหน่งหรือหน้าที่เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตน
 - 1.2 พนักงานไม่พึงใช้ทรัพย์สิน ข้อมูลของบริษัท และข้อมูลลูกค้าเพื่อประโยชน์ส่วนตน
 - 1.3 พนักงานไม่พึงประกอบการ ค่าเงินการ ทั้งโดยตรงและทางอ้อมในธุรกิจที่แข่งขันกับบริษัท หรือขัด ผลประโยชน์กับบริษัท
 - 1.4 พนักงานไม่พึงมีส่วนได้ส่วนเสียทางการเงินกับลูกค้า หรือคู่ค้า ไม่ว่าจะอยู่ในฐานะที่เป็นเจ้าของกิจการ หุ้นส่วน ผู้ถือหุ้น กรรมการ เจ้าหน้าที่ ลูกหนี้ หรือที่ปรึกษา ซึ่งถ้ามีส่วนได้ส่วนเสียดังกล่าว ต้องเปิดเผยให้ ผู้บังคับบัญชาทราบ
 - 1.5 พนักงานไม่พึงเรียกเก็บ หรือรับทรัพย์สินใดๆ จากลูกค้า และผู้ที่ทำธุรกิจกับบริษัทนอกเหนือจาก ค่าใช้จ่าย และค่าธรรมเนียมที่บริษัทเรียกเก็บ

จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

| | 2565 | 2566 | 2567 |
|--|------|------|------|
| จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์รวม (กรณี) | 0 | 0 | 0 |

การป้องกันการใช้อข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

การดำเนินงานในเรื่องการป้องกันการใช้อข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการป้องกันการใช้อข้อมูลภายใน : มี เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมาหรือไม่

บริษัทมีการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายในให้เป็นไปตามกฎหมายและตามหลักการค้ากับดูแลกิจการที่ดี โดยได้กำหนดไว้เป็นลายลักษณ์อักษร ในนโยบายการใช้อข้อมูลภายใน ดังนี้

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) มีนโยบายไม่ให้กรรมการ ผู้บริหาร และผู้รับทราบข้อมูลภายในของผลการ ดำเนินงาน ชื่อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ตั้งแต่วันที่ทราบข้อมูลจนกระทั่งข้อมูลได้เปิดเผยสู่สาธารณะชนเรียบร้อยแล้ว และห้ามนำข้อมูลภายในที่ไม่ควรเปิดเผยไปเผยแพร่เพื่อเป็นการสร้างราคาให้กับหลักทรัพย์ โดยเฉพาะการชื่อขายหลักทรัพย์ ในช่วง 1 เดือนก่อนที่งบการเงินจะออกเผยแพร่ต่อสาธารณะชน และ 1 วันหลังจากงบการเงินออกเผยแพร่ต่อสาธารณะ ชน

บริษัทยังได้กำหนดมาตรการป้องกันการใช้อข้อมูลภายในโดยมิชอบ (Insider Trading) ของบุคคลที่ทราบข้อมูลภายใน ซึ่งหมายถึง กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานในหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน (รวมทั้งคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลดังกล่าว) เป็นลายลักษณ์อักษรและแจ้งแนวทางดังกล่าวให้ทุกคนในองค์กรถือปฏิบัติโดยมี รายละเอียดดังต่อไปนี้

ก. คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดแนวทางในการเก็บรักษาและป้องกันการใช้อข้อมูลภายในเป็นลายลักษณ์ อักษร และขังแนวทางดังกล่าวให้ทุกคนในองค์กรถือปฏิบัติ และต้องกำหนดให้กรรมการทุกคนและ ผู้บริหารที่มีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ตามกฎหมายจัดส่งรายงานดังกล่าว ให้แก่ คณะกรรมการบริษัทเป็นประจำรวมทั้งจัดให้มีการเปิดเผยในรายงานประจำปี

ข. กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทจะต้องรักษาความลับ และ/หรือข้อมูลภายในของ บริษัท และบริษัทย่อย

ค. กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัท จะต้องไม่นำความลับ และ/หรือ ข้อมูลภายในของ บริษัท และบริษัทย่อยไปเปิดเผยหรือแสวงหาผลประโยชน์แก่ตนเองหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นใดไม่ว่า โดยทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าจะได้รับผลตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

ง. กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัท และบริษัทย่อยจะต้องไม่ทำการซื้อขาย โอนหรือขับ โอนหลักทรัพย์ของบริษัท โดยใช้ความลับ และ/หรือข้อมูลภายในบริษัท และ/หรือเขาทำนิติกรรมอื่นใด โดยใช้ความลับ และหรือข้อมูลภายในบริษัท อันอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัท ไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมข้อกำหนดนี้ให้รวมความถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทด้วย ผู้ใดที่ฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับดังกล่าวจะถือว่าได้ทำผิดอย่างร้ายแรง

จ. ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ซึ่งได้รับทราบข้อมูลภายในบริษัท และบริษัทย่อยซึ่งอาจมี ผลกระทบต่อราคาในการซื้อขายหลักทรัพย์ของ บริษัท เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 1 เดือนก่อนมีการ เปิดเผยงบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปี และต้องรอคอยอย่างน้อย 24 ชั่วโมง ภายหลัง การเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้แก่สาธารณะชนแล้ว รวมทั้งห้ามมิให้เปิดเผยข้อมูลนั้นต่อบุคคลอื่นด้วย

ฉ. ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทเปิดเผยข้อมูลภายในบริษัทและบริษัทย่อย แก่บุคคลภายนอก หรือบุคคลอื่นซึ่งมิได้ทำหน้าที่ในการป้องกันการใช้อข้อมูลภายในโดยมิชอบ

ช. การมีส่วนได้เสียของกรรมการ

- คณะกรรมการบริษัทต้องมีข้อกำหนดให้กรรมการรายงานการมีส่วนได้เสียอย่างน้อยก่อน การพิจารณาวาระนั้น และบันทึกไว้ใน

รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท

- คณะกรรมการบริษัท ต้องดูแลให้กรรมการที่มีส่วนได้เสียยามีนัยสำคัญในลักษณะที่อาจทำให้กรรมการรายดังกล่าว ไม่สามารถให้ความเห็น

ได้อย่างอิสระ และงดเว้นจากการมีส่วนร่วมใน การประชุมพิจารณาในวาระนั้น

- บริษัทได้ให้ข้อมูลแก่กรรมการและผู้บริหารเกี่ยวกับหน้าที่ที่ผู้บริหารต้องรายงานการถือหลัก ทรัพย์สินในบริษัท และบทกำหนดโทษตาม พ.ร.

บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยในกรณีที่ กรรมการหรือผู้บริหารมีการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ต้องรายงานการถือ หลักทรัพย์ในบริษัทของตนเอง คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และนิติบุคคลซึ่งตนเอง คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา และบุตรที่ยังไม่ บรรลุนิติภาวะ ถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของ จำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคล ดังกล่าวและการถือหุ้นรวมกันดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดของนิติบุคคลนั้น ตามมาตรา 59 แห่งราชบัญญัติ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ภายใน 3 วันทำการ ให้สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และ ตลาดหลักทรัพย์ทราบ เพื่อเผยแพร่ต่อสาธารณะต่อไป

ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดบทลงโทษทางวินัยหากมีการฝ่าฝืนนำข้อมูลภายในไปใช้หาประโยชน์ส่วนตน ซึ่งเริ่มตั้งแต่การดักเตือน เป็นหนังสือ พักงานชั่วคราวโดยไม่ได้รับค่าจ้าง หรือให้ออกจากงาน ซึ่งการลงโทษจะพิจารณาจากเจตนาของการกระทำและความ ร้ายแรงของความผิดนั้นๆ

นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหารมีหน้าที่จัดทำ และเปิดเผยรายงานการถือครองหลักทรัพย์และรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือ ครองหลักทรัพย์ทุกครั้งที่มีการซื้อขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ของบริษัท ภายใน 3 วันทำการ นับจากวันที่มีการซื้อขาย โอน หรือรับโอนต่อสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และจัดทำรายงานการมีส่วนได้ เสียของกรรมการและผู้บริหารต่อบริษัท เพื่อให้บริษัทมีข้อมูล สำหรับใช้ประโยชน์ภายในบริษัท โดยเลขานุการบริษัทจัดส่งสำเนา รายงานดังกล่าวให้แก่ประธานกรรมการบริษัท และประธานกรรมการตรวจสอบ ภายใน 7 วัน นับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงาน

จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

| | 2565 | 2566 | 2567 |
|--|------|------|------|
| จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับ การใช้ข้อมูลภายในเพื่อ แสวงหาผลประโยชน์รวม (กรณี) | 0 | 0 | 0 |

การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

การดำเนินงานในเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันในรอบปีที่ผ่านมา

- บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการต่อต้าน : มี
- ทุจริตคอร์รัปชันในรอบปีที่ผ่านมาหรือไม่
- รูปแบบการดำเนินงานในเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน : การทบทวนความเหมาะสมในเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน, การประเมินและระบุความเสี่ยงด้านคอร์รัปชัน, การสื่อสารและฝึกอบรมแก่พนักงานเกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติในการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน, การตรวจสอบความครบถ้วนเพียงพอของกระบวนการจากคณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้สอบบัญชี

แผนงานในการต่อต้านการคอร์รัปชัน

บริษัทกำหนดให้ผู้บริหารในแต่ละสายงานของบริษัทร่วมกันปรึกษากับพนักงานที่อยู่ใต้บังคับบัญชาเพื่อประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดการคอร์รัปชันขึ้นในบริษัท และร่วมหาแนวทางมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชันให้เหมาะสมกับความเสี่ยงที่ประเมินได้ และนำเสนอให้คณะกรรมการของบริษัทรับทราบ และพิจารณาอนุมัติเป็นประจำทุกปี

ขอบเขตและแนวทางปฏิบัติ

1. ของกำนัล ค่าบริการต้อนรับ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่มีลักษณะคล้ายของกำนัลหรือค่าบริการต้อนรับ บริษัทห้ามไม่ให้การมอบหรือรับ ของกำนัล ค่าบริการต้อนรับ หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่มีลักษณะคล้ายของกำนัลหรือค่าบริการต้อนรับที่มีมูลค่าเกินกว่า 3,000 บาทต่อครั้ง
2. การจ่ายเงินเพื่ออำนวยความสะดวก บริษัทห้ามไม่ให้การจ่ายเงินเพื่ออำนวยความสะดวก หรือเพื่อเร่งการดำเนินการ หรือเพื่อ ความคล่องตัวในการดำเนินการธุรกิจ
3. เงินบริจาคเพื่อการกุศล บริษัทสามารถบริจาคเงินเพื่อการกุศลให้มูลนิธิ สมาคม สถานสาธารณกุศล ตามประกาศของกรมสรรพากร เรื่องขอหักลดหย่อนเงินบริจาค
4. ความสัมพันธ์ทางธุรกิจ บริษัทห้ามไม่ให้มีการติดสินบนหรือเงินสนับสนุนในการดำเนินการทางธุรกิจกับธุรกิจอื่นๆ ทุกชนิด ซึ่งเกิดขึ้น โดยตรงหรือซึ่งเกิดขึ้นผ่านบุคคลที่สาม รวมถึงบริษัทย่อย บริษัทร่วมทุน ตัวแทน ที่ปรึกษา นายหน้า คู่ค้า คู่สัญญา หรือตัวกลางซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมของ บริษัทโดยตรง ทั้งนี้ หากมีรายการที่เข้าข่ายหรือมีลักษณะคล้ายเงินสนับสนุน รายการดังกล่าวต้องดำเนินการผ่านกระบวนการจัดซื้อ เพื่อให้สามารถแสดง ความโปร่งใสในการใช้เงินดังกล่าวได้

5. การจัดซื้อจัดจ้างกับภาครัฐ การดำเนินงานของบริษัทและการติดต่อกับภาครัฐทั้งหมดนั้น จะต้องเป็นไปอย่างโปร่งใส ซื่อสัตย์ สุจริต ถูกต้องตามกฎหมาย ภาวะเทียบเท่าเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของภาครัฐ รวมทั้งกฎหมายที่ห้ามไม่ให้มีความพยายามในการมีอิทธิพลอย่างไม่เหมาะสมต่อเจ้าหน้าที่ของภาครัฐ รวมถึงภาวะเทียบและข้อบังคับซึ่งออกโดยสำนักคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ
6. เงินสนับสนุนหรือความช่วยเหลือเพื่อทางการเมือง บริษัทต้องไม่ให้เงินสนับสนุนหรือความช่วยเหลือใดๆ ในเรื่องการเมืองทั้งโดยตรงหรือโดยอ้อมกับพรรคการเมือง เจ้าหน้าที่ของพรรคการเมือง ผู้ลงสมัครรับเลือกตั้ง องค์กรหรือบุคคลซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับการเมือง เพื่อใช้เป็นแนวทางหนึ่งในการตัดสินใจ ทั้งนี้ หากบริษัทต้องการให้เงินสนับสนุนทางการเมืองต้องเป็นไปอย่างโปร่งใส และดำเนินการตามกฎหมายที่สามารถปฏิบัติได้

การดำเนินงานในเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันในรอบปีที่ผ่านมา มีดังนี้

การทบทวนความเหมาะสมในเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทได้ทบทวนเป้าหมายการปฏิบัติงาน อย่างรอบคอบ โดยพิจารณาความเป็นไปได้ของเป้าหมายที่กำหนดแล้ว รวมทั้งได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของการให้สิ่งจูงใจหรือผลตอบแทน แก่พนักงานแล้วด้วยว่า ไม่มีลักษณะส่งเสริมให้ พนักงานกระทำความไม่เหมาะสม เช่น ไม่ตั้งเป้าหมาย ยอดขายของบริษัทไว้สูงเกินความเป็นจริงจนทำให้ เกิดแรงจูงใจในการตกแต่งตัวเลขยอดขาย เป็นต้น

การดำเนินการในปัจจุบัน

บริษัทกำหนดวิสัยทัศน์ และพันธกิจขององค์กร เป็นลายลักษณ์อักษร พร้อมกำหนดกลยุทธ์การ ดำเนินธุรกิจของบริษัทพร้อมตัวชี้วัด (KPI) ในแต่ละปี ซึ่งมีทั้งตัวชี้วัดที่เป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงิน และสื่อสารให้ทุกหน่วยงานรับทราบและมีการ ติดตามอย่างสม่ำเสมอ บริษัทไม่ได้จ่าย ผลตอบแทนในรูปแบบคอมมิชชั่นที่สูงเกินกับ รายได้ จึงไม่ทำให้เกิดแรงจูงใจในการตกแต่ง ตัวเลข

การประเมินและระบุความเสี่ยงด้านคอร์รัปชัน

บริษัทประเมินโอกาสที่จะเกิดการทุจริตขึ้น โดยครอบคลุมการทุจริตแบบต่างๆ เช่น การจัดทำ รายงานทางการเงินเท็จ การทำให้สูญเสียทรัพย์สิน การคอร์รัปชัน การที่ผู้บริหารสามารถฝ่าฝืนระบบ ควบคุมภายใน (management override of internal controls) การเปลี่ยนแปลงข้อมูลในรายงานที่สำคัญ การไต่ถามหรือใช้ไปซึ่งทรัพย์สินโดยไม่ถูกต้อง เป็นต้น

การดำเนินการในปัจจุบัน

บริษัทมีการระบุความเสี่ยงด้านทุจริตคอร์รัปชัน เป็นความเสี่ยงสำคัญ และมีการวางแผนการจัดการ ควบคุมอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ บริษัทได้มีการจัดทำนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ซึ่งได้รับการอนุมัติจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ นำมาสื่อสาร บังคับใช้กับพนักงานทุกคน พร้อมติดตามอย่างสม่ำเสมอ และในทางปฏิบัติบริษัทมีการประเมินโอกาสที่จะเกิดการทุจริตครอบคลุมการทุจริตแบบต่างๆ แยกเป็นแต่ละฝ่ายอย่างชัดเจน เป็นลายลักษณ์อักษร

การสื่อสารเกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติในการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทได้สื่อสารให้พนักงานทุกคนเข้าใจและปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติที่กำหนดไว้

การดำเนินการในปัจจุบัน

บริษัทได้มีการสื่อสารให้พนักงานทราบอย่างสม่ำเสมอ และมีการกำหนดนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และนโยบายของทางสื่อสารพิเศษสำหรับการแจ้งเบาะแสทุจริต เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสีย มั่นใจว่าบริษัทมีช่องทางและกระบวนการในการแจ้ง เบาะแสและข้อร้องเรียนที่โปร่งใส ปลอดภัย และเป็นธรรมต่อผู้ร้องเรียน รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียได้มีส่วนร่วมในการพัฒนาปรับปรุงกระบวนการนี้ และประกาศให้ทราบตามช่องทางต่างๆ รวมทั้งกำหนดให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนลงนาม รับทราบและปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด

การตรวจสอบความครบถ้วนเพียงพอของกระบวนการจากคณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและสอบถามผู้บริหารเกี่ยวกับโอกาสในการเกิดทุจริต และมาตรการที่บริษัทดำเนินการเพื่อป้องกันหรือแก้ไขการทุจริต

การดำเนินการในปัจจุบัน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและสอบถาม โอกาสเกิดทุจริตและมาตรการป้องกันการทุจริตได้ จากรายงานผลการตรวจสอบและสอบถามโดยตรง จากผู้บริหาร และผู้ตรวจสอบภายใน

จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน

| | 2565 | 2566 | 2567 |
|---|------|------|------|
| จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันรวม (กรณี) | 0 | 0 | 0 |

การแจ้งเบาะแส (Whistleblowing)

การดำเนินงานในเรื่องการแจ้งเบาะแสในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการแจ้งเบาะแส : มี
ในรอบปีที่ผ่านมาหรือไม่

การแจ้งเบาะแส

บริษัทได้จัดให้มีช่องทางการร้องเรียนและการแจ้งเบาะแส เพื่อรับเรื่องร้องเรียน ข้อคิดเห็น หรือข้อเสนอแนะจากผู้บริหาร พนักงานของบริษัท ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่ได้รับผลกระทบหรือมีความเสี่ยงที่จะได้รับผลกระทบจากการดำเนินธุรกิจของบริษัท หรือ จากการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ที่เกี่ยวกับการกระทำผิดกฎหมายหรือจรรยาบรรณ รวมถึงพฤติกรรมที่สื่อถึงการทุจริตและคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัท โดยมีช่องทางการติดต่อ ดังนี้

- ทางไปรษณีย์ : คณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) 99 ถนนสารคาม-วาปี ปทุม ตำบลตลาด อำเภอเมืองมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม 44000
- ทางอีเมล : Boad.AC@dhouse.in.th
- ทางเว็บไซต์ <https://www.dhousepattana.com/>
- ทางโทรศัพท์ : 043-722-000, 088-557-6708, 088-557-3027

จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการแจ้งเบาะแส

| | 2565 | 2566 | 2567 |
|---|------|------|------|
| จำนวนกรณีหรือประเด็นที่ได้รับผ่านช่องทางการแจ้งเบาะแสรวม (กรณี) | 0 | 0 | 0 |

8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

8.2.1 การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ

การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ (ครั้ง) : 4

| รายชื่อกรรมการ | การเข้าประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ | | |
|--|--------------------------------|---|--------------------------|
| | การเข้าประชุม (ครั้ง) | / | สิทธิในการประชุม (ครั้ง) |
| 1 นาย งามอาจ ชาญประสิทธิ์ชัย (ประธานกรรมการตรวจสอบ) | 4 | / | 4 |
| 2 นางสาว อธิพรพรณ อึ้งภากรณ์ (กรรมการตรวจสอบ) | 4 | / | 4 |
| 3 นาย อภิชา นิธิอนันตกร (กรรมการตรวจสอบ) | 4 | / | 4 |

8.2.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่

ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ได้เสนอแนะให้คณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยของ บริษัทจดทะเบียนควรมีการประเมินผลการปฏิบัติงานด้วยตนเองอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการร่วมกันพิจารณาผลงาน และปรับปรุงแก้ไข โดยการประเมินควรจัดทำทั้งแบบรายคณะและรายบุคคล ซึ่งมีเกณฑ์ในการให้คะแนน ดังนี้

เกณฑ์การให้คะแนน

| | | |
|-----------|------------|---------------------------|
| สรุปคะแนน | 0 - 29% | = อยู่ในเกณฑ์ต้องปรับปรุง |
| | 30 - 49% | = อยู่ในเกณฑ์พอใช้ |
| | 50 - 69% | = อยู่ในเกณฑ์ปานกลาง |
| | 70 - 89 % | = อยู่ในเกณฑ์ดี |
| | 90 - 100 % | = อยู่ในเกณฑ์ดีมาก |

รายการ ผลการประเมินประจำปี 2566 (คะแนน) ผลการประเมินประจำปี 2567 (คะแนน)

| | | |
|------------------|---------|----------|
| ผู้ประเมิน 1 | 78(98%) | 78(98%) |
| ผู้ประเมิน 2 | 77(96%) | 80(100%) |
| ผู้ประเมิน 3 | 78(97%) | 80(100%) |
| สรุปผลการประเมิน | 97% | 99% |

สรุปผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการตรวจสอบ ปี 2567 สรุปคะแนนได้ 99% อยู่ในเกณฑ์ดีมาก

8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

8.3.1 - 8.3.2 การเข้าประชุมและผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

การเข้าประชุมของคณะกรรมการบริหาร

การประชุมคณะกรรมการบริหาร (ครั้ง) : 13

| รายชื่อกรรมการ | การเข้าประชุมของคณะกรรมการบริหาร | | |
|--|----------------------------------|---|--------------------------|
| | การเข้าประชุม (ครั้ง) | / | สิทธิในการประชุม (ครั้ง) |
| 1 นาย ไชยยุทธ เลิศรุ่งพร (ประธานกรรมการบริหาร) | 9 | / | 13 |
| 2 นาง ปราณี เลิศรุ่งพร (รองประธานกรรมการบริหาร) | 12 | / | 13 |
| 3 นาย พงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร (กรรมการบริหาร) | 13 | / | 13 |
| 4 นาย อรรถ เลิศรุ่งพร (กรรมการบริหาร) | 13 | / | 13 |
| 5 นาย พงศ์นรินทร์ เลิศรุ่งพร (กรรมการบริหาร) | 13 | / | 13 |
| 6 นางสาว วรรณภา ศรีบุญเรือง (กรรมการบริหาร) | 13 | / | 13 |

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่

ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ได้เสนอแนะให้คณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยของ บริษัทจดทะเบียนควรมีการประเมินผลการปฏิบัติงานด้วยตนเองอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการร่วมกันพิจารณาผลงาน และปรับปรุงแก้ไข โดยการประเมินควรจัดทำทั้งแบบรายคณะและรายบุคคล ซึ่งมีเกณฑ์ในการให้คะแนน ดังนี้

เกณฑ์การให้คะแนน

| | | |
|-----------|-----------|---------------------------|
| สรุปคะแนน | 0 - 29% | = อยู่ในเกณฑ์ต้องปรับปรุง |
| | 30 - 49% | = อยู่ในเกณฑ์พอใช้ |
| | 50 - 69% | = อยู่ในเกณฑ์ปานกลาง |
| | 70 - 89% | = อยู่ในเกณฑ์ดี |
| | 90 - 100% | = อยู่ในเกณฑ์ดีมาก |

| รายการ | ผลการประเมินประจำปี 2566 (คะแนน) | ผลการประเมินประจำปี 2567 (คะแนน) |
|------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| ผู้ประเมิน 1 | 67 (93%) | 72 (100%) |
| ผู้ประเมิน 2 | 70 (97%) | 72 (100%) |
| ผู้ประเมิน 3 | 65 (90%) | 72 (100%) |
| ผู้ประเมิน 4 | 72 (100%) | 69 (95%) |
| ผู้ประเมิน 5 | 54 (75%) | 70 (97%) |
| ผู้ประเมิน 6 | 54 (69%) | 69 (95%) |
| สรุปผลการประเมิน | 87% | 98% |

สรุปผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการบริหาร ปี 2567 สรุปคะแนนได้ 98% อยู่ในเกณฑ์ดีมาก

การเข้าประชุมของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

การประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (ครั้ง) : 2

| รายชื่อกรรมการ | การเข้าประชุมของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง | | |
|--|--|---|--------------------------|
| | การเข้าประชุม (ครั้ง) | / | สิทธิในการประชุม (ครั้ง) |
| 1 นาย อุทิศ พงศ์จิรวัดนา (ประธานกรรมการชุดย่อย) | 2 | / | 2 |
| 2 นาย พงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร (กรรมการชุดย่อย) | 2 | / | 2 |
| 3 นาย อรรถ เลิศรุ่งพร (กรรมการชุดย่อย) | 2 | / | 2 |

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่

ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ได้เสนอแนะให้คณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยของ บริษัทจดทะเบียนควรมีการประเมินผลการปฏิบัติงานด้วยตนเองอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการร่วมกันพิจารณาผลงาน และปรับปรุงแก้ไข โดยการประเมินควรจัดทำทั้งแบบรายคณะและรายบุคคล ซึ่งมีเกณฑ์ในการให้คะแนน ดังนี้เกณฑ์การให้คะแนน

เกณฑ์การให้คะแนน

สรุปคะแนน 0 - 29% = อยู่ในเกณฑ์ต้องปรับปรุง
 30 - 49% = อยู่ในเกณฑ์พอใช้
 50 - 69% = อยู่ในเกณฑ์ปานกลาง
 70 - 89% = อยู่ในเกณฑ์ดี
 90 - 100% = อยู่ในเกณฑ์ดีมาก

| รายการ | ผลการประเมินประจำปี 2566 (คะแนน) | ผลการประเมินประจำปี 2567 (คะแนน) |
|------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| ผู้ประเมิน 1 | 72(100%) | 71(98%) |
| ผู้ประเมิน 2 | 72(100%) | 69(96%) |
| ผู้ประเมิน 3 | 61(85%) | 71(98%) |
| สรุปผลการประเมิน | 95% | 97% |

สรุปผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ปี 2567 สรุปคะแนนได้ 97% อยู่ในเกณฑ์ดีมาก

การเข้าประชุมของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

การประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน : 1
(ครั้ง)

| รายชื่อกรรมการ | การเข้าประชุมของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน | | |
|---|--|---|--------------------------|
| | การเข้าประชุม (ครั้ง) | / | สิทธิในการประชุม (ครั้ง) |
| 1 นาย อภิชา นิธิอนันตกร (ประธานกรรมการชุดย่อย) | 1 | / | 1 |

| รายชื่อกรรมการ | การเข้าประชุมของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน | | |
|---|---|---|--------------------------|
| | การเข้าประชุม (ครั้ง) | / | สิทธิในการประชุม (ครั้ง) |
| 2 นาย พงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร (กรรมการชุดย่อย) | 1 | / | 1 |
| 3 นาย อุทิศ พงศ์จิรวัฒนา (กรรมการชุดย่อย) | 1 | / | 1 |

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ได้เสนอแนะให้คณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทจดทะเบียนควรมีการประเมินผลการปฏิบัติงานด้วยตนเองอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการร่วมกันพิจารณาผลงาน และปรับปรุงแก้ไข โดยการประเมินควรจัดทำทั้งแบบรายคณะและรายบุคคล ซึ่งมีเกณฑ์ในการให้คะแนน ดังนี้เกณฑ์การให้คะแนน

| | | | |
|-----------|-----------|---|-------------------------|
| สรุปคะแนน | 0 - 29% | = | อยู่ในเกณฑ์ต้องปรับปรุง |
| | 30 - 49% | = | อยู่ในเกณฑ์พอใช้ |
| | 50 - 69% | = | อยู่ในเกณฑ์ปานกลาง |
| | 70 - 89% | = | อยู่ในเกณฑ์ดี |
| | 90 - 100% | = | อยู่ในเกณฑ์ดีมาก |

| รายการ | ผลการประเมินประจำปี 2566 (คะแนน) | ผลการประเมินประจำปี 2567 (คะแนน) |
|------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| ผู้ประเมิน 1 | 74(97%) | 72(95%) |
| ผู้ประเมิน 2 | 76(100%) | 75(95%) |
| ผู้ประเมิน 3 | 72(95%) | 73(96%) |
| สรุปผลการประเมิน | 97% | 95% |

สรุปผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ปี 2567 สรุปคะแนนได้ 95% อยู่ในเกณฑ์ดีมาก

9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

9.1 การควบคุมภายใน

9.1.1 ความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายใน

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

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

การควบคุมภายในองค์กร สรุปได้ดังนี้

- องค์กรแสดงถึงความยึดมั่นในคุณค่าของความซื่อตรง (Integrity) และจริยธรรม บริษัทกำหนดกฎบัตรคณะกรรมการชุดต่างๆ ของบริษัท นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณธุรกิจ (Code of Conduct) นโยบายและระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกันและอำนาจอนุมัติวงเงินในการดำเนินงานและทำธุรกรรมที่ระบุให้คณะกรรมการต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท โดยให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและระเบียบปฏิบัติของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ภายใต้การดำเนินงานอย่างมีจรรยาบรรณ ความซื่อสัตย์ สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท โดยไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัทโดยระบุในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- คณะกรรมการมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหาร และทำหน้าที่กำกับดูแล (Oversight) และพัฒนาการดำเนินการด้านการควบคุมภายใน บริษัทมีการกำหนดขอบเขต อำนาจ หน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย ประกอบด้วย (1) กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท (2) กฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ (3) กฎบัตรคณะกรรมการบริหาร (4) กฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาตอบแทน (5) กฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (6) กฎบัตรของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (7) กฎบัตรของเลขาธิการบริษัท โดยมีการกำหนดอำนาจเฉพาะของคณะกรรมการแต่ละชุดซึ่งแยกบทบาทหน้าที่ไว้ต่างหากจากฝ่ายบริหารเป็นลายลักษณ์อักษรและกำหนดและมีการทบทวนอำนาจอนุมัติไว้อย่างชัดเจนใน “คู่มืออำนาจดำเนินการ”
- ฝ่ายบริหารได้จัดให้มีโครงสร้างสายการรายงาน การกำหนดอำนาจในการสั่งการและความรับผิดชอบที่เหมาะสมเพื่อให้องค์กรบรรลุวัตถุประสงค์ ภายใต้การกำกับดูแล (oversight) ของคณะกรรมการ คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติโครงสร้างองค์กรที่กำหนดโดยฝ่ายบริหารและได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างชัดเจน ซึ่งสนับสนุนการบรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ โดยมีแยกเป็นฝ่ายงานตามความเหมาะสมของลักษณะธุรกิจและกฎหมาย รวมถึงจัดให้มีการควบคุมภายในที่เหมาะสม เช่น การแบ่งแยกหน้าที่ในงานที่สำคัญของฝ่ายบัญชี ฝ่ายการเงิน เพื่อแบ่งแยกหน้าที่ผู้ตรวจสอบและผู้บันทึกบัญชี การกำหนดขอบเขตอำนาจอนุมัติดำเนินการและวงเงินอนุมัติ และมีการจ้างผู้ตรวจสอบภายในจากหน่วยงานภายนอกให้ดำเนินการตรวจสอบไตรมาสละ 1 ครั้ง และประเมินประสิทธิภาพการควบคุมภายในของบริษัทฯ และรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบอย่างต่อเนื่อง
- องค์กรแสดงถึงความมุ่งมั่นในการมุ่งใจ พัฒนาและรักษาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ • บริษัทฯ กำหนดนโยบายการบริหารงานบุคคล และนโยบายขั้นตอนการปฏิบัติงาน “การสรรหา คัดเลือก และบรรจุเข้าเป็นพนักงาน” เพื่อเป็นแนวทางในการสรรหาและกรอบในการคัดเลือกพนักงานตามคุณสมบัติประจำตำแหน่ง (Job Specification) ซึ่งกำหนดไว้ในใบบรรยายลักษณะงาน (Job Description) อย่างชัดเจน และในด้านของการพัฒนาบุคลากรบริษัทฯ กำหนดขั้นตอนการปฏิบัติงาน “เรื่อง แผนพัฒนาบุคลากรรายบุคคลเพื่อสืบทอดตำแหน่ง” และ “การพัฒนาการฝึกอบรม” ระบุแนวทางในการพัฒนาพนักงานอย่างชัดเจน
- องค์กรกำหนดให้บุคลากรมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการควบคุมภายใน เพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ขององค์กร คณะกรรมการและผู้บริหารมีการกำหนดนโยบายการควบคุมการปฏิบัติงานโดยรวมขององค์กร เช่น นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี นโยบายจริยธรรมและจรรยาบรรณ ในการดำเนินธุรกิจ (CODE OF ETHICS AND CONDUCT POLICY) และมีกระบวนการสื่อสาร ผ่านการปฐมนิเทศพนักงานเข้าใหม่ และผ่านการสอนงานโดยหัวหน้างาน มีการจ้างบริษัทตรวจสอบภายในจากภายนอก เพื่อพิจารณาความเหมาะสมของกระบวนการปฏิบัติงาน และรายงานผลการตรวจสอบให้คณะกรรมการตรวจสอบรับทราบ

9.1.2 ขอบการพ้องเกี่ยวกับระบบควบคุมภายใน

| | 2565 | 2566 | 2567 |
|---|------|------|------|
| จำนวนข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบควบคุมภายในรวม (กรณี) | 15 | 18 | 23 |

รายละเอียดข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบควบคุมภายใน

| ปีเหตุการณ์ | รายละเอียด | สถานะความคืบหน้า |
|-------------|---|--|
| ร.ค. 2567 | <p>ข้อบกพร่อง ข้อมูลการกำหนดตำแหน่งงาน ข้อมูลแผนกและตำแหน่งงานของพนักงานที่ระบุในรายงานรายชื่อพนักงานปัจจุบันไม่สอดคล้องกับใบกำหนดหน้าที่งานและผังองค์กร</p> <p>DHOUSE พบพนักงาน 2 ราย ทะเบียนรายชื่อพนักงาน ระบุตำแหน่ง ไม่สอดคล้องกับ Job description และไม่สอดคล้องกับการปฏิบัติงานจริง เช่น เจ้าหน้าที่บัญชีด้านจ่าย - เจ้าหน้าที่ทรัพยากรบุคคลและธุรการทั่วไป</p> <p>AGKK พบพนักงาน 1 ราย ทะเบียนรายชื่อพนักงาน ระบุตำแหน่ง ไม่สอดคล้องกับทะเบียนคุมใบกำหนดหน้าที่งาน และผังองค์กร เช่น เลขานุการภายใน -เจ้าหน้าที่พัฒนาธุรกิจและการตลาด</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <ul style="list-style-type: none"> • ควรทบทวนชื่อตำแหน่งงานในทะเบียนรายชื่อพนักงาน, ใบกำหนดหน้าที่งาน, ทะเบียนคุมใบกำหนดหน้าที่งาน และผังโครงสร้างองค์กร ให้สอดคล้องกันและเป็นปัจจุบันกับตำแหน่งจริงของพนักงาน และทบทวนขอบเขต หน้าที่ ความรับผิดชอบให้เหมาะสมและสอดคล้องกับตำแหน่งที่รับผิดชอบ • หากมีการแก้ไขชื่อตำแหน่งในใบกำหนดหน้าที่งาน (Job description) ควรให้พนักงานผู้ดำรงตำแหน่งลงนามรับทราบในใบกำหนดหน้าที่งานอีกครั้ง เพื่อเป็นหลักฐานการสื่อสารตำแหน่งงาน รายละเอียดหน้าที่งาน และป้องกันข้อพิพาทหากพนักงานมีการโต้แย้งในหน้าที่ความรับผิดชอบ | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |
| ร.ค. 2567 | <p>ข้อบกพร่อง การโอนย้ายพนักงานภายในกลุ่มบริษัท</p> <p>ในระหว่างปี 2567 มีการโอนย้ายพนักงานจาก DHOUSE ไป AGKK ทั้งนี้ ในทางปฏิบัติ บริษัทมีการแบ่งประเภทการโอนย้ายเป็น 2 รูปแบบ คือ การโอนย้าย/ยืมตัวชั่วคราว (ไม่ได้ทำสัญญาใหม่) และการโอนย้ายถาวร (ทำสัญญาใหม่โดยนับอายุงานต่อจากสัญญาเดิม) ทั้งนี้ยังไม่มีการกำหนดขั้นตอนปฏิบัติงานหรือหลักเกณฑ์การโอนย้ายพนักงานทั้ง 2 รูปแบบ และ ปี 2567 ยังไม่มีการพิจารณาถึงผลกระทบและปรับปรุงรายการประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานที่มีการโอนย้ายในงบการเงินของ DHOUSE และ AGKK</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>บริษัทควรกำหนดขั้นตอนปฏิบัติงานหรือหลักเกณฑ์การ โอนย้ายพนักงานแต่ละกรณี ให้ชัดเจน เช่น</p> <ul style="list-style-type: none"> • การจัดทำเอกสาร/ข้อมูล การ โอนย้าย และการอนุมัติ • การจัดทำไม่จัดทำ สัญญาจ้างใหม่/สัญญาโอน-รับโอนการว่าจ้างพนักงาน และเงื่อนไขการนับอายุงาน ระหว่าง 3 ฝ่ายคือ บริษัทที่โอนและที่รับโอน รวมทั้งพนักงาน • การจัดทำข้อตกลงที่ต้องรับผิดชอบต่อผลกระทบจากผลประโยชน์พนักงานที่มีการ โอนย้ายระหว่างบริษัทที่โอนและบริษัทที่รับโอนการว่าจ้างพนักงานแบบนับอายุงานต่อเนื่อง รวมถึงเงื่อนไขการจ่ายชำระรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น • การบันทึกผลกระทบจากการโอนย้ายพนักงานที่เกี่ยวข้องกับการประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานของงบการเงินของแต่ละบริษัท | อยู่ระหว่างดำเนินการแก้ไข (Implemented) |

| ปีเหตุการณ์ | รายละเอียด | สถานะความคืบหน้า |
|-------------|--|--|
| ร.ค. 2567 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การจัดทำฐานข้อมูลสิทธิการใช้งานระบบของบริษัทและบริษัทย่อย</p> <p>ไม่มีการจัดทำฐานข้อมูลสิทธิการใช้งานระบบงาน @con, Dtime, Dstore และ Fixed Asset Control ของแต่ละบริษัทในเครือข่ายชัดเจน โดยการเข้าใช้งานของแต่ละ User มีการกำหนดสิทธิ์ที่สามารถเข้าถึงการใช้งานในแต่ละบริษัทที่แตกต่างกัน เช่น Login แล้วเข้าใช้งานได้ทั้ง 2 บริษัท หรือ Login แล้วเข้าใช้งานได้บริษัทเดียว เป็นต้น</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <ul style="list-style-type: none"> ควรมีการจัดทำทะเบียนคุมผู้ใช้งาน (User) โดยระบุรายละเอียดสิทธิการเข้าถึงการใช้งานของแต่ละ Application ของแต่ละบริษัท และระบุสิทธิการใช้งานแต่ละฟังก์ชันงานที่สามารถเข้าใช้งานได้ที่ชัดเจน ซึ่งผู้ใช้งานควรสอดคล้องกับรายชื่อพนักงานของแต่ละบริษัท และกำหนดสิทธิการเข้าใช้งานในระบบให้สอดคล้องกับตารางกำหนดสิทธิ์ที่กำหนดไว้ สำหรับระบบ @con และ Fixed Asset control มีการจัดทำข้อมูลรายชื่อผู้ใช้งานระบบสารสนเทศภายในบริษัทไว้แล้ว โดยบริษัทสามารถนำข้อมูลดังกล่าวมาระบุต่อท้ายเพิ่มเติมได้ว่าแต่ละ User สามารถเข้าถึง/เข้าใช้งานในบริษัทใดและฟังก์ชันใดบ้าง | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |
| ร.ค. 2567 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การควบคุมรหัสผ่าน</p> <ul style="list-style-type: none"> นโยบายรหัสผ่านที่กำหนดในนโยบายไม่สอดคล้องกับนโยบายรหัสผ่านที่ตั้งค่าในระบบ <ul style="list-style-type: none"> จำนวนความยาวตัวอักษรที่กำหนดไว้ 6 ตัว แต่นโยบายกำหนดไว้ 8 ตัวอักษร อายุการใช้งานรหัสผ่านที่กำหนดไว้ 45 วัน แต่นโยบายกำหนดไว้ 60 วัน ไม่มีการกำหนดจำนวนครั้งที่สามารถใส่รหัสผ่านผิดได้ ไม่มีการตั้งค่านโยบายรหัสผ่าน ในระบบเนื่องจากผู้พัฒนาระบบไม่มีการกำหนดนโยบายรหัสผ่านในระบบมาตั้งแต่แรก <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <ul style="list-style-type: none"> ควรกำหนดค่าการควบคุมการเข้าถึงและรหัสผ่านให้มีความปลอดภัยและเหมาะสม และสอบทานการกำหนดเปลี่ยนแปลง รหัสผ่านอย่างสม่ำเสมอ บริษัทควรทบทวนการตั้งค่านโยบายรหัสผ่านให้มีความเหมาะสมและปลอดภัยเพียงพอ และสามารถดำเนินการได้จริงโดยพนักงานของบริษัท เพื่อป้องกันการลืมห้ามผ่าน และทำให้ไม่สามารถทำงานได้ | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |
| ร.ค. 2567 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>นโยบาย คู่มือ และระเบียบปฏิบัติงานบริษัทมีการกำหนดนโยบายและคู่มือปฏิบัติงานไม่ครอบคลุมบางเรื่องที่สำคัญ เช่น นโยบายและคู่มือการกำหนดโครงสร้างเงินเดือน และขั้นตอนการตรวจสอบประวัติการศึกษา/ประวัติการทำงาน เป็นต้น และอยู่ระหว่างการทบทวนรายละเอียดให้เหมาะสมและสอดคล้องกับการดำเนินงานในปัจจุบัน เช่น คู่มือปฏิบัติงาน เรื่อง การบริหารทรัพยากรบุคคล (DHP-WM-03)</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <ul style="list-style-type: none"> มีการจัดทำคู่มือปฏิบัติงานและนโยบายที่เกี่ยวข้อง โดยมีการทบทวนและอนุมัติโดยผู้มีอำนาจแล้ว ยกเว้น นโยบายและระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับการกำหนดโครงสร้างเงินเดือน อยู่ระหว่างทบทวนนโยบายและคู่มือทุกฉบับให้มีขอบเขตครอบคลุมบริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด | อยู่ระหว่างดำเนินการแก้ไข (Implemented) |

| ปีเหตุการณ์ | รายละเอียด | สถานะความคืบหน้า |
|-------------|---|---|
| ธ.ค. 2567 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การจัดทำเอกสารการรับเข้าพนักงาน</p> <p>เอกสารการรับเข้าพนักงานมีการจัดทำ การระบุรายละเอียด การลงนาม รวมถึงจัดเก็บในแฟ้มประวัติพนักงานไม่ครบถ้วนตามคู่มือปฏิบัติงาน เรื่อง การบริหารทรัพยากรบุคคล (DHP-WM-03) เช่น</p> <ul style="list-style-type: none"> - ไม่มีแบบขออัตราค่าจ้างคน - ไม่มีเอกสารระเบียบพนักงานพอสังเขป ในแฟ้มประวัติ - แบบประเมินสัมภาษณ์งานไม่มีการระบุคะแนนทุกหัวข้อ - สัญญาจ้างมีการลงนามของ"นายจ้าง" "พยาน" รวมถึง "เจ้าหน้าที่ HR" ไม่ครบถ้วน <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <ul style="list-style-type: none"> • DHOUSE: ยังไม่มีกลุ่มตัวอย่างการรับพนักงานเข้าใหม่ในช่วงที่เข้าตรวจสอบ • AGKK: พบ Human Error ในการจัดทำเอกสาร เช่น การลงนามในสัญญาจ้างพนักงาน <p>ทดลองงานไม่ครบถ้วน, การระบุรายละเอียดในเอกสารไม่ครบถ้วน และการจัดทำเอกสารให้ครบถ้วน</p> | อยู่ระหว่างดำเนินการแก้ไข (Implemented) |
| ก.ย. 2567 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การปฏิบัติงานตามคู่มือปฏิบัติงานที่กำหนด</p> <p>มีการปฏิบัติงานไม่เป็นไปตามคู่มือปฏิบัติงาน เรื่อง การจัดซื้อ (DHP-WM-04) ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ไม่มีการจัดทำและจัดเก็บเอกสารใบขอราคา P/O 01 (ใช้วิธีการสื่อสารทาง Email และ Line ทดแทน), ใบเสนอราคา P/O02 (ใช้เอกสารใบเสนอราคาที่ได้รับจากผู้ขายแทน), ใบสรุปรายการสั่งซื้อ (ใช้การระบุไว้ในเอกสารตารางเปรียบเทียบใบเสนอราคาแทน) - ผู้มีอำนาจลงนามอนุมัติยกเลิกการสั่งซื้อในเอกสาร "ใบสั่งซื้อ P/R03" แทน "ใบสั่งซื้อ P/R 03" - กรณีจัดซื้อจัดจ้างโดยหน่วยงานอื่น (ที่ไม่เกี่ยวกับการก่อสร้าง เช่น เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย, หนาย) ไม่มีการจัดทำเอกสารการเปรียบเทียบราคาตามกระบวนการที่กำหนด <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>บริษัทควรทบทวนระเบียบขั้นตอนการปฏิบัติงานให้เหมาะสมกับการดำเนินงานในปัจจุบัน และนำเสนอให้ผู้มีอำนาจพิจารณาอนุมัติ และประกาศบังคับใช้ รวมทั้งบริษัทควรกำกับให้พนักงานดำเนินการและจัดทำเอกสารตามกระบวนการที่กำหนด</p> | อยู่ระหว่างดำเนินการแก้ไข (Implemented) |
| ก.ย. 2567 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การลงนามในเอกสารสัญญา</p> <p>มีการลงนามในใบสัญญาจ้าง (EM103_1) ช่อง "ผู้ว่าจ้าง" โดยหัวหน้าแผนกจัดจ้างและควบคุมต้นทุน ซึ่งไม่เป็นไปตามคู่มืออำนาจดำเนินการ (DHP-ICL-05) การอนุมัติใบสัญญาจ้าง (EM103_1) ที่กำหนดผู้มีอำนาจ คือ ผู้อำนวยการสายงาน (รักษาการตำแหน่งโดยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร)</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>ควรดำเนินการลงนามในใบสัญญาจ้าง (EM103_1) โดยผู้มีอำนาจตามที่คู่มืออำนาจดำเนินการกำหนด และกรณีที่มีข้อจำกัดในเรื่องความคล่องตัวของผู้มีอำนาจ ควรพิจารณาให้มีการมอบอำนาจ โดยจัดทำเอกสารมอบอำนาจให้ผู้กระทำการแทน หรือ เป็นตัวแทนผู้ว่าจ้าง พร้อมลงนามประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ให้ชัดเจน ทั้งนี้การมอบอำนาจควรพิจารณาตามความเหมาะสมของหน้าที่และตำแหน่งงาน</p> | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |

| ปีเหตุการณ์ | รายละเอียด | สถานะความคืบหน้า |
|-------------|--|---|
| ก.ย. 2567 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การใช้เงินทดรองจ่ายและบัตรเครดิตในการซื้อสินค้าและบริการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - บริษัทมีการกำหนดนโยบายเกี่ยวกับเงินทดรองจ่ายไม่ครอบคลุมในบางเรื่องที่สำคัญ โดยจากการตรวจสอบพบว่ามีการใช้ระบบเงินทดรองจ่ายในการซื้อสินค้าหลักและสินทรัพย์ เช่น สินทรัพย์ถาวร, เครื่องใช้สำนักงาน, อุปกรณ์ IT, ค่ารับรอง, ค่าน้ำมัน, จ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า และวัสดุก่อสร้าง เป็นต้น ซึ่งเป็นการเบิกโดยผู้บริหารและพนักงาน แต่ไม่มีการกำหนดประเภทค่าใช้จ่ายและพิจารณารายการที่ควรดำเนินการผ่านเงินทดรองจ่ายไว้อย่างเหมาะสม รวมทั้งมีการเคลียร์คืนเงินทดรองจ่ายคงเหลือเข้าวงเงินสดย่อย - บริษัทยังไม่มีการจัดทำระเบียบปฏิบัติสำหรับการใช้บัตรเครดิตในการซื้อสินค้า ตามที่ในทางปฏิบัติมีการกำหนดมาตรการควบคุมที่สำคัญสำหรับกระบวนการใช้บัตรเครดิต ซึ่งบัตรเครดิตที่ใช้เป็นบัตรเครดิต (ttb Global House) เฉพาะที่เปิดบัตร <p>ในนามผู้บริหาร โดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะในการเปิดใช้บัตรเพื่อสิทธิประโยชน์และส่วนลดในกรณีที่มีการซื้อสินค้าที่ Global House เท่านั้น และมีการควบคุมการจัดเก็บและการใช้บัตรเครดิตเพื่อใช้ชำระค่าสินค้าเฉพาะรายการซื้อที่ผ่านการดำเนินการของกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างเท่านั้น รวมถึงมีมาตรการควบคุมกระบวนการเบิกจ่ายจากบริษัทเพื่อจ่ายชำระค่าบัตรเครดิตตามจำนวนที่มีการใช้ในแต่ละครั้ง</p> <ul style="list-style-type: none"> - การจัดซื้อผ่านเงินทดรองจ่าย เช่น โทรศัพท์มือถือ iPhone 15 PRO, เครื่องพิมพ์อิงค์เจ็ท มีการเปิด PO แต่ไม่มีหลักฐานการเปรียบเทียบราคาตามกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างที่เหมาะสม <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <ul style="list-style-type: none"> - บริษัทควรทบทวนประเภทค่าใช้จ่ายที่สามารถทำจ่ายจากเงินทดรองจ่าย ซึ่งค่าใช้จ่ายที่กำหนดควรมีความเหมาะสมจำเป็นต้องตรงจ่ายเพื่อการทำงานตามความจำเป็นลักษณะราชการธุรกิจ และเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทเท่านั้น รวมถึงกำหนดแนวปฏิบัติ - สำหรับการใช้บัตรเครดิต ttb Global House ในการจ่ายชำระค่าสินค้า บริษัทควรจัดทำระเบียบปฏิบัติและขั้นตอนการดำเนินการและมาตรการควบคุมต่างๆ อย่างชัดเจนเป็นลายลักษณ์อักษร รวมถึงการแนวปฏิบัติในการดำเนินการเกี่ยวกับสิทธิประโยชน์ต่างๆ ที่ได้รับจากการใช้จ่ายผ่านบัตรเครดิตให้ชัดเจน เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดรายการผู้ที่เกี่ยวข้องอาจได้รับผลประโยชน์ส่วนตัวจากการดำเนินการธุรกิจของบริษัท | อยู่ระหว่างดำเนินการแก้ไข (Implemented) |
| ก.ย. 2567 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การสำรวจตรวจนับสินทรัพย์ประจำปี</p> <p>ปฏิบัติงานไม่เป็นไปตามนโยบายที่กำหนด และไม่มีการจัดทำข้อมูลที่สำคัญ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ไม่มีการตรวจนับสินทรัพย์ประจำปีร่วมกันระหว่างเจ้าหน้าที่แผนกซ่อมบำรุงทรัพย์สินและเจ้าหน้าที่บัญชี ตามที่นโยบายกำหนด - ไม่มีการจัดทำแผนรายละเอียดการตรวจนับสินทรัพย์ วาจะตรวจนับสินทรัพย์แผนกใด เมื่อใด - เมื่อตรวจนับประจำปีเสร็จ ไม่มีการจัดเก็บหลักฐานการตรวจนับ และไม่มีการรายงานผลการตรวจนับให้ผู้มีอำนาจรับทราบ <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <ul style="list-style-type: none"> • ควรกำชับให้มีการตรวจนับเป็นไปตามนโยบายที่กำหนด และควรจัดทำแผนการตรวจนับสินทรัพย์โดยระบุรายละเอียดประเภทสินทรัพย์ ช่วงเวลาที่ต้องเข้าตรวจนับ และผู้รับผิดชอบในการตรวจนับ • ควรจัดทำรายงานการตรวจนับสินทรัพย์ที่ระบุรายละเอียดจากการตรวจนับให้ชัดเจน และกำชับให้ลงนามผู้ตรวจนับเก็บไว้เป็นหลักฐาน | อยู่ระหว่างดำเนินการแก้ไข (Implemented) |

| ปีเหตุการณ์ | รายละเอียด | สถานะความคืบหน้า |
|-------------|--|--|
| ก.ย. 2567 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การติดตั้งสินทรัพย์</p> <p>จากการสุ่มตรวจนับสินทรัพย์ พบว่า มีการติดตั้งสินทรัพย์ถาวรไม่ครบถ้วน (พบ 1 รายการ คือ เครื่องดูดโคลน ARNOLD PAS300 7.5 เนื่องจากป้ายรหัสสูญหายและยังไม่ได้ติดใหม่) และสถานที่จัดวางของสินทรัพย์ไม่ตรงกับทะเบียนทรัพย์สิน (พบ 1 รายการ คือ PLASMA TV 51" ในทะเบียนระบุสถานที่จัดวางคือ สำนักงานใหญ่ แต่ของจริงวางที่บ้านตัวอย่างโครงการ PS)</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <ul style="list-style-type: none"> รายการสินทรัพย์เก่า หน่วยงานที่ควบคุมดูแลควรดำเนินการสำรวจและตรวจนับกับทะเบียน หากพบปัญหาให้แจ้งเจ้าหน้าที่ทรัพย์สินและซ่อมบำรุงทั่วไปเพื่อดำเนินการแก้ไข ตามกระบวนการที่กำหนด ควรสื่อสารให้ทุกหน่วยงานทราบว่า <ul style="list-style-type: none"> เมื่อผู้ใช้งานทำรหัสสินทรัพย์หลุดหรือพบว่ารหัสสินทรัพย์ชำรุดให้รีบแจ้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทำการติดตั้งให้ใหม่ทันที เมื่อมีการโอนย้ายสินทรัพย์ให้ผู้ดูแลรักษาแจ้งฝ่ายทรัพย์สินและซ่อมบำรุงทั่วไปให้รับทราบทันที เพื่อทำการปรับปรุงรายการหรือสถานที่จัดเก็บในระบบให้เป็นปัจจุบัน | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |
| ก.ย. 2567 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การโอนย้าย/เคลื่อนย้าย สินทรัพย์ถาวร มีการปฏิบัติงานโอนย้ายสินทรัพย์ถาวรไม่เป็นไปตามนโยบาย คู่มือปฏิบัติงาน และคู่มืออำนาจดำเนินการที่กำหนด เรื่องผู้รับผิดชอบในการจัดทำใบโอนทรัพย์สิน การอนุมัติใบโอนทรัพย์สิน และไม่มีการทบทวนนโยบาย คู่มือปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับการปฏิบัติงานที่เปลี่ยนแปลงไป และไม่มีการทบทวนการแจ้งฝ่ายบัญชีให้รับทราบทันทีเมื่อมีการโอนย้ายสินทรัพย์ถาวร หรือ เปลี่ยนแปลงสถานที่ตั้ง เนื่องจากระบบ @Con เป็นการบันทึกเพื่อตัดค่าเสื่อมราคาและใช้ในการบิตงบการเงินโดยฝ่ายบัญชี ไม่มีการระบุสถานที่ตั้ง จึงไม่ได้ให้ฝ่ายบัญชีควบคุมหรือรับทราบการดำเนินการดังกล่าว</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <ul style="list-style-type: none"> ควรทบทวนนโยบาย คู่มือปฏิบัติงาน และคู่มืออำนาจดำเนินการ โดยกำหนดให้ครอบคลุมในทุกกิจกรรมที่สำคัญ และกำหนดให้สอดคล้องกับการดำเนินงานในปัจจุบัน ควรพิจารณาผู้มีอำนาจอนุมัติโอนย้ายที่เหมาะสม โดยให้ระดับหัวหน้าแผนกขึ้นไป และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ทรัพย์สินและซ่อมบำรุงทั่วไปรับทราบ หรือลงนามเป็นผู้ตรวจสอบใบโอนทรัพย์สินให้ชัดเจน ควรมีการกำหนดกระบวนการโอนย้าย/เคลื่อนย้ายสินทรัพย์ของบริษัท ให้ต้องแจ้งฝ่ายบัญชีรับทราบทุกครั้ง หรือควรจัดทำสรุปสถานะความเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ส่งให้ฝ่ายบัญชีรับทราบอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง | อยู่ระหว่างดำเนินการแก้ไข (Implemented) |

| ปีเหตุการณ์ | รายละเอียด | สถานะความคืบหน้า |
|-------------|---|--|
| มี.ย. 2567 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การทบทวนนโยบายและคู่มือปฏิบัติงานนโยบายและคู่มือปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องกับการขายและการบริการหลังการขายมีการกำหนดขั้นตอนการปฏิบัติงานไม่ครอบคลุมกับการดำเนินงานจริงในปัจจุบัน ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - นโยบายและหลักเกณฑ์การคืนเงินมัดจำเงินสัญญาและเงินค่านของฝ่ายขาย (DHIP-SES-01) ไม่มีการระบุหลักเกณฑ์ในการพิจารณาคืนเงินในลูกค้า กรณีที่ลูกค้าจ่ายเงินยอดที่ต้องชำระ และกรณีที่ถูกค่าชดเชยเล็กน้อยเนื่องจากเหตุผลส่วนตัว - คู่มือปฏิบัติงานแผนกขาย (DHP-WM4-11) ในกระบวนการของและกระบวนการทำสัญญา ไม่มีการระบุอ้างอิงว่ามีเอกสารออกจากระบบงานงาน D-Store และกระบวนการออกใบเสร็จรับเงิน ไม่มีการระบุอ้างอิงว่ามีเอกสารออกจากระบบ @Con <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>บริษัทควรทบทวนนโยบายและคู่มือ/ระเบียบปฏิบัติงาน โดยควรกำหนดให้ครอบคลุมในทุกกิจกรรมที่สำคัญและกำหนดให้สอดคล้องกับการดำเนินงานในปัจจุบัน พร้อมทั้งเสนอผู้มีอำนาจพิจารณาอนุมัติอย่างชัดเจน</p> | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |
| มี.ค. 2567 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การทบทวนขั้นตอนการปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องกับควบคุมและการบริหารงานก่อสร้างโครงการบริษัทมีการกำหนดขั้นตอนการปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องกับควบคุมและการบริหารงานก่อสร้างโครงการไม่ครอบคลุมกับการปฏิบัติงานในปัจจุบัน ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ระเบียบปฏิบัติ เรื่อง ขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงหรือรื้อถอนอาคาร (DHP-ICL-27) ไม่ระบุถึงผู้รับผิดชอบและการควบคุมสถานะของใบอนุญาตก่อสร้าง - คู่มือปฏิบัติงานแผนกควบคุมงานก่อสร้าง (DHP-WP-W)4-09) ไม่มีการกำหนดขั้นตอนในการตรวจสอบบ้านก่อนส่งให้ฝ่ายขายและไม่มีการระบุขั้นตอนเกี่ยวกับการจัดทำเอกสาร EM106 ในการตรวจสอบการทำงานก่อสร้างของผู้รับเหมา <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>บริษัทควรมีการทบทวนคู่มือ/ระเบียบปฏิบัติงาน โดยควรกำหนดให้ครอบคลุมในทุกกิจกรรมที่สำคัญและกำหนดให้สอดคล้องกับการดำเนินงานในปัจจุบัน พร้อมทั้งเสนอผู้มีอำนาจพิจารณาอนุมัติอย่างชัดเจน</p> | อยู่ระหว่างดำเนินการแก้ไข (Implemented) |
| มี.ค. 2567 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การวางแผนงานก่อสร้างไม่มีการจัดทำแผนงานก่อสร้างตามคู่มือปฏิบัติงานที่กำหนด ซึ่งในทางปฏิบัติใช้ใช้สรุปรูปแบบและงบประมาณก่อสร้าง ปี 2567 และไฟล์ Progress ในการควบคุมการดำเนินงานก่อสร้างให้ได้ตาม % ที่กำหนดไว้</p> <p>ทั้งนี้บริษัทอยู่ระหว่างการทบทวนรูปแบบและวิธีการจัดทำแผนการก่อสร้างทุกโครงการให้ชัดเจน และจะทบทวนคู่มือปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับการดำเนินงานจริง</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <ul style="list-style-type: none"> • ควรจัดทำแผนการก่อสร้างของทุกโครงการและกรณีที่แผนงานก่อสร้างมีความชัดเจนแล้ว ควรจัดทำแผนประมาณการจ่ายให้สอดคล้องกับแผนการก่อสร้างที่กำหนดไว้ • ควรมีการติดตามการดำเนินงานก่อสร้างตามแผนที่กำหนด และกรณีงานก่อสร้างไม่เป็นไปตามแผนงานควรมีการวิเคราะห์ผลกระทบและรายงานต่อฝ่ายบริหารรับทราบอย่างชัดเจน • กรณีที่มีการพิจารณาความชัดเจนของรูปแบบการจัดทำแผนงานแล้ว ควรทบทวนคู่มือและระเบียบปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับการดำเนินงานจริงที่มีการเปลี่ยนแปลงไป และเสนอผู้มีอำนาจลงนามอนุมัติประกาศใช้ | อยู่ระหว่างดำเนินการแก้ไข (Implemented) |

| เหตุการณ์ | รายละเอียด | สถานะความคืบหน้า |
|------------|--|--|
| มี.ค. 2567 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การจัดทำเอกสารแผนงานเรียกเข้าผู้รับเหมาที่มีการจัดทำในรูปแบบเอกสาร "แผนงานเรียกเข้าผู้รับเหมา" เฉพาะโครงการพฤกกรรม เนื่องจากต้องใช้ควบคุมการทำงานของผู้รับเหมาที่มีจำนวนมาก โดยในโครงการอื่นไม่มีการจัดทำเอกสารเพื่อใช้ควบคุมงานผู้รับเหมาที่ชัดเจน ทั้งนี้การจัดทำเอกสารดังกล่าวและรายละเอียดกระบวนการที่ดำเนินการในปัจจุบันยังไม่มีการกำหนดในคู่มือปฏิบัติเพื่อใช้ในการควบคุมงานให้เป็นไปในแนวทางเดียวกันทุกโครงการอย่างชัดเจน</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <ul style="list-style-type: none"> ควรมีการพิจารณากำหนดให้ต้องจัดทำเอกสารแผนงานเรียกเข้าผู้รับเหมาในทุกโครงการ เพื่อเป็นการควบคุมการปฏิบัติงานก่อสร้างรายวันและการควบคุมผู้รับเหมาก่อสร้างให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ควรมีการทบทวนคู่มือปฏิบัติงาน เรื่อง การบริหารงานก่อสร้าง (DAP-WA6-09) โดยกำหนดขั้นตอนปฏิบัติงานในการควบคุมการปฏิบัติงานก่อสร้างรายวันและการควบคุมผู้รับเหมาก่อสร้างว่าจะต้องมีการดำเนินการอย่างไร ใช้เอกสารใด และระยะเวลาที่จัดทำเอกสาร พร้อมทั้งเสนอผู้มีอำนาจพิจารณาอนุมัติอย่างชัดเจน | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |
| มี.ค. 2567 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การปฏิบัติตามข้อกำหนดของช่างไฟฟ้าภายในอาคาร ช่างไฟฟ้าที่ปฏิบัติงานในปัจจุบัน ยังไม่มีคุณสมบัติตามพระราชบัญญัติ ส่งเสริมการพัฒนาฝีมือแรงงาน พ.ศ.2557 ที่กำหนดให้ช่างไฟฟ้าภายในอาคาร เป็นสาขาวิชาชีพที่อาจเป็นอันตรายต่อสาธารณะ ต้องทดสอบให้มี "หนังสือรับรองความรู้ความสามารถ" รวมทั้งเอกสาร Job Description ไม่มีการระบุคุณสมบัติไว้อย่างชัดเจน</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <ul style="list-style-type: none"> ควรดำเนินการให้ช่างไฟฟ้าของบริษัทเข้ารับการทดสอบ เพื่อให้มี "หนังสือรับรองความรู้ความสามารถ"ตามที่กฎหมายกำหนด (ยกเว้นกรณีที่เป็นวิศวกรไฟฟ้าที่มีใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมไฟฟ้า) เมื่อดำเนินการเรียบร้อยแล้ว ฝ่ายบุคคลควรจัดเก็บหลักฐานหนังสือรับรองฯ ไว้ในแฟ้มประวัติพนักงาน เพื่ออ้างอิงคุณสมบัติของช่างไฟฟ้าตามที่กฎหมายกำหนด และ ระบุคุณสมบัติในเอกสาร JD ของช่างไฟฟ้าให้ชัดเจน | อยู่ระหว่างดำเนินการแก้ไข (Implemented) |
| มี.ค. 2567 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การตรวจสอบงาน (Inspection)</p> <ul style="list-style-type: none"> โครงการเดอะแกรนด์คานาล (UR) และ โครงการพฤกกรรม (PS) มีการจัดทำ/จัดเก็บเอกสารมาตรฐานงานก่อสร้างไม่ครบถ้วนในหมวดงานที่มีการดำเนินการแล้วตามข้อมูล % Progress ที่เกิดขึ้นจริง เช่น งานก่อฉาบ งานติดกระเบื้อง เป็นต้น เอกสารมาตรฐานงานก่อสร้าง เฉพาะ โครงการพฤกกรรม (PS) มีการลงนาม "ผู้รับทราบและปฏิบัติตาม" (ผู้รับเหมา) ไม่ครบถ้วนบางรายการ (แปลงบ้าน TWP-62, TWP-63, TWP-64 รหัสงาน PS150 งานทำฝ้าภายนอก-รอบบน) <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>บริษัทควรมีการสื่อสารและกำชับให้โครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการปัจจุบันและ โครงการใหม่ต้องจัดทำและจัดเก็บเอกสารมาตรฐานงานก่อสร้างให้ครบถ้วนทุกรหัสงานทั้งการปฏิบัติงานของผู้ปฏิบัติงานและผู้รับเหมาให้ครบถ้วน</p> | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |

| ปีเหตุการณ์ | รายละเอียด | สถานะความคืบหน้า |
|-------------|--|---|
| มี.ค. 2567 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การจัดเก็บข้อมูลสถิติของงาน Defect</p> <p>ไม่มีการเก็บข้อมูลสถิติของงาน Defect ที่พบในขั้นตอนสุดท้ายก่อนที่จะส่งมอบบ้านให้กับฝ่ายขาย หรือลูกค้าอย่างชัดเจน โดยในทางปฏิบัติมีการตรวจสอบ Defect ก่อนที่จะส่งมอบบ้านให้กับฝ่ายขายหรือลูกค้า โดยจัดทำเอกสาร "ใบรายการแจ้งเก็บงานเพื่อถ่ายรูปก่อนโอนบ้าน" ซึ่งมีการระบุนายการแก้ไขที่สามารถเก็บข้อมูลสถิติเพื่อพัฒนาและปรับปรุงกระบวนการก่อสร้างได้</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>บริษัทควรมีการจัดเก็บข้อมูลสถิติของรายการและสาเหตุของงาน Defect ที่เกิดขึ้นก่อนที่จะส่งมอบบ้านให้กับฝ่ายขายหรือลูกค้า โดยวิเคราะห์สาเหตุ ระดับความรุนแรง ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และอยู่ในกรอบปกติธุรกิจที่ยอมรับได้หรือไม่ เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพัฒนาและปรับปรุงกระบวนการและมาตรฐานงานก่อสร้างหรือปรับปรุงการทำงานของผู้รับเหมาให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นในการดำเนินงานโครงการต่อไป</p> | อยู่ระหว่างดำเนินการแก้ไข (Implemented) |
| มี.ค. 2567 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การตรวจสอบเครื่องมือเครื่องจักรที่ใช้ในงานก่อสร้างและตรวจสอบคุณสมบัติผู้บังคับเครื่องจักรโครงการ Upark Home มีการจัดจ้างผู้รับเหมาภายนอกดำเนินการฐานโครงสร้างและงานดอกเสาเข็ม ซึ่งใช้เครื่องจักรของผู้รับเหมาในการดำเนินงาน (เป็นบริษัทที่รับงานดอกเสาเข็มโดยเฉพาะ) คือ บันจัน เครน โดยมีการตรวจสอบความพร้อมใช้งานของเครื่องจักรทางกายภาพ แต่ไม่มีการจัดทำหลักฐานรายละเอียดที่มีการตรวจสอบและไม่มีการตรวจสอบใบอนุญาตผู้บังคับเครื่องจักรของผู้รับเหมาที่ใช้ในงานก่อสร้างก่อนเริ่มเข้าปฏิบัติงาน</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>ควรกำหนดขั้นตอนการตรวจสอบเครื่องมือเครื่องจักรที่ใช้ในงานก่อสร้างและตรวจสอบคุณสมบัติผู้บังคับเครื่องจักรในระเบียบหรือคู่มือปฏิบัติงานให้ชัดเจนและควรกำหนดแบบฟอร์มในการตรวจสอบความพร้อมของเครื่องจักรและผู้ปฏิบัติงานว่าจะต้องมีการตรวจสอบในเรื่องใดบ้างให้ครบถ้วน</p> | อยู่ระหว่างดำเนินการแก้ไข (Implemented) |
| มี.ค. 2567 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การควบคุมบริหารความปลอดภัยในโครงการก่อสร้าง ไม่มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดตาม "กฎกระทรวงการกำหนดให้มีเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงาน บุคลากร หน่วยงาน หรือคณะบุคคลเพื่อดำเนินการด้านความปลอดภัยในสถานประกอบกิจการ พ.ศ. 2565" ทำให้ยังไม่มีดำเนินการดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - การจัดทำคู่มือว่าด้วยความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน - การสื่อสารระเบียบความปลอดภัยให้พนักงานทุกคนเข้าถึงได้ศึกษาเองได้ - การอบรมพนักงาน ก่อนพนักงานเข้าเริ่มทำงานใน Site ก่อสร้าง - การจัดทำรายงานความปลอดภัยที่ยื่นต่อหน่วยงานราชการทุกเดือน <p>จากการเข้าสังเกตการณ์การควบคุมความปลอดภัยในโครงการ พบข้อสังเกตดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - โครงการเดอะแกรนด์ คาแนล (UR) : ไม่มีการติดตั้งถังดับเพลิงภายในสำนักงาน Site - โครงการพฤกษารมย์ (PS) ไม่มีการติดตั้งถังดับเพลิงภายในสำนักงาน Site และ และไม่มีเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงาน ตามเกณฑ์ที่ต้องจัดให้มีเนื่องจากมีจำนวนลูกจ้างโดยประมาณที่ Site เกิน 20 คน (ปัจจุบันดูแลโดยวิศวกร) <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>บริษัทควรจัดให้มีเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงาน ตามที่กฎหมายกำหนดและเมื่อมีการแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยเรียบร้อยแล้วควรดำเนินการ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - จัดทำคู่มือว่าด้วยความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน - สื่อสารระเบียบความปลอดภัยให้พนักงานทุกคนเข้าถึงได้ศึกษาเองได้ - อบรมพนักงาน ก่อนพนักงานเข้าเริ่มทำงานใน Site ก่อสร้างทุกราย - จัดทำรายงานความปลอดภัยที่ยื่นต่อหน่วยงานราชการทุกเดือน | อยู่ระหว่างดำเนินการแก้ไข (Implemented) |

| ปีเหตุการณ์ | รายละเอียด | สถานะความคืบหน้า |
|-------------|---|--|
| มี.ค. 2567 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การจัดทำข้อมูลการติดตามและควบคุมงบประมาณระหว่างก่อสร้าง</p> <p>บริษัทมีการจัดทำข้อมูลการติดตามและควบคุมงบประมาณระหว่างก่อสร้างประจำเดือนมกราคม และ เดือนกุมภาพันธ์ 2567 แล้ว ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - รายงานเปรียบเทียบ % ผลต่าง (Budget / BOO) และ รายงานต้นทุน และ เปรียบเทียบ % ตามต้นทุน - ความคืบหน้า EM105(วิศวกรรม) รวมถึง ข้อมูล Cost Sheet แต่ละโครงการ <p>ซึ่งเกิดจากการบันทึกข้อมูลการเบิกจ่ายวัสดุในการก่อสร้างไม่ถูกต้อง และอยู่ในระหว่างการตรวจสอบ เพื่อทำการแก้ไขข้อมูล ทำให้ไม่สามารถจัดทำข้อมูลการติดตามและควบคุมงบประมาณระหว่างก่อสร้าง เพื่อรายงานต่อฝ่ายบริหารตามระยะเวลาที่กำหนดได้</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>ควรมีการจัดทำข้อมูลการติดตามและควบคุมงบประมาณระหว่างก่อสร้าง และรายงานผลการดำเนินงานให้ฝ่ายบริหารรับทราบตามระยะเวลาที่กำหนด เพื่อให้สามารถทบทวนและปรับปรุงต้นทุน โครงการ (BOQ) ในหมวดงานที่สำคัญได้ทันเวลาที่ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด</p> | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |
| มี.ค. 2567 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การกำหนดสิทธิ์เข้าถึงงบประมาณโครงการในระบบ @Con</p> <p>บริษัทมีการกำหนดสิทธิ์ในการเข้าถึงและใช้งานงบประมาณ โครงการและงบประมาณบ้านแต่ละหลังในระบบ @Con ไม่เหมาะสม ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ทุกแผนกสามารถเข้าถึงและใช้งานระบบงบประมาณ BOQได้ ทั้งการบันทึก การแก้ไข การปลดล็อกกรณีซื้อเกินงบประมาณ รวมถึงแผนกวางแผนโครงการและประมาณราคาก็สามารถเข้าถึง และใช้งานระบบอื่นได้เช่น ระบบเจ้าหน้าที่ ระบบลูกหนี้ ระบบงานขาย ระบบงานบัญชี ระบบสต็อก เป็นต้น - มีการกำหนดสิทธิ์ของระดับเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงาน และ ระดับหัวหน้าแผนก เท่ากัน ทั้งการเพิ่ม แก้ไข ลบ และยกเลิกรายการ โดยไม่มีจำกัดสิทธิ์การเข้าถึงตามระดับตำแหน่งงานที่เหมาะสม <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>บริษัทควรทบทวนสิทธิ์และ User ในการเข้าถึงและใช้งานระบบ @Con ให้เหมาะสม โดยกำหนดตามระดับตำแหน่งงานและหน้าที่ความรับผิดชอบตามเอกสาร Job description และ ไม่ควรเปิดสิทธิ์ให้ผู้ที่ไม่เกี่ยวข้องสามารถเข้าไปทำรายการใดๆ ในระบบได้</p> | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |
| มี.ค. 2567 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การจัดทำเอกสารประกอบการรับ-เบิก สินค้า</p> <p>ผู้ตรวจสอบภายในไม่ได้รับเอกสารประกอบการรับและเบิกสินค้าตามคู่มือการปฏิบัติงาน เรื่อง การจัดการคลังสินค้า (DHP-WM-10) เนื่องจากเจ้าหน้าที่คลังมีการลาออกและไม่มีการส่งต่องานทำให้ไม่สามารถค้นหาเอกสารให้ตรวจสอบได้ โดยรายละเอียดเอกสารที่ตรวจสอบไม่ได้ มีดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ใบสั่งซื้อ P/O 03 และใบรับเข้าสินค้าจาก PO 03 (PO05) แบบเขียน จำนวน 10 รายการ - ใบรับสินค้า P/O 05 2 จำนวน 8 รายการ - ใบเบิกสินค้า D-Store ของคลังกลาง จำนวน 11 รายการ <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>หากมีการปรับเปลี่ยนเจ้าหน้าที่ควรกำชับให้มีการส่งต่องานให้เรียบร้อย และควรกำชับให้มีการจัดเก็บเอกสารให้เป็นระบบ โดยแยกตามรายชื่อเอกสารเรียงตามวันที่ และเก็บเข้าแฟ้มในแต่ละเดือน รวมถึงกรณีที่มีการจัดเก็บเอกสารเป็นชุด ควรมีการจัดทำทะเบียนคุมชุดเอกสารประจำแฟ้มเอกสารที่จัดเก็บ เพื่อให้สามารถตรวจสอบย้อนกลับได้ทันที หากพบข้อผิดพลาดที่ได้รับแจ้งจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง</p> | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |

| ปีเหตุการณ์ | รายละเอียด | สถานะความคืบหน้า |
|-------------|---|--|
| มี.ค. 2567 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การบันทึกรายการเบิกจ่ายสินค้า</p> <p>จากการสุ่มตรวจสอบเอกสารใบเบิก พบว่า มีการบันทึกรายการเบิกจ่ายสินค้าในระบบ @Con ล่าช้า (คลัง.AP จำนวน 13 รายการ และคลัง UR จำนวน 12 รายการ ซึ่งกรรมการผู้จัดการสายงานบริหารและการก่อสร้างโครงการ แจ้งว่าจะกำหนดรอบการบันทึกข้อมูลในระบบ @Cow สัปดาห์ละ 1 ครั้งเพื่อความสะดวกตัวในการปฏิบัติงาน) และคู่มือการปฏิบัติงานยังไม่มีกำหนดขั้นตอนในการบันทึกจ่ายในระบบ @Con ให้ชัดเจน</p> <p>หมายเหตุ : บริษัทใช้ระบบควบคุมงานคลังสินค้า 2 ระบบ คือระบบ D-Stre และระบบ @Con (บันทึกต้นทุนทางบัญชี) ซึ่งการบันทึกข้อมูลในระบบ D-Stoce จะทำการบันทึกทันทีหรือภายในวันที่มีการเบิกสินค้า แต่ระบบ @Con ไม่มีการกำหนดระยะเวลาว่าจะต้องบันทึกเมื่อใด</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>ควรมีการทบทวนคู่มือปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจัดการคลังสินค้าให้ครอบคลุมและสอดคล้องกับการดำเนินงานในปัจจุบัน พร้อมทั้งเสนอผู้มีอำนาจพิจารณาอนุมัติอย่างชัดเจน และควรกำหนดระยะเวลาการบันทึกเบิกจ่ายสินค้าในระบบ @Con ตามที่ฝ่ายบริหารให้ความเห็น และควรสื่อสารคู่มือปฏิบัติงานให้ผู้ปฏิบัติงานทุกคลังสินค้ารับทราบกระบวนการทำงานและปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด</p> | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |
| มี.ค. 2567 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การอนุมัติโอนย้ายสินค้า</p> <p>จากการสุ่มตรวจสอบเอกสารใบโอนสินค้าระหว่างโครงการ พบว่า</p> <ul style="list-style-type: none"> - เอกสารใบโอนสินค้าจากระบบ D-Store มีการอนุมัติไม่เป็นไปตามคู่มืออำนาจดำเนินการกำหนดโดยผู้ทรงอำนาจอนุมัติ คือ หัวหน้าแผนกจัดซื้อ (คลังกลางโอนไปโครงการ) และวิศวกรผู้ควบคุมโครงการ (คลังโครงการไปคลังโครงการ) เนื่องจากปัจจุบันตามสายการบังคับบัญชาไม่มีตำแหน่ง ผอ. และไม่มีการระบุวัตถุประสงค์ในการโอนย้ายที่ชัดเจน - เอกสารใบโอนสินค้าจากระบบ @Con ไม่มีการกำหนดช่องสำหรับผู้มีอำนาจลงนามอนุมัติ ซึ่งในทางปฏิบัติจะยึดตามใบโอนสินค้าที่ออกจากระบบ D-Store เป็นหลัก <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>ควรมีการทบทวนคู่มืออำนาจดำเนินการ โดยทบทวนกิจกรรมการอนุมัติและผู้มีอำนาจให้เหมาะสมกับการดำเนินงานที่ปฏิบัติได้จริงและสอดคล้องกับระดับตำแหน่งงานในปัจจุบัน กรณีที่มีการทบทวนอำนาจอนุมัติตามข้อเสนอแนะแล้ว ควรทบทวนรูปแบบเอกสารใบโอนสินค้าที่ออกจากระบบ D-Store ให้มีรูปแบบที่สามารถระบุวัตถุประสงค์ของการโอนย้ายสินค้าให้ชัดเจน</p> | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |

| ปีเหตุการณ์ | รายละเอียด | สถานะความคืบหน้า |
|-------------|--|---|
| มี.ค. 2567 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การดูแลและการจัดเก็บสินค้า</p> <p>จากการสุ่มตรวจนับสินค้าคงเหลือ ณ วันที่ 13 มีนาคม 2567 ไม่พบสินค้าคงเหลือตามจำนวนในรายงานสินค้าในระบบ @Com ประกอบด้วย คลังกลาง จำนวน 15 รายการ ซึ่งเจ้าหน้าที่คลังสินค้าไม่สามารถชี้แจงสาเหตุได้ ทั้งนี้อาจเกิดจากการบันทึกการรับเข้า-เบิกจ่ายในระบบที่ไม่เป็นปัจจุบัน และคลัง AP จำนวน 2 รายการเป็นการย้ายสถานที่จัดเก็บ แต่ไม่มีการปรับปรุง Location ในระบบจากการเข้าสังเกตการณ์สภาพสิ่งแวดลอมของคลังที่จัดเก็บสินค้า พบข้อสังเกตดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - คลังกลาง : มีการจัดวางสินค้าไม่เรียบร้อย วางกระจัดกระจายและยากต่อการค้นหาสินค้า และบริเวณรอบคลังภายนอกที่มีการวางสินค้า เช่น ท่อใยหิน เสารั้วลวดหนาม มีหญ้าขึ้นปกคลุมสูง ทำให้ไม่สามารถมองเห็นสินค้าได้ - คลัง AP : ไม่มีการควบคุมการเข้าถึง หรือการป้องกันการลักขโมยสินค้าที่อยู่ภายนอกคลัง ซึ่งบุคคลภายนอกสามารถเข้าถึงได้ และมีเหล็กเสริมวางไว้นอกคลังจำนวนมาก ซึ่งเจ้าหน้าที่คลังแจ้งว่าเป็นสินค้าที่ช่างเบิกไปตั้งแต่ปี 2566 แต่ยังไม่ถูกนำไปใช้ <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <ul style="list-style-type: none"> • ควรกำชับผู้ปฏิบัติงานบันทึกการรับเข้า-เบิกจ่ายวัตถุดิบในระบบให้ครบถ้วน และกำหนดผู้รับผิดชอบในการตรวจสอบความถูกต้องและครบถ้วนของรายการที่บันทึกให้ชัดเจน หากพบปัญหาหรือผลแตกต่างควรรีบ <p>ดำเนินการหาสาเหตุและจัดทำให้ถูกต้องทันทีโดยไม่ต้องรอฝ่ายบัญชีเข้าไปตรวจนับรอบประจำเดือน</p> <ul style="list-style-type: none"> • ควรจัดระเบียบพื้นที่จัดวางให้เป็นระเบียบเรียบร้อยอยู่เสมอ กรณีมีการเปลี่ยนแปลงสถานที่จัดเก็บควรปรับปรุง Location ในระบบให้เป็นปัจจุบัน และกรณีสินค้าที่จัดวางอยู่นอกคลังสินค้า ควรมีการเคลียร์พื้นที่และตัดหญ้าให้โล่งอยู่เสมอ เพื่อให้ง่ายและสะดวกต่อการค้นหา และมีการควบคุมการเข้าถึงไม่ควรวางในพื้นที่เปิดโล่งโดยไม่มีรั้วลวดหนามหรือลวดหนามเพื่อป้องกันสินค้าสูญหายถูกลักขโมย • กรณีสินค้าที่เบิกไปแล้วแต่ผู้รับเหมายังไม่นำไปใช้งานเป็นระยะเวลานาน ควรมีการสื่อสารผู้รับเหมาว่าจะใช้งานเมื่อใด หรือ ไม่ใช้งานแล้ว ซึ่งควรมีการจัดการกับสินค้าโดยอาจรับคืนเข้าระบบคลังก่อนหรือควบคุมให้มีการจัดวางที่ปลอดภัย ทั้งนี้การเบิกสินค้าควรเบิกตาม BOQ ที่จะใช้ก่อสร้างจริง ณ ช่วงเวลานั้นเท่านั้น ไม่ควรเบิกเกินหรือเบิกเผื่อ | อยู่ระหว่างดำเนินการแก้ไข (Implemented) |

| ปีเหตุการณ์ | รายละเอียด | สถานะความคืบหน้า |
|-------------|---|---|
| มี.ค. 2567 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การตรวจนับ และการจัดทำและอนุมัติสรุปผลการตรวจนับสินค้าประจำเดือน</p> <ul style="list-style-type: none"> - หลักฐานเอกสารสรุปการตรวจนับ Stock สินค้าประจำเดือนธันวาคม 2566 ถึง กุมภาพันธ์ 2567 (จากระบบ@Con) ขาดความน่าเชื่อถือ โดยมีการระบุปริมาณจากระบบ มูลค่า และปริมาณนับจริงถูกต้องตรงกันทุกรายการ ทุกคลังสินค้า ไม่มีรายการที่มีผลแตกต่าง ซึ่งขัดแย้งกับข้อมูลของทางฝ่ายต้นทุนที่มีการจัดทำรายงานประจำเดือนล่าช้า และผลการตรวจนับของผู้ตรวจสอบภายใน - การตรวจนับสินค้าประจำเดือนมีเพียงคลังกลางที่ฝ่ายบัญชีไปรวมตรวจนับด้วยทุกเดือนเนื่องจากอยู่ใกล้ ส่วนคลังอื่น ๆ เช่น คลัง AP, คลัง UR ฝ่ายบัญชีไม่ได้เข้าร่วมตรวจนับ และในคู่มือปฏิบัติงานเรื่อง การจัดการคลังสินค้า (DHP-WM-10) ไม่มีการกำหนดขั้นตอนให้ฝ่ายบัญชีร่วมตรวจนับอย่างชัดเจน <p>* เอกสารสรุปการตรวจนับสินค้าประจำเดือนไม่มีการลงนามรับทราบและอนุมัติผลการตรวจนับตามคู่มืออำนาจดำเนินการ DHP-ICL-06 ที่บริษัทกำหนด</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <ul style="list-style-type: none"> • ควรจัดทำเอกสารสรุปการตรวจนับสินค้าประจำเดือนให้แสดงจำนวนสินค้าที่อยู่ในระบบ และจำนวนสินค้าที่ตรวจนับได้จริง รวมถึงแสดงผลต่างจากการตรวจนับ และต้องมีการหาสาเหตุและแบบหลักฐานต่างๆ และควรกำหนดแนวทางการแก้ไขหรือมาตรการการป้องกันและระบุมารับผิดชอบ เพื่อไม่ให้เกิดผลต่างของจำนวนสินค้าคงเหลือ และเพื่อให้แสดงสอดคล้องกับรายการที่มีอยู่จริง และรายงานผู้บริหารอย่างเป็นทางการ • ควรกำหนดในคู่มือปฏิบัติงานให้ฝ่ายบัญชีเข้าร่วมตรวจนับสินค้าประจำเดือนในทุกคลังสินค้า เพื่อให้มีการตรวจสอบโดยผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง และมั่นใจได้ว่าผลการตรวจนับมีความน่าเชื่อถือ • บริษัทควรนำเสนอเอกสารสรุปการตรวจนับสินค้าประจำเดือนให้ผู้มีอำนาจลงนามรับทราบและอนุมัติให้สอดคล้องกับคู่มืออำนาจดำเนินการที่กำหนด | อยู่ระหว่างดำเนินการแก้ไข (Implemented) |
| มี.ค. 2567 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การกำหนดสิทธิ์ผู้เข้าทำรายการในระบบสินค้าคงเหลือ</p> <p>บริษัทมีการกำหนดสิทธิ์ในการเข้าถึงและใช้งานระบบสต็อกในระบบ @Con ไม่เหมาะสม ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - มีการกำหนดสิทธิ์ของพนักงานระดับเจ้าหน้าที่คลังสินค้าไม่เหมาะสม โดยกำหนดให้สามารถแก้ไข ลบ และยกเลิกใน Menu ที่ควรให้สิทธิ์เฉพาะหัวหน้าทำได้เท่านั้น เช่น การปรับยอดสินค้า ฐานข้อมูล มูลค่าของตัวแปร SSTACK, SMATERIAL, SWIP แต่ละเดือน - มีการให้สิทธิ์หัวหน้าคลังสินค้าและเจ้าหน้าที่คลังสินค้า สามารถเข้าถึง Mode ของระบบงานอื่นๆ ที่ไม่เกี่ยวข้อง โดยสามารถดำเนินการเพิ่ม แก้ไข ลบ และยกเลิกได้ เช่น ระบบบัญชี ระบบ BOQ ระบบขาย ระบบลูกหนี้ เป็นต้น <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>บริษัทควรทบทวนสิทธิ์และ User ในการเข้าถึงและใช้งานระบบ @Con ให้เหมาะสม โดยกำหนดตามระดับตำแหน่งงานและหน้าที่ความรับผิดชอบตามเอกสาร Job Description และ ไม่ควรเปิดสิทธิ์ให้ผู้ที่ไม่เกี่ยวข้องสามารถเข้าไปทำรายการใด ๆ ในระบบได้</p> | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |

| ปีเหตุการณ์ | รายละเอียด | สถานะความคืบหน้า |
|-------------|--|--|
| ธ.ค. 2566 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>มีการกำหนดนโยบายและคู่มือปฏิบัติงานไม่ครอบคลุมบางเรื่องที่สำคัญ เช่น นโยบายและคู่มือการกำหนดโครงสร้างเงินเดือนและขั้นตอนการตรวจสอบประวัติการศึกษา/ประวัติการทำงาน เป็นต้น และอยู่ระหว่างการทบทวน</p> <p>รายละเอียดให้เหมาะสมและสอดคล้องกับการดำเนินงานในปัจจุบัน เช่น คู่มือปฏิบัติงาน เรื่อง การบริหารทรัพยากรบุคคล (DHP-WM-03)</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>ควรมีการทบทวนนโยบาย คู่มือ และระเบียบการปฏิบัติงานเกี่ยวกับระบบการบริหารทรัพยากรบุคคล การจ่ายเงินเดือนและค่าแรงให้ครอบคลุมในทุกกิจกรรมที่สำคัญและเหมาะสมสอดคล้องกับการดำเนินงานในปัจจุบัน พร้อมทั้งเสนอผู้มีอำนาจพิจารณาอนุมัติอย่างชัดเจน เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน และลดความเสี่ยงในการเข้าใจผิดในกระบวนการทำงาน</p> | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |
| ธ.ค. 2566 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>มีการกำหนดอำนาจการอนุมัติระบบการบริหารทรัพยากรบุคคลการจ่ายเงินเดือนและค่าแรงไม่ครอบคลุมบางเรื่องที่สำคัญเช่น การอนุมัติผลประโยชน์ผลทดลองงาน ทั้งกรณีผ่าน/ไม่ผ่านและการลางาน (ลาหยุดพักผ่อนประจำปี) เป็นต้น และกำหนดไม่เหมาะสมเช่น การอนุมัติงบประมาณกำลังคน การอนุมัติให้ทำงานล่วงเวลา และการประเมินผลงาน เป็นต้น</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>บริษัทควรมีการทบทวนคู่มืออำนาจดำเนินการ โดยกำหนดอำนาจอนุมัติที่เกี่ยวข้องกับระบบการบริหารทรัพยากรบุคคล การจ่ายเงินเดือนและค่าแรงให้ครอบคลุมทุกเรื่องที่สำคัญและเหมาะสมกับระดับการพิจารณาอนุมัติและสอดคล้องกับโครงสร้างการบริหารจัดการและตำแหน่งงานในปัจจุบัน พร้อมทั้งเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติก่อนประกาศบังคับใช้</p> | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |
| ธ.ค. 2566 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>มีการจัดเก็บเอกสารสำคัญไม่เหมาะสม โดยขึ้นเก็บเอกสารไม่มีประตูดหรือกุญแจล็อก (เช่น แฟ้มเงินเดือนและข้อมูลส่วนบุคคลรวมถึงข้อมูลอื่น ๆ เช่น แฟ้มประกันสังคม, แฟ้ม ภ.ง.ด.1, แฟ้ม KPI และ แฟ้มกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ) และจัดเก็บไม่ครบถ้วน (เอกสารสำเนาการจ่ายค่าเบี้ยประชุมกรรมการ)</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>บริษัทควรดำเนินการปรับปรุงพื้นที่จัดเก็บข้อมูลและเอกสารโดยอาจจัดเก็บในตู้ที่มีประตูปิด/ตู้ล็อก และล็อกกุญแจไว้เมื่อไม่ได้ใช้งานหรือไม่มีคนอยู่ ซึ่งควรกำหนดบุคคลที่ถือกุญแจคือแผนกทรัพยากรบุคคลและธุรการทั่วไปเท่านั้น และพิจารณาเรื่องการเข้า-ออกห้องจากบุคคลที่ไม่ได้รับอนุญาต ให้มีความปลอดภัยและรัดกุมมากขึ้น รวมทั้งควรกำชับให้ผู้ปฏิบัติงานมีการสำเนาเอกสารการการจ่ายค่าเบี้ยประชุมกรรมการเข้าแฟ้มประวัติของกรรมการให้ครบถ้วนทุกครั้งที่มีการจ่ายค่าเบี้ยประชุม</p> | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |

| ปีเหตุการณ์ | รายละเอียด | สถานะความคืบหน้า |
|-------------|--|--|
| ร.ค. 2566 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>เอกสารการรับเข้าพนักงานมีการจัดทำ การระบุรายละเอียดการลงนาม รวมถึงจัดเก็บในแฟ้ม ประวัติพนักงานไม่ครบถ้วน เช่น</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ไม่มีแบบขออัตราค่าจ้างคน 2) ไม่มีเอกสารระเบียบพนักงานพอสังเขป ในแฟ้มประวัติ 3) แบบประเมินสัมภาษณงานไม่มีการระบุคะแนนทุกหัวข้อ 4) สัญญาจ้างมีการลงนามของ"นายจ้าง" "พยาน" รวมถึง "เจ้าหน้าที่ HR" ไม่ครบถ้วน <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <ul style="list-style-type: none"> • ควรกำชับให้มีการจัดทำและจัดเก็บเอกสารประกอบกระบวนการสรรหาและรับเข้าให้ครบถ้วน ตามระเบียบปฏิบัติงานที่กำหนด เพื่อเป็นหลักฐานในการดำเนินงานอย่างเป็นธรรมและโปร่งใส สามารถตรวจสอบย้อนกลับได้อย่างทันที • ควรกำชับให้ผู้ปฏิบัติงานตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการรับเข้าพนักงานให้มีการระบุรายละเอียดที่สำคัญอย่างครบถ้วนก่อนส่งให้ผู้มีอำนาจลงนามอนุมัติเพื่อป้องกันการนำเสนอข้อมูลที่ไม่ครบถ้วนหรือไม่เพียงพอต่อการพิจารณาของผู้มีอำนาจอนุมัติ • ควรกำชับให้ผู้ที่เกี่ยวข้องในการลงนามในสัญญาจ้างให้ครบถ้วนสมบูรณ์เพื่อมั่นใจได้ว่าการดำเนินการต่างๆ ถูกดำเนินการโดยผู้ที่มีอำนาจตามที่บริษัทกำหนด | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |
| ร.ค. 2566 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>มีการจ่ายสวัสดิการให้กับแผนกขายตามนโยบายสวัสดิการกำหนด แต่มีการจ่ายในอัตราที่แตกต่างกันขึ้นอยู่กับสถานที่ที่เดินทาง ซึ่งไม่มีการระบุไว้ในสัญญาจ้างหรือเอกสารแนบสัญญาจ้างพนักงานให้ชัดเจน</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <ul style="list-style-type: none"> • บริษัทควรมีการกำหนดหลักเกณฑ์การให้สวัสดิการค่าน้ำมันและค่าเดินทางที่ชัดเจนเพื่อใช้ในการอ้างอิงและขออนุมัติการจ่ายให้เหมาะสมสอดคล้องกับ <p>การปฏิบัติงานนอกสถานที่ในแต่ละครั้ง</p> <ul style="list-style-type: none"> • หรือ ในกรณีที่กำหนดเป็นอัตราคงที่ของแต่ละบุคคลตามที่ตกลงกัน ควรมีการระบุเงื่อนไขสวัสดิการ "ค่าน้ำมันและค่าเดินทาง" ของพนักงานขายในสัญญาจ้างพนักงานให้ชัดเจน และกรณีที่มีการให้สวัสดิการกับพนักงานในภายหลังควรจัดทำเอกสารบันทึกแบบท้ายสัญญาจ้างโดยระบุชื่อพนักงาน, ตำแหน่งงาน, สวัสดิการที่ได้รับ และวันที่มีผลบังคับใช้ พร้อมทั้งเสนอผู้มีอำนาจพิจารณาอนุมัติแนบประกอบสัญญาจ้างให้ชัดเจน | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |
| ร.ค. 2566 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>มีการจัดทำแผนฝึกอบรมปี 2566 ไม่เหมาะสม (ไม่ได้นำแบบสำรวจความต้องการอบรมปี 2566 มาอ้างอิงแต่อ้างอิงจากแผนปี 2565) และอยู่ระหว่างการจัดทำแผนฝึกอบรมปี 2567 (กำหนดเสร็จภายในเดือนธันวาคม) รวมทั้งมีการบันทึกผลการฝึกอบรมไม่ตรงตามที่เกิดขึ้นจริงและไม่มีการติดตามการอบรมตามแผน</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <ul style="list-style-type: none"> • บริษัทควรมีการจัดทำแผนการฝึกอบรมประจำปี โดยอ้างอิงข้อมูลจากแบบสำรวจความต้องการในแต่ละปี รวมถึงพิจารณาจากหลักสูตรตามกฎหมายกำหนด หรือหลักสูตรที่ฝ่ายบริหารเห็นว่ามีความสำคัญ และจำเป็นที่พนักงานต้องอบรม • แผนกทรัพยากรบุคคลและธุรการทั่วไปควรมีการติดตามการฝึกอบรมตามแผนอย่างสม่ำเสมอตามที่กำหนดไว้ และควรสื่อสารให้พนักงานที่เข้ารับการฝึกอบรมมีการนำเสนอเอกสารหลักฐานประกอบการอบรมทันทีที่กลับมารายงาน | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |

| ปีเหตุการณ์ | รายละเอียด | สถานะความคืบหน้า |
|-------------|--|--|
| ร.ค. 2566 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>มีการปรับอัตราค่าจ้างประจำปีไม่เป็นไปตามกรอบเวลาที่กำหนด (ช่วงเวลาในการประเมินปรับเงินเดือน คือ เดือนพฤศจิกายน ซึ่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารแจ้งว่ามีการพิจารณาและปรับเงินเดือนพนักงานแล้วในวันที่ 26 ธันวาคม 2566 แต่ทาง IA ยังไม่ได้รับข้อมูลรวมทั้งการปรับเงินเดือนดังกล่าว มีการใช้ข้อมูลการประเมิน KPI ของพนักงานจากปี 2565 ซึ่งอาจไม่เหมาะสม)</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <ul style="list-style-type: none"> บริษัทควรมีการดำเนินการพิจารณาและปรับเงินเดือนให้เป็นไปตามรอบที่กำหนดและเป็นไปตามมติการอนุมัติงบประมาณการปรับขึ้นเงินเดือนพนักงานประจำปีที่น่าเสนอคณะกรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทนและคณะกรรมการบริษัท บริษัทควรพิจารณาทบทวนรอบข้อมูลผลการประเมินการปฏิบัติงานของพนักงานที่นำมาใช้ประกอบการปรับเงินเดือนให้มีความเชื่อมโยงและใกล้เคียงกับช่วงการปรับเงินเดือนที่ดำเนินการในปัจจุบันอย่างเหมาะสม | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |
| ร.ค. 2566 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>มีการจัดทำเอกสารในกระบวนการลาออกไม่เป็นไปตามคู่มือปฏิบัติงาน ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) แบบฟอร์มใบขอลาออกจากงาน 2) ใบคำร้องขอลาออก 3) ใบแจ้งพนักงานพ้นสภาพเป็นพนักงาน 4) แบบฟอร์มตรวจสอบความเรียบร้อยก่อนพนักงานลาออก <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>ควรมีการจัดทำเอกสารประกอบกระบวนการลาออกให้ครบถ้วนตามที่คู่มือปฏิบัติงาน เรื่อง การบริหารทรัพยากรบุคคล (0552-63F-65) กำหนดไว้และควรมีการตรวจสอบความถูกต้องและความครบถ้วนของการระบุข้อมูล รวมถึงการลงนามของผู้ที่เกี่ยวข้องในเอกสารประกอบกระบวนการลาออกให้เสร็จสมบูรณ์ก่อนวันที่พนักงานจะสิ้นสุดสภาพการเป็นพนักงาน เพื่อเป็นข้อมูลให้สามารถตรวจสอบย้อนกลับ และป้องกันความผิดพลาดหรือข้อโต้แย้งที่อาจเกิดขึ้นภายหลัง</p> | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |
| ร.ค. 2566 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>มีการจัดทำเอกสารขอยกเลิก Username และ Password ไม่ครบถ้วน และมีการจัดทำรวมถึงอนุมัติโดยผู้บริหาร หลังจากพนักงานออกไปแล้ว (พนักงานพ้นสภาพ พ้นสภาพวันที่ 24 กันยายน 2566 และได้รับการอนุมัติยกเลิกวันที่ 29 กันยายน 2566)</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>เจ้าหน้าที่เทคโนโลยีสารสนเทศควรมีการจัดทำเอกสารแบบฟอร์มขอยกเลิก Username และ Password และดำเนินการขออนุมัติปลดสิทธิ์หรือยกเลิกการเข้าถึงระบบงานทุกช่องทางรวมถึง E-mail ในทันทีที่ทราบว่าพนักงานสิ้นสุดสภาพการเป็นพนักงาน</p> | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |

| ปีเหตุการณ์ | รายละเอียด | สถานะความคืบหน้า |
|-------------|---|--|
| ร.ค. 2566 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>ไม่มีการจัดทำรายงานการคืนเงินประกัน และมีการคืนเงินประกันการทำงาน ล้ำช้ากว่ากฎหมายกำหนด (กฎหมายกำหนดคืนภายใน 7 วันนับแต่วันที่ย้ายจ้างเลิกจ้างหรือวันที่ลูกจ้างลาออก หรือวันที่สัญญาประกันสิ้นสุดอายุ) และคู่มือกำหนด (คู่มือกำหนดคืนภายใน 30 วันเมื่อครบกำหนดระยะเวลา 1 เดือนหลังจากที่การลาออกมีผล) ครบกำหนดระยะเวลา 1 เดือน</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <ul style="list-style-type: none"> • ควรจัดทำเอกสารรายงานการคืนเงินประกันพนักงานให้ครบถ้วน • ควรพิจารณาการดำเนินการอย่างน้อยให้เป็นไปตามกรอบระยะเวลาที่กำหนดในคู่มือปฏิบัติงานการบริหารทรัพยากรบุคคล (DHP-WM-03) และควรมีการสื่อสารหรือมีข้อตกลงแจ้งให้พนักงานทราบอย่างชัดเจน เพื่อป้องกันข้อพิพาทหากมีการฟ้องร้องจากพนักงานลาออกและไม่ได้รับเงินประกันงานเป็นระยะเวลาอันยาวนานเกินกำหนดได้ | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |
| ก.ย. 2566 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>พบข้อสังเกตการกำหนดอำนาจดำเนินการเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างและจ่ายเงิน ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ไม่สอดคล้องกับการดำเนินงานปัจจุบัน คือ ผู้มีอำนาจอนุมัติยกเลิกใบสั่งซื้อ (P/O) - ไม่เหมาะสม คือ ผู้มีอำนาจอนุมัติจ่ายกรณี Internet Banking ปัจจุบันอนุมัติเพียง 1 ท่าน - ไม่ครอบคลุมในเรื่องที่สำคัญ คือ <ul style="list-style-type: none"> - อำนาจอนุมัติยกเลิกใบสั่งจ้าง - อำนาจการลงนามในหนังสือรับรองภาษีหัก ณ ที่จ่าย <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>ควรมีการทบทวนคู่มืออำนาจดำเนินการ โดยกำหนดอำนาจอนุมัติที่เกี่ยวข้องกับระบบการจัดซื้อจัดจ้างทุกประเภทและการจ่ายชำระให้ครอบคลุมและเหมาะสมกับระดับการพิจารณาอนุมัติและสอดคล้องกับโครงสร้างการบริหารจัดการในปัจจุบัน พร้อมทั้งเสนอคณะกรรมการบริหารพิจารณาอนุมัติในกิจกรรมที่สำคัญ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - อำนาจอนุมัติยกเลิกใบสั่งจ้าง (EM103_2) - อำนาจการลงนามในใบหัก ณ ที่จ่าย - อำนาจอนุมัติยกเลิกใบสั่งซื้อ (P/O) - อำนาจอนุมัติการสั่งจ่าย กรณี Internet Banking | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |
| ก.ย. 2566 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การยกเลิกเอกสารใบสั่งซื้อ(PO) ไม่มีการลงนามอนุมัติจากผู้มีอำนาจตามที่คู่มือปฏิบัติงานกำหนดไว้ โดยในทางปฏิบัติเจ้าหน้าที่จัดซื้อ (ตำแหน่งสูงสุดของแผนกจัดซื้อเทียบเท่าหัวหน้า) มีการประทับตรา "ยกเลิก" และระบุเหตุผลการยกเลิกเท่านั้น ไม่ได้ส่งให้ผู้มีอำนาจทำการอนุมัติ และเจ้าหน้าที่จัดซื้อได้รับสิทธิ์ในการยกเลิกในระบบ ซึ่งไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>บริษัทควรกำชับให้มีการพิจารณาอนุมัติลงนามหรือเซ็นชื่อเกี่ยวกับการประทับตรายกเลิกในเอกสารใบสั่งซื้อ (PO) เป็นหลักฐานให้ชัดเจนซึ่งผู้ที่มีอำนาจควรเป็นไปตามที่กำหนดในคู่มือปฏิบัติงานและคู่มืออำนาจดำเนินการ เพื่อเป็นหลักฐานว่าในการยกเลิกการสั่งซื้อ (PO) สินค้าได้ผ่านการพิจารณาจากผู้มีอำนาจอย่างเหมาะสมแล้ว</p> | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |

| ปีเหตุการณ์ | รายละเอียด | สถานะความคืบหน้า |
|-------------|---|--|
| ก.ย. 2566 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>สัญญาจ้างที่ปรึกษาทางกฎหมายมีการระบุรายละเอียดที่สำคัญไม่ครบถ้วน (สำนักงานกฎหมายวุฒิศาล) เช่น ระยะเวลาการจ้าง (เริ่มต้น - สิ้นสุด),เงื่อนไขการรักษาความลับ และเงื่อนไขการยกเลิกสัญญา/การผิดสัญญา และการว่าจ้างสำนักงานกฎหมายดำเนินคดีเป็นรายครั้ง (สำนักงานกฎหมายจริยทนายความ) ไม่มีการจัดทำสัญญาอย่างชัดเจน</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>บริษัทควรพิจารณาจัดทำสัญญาจ้างบริการหรือหนังสือข้อตกลงที่ปรึกษากายนอกให้ชัดเจนทุกครั้งที่มีการว่าจ้าง และหารือกับสำนักงานกฎหมายให้มีการระบุข้อความในเรื่องที่สำคัญดังต่อไปนี้ให้ครบถ้วน เช่น</p> <ul style="list-style-type: none"> - ขอบเขตงาน - ระยะเวลาการจ้าง (เริ่มต้น - สิ้นสุด) - ค่าตอบแทน - การรักษาความลับ - การบอกเลิกสัญญา การผิดสัญญา - การลงนามในสัญญาโดยผู้มีอำนาจทั้งสองฝ่ายให้ครบถ้วนก่อนเริ่มงานเพื่อให้มีการระบุข้อความที่ถือเป็นข้อตกลงระหว่าง 2 ฝ่ายที่ชัดเจนเพื่อป้องกันพิพาทใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นภายหลัง | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |
| ก.ย. 2566 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>มีการลงนามรับสินค้าโดยเจ้าหน้าที่คลังสินค้าหรือพนักงานขับรถ ซึ่งไม่สอดคล้องกับคู่มืออำนาจดำเนินการ (กำหนดมูลค่าไม่เกิน 100,000 บาท ลงนามโดยผู้จัดการแผนก/หัวหน้าแผนก) และมีการลงนามรับสินค้าไม่ครบถ้วน</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <ul style="list-style-type: none"> • บริษัทควรกำชับให้ผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบความครบถ้วนและความถูกต้องของการลงนามในเอกสาร เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการพิจารณาและตรวจสอบสินค้า โดยผู้มีอำนาจเป็นไปตามคู่มืออำนาจดำเนินการอย่างเหมาะสม • กรณีที่คู่มืออำนาจอนุมัติดำเนินการที่กำหนดไว้ไม่สามารถปฏิบัติได้จริงในทางปฏิบัติ ควรมีการพิจารณาทบทวนแก้ไขให้เหมาะสมกับการทำงานจริงในปัจจุบันแต่ทั้งนี้ต้องอยู่ภายใต้ระบบการควบคุมภายในที่ดี พร้อมทั้งเสนอผู้มีอำนาจพิจารณาอนุมัติก่อนประกาศบังคับใช้อย่างเป็นทางการ | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |
| ก.ย. 2566 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>อำนาจการทำธุรกรรมผ่าน Internet Banking ไม่เหมาะสม ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปัจจุบันบริษัทใช้วิธีการจ่าย/โอนเงินผ่านระบบ Internet Banking เป็นส่วนใหญ่ ซึ่งมีการกำหนดอำนาจจ่ายโดย "ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร" เพียงท่านเดียว และมีการให้ User รวมถึง OTP แก่ผอ.สายงานบริหารบัญชีและการเงิน เพื่อดำเนินการจ่ายแทนในบางครั้ง - ปัจจุบันไม่มีการใช้ Token แล้ว แต่เป็นการส่งรหัส OIP เข้าโทรศัพท์ "ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร" ซึ่งยังไม่ได้ทบทวนนโยบายของแผนกการเงินให้สอดคล้องกัน <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <ul style="list-style-type: none"> • บริษัทควรทบทวนการกำหนดอำนาจการจ่ายผ่านระบบ Internet Banking ในทุกธนาคาร ให้ต้องเข้าทำรายการอนุมัติโดยผู้มีอำนาจอย่างน้อย 2 คนเพื่อให้มีระบบตรวจสอบและสอบย้อนอำนาจกันอย่างเหมาะสม • ควรมีการดำเนินการจ่ายผ่านระบบ Internet Banking ให้เป็นไปตามอำนาจที่บริษัทกำหนดและประกาศบังคับใช้ โดยการอนุมัติจ่ายเงินต้องเป็นผู้มีอำนาจของบริษัทที่มีรายชื่อที่แจ้งกับธนาคารไว้ เพื่อเป็นการถ่วงดุลและเพื่อป้องกันข้อผิดพลาดหรือการจ่ายเงินที่ไม่เป็นไปตามที่บริษัทกำหนด | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |

| เหตุการณ์ | รายละเอียด | สถานะความคืบหน้า |
|------------|--|--|
| มี.ย. 2566 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>โครงการยูอาร์ซี มาร์เก็ตไม่มีการจัดทำผังการจัดวางสินค้า(Layout) และมีการจัดวางสินค้าไม่เป็นระเบียบ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - มีการจัดวางสินค้าและวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างไม่เป็นสัดส่วนโดยไม่มีการแยกพื้นที่ตามประเภทสินค้าที่มีการใช้งาน เช่นท่อ PVC ปูน สี เป็นต้น - พบสินค้าประเภทปูนมีถุงฉีกขาด แต่ยังไม่มีการนำไปใช้งานหรือหาวิธีการจัดเก็บให้เหมาะสม <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <ul style="list-style-type: none"> • ควรจัดทำผังการจัดวางสินค้า (Layout) โดยแบ่งพื้นที่หรือโซนจัดเก็บสำหรับสินค้าที่ยังใช้งานได้ และสินค้าที่หมดอายุ ค้างงานให้ชัดเจน และนำเสนอผู้มีอำนาจอนุมัติและประกาศใช้ และควรสื่อสารให้ผู้ดูแลสินค้ามีการจัดเก็บสินค้าและวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างให้เป็นไปตามผังการจัดวางสินค้า (Layout) ที่กำหนด • เมื่อพบความเสียหายของบรรจุภัณฑ์สินค้า/วัสดุ/อุปกรณ์ ควรรับสื่อสารให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องรับทราบเพื่อหาสาเหตุและวิธีการจัดการหรือจัดเก็บให้เหมาะสม และควรจัดทำสรุปผลปัญหาที่เกิดขึ้นจากการบริหารคลังสินค้า เพื่อใช้เป็นกิจกรรมการควบคุมประเมินความเสี่ยง และติดตามผล เพื่อไม่ให้เกิดการดำเนินงานที่ผิดพลาดซ้ำ | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |
| มี.ค. 2566 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>คู่มือการปฏิบัติงานมีการกำหนดขั้นตอนการปฏิบัติงานไม่ครบถ้วน คือ การตรวจสอบรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกันของพนักงานและผู้บริหารกับลูกค้า และไม่ปฏิบัติตามการดำเนินงานในปัจจุบัน เช่น การรับ-คืนเงินโอนจากทางลูกค้า, การทำแผนการตลาดและการพิจารณาคัดเลือกทำโฆษณาในแต่ละช่องทาง</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <ul style="list-style-type: none"> • บริษัทควรมีการทบทวนคู่มือปฏิบัติให้ครอบคลุมขั้นตอนการปฏิบัติงานที่สำคัญ และควรกำหนดให้สอดคล้องกับการดำเนินงานในปัจจุบัน พร้อมทั้งเสนอผู้มีอำนาจพิจารณาอนุมัติและประกาศใช้อย่างชัดเจน • ควรสื่อสารคู่มือปฏิบัติงานที่มีการแก้ไขให้พนักงานรับทราบทันที เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปตามขั้นตอนที่กำหนด และควรกำกับให้พนักงานมีการรายงานต่อแผนกควบคุมภายในและกฎหมาย เมื่อขั้นตอนการปฏิบัติมีการเปลี่ยนแปลงเพื่อให้คู่มือการปฏิบัติงานมีการปรับปรุงให้เหมาะสมอย่างสม่ำเสมอ | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |
| มี.ค. 2566 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>โครงการแกรนด์ บิช มีการอนุมัติให้ส่วนลด / ของสมนาคุณลูกค้า ในเดือนมีนาคม โดยทำให้มีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าที่คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้ในแผนระยะสั้นปี 2566 จำนวน 7.15% ซึ่งผู้อนุมัติรายการดังกล่าวไม่เป็นตามคู่มืออำนาจดำเนินการที่กำหนดไว้ และมีการกำหนดผู้มีอำนาจอนุมัติ "โครงสร้างการตั้งราคา อัตรากำไรขั้นต้น" คือกรรมการผู้จัดการ ซึ่งในทางปฏิบัติคณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้อนุมัติอัตรากำไรขั้นต้นของแต่ละโครงการในแผนธุรกิจ</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <ul style="list-style-type: none"> • ในการพิจารณาอนุมัติส่วนลดโปรโมชั่นทุกครั้ง บริษัทควรประมาณการกำไรขั้นต้น โดยใช้ข้อมูล ราคาขาย ส่วนลดโปรโมชั่นในแต่ละเดือน และเปรียบเทียบกับอัตราที่ได้รับอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท และแสดงข้อมูลผลแตกต่างของกำไรขั้นต้นไว้อย่างชัดเจนและนำเสนอผู้มีอำนาจอนุมัติตามคู่มืออำนาจดำเนินการ • บริษัทควรทบทวนอำนาจอนุมัติ "โครงสร้างการตั้งราคา อัตรากำไรขั้นต้น" ของโครงการโดยควรกำหนดผู้มีอำนาจให้เป็นคณะกรรมการบริษัท | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |

| ปีเหตุการณ์ | รายละเอียด | สถานะความคืบหน้า |
|-------------|---|--|
| ธ.ค. 2565 | <p>ข้อบกพร่อง ไม่มีการจัดทำข้อมูลติดตามการปฏิบัติงานจริงเปรียบเทียบกับแผนงานระยะสั้นที่ได้รับอนุมัติ</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <ul style="list-style-type: none"> บริษัทควรจัดทำข้อมูลเปรียบเทียบการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับแผนงานที่บริษัทกำหนด พร้อมทั้งรายงานให้ฝ่ายบริหารรับทราบอย่างสม่ำเสมอ บริษัทควรกำชับให้ผู้ปฏิบัติงานดำเนินการเก็บข้อมูลการดำเนินงานตามระยะเวลาที่เกิดขึ้นจริง และควรระบุสาเหตุของกรณีที่ไม่มีการดำเนินงานได้ตามแผน รวมถึงระบุแนวทางแก้ไขหรือแนวทางการดำเนินการที่ชัดเจน | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |
| ธ.ค. 2565 | <p>ข้อบกพร่อง บริษัทมีการแต่งตั้งผู้รักษาการแทนในตำแหน่งงานที่สูงกว่า (ตำแหน่งหัวหน้าแผนกการเงินที่ผู้รักษาการแทนคือเจ้าหน้าที่การเงิน) และมีการรักษาการบางตำแหน่งงานเกินกว่า 1 ปี (คือตำแหน่งหัวหน้าแผนกทรัพยากรบุคคลและธุรการทั่วไป และเจ้าหน้าที่ป้องกันการสูญเสียมูลค่า)</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <ul style="list-style-type: none"> บริษัทควรพิจารณาการมอบหมายให้รักษาการแทนในตำแหน่งงานที่เทียบเท่า หรือระดับต่ำกว่าเท่านั้น สำหรับตำแหน่งที่มีการรักษาการแทนเป็นระยะเวลานาน บริษัทควรพิจารณาถึงขอบเขตที่ให้กระทำการแทนว่าเพียงพอหรือไม่ และงานที่ไม่ได้รับผิดชอบมีความจำเป็นหรือไม่ เพื่อพิจารณาการปรับโครงสร้าง หรือเร่งสรรหาให้เร็วขึ้น | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |
| ธ.ค. 2565 | <p>ข้อบกพร่อง บริษัทไม่มีการทบทวนแผนอัตราค่าจ้างพลระยะยาวของแผนกทรัพยากรบุคคล และแผนธุรการทั่วไป (เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนโครงการ) และไม่มีการระบุสาเหตุกรณีที่สรรหากำลังพลไม่เป็นไปตามแผนที่กำหนด (พบ 3 ราย จาก 24 ราย)</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <ul style="list-style-type: none"> บริษัทควรทบทวนแผนอัตราค่าจ้างพลระยะยาวให้สอดคล้องกับแผนธุรกิจ และผังโครงสร้างองค์กร โดยควรสำรวจความต้องการอัตราค่าจ้างพลทุกแผนก และระบุจำนวนบุคลากรที่ต้องใช้ในการปฏิบัติงานทั้งหมดในทุกส่วนงานทุกแผนกขององค์กรในแต่ละช่วงเวลาให้ชัดเจน พร้อมทั้งเสนอผู้มีอำนาจพิจารณาอนุมัติ กรณีที่มีการสรรหาไม่เป็นไปตามแผน ควรระบุสาเหตุที่ชัดเจนรวมทั้งรายงานผู้ที่เกี่ยวข้องรับทราบอย่างสม่ำเสมอ และในกรณีที่มีการสรรหาไม่เป็นไปตามวันที่ระบุใน "ใบขออัตราค่าจ้างคน" ควรระบุสาเหตุให้ชัดเจน เพื่อเป็นหลักฐานในการสื่อสารให้หน่วยงานต้นสังกัดที่ร้องขอ มีการดำเนินการจัดการหรือบริหารงานในระหว่างที่รอการสรรหาได้อย่างมีประสิทธิภาพ | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |

| ปีเหตุการณ์ | รายละเอียด | สถานะความคืบหน้า |
|-------------|--|--|
| ร.ค. 2565 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>ไม่มีการจัดทำเอกสารแบบปฐมนิเทศพนักงานใหม่ตามที่ระเบียบปฏิบัติงานกำหนดและมีการจัดเก็บเอกสารประกอบการสรรหาพนักงานไม่ครบถ้วน เช่น สำเนาหน้าบัญชี ใบรับรองแพทย์ ใบเกณฑ์ทหาร</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>บริษัทควรกำกับให้ผู้ปฏิบัติงานมีการจัดทำเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการรับเข้าพนักงาน และระบุรายละเอียดที่สำคัญให้ครบถ้วน รวมถึงควรกำกับให้ผู้ปฏิบัติงานมีการตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูล หรือเอกสารทุกครั้งและรวบรวมเอกสารประกอบการสมัครงานและเอกสารประกอบอื่นๆ จัดเก็บเข้าแฟ้มประวัติของพนักงาน เพื่อให้สามารถตรวจสอบย้อนกลับได้อย่างทันที่</p> | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |
| ก.ย. 2565 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>"นโยบายและระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกัน" และ "นโยบายการตรวจสอบความสัมพันธ์ระหว่างผู้ขาย" มีกำหนดขั้นตอนเฉพาะเมื่อทราบว่าเป็นรายการระหว่างกันแล้วต้องดำเนินการอย่างไร แต่ไม่ได้ระบุว่าต้องตรวจสอบรายการเมื่อใดอย่างชัดเจน</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>บริษัทควรพิจารณาแนวทางการตรวจสอบรายการระหว่างกันให้ชัดเจน เช่น</p> <ul style="list-style-type: none"> - ตรวจสอบก่อนการทำธุรกรรมครั้งแรกกับคู่ค้านั้น - ทบทวนว่าคู่ค้าต่าง ๆ เป็นบุคคลหรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันหรือไม่ ทุก 3 เดือน หรือ 6 เดือน เป็นต้น <p>จากนั้นปรับปรุงนโยบายและระเบียบปฏิบัติการเข้าทำรายการระหว่างกันให้ชัดเจน และสื่อสารให้ผู้ที่เกี่ยวข้องรับทราบเพื่อให้มีการปฏิบัติอย่างเหมาะสม</p> | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |
| ก.ย. 2565 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>แผนกจัดซื้อไม่มีการจัดทำแบบฟอร์มใบสมัครผู้ขาย (Vendor Application Form) ในการพิจารณาความเหมาะสม และอนุมัติก่อนขึ้นทะเบียนผู้ขายในระบบตามระเบียบที่กำหนด</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>บริษัทควรกำกับให้ผู้รับผิดชอบจัดทำแบบฟอร์มใบสมัครผู้ขาย (Vendor Application Form) โดยระบุรายละเอียดที่สำคัญ เช่น รายชื่อ, ที่อยู่, เบอร์โทรศัพท์ และวันที่ในการคัดเลือกรวมถึงควรนำเสนอให้ผู้มีอำนาจอนุมัติรายการก่อนขึ้นทะเบียนผู้ขายในระบบทุกครั้ง เพื่อเป็นหลักฐานประกอบการพิจารณาถึงความเหมาะสมและมีความมั่นคงของผู้ขายก่อนบันทึกข้อมูลในระบบงานของบริษัท</p> | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |
| ก.ย. 2565 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>บริษัทไม่มีการตรวจสอบความเกี่ยวข้องกันของคู่ค้าและจัดทำเอกสารที่ใช้ในการตรวจสอบความเกี่ยวข้องของพนักงานและผู้บริหารกับผู้รับเหมา/ผู้ให้บริการแต่ละรายอย่างชัดเจน</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>บริษัทควรกำหนดและกำกับให้มีการตรวจสอบความเกี่ยวข้องกันของคู่ค้าโดยอ้างอิงตาม "นโยบายและระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกัน" และ "นโยบายการตรวจสอบความสัมพันธ์ระหว่างผู้ขาย"</p> | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |

| ปีเหตุการณ์ | รายละเอียด | สถานะความคืบหน้า |
|-------------|---|--|
| ก.ย. 2565 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>บริษัทมีรายการต้นทุนนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ใน BOQ ที่ได้รับอนุมัติ โดยไม่มีการจัดทำเอกสารขออนุมัติจัดซื้อรายการดังกล่าวว่าเป็นรายการนอกงบประมาณอย่างชัดเจน</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>บริษัทควรกำกับให้ผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องที่เป็นผู้ปฏิบัติงานแผนจัดซื้อและผู้ปฏิบัติงานที่เป็นผู้ตรวจสอบประมาณการและควบคุมต้นทุน ทำการตรวจสอบรายการสั่งซื้อซื้อสินค้าหรือวัสดุเข้าโครงการว่าเป็นไปตาม BOQ หรืองบประมาณที่กำหนดหรือไม่ และกรณีที่เป็นการสั่งซื้อนอก BOQ หรืองบประมาณ</p> <p>ควรจัดทำเอกสารขออนุมัติรายการนอก BOQ และขออนุมัติจากผู้มีอำนาจกรณีที่เป็นที่เป็นการขออนุมัติรายการนอก BOQ ก่อนทุกครั้ง เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปตามขั้นตอนและการควบคุมที่กำหนด</p> | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |
| ก.ย. 2565 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>นโยบายและประกาศเกี่ยวกับความเป็นส่วนตัวตามกฎหมายการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล :</p> <ul style="list-style-type: none"> - มีการกำหนดข้อมูลไม่ครบถ้วนในเรื่อง การแต่งตั้งคณะทำงานเจ้าหน้าที่คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล - ยังไม่มีสื่อสารให้ฝ่าย/ผู้ให้บริการรับทราบ - มีการจัดทำร่าง "บันทึกการประมวลผลข้อมูล (Record of Processing Activities)" แต่ยังไม่มีการระบุกิจกรรมสำหรับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับระบบงานจัดซื้อ <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <ul style="list-style-type: none"> • บริษัทควรทบทวนร่างประกาศเกี่ยวกับความเป็นส่วนตัว (Privacy Notice) ให้ครบถ้วนในเรื่องที่สำคัญ และนำเสนอให้ผู้มีอำนาจลงนามอนุมัติและประกาศใช้พร้อมกันนโยบายคุ้มครองส่วนบุคคล รวมถึงสื่อสารประกาศความเป็นส่วนตัวกับบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้อง และจัดทำหนังสือให้ความยินยอมหรือเอกสารแบบคำขอเกี่ยวกับข้อมูลส่วนบุคคล (Personal Information Request Form) • กรณีที่มีการทำสัญญาหรือธุรกรรมร่วมกับคู่ค้า หรือมีการใช้บริการจากผู้ให้บริการ ต้องแจ้งวัตถุประสงค์และแนวปฏิบัติของการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลภายใต้ฐานในการประมวลผลข้อมูลและขอความยินยอม (Consent) โดยแจ้งการขอใช้หรือเก็บรวบรวมข้อมูลผ่านเอกสารการจัดซื้อจัดจ้าง เอกสารประกอบการขึ้นทะเบียนผู้ขาย/คู่ค้า หรือแจ้ง (Privacy Notice) ในระบบการคัดเลือก เป็นต้น • ควรมีการสำรวจข้อมูลส่วนบุคคลที่มีในปัจจุบัน และจัดทำ "บันทึกการประมวลผลข้อมูล (Record of Processing Activities)" ให้มีการระบุกิจกรรมสำหรับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับระบบงานจัดซื้อให้ชัดเจน | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |
| ก.ย. 2565 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>บริษัทมีการกำหนดอำนาจดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับระบบเทคโนโลยีสารสนเทศไม่ครบถ้วนในเรื่องที่สำคัญคือ การสอบทาน Log กรณีต่าง ๆ และการทดสอบการกู้คืนข้อมูล</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>บริษัทควรกำหนดอำนาจดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับระบบเทคโนโลยีสารสนเทศให้ครอบคลุมในเรื่อง การสอบทาน Log กรณีต่าง ๆ และการทดสอบการกู้คืนข้อมูล รวมทั้งนำเสนอให้ผู้มีอำนาจพิจารณาอนุมัติ และประกาศบังคับใช้ เพื่อให้ผู้ปฏิบัติงานมีการขออนุมัติดำเนินการกิจกรรมต่าง ๆ จากผู้มีอำนาจได้อย่างเหมาะสม</p> | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |

| ปีเหตุการณ์ | รายละเอียด | สถานะความคืบหน้า |
|-------------|---|--|
| ก.ย. 2565 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>บริษัทมีการกำหนดนโยบายคุ้มครองส่วนบุคคลและการกำหนดวัตถุประสงค์ของการรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคลแต่ละประเภทข้อมูลอย่างชัดเจน แต่ทั้งนี้ยังไม่มีการลงนามอนุมัติประกาศใช้</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>นโยบายและมาตรการเกี่ยวกับการควบคุมดูแลและคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลได้มีการจัดทำแล้วนั้น คราวนำเสนอผู้มีอำนาจลงนามอนุมัติและประกาศให้พนักงานทุกคนรับทราบ</p> | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |
| ก.ย. 2565 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>บริษัทไม่มีการกำหนดมาตรการควบคุมข้อมูลส่วนบุคคลที่จัดเก็บในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT) และไม่มีการสำรวจข้อมูลส่วนบุคคลที่ต้องมีการจัดเก็บไว้ในระบบฐานข้อมูลของบริษัท รวมถึงไม่มีการจัดทำตารางบันทึกกิจกรรมการประมวลผลที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลส่วนบุคคล (ROPA) อย่างชัดเจน</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <ul style="list-style-type: none"> บริษัทควรกำหนดมาตรการควบคุมข้อมูลส่วนบุคคลที่จัดเก็บในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT) รวมทั้งนำเสนอให้ผู้มีอำนาจลงนามอนุมัติและให้ประกาศ โดยกำหนดให้ครบถ้วนในเรื่องที่สำคัญ เช่น การป้องกันการเข้าถึงข้อมูลในระบบอิเล็กทรอนิกส์, การควบคุมการลบหรือทำลายข้อมูล, การแก้ไขข้อมูล, การส่งข้อมูลส่วนบุคคล, การควบคุมอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ และการทดสอบการคุ้มครองป้องกันข้อมูลส่วนบุคคล เป็นต้น บริษัทควรสำรวจข้อมูลส่วนบุคคลที่ต้องมีการจัดเก็บไว้ในระบบฐานข้อมูลของบริษัทและจัดทำตารางบันทึกกิจกรรมการประมวลผลที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลส่วนบุคคล ROPA (Record of Processing Activities) เพื่อให้ผู้ควบคุมข้อมูลสามารถควบคุมและป้องกันไม่ให้ผู้ประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลใช้ หรือเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลโดยมิชอบ หรือขัดต่อข้อกำหนดที่กำหนด | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |
| มิ.ย. 2565 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>ในแผนธุรกิจปี 2565 มีการระบุมูลค่าเงินลงทุนในโครงการสถานีบริการน้ำมัน (PTT Station) ในส่วนของ Dhouse สูงเกินไปเนื่องจากเงินลงทุนบางส่วนเป็นส่วนของ บริษัท ดีเอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด เป็นผู้ลงทุนโดยตรง</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>บริษัทอยู่ในระหว่างทบทวนแผนงบประมาณการลงทุนในโครงการสถานีบริการน้ำมันทั้งของ บริษัท ดีเอนเนอร์จี จำกัด (มหาชน) และบริษัท ดีเอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด รวมถึงงบประมาณส่วนค่าก่อสร้างโครงการอื่น ๆ และจะนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณานุมัติในวันที่ 15 สิงหาคม 2565</p> | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |
| มี.ค. 2565 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การวางแผนพัฒนาที่ดินไม่ครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดที่บริษัทถือครองกรรมสิทธิ์</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>บริษัทมีการวางแผนในการพัฒนาที่ดินซึ่งมีการประมาณการระยะเวลาในการก่อสร้างและขายโครงการ แต่ไม่ครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดที่บริษัทถือครองกรรมสิทธิ์โดยผู้อำนวยการสายงานพัฒนาธุรกิจ การตลาดและการขาย แจ้งว่า บริษัทจะมีการทบทวนแผนพัฒนาที่ดินใหม่ทั้งหมด</p> | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |

| ปีเหตุการณ์ | รายละเอียด | สถานะความคืบหน้า |
|-------------|---|--|
| มี.ค. 2565 | <p>ข้อบกพร่อง</p> <p>ผังโครงสร้างองค์กรย่อยสายงานก่อสร้างโครงการมีการกำหนดผังตำแหน่งงานไม่สอดคล้องกับผังโครงสร้างหลักที่กำหนด และมีการแบ่งแยกหน้าที่ตามสายบังคับบัญชาไม่เหมาะสม</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>ตามโครงสร้าง ที่อนุมัติในวันที่ 14 มกราคม 2565</p> <ul style="list-style-type: none"> ผังโครงสร้างองค์กรหลักและผังโครงสร้างองค์กรย่อยมีความสอดคล้องกันและสอดคล้องกับการดำเนินงานในปัจจุบันอย่างชัดเจน เจ้าหน้าที่ทรัพยากรบุคคลและธุรการทั่วไปยังคงรักษาการแทนเจ้าหน้าที่ป้องกันการสูญเสีย ซึ่งไม่เหมาะสมเนื่องจากอยู่คนละสายการบังคับบัญชา ซึ่งผู้บริหารอยู่ระหว่างการพิจารณาการทบทวนสายการบังคับบัญชาในผังโครงสร้างองค์กรใหม่ให้เหมาะสมกับบุคลากรและสถานการณ์ปัจจุบัน และจะพิจารณาการแยกสายการบังคับบัญชาอีกครั้งกรณีที่มีแนวโน้มว่าโครงการจะเพิ่มขึ้น | ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action) |

9.1.3 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและข้อสังเกตจากผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นเกี่ยวกับการควบคุมภายใน : ไม่มี

ต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทหรือไม่

ผู้สอบบัญชีมีข้อสังเกตเกี่ยวกับการควบคุมภายในของบริษัทหรือไม่ : ไม่มี

9.1.4 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบต่อการดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน : บริการจากหน่วยงานภายนอก (Outsource)

บริษัทใช้บริการหน่วยงานภายนอก (Outsource) จากบริษัท ออนเนอร์ ออดิท แอนด์ แอดไวซอรี จำกัด ในการปฏิบัติงานเป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายใน ซึ่งได้มอบหมายให้ นางสาวปิยมาศ เรืองแสงรอบ เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท เพื่อทำการตรวจสอบและประเมินความเสี่ยงของระบบการควบคุมภายใน และรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอทุกไตรมาส คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคุณสมบัติ นางสาวปิยมาศ เรืองแสงรอบ แล้วเห็นว่ามีความเหมาะสมเพียงพอต่อการปฏิบัติหน้าที่ ดังกล่าวเนื่องจากมีความเป็นอิสระและมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายใน

9.1.5 การแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

การแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้าย : มี

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบหรือไม่

9.2 รายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกัน

บริษัทมีการทำรายการระหว่างกันหรือไม่ : มี

9.2.1 - 9.2.2 ชื่อกลุ่มบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ลักษณะความสัมพันธ์ และข้อมูลรายการระหว่างกัน

บุคคล/นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

| ชื่อบุคคลหรือนิติบุคคล /ลักษณะการประกอบธุรกิจ | ลักษณะความสัมพันธ์ | ข้อมูล ณ วันที่ |
|---|--|-----------------|
| บริษัท สารคามปิโตรเลียม จำกัด ประกอบกิจการการจำหน่ายปลีก น้ำมันเชื้อเพลิง (สถานีน้ำมัน) | - นายชาญวิทย์ แก้ววิศิษฐ์ นายชาญชาญ แก้ววิศิษฐ์ นางระพีพรรณ แก้ว วิศิษฐ์ (มารดาของ นายชาญวิทย์ และนายชาญชาญ แก้ววิศิษฐ์) และนายพงศ์ พจน์ เลิศรุ่งพร ถือหุ้นรวมกันร้อยละ 100.00 - นายชาญวิทย์ แก้ววิศิษฐ์ นายชาญชาญ แก้ววิศิษฐ์ นางระพีพรรณ แก้ว วิศิษฐ์ (มารดาของ นายชาญวิทย์ และนายชาญชาญ แก้ววิศิษฐ์) และนายพงศ์ พจน์ เลิศรุ่งพร เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม | 31 ธ.ค. 2567 |
| บริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด ประกอบกิจการการจำหน่ายปลีก น้ำมันเชื้อเพลิง (สถานีน้ำมัน) | บริษัท ดีกรุป โฮลดิ้งส์ จำกัด (บริษัทย่อย) นายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร และนาย อรรถ เลิศรุ่งพร ถือหุ้นรวมกันร้อยละ 100.00 | 31 ธ.ค. 2567 |
| บริษัท ดีกรุป โฮลดิ้งส์ จำกัด ประกอบธุรกิจค้าส่งทั่วไป | บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) นายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร และนายอรรถ เลิศรุ่งพร ถือหุ้นรวมกันร้อยละ 100.00 | 31 ธ.ค. 2567 |
| บริษัท แอสเซท กรุป ขอนแก่น จำกัด ประกอบกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัย | บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) และนายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร ถือหุ้นรวม กันร้อยละ 100.00 | 31 ธ.ค. 2567 |
| บริษัท ฟาร์มมาร์ท คอร์ปอเรชั่น จำกัด ประกอบกิจการขายส่งสินค้าทั่วไป | - นายไชยยุทธ เลิศรุ่งพร นางปราณี เลิศรุ่งพร นายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร นายพงศ์นรินทร์ เลิศรุ่งพร และนายอรรถ เลิศรุ่งพร ถือหุ้นรวมกันร้อยละ 100.00 - นายไชยยุทธ เลิศรุ่งพร นางปราณี เลิศรุ่งพร นายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร นายพงศ์นรินทร์ เลิศรุ่งพร และนายอรรถ เลิศรุ่งพร เป็นกรรมการผู้มีอำนาจ ลงนาม | 31 ธ.ค. 2567 |
| นายไชยยุทธ เลิศรุ่งพร - | - รองประธานกรรมการบริษัท กรรมการบริษัท ประธานกรรมการบริหาร - บิดาของนายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร นายอรรถ เลิศรุ่งพร และนายพงศ์ นรินทร์ เลิศรุ่งพร ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทและเป็นคู่สมรสของนางปราณี เลิศ รุ่งพร - น้านายชาญณรงค์ แก้ววิศิษฐ์ และนายชาญชาญ แก้ววิศิษฐ์ | 31 ธ.ค. 2567 |
| นางปราณี เลิศรุ่งพร - | - กรรมการบริษัท รองประธานกรรมการบริหาร - มารดาของนายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร นายอรรถ เลิศรุ่งพร และนายพงศ์ นรินทร์ เลิศรุ่งพร ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทและเป็นคู่สมรสของไชยยุทธ เลิศ รุ่งพร ซึ่งเป็นกรรมการบริษัท - น้าสะโณชาญณรงค์ แก้ววิศิษฐ์ และนายชาญชาญ แก้ววิศิษฐ์ | 31 ธ.ค. 2567 |
| นายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร - | - กรรมการบริษัท กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม กรรมการบริหาร ประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร และเป็นผู้ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 17.74 - บุตรของนายไชยยุทธ เลิศรุ่งพร และนางปราณี เลิศรุ่งพร | 31 ธ.ค. 2567 |
| นายอรรถ เลิศรุ่งพร - | - กรรมการบริษัท กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม กรรมการบริหาร กรรมการ ผู้จัดการสายงานพัฒนารัฐกิจ การขาย และการตลาด และเป็นผู้ถือหุ้นสัดส่วนร้อย ละ 17.51 - บุตรของนายไชยยุทธ เลิศรุ่งพร และนางปราณี เลิศรุ่งพร | 31 ธ.ค. 2567 |
| นางสาวนพพร สงวนตระกูล - | ภรรยาของนายอรรถ เลิศรุ่งพร ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเป็นกรรมการผู้มีอำนาจ ลงนาม กรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการสายงานพัฒนารัฐกิจ การขาย และ การตลาดของบริษัท | 31 ธ.ค. 2567 |

| ชื่อบุคคลหรือนิติบุคคล /ลักษณะการประกอบธุรกิจ | ลักษณะความสัมพันธ์ | ข้อมูล ณ วันที่ |
|--|--|-----------------|
| นางสาวกฤติภา เกียรติสุนนท์ - | ภรรยาของนายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเป็นกรรมการบริษัท กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของ บริษัท | 31 ธ.ค. 2567 |
| นายกริช เกียรติสุนนท์ - | - ผู้ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 2.77 - บิดาของนางสาวกฤติภา เกียรติสุนนท์ ซึ่งเป็นภรรยาของนายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท | 31 ธ.ค. 2567 |

รายละเอียดรายการระหว่างกัน

| รายการระหว่างกัน | มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท) | | |
|---|---|------|------|
| | 2565 | 2566 | 2567 |
| นายไชยยุทธ เลิศรุ่งพร | | | |
| <p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p> ค่าเช่าที่ดิน</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> | 0.23 | 0.19 | 0.19 |

| รายการระหว่างกัน | มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท) | | |
|--|---|------|------|
| | 2565 | 2566 | 2567 |
| <p>บริษัทได้เช่าที่ดินเลขที่ 24204 จำนวน 7 ไร่ 3 งาน 63 ตารางวา กับ นายไชยยุทธ เลิศรุ่งพร นางปราณี เลิศรุ่งพร ดร.พงศ์รินทร์ เลิศรุ่งพร นายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร และนายอรรถ เลิศรุ่งพร ตั้งอยู่ที่ ตำบลตลาด อำเภอเมืองมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม เพื่อนำไปใช้เป็นสถานที่ตั้งสำนักงาน เป็นระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2562 โดยคิดค่าเช่าในอัตราเดือนละ 10,000 บาท ต่อมา บริษัทได้จัดทำสัญญาเช่าฉบับใหม่เป็นระยะเวลา 10 ปี มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 30 พฤศจิกายน 2562 และสามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้ครั้งละ 10 ปี รวมไม่เกิน 4 ครั้ง โดยคิดค่าเช่าในอัตราปีละ 230,000 บาท และปรับขึ้นค่าเช่าทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่าก่อนหน้า ต่อมา วันที่ 13 สิงหาคม 2563 บริษัทได้จัดทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ เพื่อทดแทนสัญญาเช่าเดิม โดยแบ่งตามลักษณะการใช้งาน คือ 1) สัญญาเช่าที่ดินพื้นที่ 5 ไร่ 0 งาน 53 ตารางวา เพื่อนำไปใช้เป็นสถานที่ตั้งสำนักงาน มีระยะเวลาเช่าครั้งละ 10 ปี และสามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้ครั้งละ 10 ปี รวมไม่เกิน 4 ครั้ง และบันทึกสิทธิทรัพย์สินการใช้เป็นระยะเวลา 20 ปี โดยคิดค่าเช่าในอัตราปีละ 149,000 บาท และปรับขึ้นค่าเช่าทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่าก่อนหน้า และ 2) สัญญาเช่าที่ดินพื้นที่ 2 ไร่ 3 งาน 10 ตารางวา เพื่อนำไปใช้เป็นสถานที่ตั้งโกดัง มีระยะเวลาเช่าครั้งละ 3 ปี และสามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้ครั้งละ 3 ปี รวมไม่เกิน 10 ครั้ง และบันทึกสิทธิทรัพย์สินการใช้เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยคิดค่าเช่าในอัตราปีละ 81,000 บาท และปรับขึ้นค่าเช่าทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่าก่อนหน้า อ้างอิงจากราคาประเมิน ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต./1 (รายละเอียดตามส่วนที่ 2.2.5 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ)</p> <p>ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2565 บริษัทได้ต่อสัญญาเช่าที่ดินที่เป็นสถานที่ตั้งโกดัง ครั้งที่ 2 นับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2568 และบันทึกสิทธิทรัพย์สินการใช้เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยคิดค่าเช่าในอัตราปีละ 89,100 บาท ซึ่งเป็นอัตราค่าเช่าที่ปรับขึ้นร้อยละ 10 ของค่าเช่ารอบก่อน</p> <p>(หมายเหตุ : 1/ ประเมินราคาโดย บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด โดยนายสมรักษ์ บงกชประภา ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.036 ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. โดยประเมินค่าเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (โกดัง) ด้วยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดเป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ และกำหนดสัดส่วนอัตราค่าเช่าภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2562 ซึ่งมีมูลค่าเช่าตลาดต่อปี 435,000 บาท และปรับค่าเช่าทุกๆ 3 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ทั้งนี้ มูลค่าค่าเช่าตลาดต่อปีดังกล่าว เป็นค่าเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งรวมกับค่าเช่าโกดังขนาด 1,840 ตารางเมตร ของคุณอรรถ เลิศรุ่งพร โดยบริษัทได้จัดทำสัญญาเช่า แบ่งตามลักษณะการใช้งานและตามกรรมสิทธิ์ของเจ้าของสิทธิ มีรายละเอียดดังนี้</p> <p>1) สัญญาเช่าที่ดิน ขนาด 5-0-53 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของสำนักงาน อายุของสัญญา 10 ปี อัตราค่าเช่า 149,000 บาทต่อปี</p> <p>2) สัญญาเช่าที่ดิน ขนาด 2-3-10 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของโกดัง อายุของสัญญา 3 ปี (ระยะเวลาเท่ากับสัญญาเช่าโกดัง) อัตราค่าเช่า 81,000 บาทต่อปี</p> <p>3) สัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้าง (โกดัง) อายุของสัญญา 3 ปี อัตราค่า</p> | | | |

| รายการระหว่างกัน | มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท) | | |
|---|---|-------|-------|
| | 2565 | 2566 | 2567 |
| <p>เช่า 200,000 บาทต่อปี)</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>สำหรับนำไปใช้เป็นสถานที่ตั้งสำนักงานของบริษัท เพื่อประโยชน์ในการประกอบกิจการของ</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นรายการเกี่ยวกับการเช่าสินทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งบริษัทมีความจำเป็นต้องเช่าทำรายการดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในการประกอบกิจการของบริษัท โดยอัตราค่าเช่าเป็นอัตราที่เหมาะสมและสมเหตุสมผล เป็นไปตามราคาประเมิน ซึ่งอ้างอิงจากผู้ประเมินราคาอิสระ ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (รายละเอียดการประเมินปรากฏตามเอกสารแนบ 4)</p> | | | |
| <p>รายการที่ 2</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ค่าเช่าค้างจ่าย</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>อ้างอิงตามรายการที่ 1</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>อ้างอิงตามรายการที่ 1</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>อ้างอิงตามรายการที่ 1</p> | 0.02 | 0.01 | 0.01 |
| <p>รายการที่ 3</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทได้กู้ยืมเงินจากนายไชยยุทธ เลิศรุ่งพรเพื่อใช้เป็นเงินหมุนเวียนในกิจการ โดยบริษัทได้อื่นคำขออนุญาตเสนอขายตราสารหนี้ ในรูปแบบ PP-เสนอขายตัวเงินไม่เกิน 10 ฉบับ ประเภทตัวสัญญาใช้เงิน อายุตราสารหนี้เป็นตัวเงินที่กำหนดใช้เงินเมื่อทวงถามหรือเมื่อได้เงิน(at call) วัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินหมุนเวียนในกิจการ คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1-6 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ประเภทตัวสัญญาใช้เงินจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งที่บริษัทกู้ยืมในปัจจุบัน</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>บริษัทได้กู้ยืมเงินจากนายไชยยุทธ เลิศรุ่งพรเพื่อใช้เป็นเงินหมุนเวียนในกิจการ</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> | 42.00 | 19.00 | 30.50 |

| รายการระหว่างกัน | มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท) | | |
|---|---|------|------|
| | 2565 | 2566 | 2567 |
| รายการดังกล่าวมีความจำเป็น โดยมีเงื่อนไขและอัตราดอกเบี้ย สมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท | | | |
| รายการที่ 4 <u>ลักษณะรายการ</u> ดอกเบี้ยจ่าย <u>รายละเอียด</u> อ้างอิงตามรายการที่ 3 <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> บริษัท ได้จ่ายค่าดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมดังกล่าว (อ้างอิงตามรายการ ที่ 3) <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> อ้างอิงตามรายการที่ 3 | 0.89 | 0.61 | 0.57 |
| รายการที่ 5 <u>ลักษณะรายการ</u> ดอกเบี้ยค้างจ่าย <u>รายละเอียด</u> อ้างอิงตามรายการที่ 3 <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> บริษัท มีดอกเบี้ยค้างจ่ายจากเงินกู้ยืมดังกล่าว (อ้างอิงตามรายการ ที่ 3) <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> อ้างอิงตามรายการที่ 3 | 0.04 | 0.05 | 0.01 |
| รายการที่ 6 <u>ลักษณะรายการ</u> รายได้จากการขาย <u>รายละเอียด</u> บริษัทได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ในวันที่ 29 มีนาคม 2567 ของโครงการ แกรนด์ บิช กับนายไชยยุทธ เลิศรุ่งพร แปลงที่ 51 (แปลงมุม) พื้นที่ 32 ตร.วา จำนวน 1 ยูนิต มูลค่า 4.57 ล้านบาทและสัญญาเพิ่มเติมงานรื้อผนังกันระหว่างห้อง มูลค่า 0.63 ล้านบาท รวมมูลค่า 5.20 ล้านบาท โดยราคาอาคารพาณิชย์ สามชั้น ของโครงการ แกรนด์ บิช เป็นราคาปกติที่ได้กำหนดไว้ใน Price List บริษัทขายให้แก่บุคคลภายนอก <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> | 0.00 | 0.00 | 5.70 |

| รายการระหว่างกัน | มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท) | | |
|---|---|-------|-------|
| | 2565 | 2566 | 2567 |
| <p>ราคาอาคารพาณิชย์สามชั้น ของโครงการ แกรนด์ บิซ เป็นราคาปกติที่บริษัทขายให้แก่บุคคลภายนอก</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นตามธุรกิจปกติของบริษัท ซึ่งมีราคาและเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป เช่นเดียวกับการขายให้กับลูกค้าทั่วไป ซึ่งบริษัทไม่ได้เอื้อประโยชน์ให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด ดังนั้น จึงเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล</p> | | | |
| นางปราณี เลิศรุ่งพร | | | |
| <p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทได้กู้ยืมเงินจากนางปราณี เลิศรุ่งพร โดยทำสัญญาในรูปแบบเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยได้ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายตราสารหนี้ ในรูปแบบ PP-เสนอขายตัวเงินไม่เกิน 10 ฉบับ ประเภทตั๋วสัญญาใช้เงิน อายุตราสารหนี้เป็นตัวเงินที่กำหนดใช้เงินเมื่อทวงถามหรือเมื่อได้เงิน(at call) วัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ประเภทตั๋วสัญญาใช้เงินจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งที่บริษัทกู้ยืม</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>บริษัทได้กู้ยืมเงินจากนางปราณี เลิศรุ่งพร โดยทำสัญญาในรูปแบบเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวมีความจำเป็น โดยมีเงื่อนไขและอัตราดอกเบี้ยสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท</p> | 70.00 | 50.00 | 41.50 |
| <p>รายการที่ 2</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ดอกเบี้ยจ่าย</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>อ้างอิงตามรายการที่ 1</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>บริษัท ได้จ่ายค่าดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมดังกล่าว (อ้างอิงตามรายการที่ 1)</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>อ้างอิงตามรายการที่ 1</p> | 0.28 | 0.67 | 0.48 |

| รายการระหว่างกัน | มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท) | | |
|---|---|------|------|
| | 2565 | 2566 | 2567 |
| รายการที่ 3 <u>ลักษณะรายการ</u> ดอกเบี้ยค้างจ่าย <u>รายละเอียด</u> อ้างอิงตามรายการที่ 1 <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> บริษัท มีดอกเบี้ยค้างจ่ายจากเงินกู้ยืมดังกล่าว (อ้างอิงตามรายการที่ 1) <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> อ้างอิงตามรายการที่ 1 | 0.06 | 0.04 | 0.03 |
| รายการที่ 4 <u>ลักษณะรายการ</u> รายได้จากการขาย <u>รายละเอียด</u> บริษัทได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ในวันที่ 29 มีนาคม 2567 ของโครงการ แกรนด์ บิช กับนางปราณี เลิศรุ่งพร แปลงที่ 50 พื้นที่ 18 ตร.วา จำนวน 1 ยูนิต มูลค่า 4.29 ล้านบาท โดยราคาอาคารพาณิชย์สามชั้น ของโครงการ แกรนด์ บิช เป็นราคาปกติที่ได้กำหนดไว้ใน Price List ที่บริษัทขายให้แก่บุคคลภายนอก <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> ราคาอาคารพาณิชย์สามชั้น ของโครงการ แกรนด์ บิช เป็นราคาปกติที่บริษัทขายให้แก่บุคคลภายนอก <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นตามธุรกิจปกติของบริษัท ซึ่งมีราคาและเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป เช่นเดียวกับการขายให้กับลูกค้าทั่วไป ซึ่งบริษัทไม่ได้เอื้อประโยชน์ให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด | 0.00 | 0.00 | 4.29 |
| นายอรรถ เลิศรุ่งพร | | | |
| รายการที่ 1 <u>ลักษณะรายการ</u> เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน <u>รายละเอียด</u> | 0.00 | 0.00 | 9.00 |

| รายการระหว่างกัน | มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท) | | |
|---|---|------|------|
| | 2565 | 2566 | 2567 |
| <p>บริษัทได้กู้ยืมเงินจากนายอรรถ เลิศรุ่งพร โดยทำสัญญารูปแบบเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยบริษัทได้เสนอขายตั๋วเงินไม่เกิน 10 ฉบับ ประเภทตั๋วสัญญาใช้เงิน อายุตราสารหนี้เป็นตั๋วเงินที่กำหนดใช้เงินเมื่อทางถามหรือเมื่อได้เงิน (at call) วัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1 ต่อปี อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ประเภทตั๋วสัญญาใช้เงินจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งที่บริษัทกู้ยืมในปัจจุบัน</p> <p><u>ความจำเป็น/ความเหมาะสมผล</u></p> <p>เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวมีความจำเป็น โดยมีเงื่อนไขและอัตราดอกเบี้ยเหมาะสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท</p> | | | |
| <p>รายการที่ 2</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ดอกเบี้ยจ่าย</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>อ้างอิงตามรายการที่ 1</p> <p><u>ความจำเป็น/ความเหมาะสมผล</u></p> <p>บริษัท ได้จ่ายค่าดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมดังกล่าว (อ้างอิงตามรายการที่ 1)</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>อ้างอิงตามรายการที่ 1</p> | 0.00 | 0.00 | 0.01 |
| <p>รายการที่ 3</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ค่าเช่าสิ่งปลูกสร้าง</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> | 0.20 | 0.22 | 0.22 |

| รายการระหว่างกัน | มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท) | | |
|---|---|-------|-------|
| | 2565 | 2566 | 2567 |
| <p>บริษัทได้เช่าสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารเอนกประสงค์ กับนายอรรถเลิศรุ่งพร ตั้งอยู่บนที่ดินเลขที่ 24204 ตำบลตลาด อำเภอเมืองมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม มีพื้นที่ใช้สอย 1,840 ตารางเมตร เพื่อนำไปใช้ในการเก็บวัสดุอุปกรณ์ในการประกอบธุรกิจ เป็นระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 30 พฤศจิกายน 2562 และสามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้ครั้งละ 3 ปี รวมไม่เกิน 10 ครั้ง และบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยคิดค่าเช่าในอัตราปีละ 200,000 บาท และปรับขึ้นค่าเช่าทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่าก่อนหน้า อ้างอิงจากราคาประเมิน ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต./1 (รายละเอียดตามส่วนที่ 2.2.5 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ)</p> <p>และเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2565 บริษัทได้ต่ออายุสัญญาเช่าครั้งที่ 2 นับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2568 และบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยคิดค่าเช่าในอัตราปีละ 220,000 บาท ซึ่งเป็นอัตราค่าเช่าที่ปรับขึ้นร้อยละ 10 ของค่าเช่ารอบก่อน</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>บริษัทได้เช่าอาคารเอนกประสงค์ เพื่อนำไปใช้ในการเก็บวัสดุอุปกรณ์ในการประกอบธุรกิจ</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นรายการเกี่ยวกับการเช่าสินทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งบริษัทมีความจำเป็นต้องเช่าทำรายการดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในการประกอบกิจการของบริษัทเมื่อพิจารณาจากสถานการณ์ในปัจจุบัน โดยอัตราค่าเช่าเป็นอัตราที่เหมาะสมและสมเหตุสมผล เป็นไปตามราคาประเมิน ซึ่งอ้างอิงจากผู้ประเมินราคาอิสระ ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (รายละเอียดการประเมินปรากฏตามเอกสารแนบ 4)</p> | | | |
| <p>รายการที่ 4</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ค่าเช่าค้ำจ่าย</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>อ้างอิงตามรายการที่ 3</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>บริษัท มีค่าเช่าสิ่งปลูกสร้างค้ำจ่าย (อ้างอิงตามรายการที่ 3)</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>อ้างอิงตามรายการที่ 3</p> | 0.02 | 0.02 | 0.02 |
| นายกริช เกียรติสุนนท์ | | | |
| <p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> | 25.00 | 25.00 | 25.00 |

| รายการระหว่างกัน | มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท) | | |
|---|---|------|------|
| | 2565 | 2566 | 2567 |
| <p>เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทได้กู้ยืมเงินจากนายกริช เกียรติสุรนนท์ เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท โดยบริษัทได้อื่นคำขออนุญาตเสนอขายตราสารหนี้ ในรูปแบบ PP-เสนอขายตัวเงินไม่เกิน 10 ฉบับ ประเภทตัวสัญญาใช้เงิน อายุตราสารหนี้เป็นตัวเงินที่กำหนดใช้เงินเมื่อทวงถามหรือเมื่อไต่เงิน(at call) วัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ ซึ่งได้เสนอขายให้แก่ นายกริช เกียรติสุรนนท์ จำนวน 1 ฉบับมูลค่า 25 ล้านบาท โดยหน้าตัวออกวันที่ 16 กันยายน 2565 คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ประเภทตัวสัญญาใช้เงินจากธนาคารพาณิชย์ที่บริษัทกู้ยืมในปัจจุบัน</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>บริษัทได้กู้ยืมเงินจากนายกริช เกียรติสุรนนท์ เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวมีความจำเป็น โดยมีเงื่อนไขและอัตราดอกเบี้ยสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท</p> | | | |
| <p>รายการที่ 2</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ดอกเบี้ยจ่าย</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>อ้างอิงตามรายการที่ 1</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>บริษัท ได้จ่ายค่าดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมดังกล่าว (อ้างอิงตามรายการที่ 1)</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>อ้างอิงตามรายการที่ 1</p> | 0.56 | 0.25 | 0.25 |
| <p>รายการที่ 3</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ดอกเบี้ยค้างจ่าย-บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>อ้างอิงตามรายการที่ 1</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>บริษัท มีดอกเบี้ยค้างจ่ายจากเงินกู้ยืมดังกล่าว (อ้างอิงตามรายการที่ 1)</p> | 0.02 | 0.02 | 0.02 |

| รายการระหว่างกัน | มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท) | | |
|---|---|------|------|
| | 2565 | 2566 | 2567 |
| <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> อ้างอิงตามรายการที่ 1 | | | |
| บริษัท สารคามปิโตรเลียม จำกัด | | | |
| รายการที่ 1 <u>ลักษณะรายการ</u> ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ <u>รายละเอียด</u> บริษัทได้ซื้อน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อใช้ในการดำเนินงาน จากสถานีบริการน้ำมันที่เป็นของนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เนื่องจากอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกับสำนักงานของบริษัทจึงเลือกใช้สถานีบริการน้ำมันดังกล่าว ทั้งนี้ รายการดังกล่าวเป็นรายการปกติธุรกิจ <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> บริษัทได้ซื้อน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> รายการที่เกิดขึ้นดังกล่าวเป็นรายการธุรกรรมปกติทางการค้า มีราคา และเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก มีความเหมาะสม สมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท | 0.20 | 0.12 | 0.06 |
| บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด | | | |
| รายการที่ 1 <u>ลักษณะรายการ</u> รายได้จากการให้เช่า-สถานีบริการน้ำมัน <u>รายละเอียด</u> | 0.00 | 2.40 | 2.40 |

| รายการระหว่างกัน | มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท) | | |
|---|---|------|------|
| | 2565 | 2566 | 2567 |
| <p>บริษัทได้ตกลงทำสัญญาให้เช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง กับ บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และสามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้ครั้งละ 3 ปี รวมไม่เกิน 7 ครั้ง โดยมีเงินประกันสัญญาเช่าจำนวน 5,000,000 บาท และได้กำหนดค่าเช่าเป็นรายเดือนในอัตราค่าเช่าเดือนละ 200,000 บาท และปรับขึ้นค่าเช่าทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่ารอบก่อน</p> <p>เนื่องจากไม่มีอัตราค่าเช่าจากบริเวณใกล้เคียงให้อ้างอิงบริษัทจึงได้กำหนดอัตราค่าเช่าจากการคำนวณค่าเสื่อมราคาของมูลค่าสินทรัพย์ที่ให้เช่าโดยประมาณ คิดอัตราค่าเสื่อมราคา 20 ปี หรือร้อยละ 5 แทน</p> <p>อัตราเช่าอ้างอิงจากข้อมูลดังต่อไปนี้</p> <p>สินทรัพย์ที่ให้เช่า = 37,222,500 บาท</p> <p>คิดค่าเสื่อมราคา 5% ต่อปี = 1,861,125 บาท</p> <p>ค่าเสื่อมราคาต่อเดือน = 155,093.75 บาท</p> <p>ดังนั้นทางบริษัทจึงได้ตกลงคิดอัตราค่าเช่าเดือนละ 200,000 บาทเพื่อให้ครอบคลุมกับมูลค่าตัดค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สินให้เช่า</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>บริษัทได้ตกลงทำสัญญาให้เช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง สถานีบริการน้ำมัน ปตท.ขามเรียง กับ บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด เพื่อประโยชน์ในการประกอบกิจการ</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นรายการเกี่ยวกับการให้เช่าสินทรัพย์กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งบริษัทมีความจำเป็นต้องเช่าทำรายการดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในการประกอบกิจการของบริษัท โดยอัตราค่าเช่าเป็นอัตราที่เหมาะสมและสมเหตุสมผล</p> | | | |
| <p>รายการที่ 2</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>เงินประกันค่าเช่า-สถานีบริการน้ำมัน</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>อ้างอิงตามรายการที่ 1</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>อ้างอิงตามรายการที่ 1</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>อ้างอิงตามรายการที่ 1</p> | 0.00 | 5.00 | 5.00 |
| <p>รายการที่ 3</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> | 0.00 | 0.20 | 0.20 |

| รายการระหว่างกัน | มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท) | | |
|---|---|------|------|
| | 2565 | 2566 | 2567 |
| <p>รายได้ค่าเช่าคลังรับ</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>อ้างอิงตามรายการที่ 1</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>อ้างอิงตามรายการที่ 1</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>อ้างอิงตามรายการที่ 1</p> | | | |
| <p>รายการที่ 4</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>รายได้จากการให้เช่าพื้นที่สำนักงาน</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>ทางบริษัทจึงได้ตกลงต่อสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานใหญ่ เป็นปีที่ 2 จำนวน 1 ห้อง มีพื้นที่ใช้สอยจำนวน 16.05 ตร.ม. เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 อัตราค่าเช่าเดือนละ 2,000 บาท และได้กำหนดเงินประกันสัญญาเช่าไว้จำนวน 6,000 บาทซึ่งคำนวณจากอัตราค่าเช่าล่วงหน้า 3 เดือน โดยผู้เช่าสามารถต่อสัญญาได้ทุกปี และปรับขึ้นค่าเช่าทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่ารอบก่อน</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>เนื่องจากทางบริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด มีความจำเป็นต้องการใช้พื้นที่สำนักงานเพื่อใช้ในการจัดเก็บเอกสารและเพื่อดำเนินงานของฝ่ายบริหาร</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นรายการเกี่ยวกับการให้เช่าสินทรัพย์กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งบริษัทมีความจำเป็นต้องเช่าทำรายการดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในการประกอบกิจการของบริษัท โดยอัตราค่าเช่าเป็นอัตราที่เหมาะสมและสมเหตุสมผล</p> | 0.00 | 0.02 | 0.02 |
| <p>รายการที่ 5</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>เงินประกันสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>อ้างอิงตามรายการที่ 4</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>อ้างอิงตามรายการที่ 4</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> | 0.00 | 0.01 | 0.01 |

| รายการระหว่างกัน | มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท) | | |
|---|---|-------|-------|
| | 2565 | 2566 | 2567 |
| อ้างอิงตามรายการที่ 4 | | | |
| รายการที่ 6 <u>ลักษณะรายการ</u> <p>รายได้ค่าบริการจัดการ</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>เพื่อให้ต่อเนื่องกับการดำเนินงาน การปฏิบัติการและการกำกับดูแลงานในทุกด้านของบริษัทย่อย บริษัทจึงได้ตกลงต่อสัญญาค่าบริการจัดการ กับบริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด ของรอบระยะเวลาบัญชีปี 2567 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 เพื่อดูแลงานด้านบัญชีให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานทางการบัญชี คิดอัตราค่าบริการเดือนละ 15,000 บาท มูลค่าสัญญา รวม 180,000 บาท โดยบริษัทได้กำหนดอัตราค่าบริการจากประมาณการเวลาการทำงานของพนักงานที่ดูแลงานในแต่ละแผนกรวมกัน อ้างอิงจากฐานขึ้นเงินเดือนของแต่ละปี</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>เพื่อให้สอดคล้องต่อการดำเนินงาน การปฏิบัติการและการกำกับดูแลงานในทุกด้านของบริษัทย่อย</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวมีความจำเป็นสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในดูแลงานด้านบัญชีให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานทางการบัญชีของบริษัท</p> | 0.00 | 0.18 | 0.18 |
| รายการที่ 7 <u>ลักษณะรายการ</u> <p>เงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทได้กู้ยืมเงินจากบริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด โดยจัดทำสัญญาในรูปแบบเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยได้ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายตราสารหนี้ ในรูปแบบ PP-เสนอขายตั๋วเงินไม่เกิน 10 ฉบับ ประเภทตั๋วสัญญาใช้เงิน อายุตราสารหนี้เป็นตั๋วเงินที่กำหนดใช้เงินเมื่อทางถามหรือเมื่อได้เงิน (at call) วัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1-6 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ประเภทตั๋วสัญญาใช้เงินจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งที่บริษัทกู้ยืม</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ และเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> | 7.00 | 53.00 | 30.60 |

| รายการระหว่างกัน | มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท) | | |
|--|---|------|------|
| | 2565 | 2566 | 2567 |
| รายการดังกล่าวมีความจำเป็น โดยมีเงื่อนไขและอัตราดอกเบี้ย สมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท | | | |
| รายการที่ 8 <u>ลักษณะรายการ</u> ดอกเบี้ยจ่าย <u>รายละเอียด</u> อ้างอิงตามรายการที่ 7 <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> บริษัท ได้จ่ายค่าดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมดังกล่าว (อ้างอิงตามรายการ ที่ 7) <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> อ้างอิงตามรายการที่ 7 | 0.01 | 0.82 | 2.03 |
| รายการที่ 9 <u>ลักษณะรายการ</u> ดอกเบี้ยค้างจ่าย <u>รายละเอียด</u> อ้างอิงตามรายการที่ 7 <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> บริษัท มีดอกเบี้ยค้างจ่ายจากเงินกู้ยืมดังกล่าว (อ้างอิงตามรายการ ที่ 7) <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> อ้างอิงตามรายการที่ 7 | 0.01 | 0.14 | 0.03 |
| บริษัท ดิกรูป โฮลดิ้งส์ จำกัด | | | |
| รายการที่ 1 <u>ลักษณะรายการ</u> รายได้จากการให้เช่าพื้นที่สำนักงาน <u>รายละเอียด</u> ทางบริษัทจึงได้ตกลงทำสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานใหญ่เป็นปีที่ 2 จำนวน 1 ห้องโดยมีพื้นที่ใช้สอยจำนวน 7.74 ตร.ม. ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 อัตราค่าเช่าเดือน ละ 1,000 บาท และได้กำหนดเงินประกันสัญญาเช่าไว้จำนวน 3,000 บาท ซึ่งคำนวณจากอัตราค่าเช่าล่วงหน้า 3 เดือน โดยผู้เช่า สามารถต่อสัญญาได้ทุกปี และปรับขึ้นค่าเช่าทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่ารอบก่อน | 0.00 | 0.01 | 0.01 |

| รายการระหว่างกัน | มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท) | | |
|--|---|------|-------|
| | 2565 | 2566 | 2567 |
| <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>เนื่องจากทางบริษัท ดีกรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด มีความจำเป็นต้องการใช้พื้นที่สำนักงานเพื่อใช้ในการจัดเก็บเอกสารและเพื่อดำเนินงานของฝ่ายบริหาร</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท</p> | | | |
| บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด | | | |
| <p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทฯ ได้ให้ความช่วยเหลือทางการเงินกับบริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด ตามวัตถุประสงค์ในการขอรับความช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด กำหนดให้เงินเมื่อทวงถามหรือเมื่อได้เงิน(at call) โดยหน้าตั๋วสัญญาใช้เงินออกวันที่ 26 ธันวาคม 2567 มูลค่ารวม 28.50 ล้านบาท คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งที่บริษัทกู้ยืมในปัจจุบัน (ข้อมูลอัตราดอกเบี้ย ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2567) ทั้งนี้ การให้กู้ยืมนั้นเป็นการให้กู้ยืมเงินที่มีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่องของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันและจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัท</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>บริษัทฯ ได้ให้ความช่วยเหลือทางการเงินกับบริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด ตามวัตถุประสงค์ในการขอรับความช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวมีความจำเป็น โดยมีเงื่อนไขและอัตราดอกเบี้ยสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท</p> | 0.00 | 0.00 | 28.50 |
| <p>รายการที่ 2</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ดอกเบี้ยรับ</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>อ้างอิงตามรายการที่ 1</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>บริษัท ได้รับค่าดอกเบี้ยจากเงินให้กู้ยืมดังกล่าว (อ้างอิงตามรายการที่ 1)</p> | 0.00 | 0.00 | 0.03 |

| รายการระหว่างกัน | มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท) | | |
|--|---|-------|-------|
| | 2565 | 2566 | 2567 |
| <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> อ้างอิงตามรายการที่ 1 | | | |
| รายการที่ 3 <u>ลักษณะรายการ</u> รายได้ค่าบริหารจัดการ <u>รายละเอียด</u> เพื่อให้ต่อเนื่องกับการดำเนินงาน และการกำกับดูแลงานด้านบัญชีของ บริษัทย่อย บริษัทจึงได้ตกลงทำสัญญาค่าบริการจัดการ กับบริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด ของรอบระยะเวลาบัญชีปี 2567 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 เพื่อดูแลงานด้านบัญชี ให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานทางการบัญชี คิดอัตราค่าบริการ เดือนละ 2,500 บาท มูลค่าสัญญารวม 30,000 บาท โดยบริษัทได้ กำหนดอัตราค่าบริการจาก ประเมินการเวลาการทำงานของพนักงาน ที่ดูแลงานของแต่ละแผนกรวมกัน อ้างอิงจากฐานขึ้นเงินเดือน <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> เพื่อให้ต่อเนื่องกับการดำเนินงาน และการกำกับดูแลงานด้านบัญชีของ บริษัทย่อย ให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานทางการบัญชี <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> รายการดังกล่าวมีความจำเป็นสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท | 0.00 | 0.02 | 0.03 |
| รายการที่ 4 <u>ลักษณะรายการ</u> เงินลงทุนในบริษัทย่อย-แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น <u>รายละเอียด</u> | 0.00 | 54.00 | 54.00 |

| รายการระหว่างกัน | มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท) | | |
|---|---|------|------|
| | 2565 | 2566 | 2567 |
| <p>ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2566 ที่ประชุมได้พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยการซื้อหุ้นสามัญในบริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด (“AGKK”) เป็นจำนวนหุ้น 54,000 หุ้น ราคาที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ในราคาซื้อขายหุ้นละ 1,000 บาท (เท่ากับราคาพาร์) โดยภายหลังการเข้าทำรายการธุรกรรมซื้อหุ้นสามัญของ AGKK บริษัทมีมูลค่าการทำรายการทั้งหมด 54,000,000 บาท บริษัทมีสัดส่วนเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 100 ส่งผลให้ AGKK มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ทั้งนี้การเข้าทำรายการดังกล่าวส่งผลให้บริษัทเป็นผู้ถือครองที่ดินที่มีศักยภาพในจังหวัดขอนแก่น จำนวน 61 แปลง รวมเป็นพื้นที่ 299 ไร่ 1 งาน 24.8 ตารางวา มีมูลค่าประเมินรวม 85,250,618 ประเมินโดยบริษัท เรย์ล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด ลงวันที่ 15 สิงหาคม 2566 โดยมีวัตถุประสงค์การประเมินเพื่อดำเนินวัตถุประสงค์สาธารณะ ซึ่งทางบริษัทได้มีแผนจะขยายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปยังในพื้นที่จังหวัดขอนแก่นที่มีศักยภาพสูงในด้านกำลังซื้อ โดยจังหวัดขอนแก่นมีพื้นที่ติดกับจังหวัดมหาสารคาม ส่งผลให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนในการควบคุมและพัฒนาโครงการ รวมถึงมีส่วนช่วยให้บริษัทเพิ่มฐานลูกค้าของบริษัทได้กว้างขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้ผลประโยชน์ของบริษัทมีแนวโน้มที่ดีขึ้น</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>เพื่อขยายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปยังในพื้นที่จังหวัดขอนแก่นที่มีศักยภาพสูงในด้านกำลังซื้อ โดยจังหวัดขอนแก่นมีพื้นที่ติดกับจังหวัดมหาสารคาม ส่งผลให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนในการควบคุมและพัฒนาโครงการ รวมถึงมีส่วนช่วยให้บริษัทเพิ่มฐานลูกค้าของบริษัทได้กว้างขึ้น</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท</p> | | | |
| บริษัท ฟาร์มมาร์ท คอร์ปอเรชั่น จำกัด | | | |
| <p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ขายยานพาหนะ</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> | 0.00 | 0.00 | 5.70 |

| รายการระหว่างกัน | มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท) | | |
|---|---|------|-------|
| | 2565 | 2566 | 2567 |
| <p>เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2567 มีมติของที่ประชุมคณะกรรมการอนุมัติการขายยานพาหนะของบริษัทให้กับบริษัท ฟาร์มมาร์ท คอร์ปอเรชั่น จำกัด ที่เป็นนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 2 คัน ได้แก่ รถยนต์ TOYOTA ALPHARD 2.5 มูลค่า 3.5 ล้านบาท และรถยนต์ TOYOTA ALPHARD 2.4 มูลค่า 2.2 ล้านบาท เนื่องจากเป็นยานพาหนะที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ให้กับบริษัทเท่าที่ควร ดังนั้น เพื่อเป็นการลดภาระค่าใช้จ่ายให้กับบริษัท เช่น ค่าภาษีรถยนต์ ค่าประกันภัยรถยนต์ ค่าซ่อมบำรุงรักษา เป็นต้น ในที่ประชุมคณะกรรมการได้อนุมัติจำหน่ายยานพาหนะดังกล่าว และเมื่อวันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทได้ตกลงทำสัญญาซื้อขายรถยนต์ โดยได้จัดทำสัญญาซื้อขายรถยนต์ 2 สัญญา ดังนี้</p> <p>1) สัญญาซื้อขายรถยนต์ TOYOTA ALPHARD 2.5 Hybrid E-Four Welcab 4WD Van สีขาว ตกลงซื้อขายในราคา 3.5 ล้านบาท</p> <p>2) สัญญาซื้อขายรถยนต์ TOYOTA ALPHARD 2.4 HV 4WD Van สีขาว ตกลงซื้อขายในราคา 2.2 ล้านบาท</p> <p>ทั้งนี้ ราคาขายยานพาหนะเป็นราคาที่ยังอิงจากราคาตลาด โดยทั้งสองรายการนี้ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นธุรกิจปกติ</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>เนื่องจากเป็นยานพาหนะที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ให้กับบริษัทเท่าที่ควร ดังนั้น เพื่อเป็นการลดภาระค่าใช้จ่ายให้กับบริษัท เช่น ค่าภาษีรถยนต์ ค่าประกันภัยรถยนต์ ค่าซ่อมบำรุงรักษา เป็นต้น และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการที่เกิดขึ้นดังกล่าวเป็นรายการไม่ได้เกิดขึ้นเป็นธุรกิจปกติ ซึ่งราคา และเงื่อนไขการค้า ทางบริษัทได้ทำการเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งมีความเหมาะสม สมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท</p> | | | |
| นายไชยยุทธ เลิศรุ่งพร, นางปราณี เลิศรุ่งพร | | | |
| <p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>รายได้จากการขาย</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัท ได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโฮมออฟฟิศ 3 ชั้น โครงการเดอะแกรนด์ คาเนล ให้กับกลุ่มครอบครัวเลิศรุ่งพร และกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ นายไชยยุทธ เลิศรุ่งพร นางปราณี เลิศรุ่งพร นายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร นางสาวกฤติภา เกียรติสุรนนท์และนางสาวนพพร สวงนตระกูล รวมมูลค่ารวม 24.93 ล้านบาท</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>ราคาอาคารโฮมออฟฟิศ 3 ชั้นของโครงการเดอะแกรนด์ คาเนล เป็นราคาปกติที่บริษัทขายให้แก่บุคคลภายนอก</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> | 0.00 | 0.00 | 24.93 |

| รายการระหว่างกัน | มูลค่ารายการสิ้นรอบปีบัญชี (ล้านบาท) | | |
|--|--------------------------------------|------|------|
| | 2565 | 2566 | 2567 |
| รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นตามธุรกิจปกติของบริษัท ซึ่งมีราคาและเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป เช่นเดียวกับการขายให้กับลูกค้าทั่วไป ซึ่งบริษัทไม่ได้เอื้อประโยชน์ให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด ดังนั้น จึงเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล | | | |

9.2.3 นโยบายและแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคตรวมทั้งการปฏิบัติตามข้อผูกพันที่บริษัทให้ไว้ในหนังสือชี้ชวน

มาตรการและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน

มาตรการและขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

กรณีที่มีรายการระหว่างกันของบริษัทกับบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคตซึ่งเป็นข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง และมีเงื่อนไขการค้าปกติหรือราคาตลาด ภายใต้เงื่อนไขที่สมเหตุสมผล สามารถตรวจสอบได้ และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์ ฝ่ายบริหารของบริษัทสามารถดำเนินการได้ตามปกติภายใต้หลักการที่ทางคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติ และจัดทำรายงานสรุปเพื่อรายงานให้กับทางคณะกรรมการตรวจสอบทราบทุกไตรมาส

สำหรับในกรณีที่มีรายการระหว่างกันไม่เป็นรายการทางการค้าปกติ บริษัทจะจัดให้มีการเห็นโดยคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการนั้น ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทจะพิจารณาให้ผู้ประเมินราคาอิสระ ผู้เชี่ยวชาญอิสระเฉพาะด้านหรือผู้ตรวจสอบบัญชี เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าวต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบใช้ในการประกอบการตัดสินใจและให้ความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี เพื่ออนุมัติรายการดังกล่าวก่อนการเข้าทำรายการ ทั้งนี้ บริษัทได้เปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท และบริษัทได้เปิดเผยรายการระหว่างกันดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ตามหลักเกณฑ์และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ การพิจารณาอนุมัติการทำรายการระหว่างกันดังกล่าว ได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งผู้ที่มีความขัดแย้งหรือมีส่วนได้เสียในการทำรายการระหว่างกันจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติในการทำรายการระหว่างกันนั้น ๆ

แนวโน้มในการทำรายการเกี่ยวโยงกันในอนาคต

ในอนาคตหากบริษัทมีความจำเป็นต้องทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท บริษัทจะกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินการค้าปกติและเป็นราคาตลาดซึ่งสามารถอ้างอิงเปรียบเทียบได้กับเงื่อนไขหรือราคาที่เกิดขึ้นกับธุรกิจประเภทเดียวกันที่บริษัทกระทำกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทจะให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับราคา อัตราค่าตอบแทน รวมทั้งความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการระหว่างกันดังกล่าว ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทจะพิจารณาให้ผู้ประเมินราคาอิสระ ผู้เชี่ยวชาญอิสระเฉพาะด้านหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบใช้ในการประกอบการตัดสินใจและให้ความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี

รายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตนั้น กรรมการจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยสำนักงาน ก.ล.ต.และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกรรมการจะต้องไม่อนุมัติรายการใด ๆ ที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดกับบริษัท และจะต้องเปิดเผยรายการดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา ซึ่งบริษัทจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการเกี่ยวโยงกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัท และตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดโดยสมาคมนักบัญชีโดยเคร่งครัด นอกจากนี้ บริษัทจะไม่ทำรายการระหว่างกันกับบริษัทที่เกี่ยวข้องที่ไม่ใช่การดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัท

อย่างไรก็ตาม สำหรับรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นในปัจจุบันและยังมีรายการอยู่อย่างต่อเนื่องในอนาคต คือ 1) การเช่าที่ดินจาก นายไชยยุทธ เลิศรุ่งพร นางปราณี เลิศรุ่งพร ดร.พงษ์ศันรินทร์ เลิศรุ่งพร นายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร และนายอรรถ เลิศรุ่งพร เพื่อใช้เป็นสถานที่ตั้งสำนักงาน โดยราคาเช่าเป็นไปตามราคาประเมิน โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดซึ่งประเมินโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ 2) การเช่าสิ่งปลูกสร้างจาก นายอรรถ เลิศรุ่งพร เพื่อใช้ในการเก็บวัสดุอุปกรณ์ในการประกอบธุรกิจ โดยราคาเช่าเป็นไปตามราคาประเมิน โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดซึ่งประเมินโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ 3) การซื้อน้ำมันเชื้อเพลิงจากบริษัท สารคามปิโตรเลียม จำกัด เพื่อใช้ในการดำเนินงาน ซึ่งทางบริษัทได้มีการเปรียบเทียบราคาและเงื่อนไขกับผู้จำหน่ายอื่น ไม่แตกต่างจากการให้บริการกับลูกค้าทั่วไป รวมถึงการพิจารณาทำเลที่ตั้ง ซึ่งอยู่ใกล้กับสำนักงานของบริษัท 4) การให้เข้าสถานีบริการน้ำมัน กับบริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด เพื่อให้ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด โดยราคาเช่าได้กำหนดอัตราค่าเช่าจากการคำนวณค่าเสื่อมราคาของมูลค่าสินทรัพย์ที่ให้เช่าโดยประมาณ คิดอัตราค่าเสื่อมราคา 20 ปี หรือร้อยละ 5 แทน ซึ่งสืบเนื่องจากบริเวณใกล้เคียงดังกล่าวไม่มีอัตราค่าเช่าให้เทียบเคียง

สำหรับรายการเงินกู้จากกรรมการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทมีนโยบายที่จะกู้ยืมเงินจากบุคคลหรือนิติบุคคลใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยรายการกู้ยืมเงินระยะสั้นจากกรรมการและบุคคลที่เกี่ยวข้องของบริษัทนั้น บริษัทมีนโยบายที่จะลดการพึ่งพิงเงินกู้ยืมจากกรรมการและบุคคลที่เกี่ยวข้องแล้ว

เนื่องจากบริษัทมีนโยบายจะจัดหาแหล่งเงินทุนของบริษัทเอง อีกทั้งบริษัทมีเงินระดมทุนจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ ซึ่งทำให้บริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนใช้
ในการดำเนินธุรกิจอย่างเพียงพอโดยไม่ต้องพึ่งพียงเงินกู้ยืมจากกรรมการอื่น

9.2.4 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่มีการประเมินราคาและราคาประเมินประกอบการทำรายการระหว่างกัน

สามารถดูรายละเอียดได้ที่เอกสารแนบ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ส่วนที่ 3 งบการเงิน

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

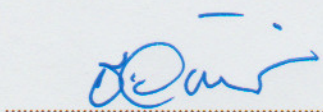
รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินเฉพาะกิจการ และงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย รวมถึงข้อมูลสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี ซึ่งงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้นโยบายการบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ ใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวัง และประมาณการที่สมเหตุสมผลในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อให้สามารถสะท้อนฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดได้อย่างถูกต้อง โปร่งใส เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนทั่วไป และได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตบริษัท สยาม ทูธ สอบบัญชี จำกัด ซึ่งให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข โดยในการตรวจสอบบริษัทได้ให้การสนับสนุนข้อมูลและเอกสารต่างๆ เพื่อให้ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบและแสดงความเห็นได้ตามมาตรฐานการสอบบัญชี

คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีและดำรงไว้ซึ่งระบบการบริหารความเสี่ยง ระบบการควบคุมภายใน การตรวจสอบภายใน และการกำกับดูแลที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล เพื่อให้มั่นใจว่าข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินของบริษัท และป้องกันความเสี่ยง ตลอดจนเพื่อไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่เป็นอิสระทั้งสิ้นเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบการสอบทานนโยบายการบัญชี และรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงิน การสอบทานระบบการควบคุมภายใน การตรวจสอบภายใน และ ระบบการบริหารความเสี่ยง ตลอดจนพิจารณาการเปิดเผยข้อมูลรายการเกี่ยวโยงระหว่างกันอย่างครบถ้วน เพียงพอ และเหมาะสม โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบปรากฏอยู่ในรายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว

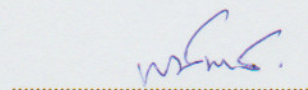
คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในโดยรวมของบริษัทมีความเพียงพอและเหมาะสม และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลได้ว่างบการเงินเฉพาะกิจการ และงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีความเชื่อถือได้ โดยถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป และปฏิบัติถูกต้องตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง



(ผศ.ดร.ธีรพรณ อิงการณ)

ประธานกรรมการ

26 กุมภาพันธ์ 2568



(นายพงศ์พนธ์ เลิศรุ่งพร)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/กรรมการบริษัท

26 กุมภาพันธ์ 2568

รายงานของผู้สอบบัญชีอนุญาต

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และของเฉพาะบริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้น แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์การแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่นตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ คือ เรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

| เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ | วิธีการตรวจสอบ |
|--|---|
| <p>ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา</p> <p>ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา เป็นรายการบัญชีที่มีมูลค่าสูงเป็นนัยสำคัญ ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยส่วนประกอบของต้นทุนหลายส่วน เช่น ต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และดอกเบี้ยเงินกู้ยืม เป็นต้น นอกจากนี้ที่ดินรอการพัฒนาจะลดการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะต้องแสดงด้วยมูลค่าต่ำกว่าระหว่างราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนาแสดงมูลค่าตามบัญชีจำนวนเงิน 172 ล้านบาท และ 467 ล้านบาท ตามลำดับ ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 และข้อ 10 ตามลำดับ</p> <p>ข้าพเจ้าเห็นว่ารายการบัญชีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบเนื่องจากเป็นรายการบัญชีที่มีมูลค่าสูงเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินรวมและประกอบด้วยส่วนประกอบของต้นทุนหลายส่วนซึ่งมีความซับซ้อนในการบันทึกบัญชี การปันส่วนและการคำนวณ</p> | <p>วิธีการตรวจสอบต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา นอกจากการสอบถามเพื่อทำความเข้าใจ ยังรวมถึงการสุ่มตรวจสอบ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ประเมินประสิทธิภาพและทดสอบระบบการควบคุมภายในเกี่ยวข้องกับวงจรการจัดซื้อและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - ตรวจสอบเอกสารประกอบรายการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นเอกสารจากผู้จัดจำหน่ายและผู้รับจ้าง เช่น สัญญาซื้อขาย สัญญาว่าจ้าง ใบแจ้งหนี้ และหลักฐานการจ่ายชำระเงิน - ทดสอบการปันส่วนต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อหน่วย - ทดสอบแบบจำลองการคำนวณมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของที่ดินรอการพัฒนาตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ ประเมินและทดสอบความเหมาะสมของตัวแปรและประมาณการประกอบด้วย ราคาตลาดของสินทรัพย์อื่น ข้อแตกต่างระหว่างรายละเอียดของสินทรัพย์ |

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีแสดงในรายงานประจำปี ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงข้อมูลขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าอ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปว่าแสดงข้อมูลขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อดำเนินการแก้ไขข้อมูลแสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการปราศจากการแสดงข้อมูลขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

การจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่องและการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจจะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

การตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีเพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงไม่พบข้อมูลขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงเกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบเหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบทำให้นำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควร
- รวบรวมหลักฐานการสอบบัญชีเหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าสื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามวางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าพบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณเกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และสื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น ซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

เรื่องสื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าอธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ยากจะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(นายชัยวัฒน์ แซ่เตียว)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 11042

บริษัท สยาม ทูธ สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568

งบการเงิน

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

บาท

| | | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|----------|--------------|-------------|----------------------|-------------|
| | หมายเหตุ | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| สินทรัพย์ | | | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 5 | 31,175,475 | 29,082,683 | 14,331,484 | 20,823,150 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | 6 | 699,450 | 1,112,083 | 462,854 | 453,817 |
| รายได้ค้างรับ | | 262,731 | 243,104 | - | - |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 4 | - | - | 28,500,000 | - |
| สินค้าคงเหลือ | 7 | 7,433,630 | 7,614,390 | 5,416,993 | 5,361,821 |
| ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 8 | 171,979,910 | 194,797,351 | 171,979,910 | 194,797,351 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | | 1,655,160 | 600,750 | 1,401,905 | 211,775 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | | 213,206,356 | 233,450,361 | 222,093,146 | 221,647,914 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | | | |
| เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน | | 255,851 | 271,200 | 255,851 | 271,200 |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย | 9 | - | - | 57,000,000 | 57,000,000 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 10 | 49,606,960 | 47,900,708 | 135,181,101 | 134,529,700 |
| ที่ดินรอการพัฒนา | 11 | 467,178,003 | 431,586,417 | 386,250,299 | 381,739,516 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 12 | 102,330,119 | 105,991,609 | 10,582,743 | 13,525,347 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | 13 | 1,699,378 | 2,155,753 | 1,385,655 | 1,737,455 |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | | 361,785 | 467,490 | 361,785 | 467,490 |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 28 | 314,057 | - | - | - |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | | 3,629,547 | 2,177,120 | 1,927,053 | 1,298,129 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | 625,375,700 | 590,550,297 | 592,944,487 | 590,568,837 |
| รวมสินทรัพย์ | | 838,582,056 | 824,000,658 | 815,037,633 | 812,216,751 |

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

บาท

| หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|--------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและ | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 14 | 30,829,896 | 20,013,823 | 4,950,767 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 15 | 5,153,577 | 4,817,339 | 4,327,251 |
| เงินรับล่วงหน้า | 16 | 2,330,000 | 300,000 | 300,000 |
| หนี้สินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 17 | 8,654,069 | 7,865,979 | 3,512,595 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนด | | | | |
| ชำระภายในหนึ่งปี | 13 | 814,848 | 623,311 | 523,597 |
| หุ้นกู้ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 18 | 175,008,180 | - | 175,008,180 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 4 | 106,000,000 | 114,000,000 | 136,600,000 |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย | | - | 164,296 | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | | 651,615 | 1,119,763 | 569,131 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | | 329,442,185 | 148,904,511 | 327,821,521 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 17 | 32,898,142 | 32,800,821 | 5,746,000 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 13 | 1,951,855 | 2,079,649 | 1,226,114 |
| หุ้นกู้ | 18 | - | 172,440,988 | - |
| ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน | 19 | 4,580,707 | 3,802,800 | 4,528,063 |
| ประมาณการหนี้สิน | 20 | 2,212,771 | 1,957,416 | 2,212,771 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | | 2,644,713 | 2,102,826 | 7,256,254 |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน | | 44,288,188 | 215,184,500 | 20,969,202 |
| รวมหนี้สิน | | 373,730,373 | 364,089,011 | 350,132,391 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | |
| ทุนเรือนหุ้น | 21 | | | |
| หุ้นสามัญ | | 453,333,330 | 453,333,330 | 453,333,330 |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ | 21 | 28,459,197 | 28,459,197 | 28,459,197 |
| กำไร(ขาดทุน)สะสม | | | | |
| จัดสรรแล้ว | | | | |
| สำรองตามกฎหมาย | 22 | 746,600 | 746,600 | 746,600 |
| ยังไม่ได้จัดสรร | | (17,687,444) | (22,627,480) | (16,292,217) |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น | | 464,851,683 | 459,911,647 | 466,246,910 |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | | 838,582,056 | 824,000,658 | 812,216,751 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

บาท

| หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|--------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| รายได้ | | | | |
| รายได้จากการขาย | 23 | 233,055,463 | 145,071,514 | 92,386,660 |
| รายได้จากการบริการ | 23 | 4,886,695 | 3,768,589 | 2,550,000 |
| รวมรายได้ | | 237,942,158 | 148,840,103 | 94,936,660 |
| ต้นทุน | | | | |
| ต้นทุนขาย | 25, 26 | (187,039,845) | (133,348,219) | (55,714,874) |
| ต้นทุนบริการ | 25, 26 | (3,667,071) | (2,548,784) | (1,446,220) |
| รวมต้นทุน | | (190,706,916) | (135,897,003) | (57,161,094) |
| กำไรขั้นต้น | | 47,235,242 | 12,943,100 | 37,775,566 |
| รายได้อื่น | 23 | 5,425,960 | 7,932,514 | 5,631,440 |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 25, 26 | (7,925,921) | (4,865,002) | (4,619,551) |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 25, 26 | (21,978,537) | (21,918,872) | (17,197,212) |
| กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน | | 22,756,744 | (5,908,260) | 21,590,243 |
| กลับรายการ(ผลขาดทุน)ด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | | 216,091 | (407,101) | (143,909) |
| ต้นทุนทางการเงิน | 27 | (18,237,713) | (13,919,857) | (17,283,784) |
| กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้ | | 4,735,122 | (20,235,218) | 4,162,550 |
| รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้ | 28 | 204,914 | (125,332) | - |
| กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี | | 4,940,036 | (20,360,550) | 4,162,550 |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น | | - | - | - |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม | | 4,940,036 | (20,360,550) | 4,162,550 |
| กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น | 29 | | | |
| กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน | | 0.0054 | (0.0241) | 0.0046 |
| จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น) | | 906,666,660 | 846,027,397 | 906,666,660 |

บริษัท ดีเอสส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

บาท

| งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | |
|-------------------------------------|----------|--------------------------|------------------------|------------------|--------------|--------------|
| | หมายเหตุ | ทุนที่ออก และชำระแล้ว | ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น | กำไร(ขาดทุน)สะสม | | รวม |
| | | | | จัดสรรแล้ว | ยังไม่จัดสรร | |
| | | | | | | |
| ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2566 | | 420,000,000 | 7,792,527 | 746,600 | (583,740) | 427,955,387 |
| เพิ่มทุนหุ้นสามัญ | 21 | 33,333,330 | 20,666,670 | - | - | 54,000,000 |
| ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม | | - | - | - | (19,871,027) | (19,871,027) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | | 453,333,330 | 28,459,197 | 746,600 | (20,454,767) | 462,084,360 |
| กำไรเบ็ดเสร็จรวม | | - | - | - | 4,162,550 | 4,162,550 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | | 453,333,330 | 28,459,197 | 746,600 | (16,292,217) | 466,246,910 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

บาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|--------------|--------------|----------------------|--------------|
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | | | | |
| กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี | 4,940,036 | (20,360,550) | 4,162,550 | (19,871,027) |
| รายการปรับกระทบกำไร(ขาดทุน)สำหรับปีเป็นเงินสดรับ(จ่าย) | | | | |
| จากกิจกรรมดำเนินงาน | | | | |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | 4,949,288 | 3,804,151 | 3,888,387 | 3,251,016 |
| ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น(กลับรายการ) | (216,091) | 407,101 | 143,909 | 47,101 |
| กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ | (3,537,894) | - | (3,537,894) | - |
| ผลประโยชน์พนักงาน | 777,907 | 691,062 | 748,463 | 667,862 |
| รายได้ทางการเงิน | (6,948) | (22,234) | (656) | (16,562) |
| ต้นทุนทางการเงิน | 18,237,713 | 13,919,857 | 17,283,784 | 12,983,134 |
| ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ | (204,914) | 125,332 | - | - |
| กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์ | | | | |
| และหนี้สินดำเนินงาน | 24,939,097 | (1,435,281) | 22,688,543 | (2,938,476) |
| สินทรัพย์ดำเนินงาน ลดลง(เพิ่มขึ้น) | | | | |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | 258,724 | (916,208) | (152,946) | (266,688) |
| รายได้ค้างรับ | (19,627) | (15,013) | - | - |
| สินค้าคงเหลือ | 180,760 | (696,077) | (55,172) | 249,053 |
| ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 20,197,034 | (14,342,480) | 20,197,034 | (14,342,480) |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | (684,410) | 626,643 | (1,190,130) | 780,473 |
| เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน | 15,349 | 52,327 | 15,349 | 52,327 |
| ที่ดินรอการพัฒนา | (31,080,802) | 1,876,849 | - | 819,676 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | (805,913) | 117,267 | (74,500) | 407,791 |
| หนี้สินดำเนินงาน เพิ่มขึ้น(ลดลง) | | | | |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 409,515 | 500,807 | 587,276 | 78,794 |
| เงินรับล่วงหน้า | 2,030,000 | (9,320,588) | 2,030,000 | (9,320,588) |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | (468,148) | 330,929 | (491,947) | 284,664 |
| ประมาณการหนี้สิน | 255,355 | 21,035 | 255,355 | 21,035 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | 541,888 | 133,812 | 479,039 | 4,808,911 |
| กระแสเงินสดได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน | 15,768,822 | (23,065,978) | 44,287,901 | (19,365,508) |
| จ่ายผลประโยชน์พนักงาน | - | (160,000) | - | (160,000) |
| รับดอกเบี้ย | 6,948 | 22,234 | 656 | 16,562 |
| จ่ายภาษีเงินได้ | (1,347,472) | (322,190) | (981,945) | (315,774) |
| รับเงินคืนภาษีเงินได้ | 357,970 | 774,623 | 357,970 | 774,623 |
| กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน | 14,786,268 | (22,751,311) | 43,664,582 | (19,050,097) |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

บาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน | | | | |
| จ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | (28,500,000) | - |
| เงินสดรับจากการซื้อเงินทุนในบริษัทย่อย | - | 3,270,893 | - | - |
| ซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | (1,706,252) | (3,709,646) | (2,097,620) | (9,218,075) |
| ซื้ออาคารและอุปกรณ์ | (2,179,524) | (12,194,637) | (1,274,164) | (1,032,163) |
| จำหน่ายอุปกรณ์ | 5,770,000 | - | 5,770,000 | - |
| กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน | 1,884,224 | (12,633,390) | (26,101,784) | (10,250,238) |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน | | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น | | | | |
| จากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น(ลดลง) | 10,816,073 | 10,061,951 | 23,511 | (5,024,617) |
| รับเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 103,000,000 | 41,740,000 | 147,200,000 | 92,000,000 |
| จ่ายชำระหนี้คืนเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | (111,000,000) | (64,740,000) | (157,600,000) | (89,000,000) |
| รับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 8,746,000 | 23,910,000 | 6,656,000 | - |
| จ่ายชำระหนี้คืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | (7,860,589) | (6,146,081) | (3,020,286) | (2,880,000) |
| จ่ายชำระค่าธรรมเนียมทางการเงิน | - | (50,000) | - | - |
| จ่ายชำระหนี้คืนหนี้สินตามสัญญาเช่า | (865,874) | (1,007,576) | (641,228) | (887,576) |
| จ่ายต้นทุนทางการเงิน | (17,413,310) | (10,390,336) | (16,672,461) | (9,557,325) |
| รับเงินจากหุ้นกู้ | - | 56,100,000 | - | 56,100,000 |
| จ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ | - | (3,659,012) | - | (3,659,012) |
| กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน | (14,577,700) | 45,818,946 | (24,054,464) | 37,091,470 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ | 2,092,792 | 10,434,245 | (6,491,666) | 7,791,135 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี | 29,082,683 | 18,648,438 | 20,823,150 | 13,032,015 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี | 31,175,475 | 29,082,683 | 14,331,484 | 20,823,150 |

รายละเอียดเพิ่มเติมไม่เป็นตัวเงิน

ปี 2567

กลุ่มบริษัทซื้อยานพาหนะในงบการเงินรวม ราคาทุน จำนวนเงิน 1.11 ล้านบาท จ่ายชำระเป็นเงินสด จำนวนเงิน 0.33 ล้านบาท

ส่วนที่เหลือทำสัญญาเช่า

ปี 2566

บริษัทซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง จำนวนเงิน 54 ล้านบาท จ่ายชำระเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นนิติบุคคลซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

สำนักงานจดทะเบียน ตั้งอยู่เลขที่ 99 ถนนสารคาม – วาปีปทุม ตำบลตลาด อำเภอเมืองมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม

บริษัทจดทะเบียนหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย “ตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ (mai)” เมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2563

บริษัทและบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ดำเนินธุรกิจหลัก 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

- พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- สถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิงและร้านค้าภายในสถานบริการ

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ได้แก่

| ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ | สัญชาติ | ร้อยละ | |
|-------------------|---------|-------------------|-------|
| | | สัดส่วนการถือหุ้น | |
| | | 31 ธันวาคม | |
| | | 2567 | 2566 |
| กลุ่มเลิศรุ่งพร | ไทย | 48.92 | 48.92 |
| กลุ่มแก้ววิศิษฐ์ | ไทย | 26.40 | 26.40 |

งบการเงินได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568

2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินไทย (“มาตรฐานการรายงานทางการเงิน”) รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ (“สภาวิชาชีพบัญชี”) และกฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงิน

งบการเงินฉบับภาษาไทยจัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นสกุลเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและนำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานเพื่อใช้ในประเทศไทยเป็นทางการตามกฎหมายและงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทย

การจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจประมาณการและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัทและการรายงานจำนวนเงินเกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ประมาณการและข้อสมมติฐานมาจากประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยต่างๆ ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สภาวะการณ์แวดล้อมนั้นซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้นๆ ดังนั้น ผลเกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากประมาณการ

ประมาณการและข้อสมมติฐานซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีบันทึกในงวดบัญชีซึ่งประมาณการได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะงวดบัญชีนั้น และบันทึกในงวดบัญชีซึ่งปรับประมาณการและงวดบัญชีในอนาคตหากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดบัญชีปัจจุบันและอนาคต

เกณฑ์การจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมจัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ดังต่อไปนี้

| | | | ร้อยละ | |
|---|-------------------------|---|-------------------|------|
| บริษัท | จัดตั้งขึ้น ในประเทศ | ประเภทธุรกิจ | สัดส่วนการถือหุ้น | |
| | | | 31 ธันวาคม | |
| | | | 2567 | 2566 |
| บริษัทย่อยทางตรง | | | | |
| บริษัท ดีกรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด | ไทย | ถือเงินลงทุน | 100 | 100 |
| บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด | ไทย | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100 | 100 |
| บริษัทย่อยทางอ้อม | | | | |
| บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด | ไทย | สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง และร้านค้าภายในสถานีบริการ | 100 | 100 |

งบการเงินรวมจัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีเดียวกันสำหรับรายการบัญชีหรือเหตุการณ์ทางบัญชีเหมือนกันหรือคล้ายคลึงกัน

บริษัทย่อย

บริษัทย่อยเป็นกิจการอยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท บริษัทถือว่าควบคุมบริษัทย่อย หากบริษัทมีสิทธิได้รับหรือส่วนได้เสียในผลตอบแทนของบริษัทย่อยและสามารถใช้อำนาจเหนือบริษัทย่อยทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของกลุ่มบริษัท

บริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อยรวมอยู่ในงบการเงินรวมนับแต่วันที่ควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

ตัดรายการในงบการเงินรวม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่ม รวมถึงรายได้หรือค่าใช้จ่ายยังไม่เกิดขึ้นซึ่งเป็นผลมากรายการระหว่างกิจการในกลุ่ม ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวม

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก) มาตรฐานการรายงานทางการเงินเริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ระหว่างปี กลุ่มบริษัทนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงรวมทั้งแนวปฏิบัติทางบัญชี จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีเริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้เนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางบัญชีและแนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฝ่ายบริหารประเมินว่าในปีที่เริ่มนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงินมีผลบังคับใช้ในอนาคต

สภาวิชาชีพบัญชีประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีเริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้เนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางบัญชีและแนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฝ่ายบริหารกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3. นโยบายการบัญชีสำคัญ

เกณฑ์การวัดค่าการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินจัดทำโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิม นอกจากเปิดเผยไว้ในหัวข้ออื่นในนโยบายการบัญชีสำคัญและหมายเหตุประกอบงบการเงินอื่น

รายได้

กลุ่มบริษัทถือว่าเกิดสัญญาหากับลูกค้า เมื่อกลุ่มบริษัทเข้าผูกพันในข้อตกลงกับคู่สัญญาก่อให้เกิดสิทธิและภาระผูกพันใช้บังคับ กลุ่มบริษัทระบุภาระที่ต้องปฏิบัติในสัญญา และบันทึกส่วนราคาของรายการให้แก่ภาระที่ต้องปฏิบัติซึ่งรวมอยู่ในสัญญาตามเกณฑ์เหมาะสม

รายได้จากสัญญาทำกับลูกค้ารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทโอนอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการให้แก่ลูกค้า โดยแสดงตามมูลค่าของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับสำหรับสินค้าหรือบริการส่งมอบโดยไม่รวมจำนวนเงินเก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้าและส่วนลดตามปริมาณ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทอาจโอนอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการตลอดช่วงเวลาหนึ่ง หรือ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ซึ่งขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของสัญญาและกฎหมายใช้กับสัญญา

รายได้จากสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบถูกบันทึกเป็นส่วนตามสัดส่วนโดยบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของราคาขายแบบเอกเทศตามภาระที่ต้องปฏิบัติ กรณีสัญญาที่มีภาระที่ต้องปฏิบัติ ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง และตลอดช่วงเวลาหนึ่ง ผลต่างจากการรับรู้รายได้และภาระที่ต้องปฏิบัติ ณ วันเริ่มต้นสัญญา รับรู้เป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินตามสัญญา และทยอยรับรู้ตลอดระยะเวลาของสัญญา

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทโอนอำนาจควบคุมให้แก่ลูกค้าแล้ว คือ เมื่อกลุ่มบริษัทจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ (Freehold) ให้แก่ลูกค้า ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง

รายได้จากการขายแสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับหลังจากหักส่วนลดและมูลค่าสิ่งตอบแทนจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า

สัญญาการขายอสังหาริมทรัพย์ตกลงให้สินค้าโดยไม่คิดมูลค่า (สินค้าแถม) ราคาขายได้รวมราคารายการสินค้าแถม เช่น เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง เนื่องจากเป็นส่วนประกอบของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นภาระหลักที่กลุ่มบริษัทต้องส่งมอบให้ลูกค้าตามสัญญา ในกรณีกลุ่มบริษัทยังไม่ได้ส่งมอบสินค้าแถม กลุ่มบริษัทปรับปรุงรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับสินค้าแถมและบันทึกมูลค่าเป็นรายได้รอการรับรู้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนของรายการการให้สินค้าโดยไม่คิดมูลค่าเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้า เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์และจดทะเบียนเช่าอสังหาริมทรัพย์ และค่าส่วนกลางนิติบุคคลโครงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น หากกลุ่มบริษัทได้รับสินค้าหรือบริการจากลูกค้ากลุ่มบริษัทบันทึกการจ่ายชำระดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อได้รับประโยชน์จากสินค้าหรือบริการ หากกลุ่มบริษัทไม่ได้รับสินค้าหรือบริการจากลูกค้า กลุ่มบริษัทรับรู้การจ่ายชำระแทนลูกค้าเป็นส่วนหักจากรายได้จากการขาย

ขายสินค้าและบริการ

รายได้จากการขายสินทรัพย์รับรู้เมื่อลูกค้าได้รับโอนอำนาจควบคุมสินค้าซึ่งโดยปกติธุรกิจเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทส่งมอบสินค้าให้แก่ลูกค้า สำหรับสัญญาให้สิทธิลูกค้าสามารถคืนสินค้า รายได้รับรู้ด้วยจำนวนที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมากกว่าจะไม่มีการกลับรายการอย่างมีนัยสำคัญของรายได้รับรู้สะสม

เงินรับล่วงหน้า

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเป็นหนี้สินหมุนเวียน กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากเงินรับล่วงหน้าเมื่อโอนการควบคุมสินค้าให้ลูกค้า หากเงินรับล่วงหน้ามีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงิน เงินรับล่วงหน้าจะมีดอกเบี้ยจ่ายบันทึกกับหนี้สินตามสัญญาโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง กลุ่มบริษัทปฏิบัติตามข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติไม่ปรับปรุงสิ่งตอบแทนด้วยผลกระทบเกิดจากองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินหากระยะเวลาของการจัดหาเงินน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน

รายได้จากการให้บริการ

กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากการให้บริการตลอดช่วงระยะเวลาของสัญญา โดยใช้วิธีเส้นตรงตามสัดส่วนของเวลาซึ่งได้ให้บริการแล้วต่อระยะเวลาซึ่งต้องให้บริการทั้งหมดตามสัญญา

รายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อส่งมอบบริการให้แก่ลูกค้า

รายได้ค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง

รายได้ค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้องจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น และค่าบริการที่เกี่ยวข้องรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ให้บริการตามอายุสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ยรับ

รายได้ดอกเบี้ยรับจะรับรู้ด้วยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

รายได้ดอกเบี้ยรับคำนวณโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงิน

สิ่งตอบแทนให้กับลูกค้า

กลุ่มบริษัทบันทึกสิ่งตอบแทนให้กับลูกค้าหักจากรายได้รับรู้จากสัญญาทำกับลูกค้า

สินทรัพย์และหนี้สินเกิดจากสัญญา

สินทรัพย์เกิดจากสัญญารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ก่อนมีสิทธิปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทน สินทรัพย์เกิดจากสัญญาวัดมูลค่าด้วยมูลค่าสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น สินทรัพย์เกิดจากสัญญาถูกจัดประเภทเป็นลูกหนี้การค้าเมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทน ซึ่งโดยทั่วไปเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทออกใบแจ้งหนี้ให้กับลูกค้า

หนี้สินเกิดจากสัญญาเป็นภาระผูกพันจะต้องโอนสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า หนี้สินเกิดจากสัญญารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้รับชำระหรือมีสิทธิปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนเรียกคืนไม่ได้จากลูกค้าก่อนกลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขายถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์อยู่ในสภาพพร้อมใช้ได้ตามประสงค์

ต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงในรอบระยะเวลารายงานเมื่อเกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืม ประกอบด้วย ดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นเกิดขึ้นจากการกู้ยืม ประมาณการหนี้สินและสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายส่วนเพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลาผ่านไป

ดอกเบี้ยเป็นส่วนหนึ่งของค่างวดตามสัญญาเช่าเงินทุนบันทึกรับรู้โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ดอกเบี้ยจ่ายถือเป็นค่าใช้จ่ายตามระยะเวลาของเงินกู้ยืม โดยคำนวณจากยอดเงินต้นคงค้างตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายทางการเงินเกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินซึ่งเกิดขึ้นก่อนหรือ ณ วันทำสัญญาวงเงินกู้ยืมและก่อนการเบิกถอนเงินกู้ยืม ถูกบันทึกเป็นค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย โดยแสดงหักจากเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องและถูกตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามอายุของเงินกู้ยืม

เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้ในงบฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทเมื่อกลุ่มบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของสัญญาเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ต้นทุนการทำรายการซื้อ การออกตราสารสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินซึ่งวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรับรู้ต้นทุนการทำรายการเป็นการเพิ่มหรือหักจากมูลค่ายุติธรรมสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงิน และต้นทุนการทำรายการซื้อสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินซึ่งวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนรับรู้ต้นทุนการทำรายการทันทีในกำไรหรือขาดทุน

จัดประเภทรายการและวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้

กลุ่มบริษัทจัดประเภทรายการสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้เป็นสินทรัพย์ทางการเงินวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรมตามโมเดลธุรกิจ (Business model) ของกลุ่มบริษัทเพื่อจัดการสินทรัพย์ทางการเงินและตามลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาสินทรัพย์ทางการเงิน โดยจัดประเภทเป็น:

สินทรัพย์ทางการเงินวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

การถือครองตามโมเดลธุรกิจมีวัตถุประสงค์เพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ทำให้เกิดกระแสเงินสดเป็นการจ่ายชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดสินทรัพย์ทางการเงินรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ทำรายการ (Trade date) และวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายสุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ถ้ามี)

ราคาทุนตัดจำหน่ายด้วยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายของตราสารหนี้และปันส่วนดอกเบี้ยรับ ตลอดช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง ดอกเบี้ยรับ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและรวมในรายการ “รายได้ดอกเบี้ยรับ”

หักกลับ

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินแสดงหักกลับกันในงบฐานะการเงินเมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิตามกฎหมายในการหักกลับ และตั้งใจชำระด้วยเกณฑ์สุทธิ หรือรับรู้สินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน เมื่อสิทธิตามสัญญาเพื่อได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดลง หรือเมื่อโอนสินทรัพย์ทางการเงินและโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ให้กิจการอื่น กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนได้เสียในสินทรัพย์และหนี้สินเกี่ยวข้องกับจำนวนเงินอาจต้องจ่าย หากกลุ่มบริษัทควบคุมเนื่องจากไม่ได้โอนหรือยังคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของสินทรัพย์ทางการเงินที่โอน กลุ่มบริษัทยังคงรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินและรับรู้การกู้ยืมที่มีหลักประกันสำหรับสิ่งตอบแทนที่ได้รับ

การตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีสินทรัพย์และผลรวมสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับและค่ารับรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทตัดหนี้สูญบางส่วนหรือทั้งหมด เมื่อกลุ่มบริษัทพิจารณาว่าจะเรียกเก็บหนี้รายนั้นไม่ได้โดยมีข้อมูลบ่งชี้ว่าลูกหนี้มีปัญหาทางการเงินอย่างร้ายแรงและไม่มีความเป็นไปได้ที่จะได้รับคืน เช่น ลูกหนี้อยู่ระหว่างชำระบัญชีหรือล้มละลายหรือลูกหนี้อยู่ในเกณฑ์การตัดหนี้สูญตามกฎหมายแล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน การตัดหนี้สูญขึ้นอยู่กับวิธีการบังคับภายใต้กระบวนการทวงถามของกลุ่มบริษัทตามคำปรึกษาทางกฎหมายตามความเหมาะสม ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทยังคงดำเนินการบังคับคดี เพื่อให้เป็นไปตามขั้นตอนของกลุ่มบริษัทสำหรับการเรียกคืนเงินจากลูกหนี้ค้างชำระ

มูลค่าตามบัญชีขั้นต้นสินทรัพย์ทางการเงินถูกตัดจำหน่ายเมื่อกลุ่มบริษัทไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะได้รับคืนเงิน หากได้รับเงินคืนในภายหลังจากสินทรัพย์ซึ่งถูกตัดจำหน่ายแล้วจะรับรู้เป็นการกลับรายการการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนในงวดได้รับคืน

ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นด้วยวิธีอย่างง่าย (Simplified approach) สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ อันได้แก่ เงินฝากสถาบันการเงิน ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สินทรัพย์เกิดจากสัญญาและสินทรัพย์อื่นบางรายการ

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นด้วยจำนวนเงินเท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ เมื่อความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นนับตั้งแต่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแต่ไม่ด้อยค่าด้านเครดิตหรือเมื่อมีการด้อยค่าด้านเครดิต

จำนวนเงินค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นถูกวัดมูลค่าใหม่ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงความเสี่ยงด้านเครดิตจากเคยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเครื่องมือทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

วิธีอย่างง่าย (Simplified approach)

การวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตามวิธีอย่างง่ายกับสินทรัพย์ทางการเงินเป็นการคำนวณเพื่อประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของกลุ่มบริษัทปรับปรุงด้วยปัจจัยเฉพาะของลูกหนี้ สภาพการณ์ทางเศรษฐกิจทั่วไป การคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจในอนาคต และการประเมินทิศทางทั้งในปัจจุบันและอนาคต ณ วันที่รายงาน รวมถึงมูลค่าเงินตามเวลาตามความเหมาะสมและพิจารณาจากสถานะคงค้างของลูกหนี้และการดำรงมูลค่าหลักประกันตามข้อกำหนดในสัญญาเป็นหลัก

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทประเมินว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้
อื่นและเงินฝากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับแต่วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหรือไม่ โดยพิจารณาจากอันดับ
ความน่าเชื่อถือด้านเครดิตภายในและภายนอกของคู่สัญญาและสถานะคงค้างของการจ่ายชำระเป็นสำคัญ

การประเมินว่าความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับจากวันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหรือไม่ พิจารณาเป็นราย
สัญญาหรือเป็นแบบกลุ่มสินทรัพย์ สำหรับการประเมินการด้อยค่าแบบกลุ่มสินทรัพย์ กลุ่มบริษัทจัดกลุ่มสินทรัพย์ทาง
การเงินตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกัน เช่น ประเภทสินทรัพย์ สถานการณ์ค้างชำระ และปัจจัยอื่นที่
เกี่ยวข้อง เป็นต้น

สินทรัพย์ทางการเงินถือว่าด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์ซึ่งทำให้เกิดผล
กระทบต่อประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตของคู่สัญญา คือ ข้อบ่งชี้ว่าคู่สัญญากำลังประสบปัญหาทางการเงินหรือ
ฝ่าฝืนข้อกำหนดตามสัญญา รวมถึงการค้างชำระ

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีที่เกี่ยวข้อง ส่วนค่าเผื่อผลขาดทุน
ด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตั้งเพิ่ม (ลด) บันทึกบัญชีเป็นค่าใช้จ่ายในระหว่างงวดในกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมและวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีอัตรา
ดอกเบี้ยที่แท้จริง

วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงินและปันส่วนดอกเบี้ยจ่ายตลอดช่วง
ระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง คือ อัตราใช้คิดลดประมาณการเงินสดจ่ายในอนาคต รวมถึงค่าธรรมเนียม
และต้นทุนการรับและจ่ายทั้งหมดเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ต้นทุนการทำรายการ และส่วนเกินหรือ
ส่วนลดมูลค่าอื่น ตลอดอายุที่คาดไว้ของหนี้สินทางการเงินหรือระยะเวลาสั้นกว่า เพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายหนี้สิน
ทางการเงิน

ตัดรายการหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงิน เมื่อภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามแล้ว ยกเลิก หรือสิ้นสุด ผลแตกต่าง
ระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินถูกตัดรายการและสิ่งตอบแทนจ่ายและค้างจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทรับรู้ลูกหนี้เมื่อมีสิทธิปราศจากเงื่อนไขการได้รับสิ่งตอบแทนตามสัญญา หากกลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ก่อนมีสิทธิ
ปราศจากเงื่อนไขการได้รับสิ่งตอบแทน จำนวนสิ่งตอบแทนรับรู้เป็นสินทรัพย์เกิดจากสัญญา คือ รายได้ค้างรับ

กลุ่มบริษัทประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางคำนวณอัตราผลขาดทุนด้าน
เครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น การจัดกลุ่มลูกหนี้ตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาเกินกำหนด
ชำระหนี้ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนเกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้ ตลอดจนการประเมิน
ข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา
รายงาน

ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงาน หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพัน โดยอนุमानจะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากพนักงานปฏิบัติงานไว้ในอดีตและภาระผูกพันสามารถประมาณ ได้อย่างสมเหตุสมผล

ผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัทและพนักงานร่วมกันดำเนินการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเป็นแผนจ่ายสมทบกำหนดการจ่ายสมทบรายเดือน เป็นกองทุนโดยสินทรัพย์ของกองทุนแยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท กองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้รับการบริหาร โดยผู้จัดการกองทุนภายนอก

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้รับเงินสมทบเข้ากองทุนจากพนักงานและกลุ่มบริษัท เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพและภาระหนี้สินตามโครงการสมทบเงินบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลารายงานเมื่อเกิดรายการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเป็นเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานและส่วนที่กลุ่มบริษัทกำหนดเพิ่มเติมบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุการทำงาน of พนักงาน โดยการประมาณจำนวนเงินผลประโยชน์ในอนาคตซึ่งพนักงานจะได้รับจากการทำงานให้กับกลุ่มบริษัทตลอดระยะเวลาทำงานถึงปีเกษียณอายุงานในอนาคตตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยผลประโยชน์ถูกคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน อัตราคิดลดใช้อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเป็นอัตราอ้างอิงเริ่มต้น การประมาณการหนี้สินคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยประมาณการ (Projected Unit Credit Method)

ผลประโยชน์พนักงานเปลี่ยนแปลง ส่วนของผลประโยชน์เพิ่มขึ้นซึ่งเกี่ยวข้องกับการทำงานให้กับกลุ่มบริษัทในอดีตของพนักงานบันทึกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตามอายุงานคงเหลือโดยเฉลี่ยจนกระทั่งผลประโยชน์จ่ายจริง

ข้อสมมติใช้ในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยเปลี่ยนแปลง กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ต้นทุนบริการในอดีตเกี่ยวข้องกับการแก้ไขโครงการรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อการแก้ไขโครงการมีผลบังคับใช้

ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปี ประกอบด้วย ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีส่วนที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการซึ่งบันทึกในส่วนของผู้เจ้าของให้รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

ภาษีเงินได้คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ จำนวนจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษี ประกาศใช้หรือคาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีเกี่ยวกับรายการในปี ก่อน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวเกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีและฐานภาษีของ สินทรัพย์และหนี้สิน

กลุ่มบริษัทไม่รับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวต้องเสียภาษีทุกรายการที่เกี่ยวข้องกับเงิน ลงทุนในบริษัทย่อย เนื่องจากกลุ่มบริษัทสามารถควบคุมระยะเวลาในการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว และมีความ เป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะไม่ได้กลับรายการของผลแตกต่างชั่วคราวในอนาคตอันใกล้ และกลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษี เงินได้รอตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวต้องเสียภาษีของรายการที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อย ทั้งนี้เมื่อมีความ เป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยในอนาคตอันใกล้

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีประกาศใช้หรือคาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กับผลแตกต่างชั่วคราว

การกำหนดมูลค่าภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี กลุ่มบริษัทต้องคำนึงถึงผลกระทบสถานการณ์ทาง ภาษีไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีต้องจ่ายเพิ่มขึ้นและดอกเบี้ยต้องชำระ กลุ่มบริษัทเชื่อว่าได้บันทึกภาษีเงินได้ค้าง จ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้จะจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมินผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึง การตีความทาง กฎหมายภาษีและจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินอยู่บนพื้นฐานประมาณการและข้อสมมติฐานและอาจเกี่ยวข้อง กับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่อาจทำให้กลุ่มบริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความ เพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในรอบ ระยะเวลารายงานเกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลบเมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิตาม กฎหมายนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้ประเมินโดยหน่วยงาน จัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันกลุ่มบริษัทมี ความตั้งใจจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระ หนี้สินในเวลาเดียวกัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตมีจำนวน เพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวรวมทั้งผลขาดทุนทางภาษียังไม่ได้ใช้ สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัด บัญชีถูกทบทวน ณ ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานและปรับมูลค่าตามบัญชี หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่ม บริษัทไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์จาก ผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนทางภาษียังไม่ได้ใช้

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย เงินสด เงินฝากธนาคารกระแสรายวันและออมทรัพย์ เงินฝากธนาคารกำหนดระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน รวมถึงบัตรเงินฝาก และเงินลงทุนระยะสั้นสภาพคล่องสูง ประเภทเงินลงทุนระยะสั้นในตัวเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินออกโดยสถาบันการเงินประเภทเพื่อเรียกและประเภทวันถึงกำหนดภายใน 3 เดือน หรือน้อยกว่านับจากวันที่ได้มา โดยไม่รวมเงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกันหรือมีข้อจำกัดการเบิกใช้ และความเสี่ยงไม่มีนัยสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงมูลค่า

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า โดยแสดงสุทธิจากการตัดบัญชีเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ราคาทุน ประกอบด้วย ที่ดิน งานก่อสร้าง รวมทั้งต้นทุนการกู้ยืมเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดการคำนวณราคาทุน

| | | |
|-----------------|---|--|
| ที่ดิน | - | ราคาซื้อที่ดิน ต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและการพัฒนาที่ดินบันทึกโดยวิธีถัวเฉลี่ย โดยปันส่วนราคาทุนตามเนื้อที่หรือพื้นที่สำหรับขายของแต่ละโครงการ |
| งานก่อสร้าง | - | ต้นทุนงานก่อสร้าง ประกอบด้วย <ol style="list-style-type: none">1) ค่าออกแบบ ต้นทุนงานก่อสร้างสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปันส่วนราคาทุนตามเนื้อที่หรือพื้นที่สำหรับขาย2) ต้นทุนงานก่อสร้างบ้านพักอาศัยปันส่วนราคาทุนตามเกิดขึ้นจริงของบ้านพักอาศัยแต่ละหลัง |
| ต้นทุนการกู้ยืม | - | ดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียมเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ก่อนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะพัฒนาแล้วเสร็จปันส่วนตามเกิดขึ้นจริงของที่ดินและงานก่อสร้าง |

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาจะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักค่าใช้จ่ายจำเป็นในการขายโดยประมาณ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ เป็นต้น บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายพร้อมรายการขาย

กลุ่มบริษัทบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการไว้ในงบกำไรหรือขาดทุน

การคำนวณหาต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทรวมประมาณการแบ่งสรรต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนเกิดขึ้นจริง) ตามเกณฑ์พื้นที่สำหรับขาย

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประมาณการต้นทุนทั้งหมดสำหรับใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จนแล้วเสร็จจากประมาณการในการประกอบธุรกิจและทบทวนประมาณการอย่างสม่ำเสมอ

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นซึ่งกลุ่มบริษัทส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องตกแต่ง ถือเป็นส่วนควบของบ้านพักอาศัย

ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดินสำหรับใช้พัฒนาต่อไปในอนาคตแสดงในราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ราคาทุน ประกอบด้วย ต้นทุนซื้อที่ดินและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์บันทึกไว้ในกำไรหรือขาดทุน

สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ราคาทุนสินค้าคงเหลือคำนวณด้วยวิธีเข้าก่อน-ออกก่อน

ต้นทุนสินค้า ประกอบด้วย ต้นทุนซื้อ ต้นทุนแปลงสภาพหรือต้นทุนอื่นเพื่อให้สินค้าอยู่ในสถานที่และสภาพปัจจุบัน

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาตลาดว่าจะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักประมาณการต้นทุนจำเป็นต้องจ่ายเพื่อขายสินค้า

กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลงสำหรับสินค้าเสื่อมคุณภาพ เสียหาย ล้าสมัยและค้างนาน

ดอกเบี้ยจ่ายถือเป็นต้นทุน

ดอกเบี้ยจ่ายเฉพาะเกิดจากการกู้ยืมเพื่อใช้ในการได้มาซึ่งที่ดินและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และหยุดบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนเมื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับงานก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์หรือหยุดชะงักลง ดอกเบี้ยถูกบันทึกเป็นต้นทุนอีกเมื่อเริ่มกิจกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อีกครั้งหนึ่ง

เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

บริษัทบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี) ในกำไรหรือขาดทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือการเพิ่มขึ้นมูลค่าสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

ราคาทุนรวมถึงรายจ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างซึ่งกลุ่มบริษัทก่อสร้างเอง รวมต้นทุนวัสดุ ค่าแรงทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อทำให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมให้ประโยชน์ รวมถึงต้นทุนการกู้ยืมของสินทรัพย์เมื่อเข้าเงื่อนไข

ค่าเสื่อมราคาบันทึกในกำไรหรือขาดทุน คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการ

ประมาณการอายุการให้ประโยชน์สินทรัพย์แสดงดังนี้

| | ปี |
|-----------------|----------|
| อาคาร | 20 |
| ระบบสาธารณูปโภค | 5 และ 10 |

ค่าเสื่อมราคา รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงานและไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดิน และสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง ต้นทุนเกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดินและอาคาร ถ้ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่กลุ่มบริษัทได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการได้อย่างน่าเชื่อถือ ชื่นส่วนถูกเปลี่ยนแปลงตัดออกจากบัญชีด้วยมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนเกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงที่ดินและอาคารซึ่งเกิดขึ้นเป็นประจำรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน คือ ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิได้รับจากการจำหน่ายหลังหักค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชี บันทึกรับรู้สุทธิเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

สินทรัพย์เป็นกรรมสิทธิ์กลุ่มบริษัท

ที่ดิน แสดงราคาทุนหักค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรงเกี่ยวข้องกับการได้มาสินทรัพย์ ต้นทุนการก่อสร้างสินทรัพย์ซึ่งกลุ่มบริษัทก่อสร้างเอง รวมต้นทุนวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่นเกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์อยู่ในสถานที่และสภาพพร้อมใช้งานได้ตามความประสงค์ รวมทั้งต้นทุนรื้อถอน ขนย้าย บูรณะสถานที่ตั้งสินทรัพย์ และต้นทุนการกู้ยืมของสินทรัพย์เมื่อเข้าเงื่อนไข

อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ซึ่งควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ไม่สามารถทำงานโดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ให้ถือว่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์เป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์คอมพิวเตอร์

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีรูปแบบและอายุการให้ประโยชน์ต่างกันบันทึกแต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากจากกัน

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คือ ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิได้รับจากการจำหน่ายหลังหักค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ บันทึกรับรู้สุทธิเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทตัดรายการอาคารและอุปกรณ์ออกจากบัญชีเมื่อคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลขาดทุนจากการตัดรายการสินทรัพย์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์

สินทรัพย์เช่า

กลุ่มบริษัทเช่าสินทรัพย์โดยได้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนส่วนใหญ่จากการครอบครองสินทรัพย์เช่า จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ได้มาโดยทำสัญญาเช่าเงินทุนบันทึกเป็นสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่าหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเช่าจ่ายชำระแยกส่วนเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินและส่วนหักจากหนี้สินตามสัญญาเช่า เพื่อให้ให้อัตราดอกเบี้ยเมื่อเปรียบเทียบกับยอดหนี้คงเหลือแต่ละงวดเป็นอัตราคงที่ ต้นทุนทางการเงินบันทึกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนเกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบและต้นทุนการปรับปรุงให้ดีขึ้นรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีสำหรับรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ก่อนข้างแก่กลุ่มบริษัทได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตกลับคืนเกินกว่าหนึ่งรอบระยะเวลาบัญชีและสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการได้อย่างน่าเชื่อถือ ขึ้นส่วนถูกเปลี่ยนแปลงตัดออกจากบัญชีด้วยมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนเกิดขึ้นจากการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ซึ่งเกิดขึ้นเป็นประจำรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากจำนวนคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับรายการอาคารและอุปกรณ์ ประกอบด้วย ราคาทุนสินทรัพย์หรือมูลค่าอื่นใช้แทนราคาทุนหักมูลค่าคงเหลือสินทรัพย์

สินทรัพย์จากต้นทุนการเปลี่ยนแปลงและต้นทุนการปรับปรุงคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้ประโยชน์ที่เหลืออยู่ของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของส่วนประกอบสำหรับสินทรัพย์แต่ละรายการ

ประมาณการอายุการใช้ประโยชน์สินทรัพย์แสดงดังนี้

| | ปี |
|-----------------------|--------------|
| อาคาร | 5, 10 และ 20 |
| ระบบสาธารณูปโภค | 5 และ 10 |
| เครื่องจักรและอุปกรณ์ | 5 |
| อุปกรณ์สำนักงาน | 5 |
| ยานพาหนะ | 5 และ 10 |

ค่าเสื่อมราคาบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างการก่อสร้าง

ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์เข้าตามสัญญาเช่าเงินทุนบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในแต่ละรอบระยะเวลารายงาน วิธีการคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์เข้าเป็นวิธีการเดียวกันกับการคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์เป็นกรรมสิทธิ์กลุ่มบริษัท

มูลค่าคงเหลือคำนวณจากจำนวนเงินซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับในปัจจุบันจากการจำหน่ายสินทรัพย์หลังจากหักต้นทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการจำหน่ายสินทรัพย์ตามอายุและสภาพที่คาดว่าจะเป็ณ ณ วันสิ้นสุดอายุการใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัททบทวนวิธีการคิดค่าเสื่อมราคา มูลค่าคงเหลือและอายุการใช้ประโยชน์สินทรัพย์อย่างน้อยทุกสิ้นรอบปีบัญชี และหาวิธีการคิดค่าเสื่อมราคา มูลค่าคงเหลือและอายุการใช้ประโยชน์สินทรัพย์แตกต่างไปจากประมาณการให้ถือว่าการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นเป็นการเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

กลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนเริ่มแรกสินทรัพย์ตามราคาทุน ณ วันที่ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนภายหลังรับรู้รายการเริ่มแรกสินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการ

รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการรับรู้เป็นสินทรัพย์เมื่อก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตโดยรวมเป็นสินทรัพย์สามารถระบุได้ที่เกี่ยวข้อง

รายจ่ายอื่นรวมถึงค่าความนิยมและตราผลิตภัณฑ์เกิดขึ้นภายในรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดรายการ

ค่าตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณจากราคาทุนสินทรัพย์หรือมูลค่าอื่นใช้แทนราคาทุนหักมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณด้วยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตน และรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เริ่มตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเมื่อสินทรัพย์พร้อมใช้ประโยชน์

ประมาณการระยะเวลาคาดว่าจะได้รับประโยชน์แสดงดังนี้

ปี

โปรแกรมสำเร็จรูป

10

กลุ่มบริษัทไม่ได้คิดค่าตัดจำหน่ายสำหรับสินทรัพย์ไม่มีตัวตนระหว่างการพัฒนาและติดตั้ง

กลุ่มบริษัททบทวนวิธีการตัดจำหน่าย ระยะเวลาคาดว่าจะได้รับประโยชน์ และมูลค่าคงเหลืออย่างน้อยทุกสิ้นรอบปีบัญชี หากเกิดการเปลี่ยนแปลงถือว่าการเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี

กลุ่มบริษัทตัดรายการบัญชีสินทรัพย์ไม่มีตัวตน เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่าย คือ ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชี โดยรับรู้สุทธิในกำไรหรือขาดทุน

ค้อยค่าสินทรัพย์นอกจากสินทรัพย์ทางการเงิน

มูลค่าตามบัญชีสินทรัพย์นอกจากสินทรัพย์ทางการเงินของกลุ่มบริษัท เช่น ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สินทรัพย์ไม่มีตัวตน สินทรัพย์สิทธิการใช้และสินทรัพย์อื่น ได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการค้อยค่าหรือไม่ ในกรณีมีข้อบ่งชี้กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

ผลขาดทุนจากการค้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมูลค่าตามบัญชีสินทรัพย์หรือหน่วยสินทรัพย์ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน เว้นแต่ เมื่อกลับรายการประเมินมูลค่าสินทรัพย์เพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ขึ้นเดียวกันซึ่งเคยรับรู้ในส่วนของผู้ขายและค้อยค่าสินทรัพย์ในเวลาต่อมา ในกรณีนี้รับรู้ในส่วนของผู้ขาย

คำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนสินทรัพย์นอกจากสินทรัพย์ทางการเงิน หมายถึง มูลค่าจากการใช้สินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมสินทรัพย์หักต้นทุนการขายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า

การประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ประมาณจากกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีเงินได้เพื่อสะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่นพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้อง

การประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดให้เหมาะสมกับสินทรัพย์ เพื่อสะท้อนถึงจำนวนเงินซึ่งกลุ่มบริษัทสามารถได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักต้นทุนการจำหน่าย โดยการจำหน่ายซึ่งผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันอย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลับรายการค้อยค่า

ผลขาดทุนจากการค้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงินถูกกลับรายการเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นสัมพันธ์โดยตรงกับผลขาดทุนจากการค้อยค่าซึ่งเคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ผลขาดทุนจากการค้อยค่าสินทรัพย์นอกจากสินทรัพย์ทางการเงินอื่นซึ่งเคยรับรู้ในงวดก่อนจะประเมินทุกรอบระยะเวลารายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการค้อยค่าหรือไม่ หากเกิดการเปลี่ยนแปลงประมาณการสำหรับใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ผลขาดทุนจากการค้อยค่าจะกลับรายการเพียงเท่ามูลค่าตามบัญชีสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมหรือค่าตัดจำหน่ายสะสม เสมือนหนึ่งไม่เคยบันทึกผลขาดทุนจากการค้อยค่า

สัญญาเช่า

ผู้เช่า

กลุ่มบริษัทประเมินสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ณ วันเริ่มต้นสัญญา เมื่อสัญญาให้สิทธิการควบคุมการใช้สินทรัพย์ระบุได้สำหรับช่วงระยะเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าระยะเวลาเช่ามากกว่า 12 เดือน ยกเว้นสัญญาเช่าระยะสั้น (อายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่า) และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมูลค่าต่ำ

สิทธิประโยชน์การใช้

กลุ่มบริษัทรับรู้สิทธิประโยชน์การใช้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) หรือวันที่เปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า สิทธิประโยชน์การใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ (ถ้ามี) และปรับปรุงเมื่อวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่

สิทธิประโยชน์การใช้ ประกอบด้วย การวัดมูลค่าเริ่มแรกกับหนี้สินตามสัญญาเช่าเกี่ยวข้องกับจำนวนเงินจ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลรวมต้นทุนทางตรงเริ่มแรกและประมาณการต้นทุนในการบูรณะหักสิ่งงูใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

กลุ่มบริษัทประมาณการต้นทุนจะเกิดขึ้นในการรื้อและการขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดในข้อตกลงและเงื่อนไขสัญญาเช่า ประมาณการดังกล่าวถือเป็นต้นทุนเพื่อรับรู้วัดมูลค่าเป็นส่วนหนึ่งของสิทธิประโยชน์การใช้ที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทบางส่วนสิ่งตอบแทนต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาเอกเทศของแต่ละส่วนประกอบ กลุ่มบริษัทอาจปฏิบัติตามการผ่อนปรนหากไม่สามารถแยกส่วนประกอบไม่เป็นการเช่า โดยรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเพียงอย่างเดียว

ค่าตัดจำหน่ายสิทธิประโยชน์การใช้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและคำนวณด้วยวิธีเส้นตรงตามประมาณการอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณสินทรัพย์แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า แสดงดังนี้

| | ปี |
|---------|----------|
| ที่ดิน | 3 และ 20 |
| อาคาร | 3 |
| อุปกรณ์ | 5 |

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงโอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าจัดประเภทบัญชีเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ หรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ราคาทุนสินทรัพย์รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าตัดจำหน่ายคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

หากกลุ่มบริษัทไม่มีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่าความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงถูกโอนให้แก่กลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า สิทธิประโยชน์การใช้ถูกคิดค่าเสื่อมราคาโดยวิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดของอายุการให้ประโยชน์ของสิทธิประโยชน์การใช้หรือวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าแล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นก่อน

กลุ่มบริษัทถือปฏิบัติตามข้อกำหนดการตัดรายการและการด้อยค่าตามหลักเครื่องมือทางการเงินกับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า กลุ่มบริษัททดสอบทานมูลค่าคงเหลือไม่ได้รับประกันซึ่งประมาณการไว้ สำหรับใช้ในการคำนวณเงินลงทุนขึ้นต้นตามสัญญาเช่าอย่างสม่ำเสมอ

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าต้องจ่ายชำระหนี้ทั้งหมดตามสัญญาเช่า คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า เว้นแต่ อัตรานั้น ไม่สามารถกำหนดได้ กลุ่มบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท ค่าเช่ารวมถึงค่าเช่าคงที่หักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าค้ำรับ และจำนวนเงินคาดว่าจะต้องจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ ค่าเช่ายังรวมถึงจำนวนเงินต้องจ่ายตามสิทธิเลือกซื้อสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากกลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลใช้สิทธิ

การวัดมูลค่าภายหลังหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ส่วนดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน และลดลงเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า เปลี่ยนแปลงค่าเช่า เปลี่ยนแปลงประมาณการจำนวนเงินคาดว่าจะต้องจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ หรือเปลี่ยนแปลงการประเมินการใช้สิทธิเลือกซื้อ สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า เมื่อวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนหากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมูลค่าต่ำ

จำนวนเงินต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าสินทรัพย์อ้างอิงมูลค่าต่ำ กลุ่มบริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าเป็นค่าใช้จ่ายดำเนินงานด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า เว้นแต่เกณฑ์เป็นระบบอื่นดีกว่าซึ่งเป็นตัวแทนของรูปแบบเวลาแสดงถึงประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจากการใช้สินทรัพย์เช่า

ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินรับรู้ในงบฐานะการเงินเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมาย ภาระผูกพันโดยอนุমানเกิดขึ้นในปัจจุบันหรือภาระผูกพันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีต และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะเสียประโยชน์เชิงเศรษฐกิจเพื่อจ่ายชำระภาระหนี้สิน จำนวนภาระหนี้สินสามารถประมาณจำนวนเงินได้อย่างน่าเชื่อถือ

ประมาณการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทประมาณการต้นทุนสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้างสำหรับบ้านพักอาศัย ซึ่งรับรู้รายได้จากการขายไปแล้วของแต่ละโครงการเพื่อรับรู้ประมาณการต้นทุนขายตามรายละเอียดของแบบก่อสร้างและนำมาคำนวณจำนวนและมูลค่าวัสดุก่อสร้างต้องใช้ในแต่ละโครงการ รวมถึงค่าแรง ค่าใช้จ่ายอื่นต้องใช้ในการก่อสร้างจนเสร็จ ประกอบกับการพิจารณาถึงแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง และค่าใช้จ่ายอื่น กลุ่มบริษัททบทวนประมาณการต้นทุนอย่างสม่ำเสมอ และทบทวนเมื่อต้นทุนเกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างเป็นสาระสำคัญ

ประมาณการค่าประกันความเสียหาย

ประมาณการค่าประกันความเสียหายบันทึกเมื่อขายสินค้าหรือให้บริการแก่ลูกค้า ประมาณการค่าใช้จ่ายพิจารณาจากประวัติการจ่ายค่าประกันความเสียหาย และปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งอาจเกี่ยวข้องกับความเสี่ยงที่จะเกิดความเสียหายดังกล่าว

ตราสารหนี้ที่ออกและเงินกู้ยืมอื่น

ตราสารหนี้ที่ออกและเงินกู้ยืมอื่นรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง มูลค่าค่าภายหลังด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าจ่ายคืนเพื่อชำระหนี้รับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่ายในกำไรหรือขาดทุนตลอดช่วงเวลาการกู้ยืม กำไรขาดทุนจากการไถ่ถอนก่อนกำหนดรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อไถ่ถอน

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณ โดยการหารกำไร(ขาดทุน)สำหรับปีของผู้ถือหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทด้วยจำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักออกจำหน่ายระหว่างปี

การใช้ดุลยพินิจผู้บริหาร

การจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มบริษัทจำเป็นต้องอาศัยดุลยพินิจผู้บริหารเพื่อกำหนดนโยบายการบัญชี ประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนและการตั้งข้อสมมติฐานหลายประการ

การใช้ดุลยพินิจและประมาณการสำคัญ ดังนี้

ก) รับรู้และตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สิน

การพิจารณาการรับรู้หรือการตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สิน ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทโอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์และหนี้สินแล้วหรือไม่ โดยใช้ดุลยพินิจบนพื้นฐานข้อมูลที่ดีที่สุดซึ่งรับรู้ได้ในสถานะปัจจุบัน

ข) มูลค่ายุติธรรมเครื่องมือทางการเงิน

การประเมินมูลค่ายุติธรรมเครื่องมือทางการเงินไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาในตลาดซื้อขายคล่อง ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจประเมินมูลค่ายุติธรรมเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ตัวแปรสำหรับใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงความเสี่ยงทางด้านเครดิต สภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์และการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว การเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรสำหรับใช้ในการคำนวณ อาจมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมซึ่งแสดงอยู่ในงบการเงิน และการเปิดเผยลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

ค) ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสินทรัพย์ทางการเงิน

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสินทรัพย์ทางการเงินเกิดจากการปรับมูลค่าลูกหนี้จากความเสี่ยงด้านเครดิตที่อาจเกิดขึ้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตสำหรับสินทรัพย์ทางการเงิน การคำนวณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของกลุ่มบริษัทขึ้นอยู่กับเงื่อนไขการประเมินการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิต การพัฒนาแบบจำลอง ความเสี่ยงการเรียกชำระมูลค่าหลักประกัน การ

วิเคราะห์สถานะลูกหนี้รายกลุ่มและรายตัว ความน่าจะเป็นจากการได้รับชำระหนี้ รวมถึงการเลือกข้อมูลการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจในอนาคตมาใช้ในแบบจำลอง อย่างไรก็ตาม การใช้ประมาณการและข้อสมมติฐานแตกต่างกันอาจมีผลต่อจำนวนค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิต ดังนั้น การปรับปรุงค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นอาจเกิดขึ้นในอนาคต

ง) ค่าเพื่อการด้อยค่าเงินลงทุน

กลุ่มบริษัทตั้งค่าเพื่อการด้อยค่าเงินลงทุนเมื่อมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานาน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า การสรุปว่าเงินลงทุนมูลค่าลดลงและเป็นระยะเวลานานจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจฝ่ายบริหาร

จ) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

การรับรู้ต้นทุนเกิดขึ้นเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สิ้นสุดเมื่อฝ่ายบริหารพิจารณาแล้วว่าสินทรัพย์อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานได้ตามความประสงค์ของฝ่ายบริหาร

การคำนวณค่าเสื่อมราคาอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการอายุการใช้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานอาคารและอุปกรณ์ และทบทวนอายุการใช้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากเกิดการเปลี่ยนแปลง

ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีสินทรัพย์ ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์

ฉ) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

การบันทึกและวัดมูลค่าสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ได้มา ตลอดจนการทดสอบการด้อยค่าภายหลัง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์หรือหน่วยสินทรัพย์ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดเหมาะสมสำหรับการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสด

ช) สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวใช้หักภาษีเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอสำหรับใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนทางภาษียังไม่ได้ใช้ ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มบริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีคาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ซ) สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ณ วันเริ่มต้นสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทโอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์เช่าหรือไม่

กำหนดอายุสัญญาเช่ามีสิทธิเลือกขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่จะใช้สิทธิเลือกการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าโดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดซึ่งทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือก

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม

กลุ่มบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มสำหรับคิคลดหนี้สินตามสัญญาเช่า (เมื่อไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่า) เป็นอัตราดอกเบี้ยจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมคล้ายกันตามระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันคล้ายกัน

ฅ) ผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงาน

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการ เช่น อัตราคิคลด อัตราขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราภาระ และอัตราเปลี่ยนแปลงจำนวนพนักงาน เป็นต้น

ฉ) ค่อยค่าสินทรัพย์นอกจากสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์นอกจากสินทรัพย์ทางการเงินคงเหลือตามบัญชีของกลุ่มบริษัททบทวน ณ ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานว่ามีข้อบ่งชี้ เรื่อง การค่อยค่าหรือไม่ ในกรณีมีข้อบ่งชี้ฝ่ายบริหารจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนสินทรัพย์

ค) รายได้จากสัญญาทำกับลูกค้า

ระบุภาระต้องปฏิบัติ

การระบุภาระต้องปฏิบัติในการส่งมอบสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดสัญญาทำกับลูกค้าเพื่อพิจารณาว่าสินค้าหรือบริการแต่ละรายการถือเป็นภาระแยกจากกันหรือไม่ กล่าวคือ กลุ่มบริษัทบันทึกสินค้าหรือบริการแต่ละรายการแยกจากกัน เมื่อสินค้าหรือบริการสามารถระบุแยกจากสินค้าหรือบริการอื่นในสัญญา และลูกค้าได้รับประโยชน์จากสินค้าหรือบริการ

กำหนดจังหวะเวลาการรับรู้รายได้

กำหนดจังหวะเวลาการรับรู้รายได้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดสัญญาทำกับลูกค้าเพื่อพิจารณาว่าภาระต้องปฏิบัติเสร็จสิ้นตลอดช่วงเวลาหนึ่งหรือเสร็จสิ้น ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง

ฌ) เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์

สัญญาการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกลุ่มบริษัททำกับลูกค้าระบุให้กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินเมื่อเริ่มสัญญา เช่น เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินคาวน กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าเงินได้รับไม่ถือว่ามียอดค้ำประกันเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ เนื่องจากเงินได้รับจากลูกค้าไม่ใช่การจัดหาเงินทุนเพื่อกลุ่มบริษัท แต่เพื่อป้องกันกลุ่มบริษัทจากลูกค้าไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาให้สมบูรณ์บางส่วนหรือทั้งหมด

ฐ) ประมาณการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

การคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน กลุ่มบริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ค่าออกแบบและก่อสร้าง สาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารประมาณการต้นทุนจากประสบการณ์การประกอบธุรกิจ กลุ่มบริษัททบทวนประมาณการเป็นระยะหรือเมื่อต้นทุนเกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

ท) ค่าเพื่อผลขาดทุนมูลค่าต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทพิจารณาปรับลดต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เมื่อมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์ลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ อย่างไรก็ตาม ความมีสาระสำคัญและการปรับลดมูลค่าขึ้นกับดุลพินิจของฝ่ายบริหาร

ด) ประมาณการค่าซ่อมแซมบ้านพักอาศัย และสาธารณูปโภค

การประมาณการค่าซ่อมแซมบ้านพักอาศัย และสาธารณูปโภค ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลพินิจประมาณการค่าใช้จ่ายการซ่อมแซมบ้านพักอาศัย และสาธารณูปโภคซึ่งคาดว่าจะเกิดขึ้น โดยคำนึงถึงประสบการณ์การซ่อมแซมบ้านพักอาศัยให้แก่ลูกค้าในอดีต และ/หรือข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายสำหรับงานซ่อมแซมประเภทต่าง ๆ

ณ) เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน

กลุ่มบริษัทประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านโดยใช้อัตราตามกำหนดในกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องและใช้มูลค่าประมาณการของงานสาธารณูปโภคเป็นฐานในการคำนวณ

วัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาคาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นซึ่งเป็นรายการเกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลักหรือตลาดให้ประโยชน์สูงสุดและสามารถเข้าถึงได้ กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง กลุ่มบริษัทประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าเหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งวัดมูลค่ายุติธรรมให้มากที่สุด

ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมสำหรับใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทข้อมูลนำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- | | |
|---------|---|
| ระดับ 1 | ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่องและกิจการสามารถเข้าถึงตลาดนั้น ณ วันที่วัดมูลค่า |
| ระดับ 2 | ข้อมูลอื่นสามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อมนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1 |

ระดับ 3 ข้อมูลไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สิน เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งกลุ่มบริษัทประมาณขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินวัดมูลค่ายุติธรรมด้วยราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขาย กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือมูลค่าการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานซึ่งการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

4. รายการบัญชีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทและบริษัทย่อยหรือถูกบริษัทและบริษัทย่อยควบคุมทั้งทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทและบริษัทย่อย

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันหมายรวมถึงบุคคลที่มีสิทธิหรือความเสี่ยงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งมีอิทธิพลต่อบริษัทและบริษัทย่อย ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีอำนาจการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวใกล้ชิดกับบุคคลและกิจการซึ่งบุคคลดังกล่าวมีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลทั้งทางตรงหรือทางอ้อม

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงดังนี้

| | บาท | | | |
|---|--------------|------|----------------------|-----------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| รายได้จากการขาย | | | | |
| กรรมการบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน | 34,391,832 | - | 34,391,832 | - |
| รายได้จากการให้บริการ | | | | |
| บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด | - | - | 2,550,000 | 2,400,000 |
| รายได้อื่น | | | | |
| บริษัท ดิกรูป โฮลดิ้งส์ จำกัด | - | - | 12,000 | 12,000 |
| บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด | - | - | 247,680 | 245,408 |
| บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด | - | - | 36,000 | 20,000 |

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|--------------|-----------|----------------------|-----------|
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| ขายอุปกรณ์ | | | | |
| บริษัท ฟาร์มมาร์ท คอร์ปอเรชั่น จำกัด | 5,700,000 | - | 5,700,000 | - |
| คอกเบี้ยรับ | | | | |
| บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด | - | - | 32,384 | - |
| ซื้อวัสดุสิ้นเปลือง | | | | |
| บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด | - | - | 45,042 | 64,578 |
| บริษัท สารคาม ปีโตรเลียม จำกัด | 63,827 | 117,783 | 63,827 | 117,783 |
| บริษัท ฟาร์มมาร์ท คอร์ปอเรชั่น จำกัด | 7,270 | - | 7,270 | - |
| ซื้ออุปกรณ์ | | | | |
| บริษัท ไทโยต้าซัวร์ ขอนแก่น จำกัด | - | 395,900 | - | 395,900 |
| บริษัท ฟาร์มมาร์ท คอร์ปอเรชั่น จำกัด | - | 295,000 | - | 295,000 |
| ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์สิทธิการใช้ | | | | |
| กรรมการบริษัท | 351,800 | 351,951 | 351,800 | 351,951 |
| ค่าใช้จ่ายอื่น | | | | |
| กรรมการบริษัท | 14,530 | 239,693 | 8,530 | 239,693 |
| คอกเบี้ยจ่าย | | | | |
| บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด | - | - | 2,033,663 | 826,959 |
| บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด | - | - | 26,400 | - |
| กรรมการบริษัท | 1,399,219 | 1,281,658 | 1,060,836 | 1,281,658 |
| บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน | 250,685 | 250,685 | 250,685 | 250,685 |

ค่าตอบแทนผู้บริหารและกรรมการ

ค่าตอบแทนผู้บริหารและกรรมการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

| | บาท | | | |
|----------------------------|--------------|-----------|----------------------|-----------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| ค่าตอบแทนผู้บริหาร | | | | |
| ผลประโยชน์ระยะสั้น | 4,345,488 | 4,286,503 | 3,571,488 | 4,286,503 |
| ผลประโยชน์หลังออกจากราชการ | 443,949 | 456,395 | 443,949 | 456,395 |
| รวม | 4,789,437 | 4,742,898 | 4,015,437 | 4,742,898 |
| ค่าตอบแทนกรรมการ | 490,000 | 550,000 | 466,000 | 550,000 |

ค่าตอบแทนกรรมการเป็นประโยชน์จ่ายให้แก่กรรมการบริษัท ตามมาตรา 90 ของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 โดยไม่รวมเงินเดือนและผลประโยชน์เกี่ยวข้องจ่ายให้กับกรรมการซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารกลุ่มบริษัท

ยอดคงเหลือสินทรัพย์และหนี้สินที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงดังนี้

| | บาท | | | |
|---|--------------|-----------|----------------------|-----------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | | | | |
| บริษัท ดีกรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด | - | - | 1,000 | 1,000 |
| บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด | - | - | 267,000 | 225,736 |
| บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด | - | - | 43,405 | 20,000 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | | | | |
| กรรมการบริษัท | 1,385,655 | 1,737,455 | 1,385,655 | 1,737,455 |
| ค่าเช่าค้างจ่าย | | | | |
| กรรมการบริษัท | 26,335 | 22,990 | 24,335 | 22,990 |

| | บาท | | | |
|---|--------------|-----------|----------------------|-----------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย | | | | |
| กรรมการบริษัท | 14,000 | - | 6,000 | - |
| ดอกเบี้ยค้ำจ่าย | | | | |
| บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด | - | - | 28,400 | 145,205 |
| บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด | - | - | 1,315 | - |
| กรรมการบริษัท | 166,877 | 89,178 | 41,452 | 89,178 |
| บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน | 21,233 | 21,233 | 21,233 | 21,233 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | | | | |
| กรรมการบริษัท | 1,502,273 | 1,805,738 | 1,502,273 | 1,805,738 |
| เงินประกันค่าเช่า | | | | |
| บริษัท ดีกรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด | - | - | 3,000 | 3,000 |
| บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด | - | - | 5,006,000 | 5,006,000 |

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

| | ร้อยละ | บาท |
|-----------------------------------|---------------|----------------------|
| | อัตราดอกเบี้ย | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด | 6 | 28,500,000 |

รายการเพิ่มขึ้นและลดลงเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดังนี้

| | บาท |
|------------|----------------------|
| | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| ยอดยกมา | - |
| เพิ่มขึ้น | 28,500,000 |
| ลดลง | - |
| ยอดคงเหลือ | 28,500,000 |

บริษัทให้กู้ยืมเงินแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยออกตั๋วสัญญาใช้เงินประเภทจ่ายชำระหนี้คืนเมื่อทวงถาม และไม่มีหลักประกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

| | ร้อยละ | | | | บาท | |
|--|---------------|---------|--------------|-------------|----------------------|-------------|
| | อัตราดอกเบี้ย | | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| | | | | | | |
| บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์รีเทล จำกัด | 1 - 6 | 0.5 - 6 | - | - | 30,600,000 | 53,000,000 |
| กรรมการบริษัท | 1 - 6 | 1 - 6 | 81,000,000 | 69,000,000 | 81,000,000 | 69,000,000 |
| บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน | 1 | 1 | 25,000,000 | 45,000,000 | 25,000,000 | 25,000,000 |
| รวม | | | 106,000,000 | 114,000,000 | 136,600,000 | 147,000,000 |

รายการเพิ่มขึ้นและลดลงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงดังนี้

| | บาท | |
|------------|---------------|--------------|
| | งบการเงินรวม | |
| | 2567 | 2566 |
| ยอดยกมา | 114,000,000 | 137,000,000 |
| เพิ่มขึ้น | 103,000,000 | 41,740,000 |
| ลดลง | (111,000,000) | (64,740,000) |
| ยอดคงเหลือ | 106,000,000 | 114,000,000 |

กลุ่มบริษัทกู้ยืมเงินจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน กรรมการบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยออกตั๋วสัญญาใช้เงินประเภทจ่ายชำระหนี้คืนเมื่อทวงถาม และไม่มีหลักประกัน

สัญญาสำคัญ

บริษัท

บริษัททำสัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้างกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กำหนดระยะเวลา 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2568 สัญญาให้สิทธิบริษัทในการต่อสัญญา จำนวนไม่เกิน 10 ครั้งๆ ละ 3 ปี อัตราค่าเช่าปีละ 220,000 บาท และปรับขึ้นค่าเช่าทุก 3 ปี อัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่าก่อนหน้า

สัญญาเช่าที่ดิน

บริษัททำสัญญาเช่าที่ดินสำหรับที่ตั้งอาคารสำนักงานกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กำหนดระยะเวลา 9 ปี 244 วัน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2572 สัญญาให้สิทธิต่อสัญญา จำนวน 4 ครั้งๆ ละ 10 ปี โดยอ้างอิงราคาตลาดจากผู้ประเมินราคาอิสระ อัตราค่าเช่าปีละ 149,000 บาท และปรับขึ้นค่าเช่าทุก 3 ปี อัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่าก่อนหน้า

เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2566 บริษัททำสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันโดยปรับลดพื้นที่เช่าลง กำหนดระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2572 สัญญาให้สิทธิต่อสัญญา จำนวน 4 ครั้งๆ ละ 10 ปี อัตราค่าเช่าปีละ 100,000 บาท และปรับขึ้นค่าเช่าทุก 3 ปี อัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่าก่อนหน้า

บริษัททำสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กำหนดระยะเวลา 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2568 สัญญาให้สิทธิบริษัทในการต่อสัญญา จำนวนไม่เกิน 10 ครั้งๆ ละ 3 ปี อัตราค่าเช่าปีละ 81,900 บาท และปรับขึ้นค่าเช่าทุก 3 ปี อัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่าก่อนหน้า

คำประกันหนี้ระหว่างกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเข้าร่วมคำประกันหนี้ระหว่างกัน ดังนี้

| | ผู้รับประกัน/หลักประกัน | หมายเหตุ | คำประกัน | ผู้ได้รับการค้ำประกัน | 2567 | | 2566 | | บาท |
|--|-------------------------|------------------------------------|--|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| | | | | | วงเงิน | มูลค่า | วงเงิน | มูลค่า | |
| ก) บริษัท ดีกรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด, บริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด และกรรมการ | 17 | เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | บริษัท | บริษัท | 39,000,000 | 2,850,000 | 39,000,000 | - | - |
| ข) กรรมการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง | 14 | เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร | บริษัท | บริษัท | 5,000,000 | 4,950,767 | 15,000,000 | 4,927,256 | 4,927,256 |
| ค) กรรมการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน | 17 | เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | | บริษัท | 74,000,000 | 6,408,595 | 74,000,000 | 5,622,881 | 5,622,881 |
| ง) บริษัท, บริษัท ดีกรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด และกรรมการ | 14 | หนังสือค้ำประกัน | | บริษัท | 14,000,000 | 10,642,825 | 14,000,000 | 7,976,588 | 7,976,588 |
| บริษัทจดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | | | | | | | | | |
| จ) บริษัท, บริษัท ดีกรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด และกรรมการ | 14 | เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร | บริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด | บริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด | 15,000,000 | 14,913,519 | 15,000,000 | 8,905,993 | 8,905,993 |
| บริษัทจดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | | | | | | | | | |
| ฉ) บริษัท, บริษัท ดีกรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด และกรรมการ | 17 | เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | บริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด | บริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด | 36,590,000 | 29,143,616 | 38,000,000 | 31,365,919 | 31,365,919 |
| บริษัทจดจำนองที่ดินรอกการพัฒนา | | | | | | | | | |
| ช) บริษัท, บริษัท ดีกรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด และกรรมการ | 14 | เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร | บริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด | บริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด | 5,000,000 | 4,965,610 | 5,000,000 | 180,575 | 180,575 |
| บริษัทจดจำนองที่ดินรอกการพัฒนา | | | | | | | | | |
| ซ) บริษัท, บริษัท ดีกรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด และกรรมการ | 14 | เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | บริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด | บริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด | 6,000,000 | 6,000,000 | 6,000,000 | 6,000,000 | 6,000,000 |
| บริษัทจดจำนองที่ดินรอกการพัฒนา | | | | | | | | | |
| ด) บริษัท, บริษัท ดีกรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด และกรรมการ | 17 | เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | บริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด | บริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด | 7,810,000 | 3,150,000 | 5,000,000 | 3,678,000 | 3,678,000 |
| บริษัทจดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินรอกการพัฒนา | | | | | | | | | |
| ณ) กรรมการ | 13 | หนี้สินตามสัญญาเช่า | บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด | บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด | 782,400 | 687,054 | - | - | - |

ลักษณะความสัมพันธ์

| ชื่อ | ประเทศ/สัญชาติ | ความสัมพันธ์ | ลักษณะความสัมพันธ์ |
|---|----------------|------------------------|--|
| บริษัท ดีกรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด | ไทย | บริษัทย่อยทางตรง | ถือหุ้นทางตรง |
| บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด | ไทย | บริษัทย่อยทางตรง | ถือหุ้นทางตรง |
| บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด | ไทย | บริษัทย่อยทางอ้อม | ถือหุ้นทางอ้อม |
| บริษัท สารคาม ปีโตรเลียม จำกัด | ไทย | บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | กรรมการร่วมกัน |
| บริษัท ฟาร์มมาร์ท คอร์ปอเรชั่น จำกัด | ไทย | บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | กรรมการร่วมกัน |
| บริษัท ไทโยต้าซัวร์ ขอนแก่น จำกัด | ไทย | บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | สมาชิกในครอบครัวใกล้ชิดผู้บริหาร |
| บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน | ไทย | บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน | สมาชิกในครอบครัวใกล้ชิดผู้บริหารและ/หรือผู้ถือหุ้น |

หลักเกณฑ์คิดรายได้และค่าใช้จ่ายระหว่างกัน

| | นโยบายกำหนดราคา |
|--|--------------------------------------|
| มูลค่าซื้อ - ขายสินค้า และอุปกรณ์ | อ้างอิงราคาตลาด/ ราคาตกลงกันตามสัญญา |
| รายได้ - ค่าใช้จ่าย: ค่าเช่าและค่าบริการที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง | ราคาตกลงกันตามสัญญา |
| ค่าใช้จ่ายอื่น | อ้างอิงราคาตลาด |
| ดอกเบี้ยรับ-จ่าย | อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยธนาคารพาณิชย์ |

5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---------------|-------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| เงินสด | 296,674 | 172,471 | 16,122 | 9,400 |
| เงินฝากธนาคาร | 30,878,801 | 28,910,212 | 14,315,362 | 20,813,750 |
| รวม | 31,175,475 | 29,082,683 | 14,331,484 | 20,823,150 |

| | ร้อยละ | |
|---------------|-------------|-------------|
| อัตราดอกเบี้ย | 0.15 - 0.60 | 0.15 - 0.60 |

6. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---------------|--------------|-----------|----------------------|---------|
| | | | | |
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| ลูกหนี้การค้า | 262,422 | 748,210 | - | - |
| ลูกหนี้อื่น | 437,028 | 363,873 | 462,854 | 453,817 |
| รวม | 699,450 | 1,112,083 | 462,854 | 453,817 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทแสดงยอดลูกหนี้การค้า แยกตามจำนวนเดือนค้างชำระดังนี้

| | งบการเงินรวม | |
|--------------------|--------------|---------|
| | | |
| | 2567 | 2566 |
| ยังไม่ถึงกำหนดชำระ | 246,624 | 169,664 |
| เกินกำหนดชำระ | | |
| น้อยกว่า 3 เดือน | 15,798 | 578,546 |
| รวม | 262,422 | 748,210 |

7. สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|----------------------------|--------------|-----------|----------------------|-----------|
| | | | | |
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| วัสดุก่อสร้าง | 5,351,485 | 5,346,280 | 5,351,485 | 5,346,280 |
| น้ำมันเชื้อเพลิง | 1,725,998 | 1,898,897 | - | - |
| วัตถุดิบและวัสดุสิ้นเปลือง | 356,147 | 369,213 | 65,508 | 15,541 |
| รวม | 7,433,630 | 7,614,390 | 5,416,993 | 5,361,821 |

8. ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

| | บาท | |
|-----------------------------|---|--------------------|
| | งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2567 | 2566 |
| อสังหาริมทรัพย์พร้อมขาย | | |
| บ้านพร้อมที่ดิน | 2,947,055 | 6,438,196 |
| อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา | | |
| ที่ดิน | 92,239,423 | 107,262,141 |
| งานระหว่างก่อสร้าง | 74,548,990 | 79,813,967 |
| ต้นทุนการกู้ยืม | 2,244,442 | 1,283,047 |
| รวม | 171,979,910 | 194,797,351 |

รายการเปลี่ยนแปลงต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงดังนี้

| | บาท | |
|--|---|--------------|
| | งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2567 | 2566 |
| ต้นทุนขาย | (55,415,278) | (15,283,250) |
| ค่าก่อสร้าง | 30,707,460 | 77,331,165 |
| ต้นทุนการกู้ยืมรวมเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 1,890,377 | 739,451 |
| | | ร้อยละ |
| อัตราดอกเบี้ย | 7.00 - 7.50 | 7.00 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทจดทะเบียนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมตามสัญญา (ดูหมายเหตุ 14 และ 17) ซึ่งต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ติดภาระหลักประกันแสดงมูลค่าสุทธิทางบัญชี ดังนี้

บาท

| | งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|-----------------------------|---|------------|
| | 2567 | 2566 |
| อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา | 68,011,431 | 59,647,715 |

ข้อมูลโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงดังนี้

บาท

| | งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|---|-------------|
| | 2567 | 2566 |
| ประมาณมูลค่าขายโครงการพัฒนา | | |
| อสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างดำเนินการขาย | 329,501,000 | 499,543,400 |
| มูลค่าขายส่วนที่โอนการควบคุมให้ลูกค้า | 276,594,122 | 207,513,322 |
| มูลค่าขายตามสัญญาจะซื้อจะขายรอโอน | | |
| การควบคุมให้ลูกค้าในอนาคต | 18,650,000 | 23,950,000 |
| เงินรับล่วงหน้า | 2,330,000 | 300,000 |

กลุ่มบริษัทมีภาระยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นตามสัญญาทำกับลูกค้า ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาให้เสร็จสิ้นภายใน 1 ปี

9. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้

| บริษัท | ร้อยละ | | | | บาท | |
|---|-------------|------------|-------------------|------|------------|------------|
| | ทุนชำระแล้ว | | สัดส่วนการถือหุ้น | | ราคาทุน | |
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| บริษัทย่อยทางตรง | | | | | | |
| บริษัท คีกรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด | 3,000,000 | 3,000,000 | 100 | 100 | 3,000,000 | 3,000,000 |
| บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด | 54,000,000 | 54,000,000 | 100 | 100 | 54,000,000 | 54,000,000 |
| รวม | | | | | 57,000,000 | 57,000,000 |
| บริษัทย่อยทางอ้อม | | | | | | |
| ถือหุ้น โดยบริษัท คีกรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด | | | | | | |
| บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด | 2,600,000 | 2,600,000 | 100 | 100 | 2,600,000 | 2,600,000 |

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2566 มีมติอนุมัติดังนี้

ซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด ซึ่งดำเนินการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าตามสัญญา จำนวนเงิน 54 ล้านบาท (54,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000 บาท) สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน โดยบริษัทจ่ายชำระค่าตอบแทนจากการซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทย่อยด้วยหุ้นสามัญเพิ่มทุนออกใหม่ของบริษัท

เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2566 บริษัทซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด

สินทรัพย์ได้มาและหนี้สินรับมา ณ วันที่ซื้อบริษัทย่อย แสดงดังนี้

| | บาท |
|--------------------------------------|-------------------|
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 3,270,893 |
| ที่ดินรอการพัฒนา | 50,904,074 |
| เจ้าหนี้อื่น | (114,084) |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย | (60,883) |
| สินทรัพย์สุทธิจากการได้มา | 54,000,000 |
| สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) | 100 |
| สิ่งตอบแทนในการซื้อบริษัทย่อย | 54,000,000 |

10. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเปลี่ยนแปลงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงดังนี้

| รายการ | งบการเงินรวม | | | | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | บาท |
|--------------------------|--------------|-----------------|-----------------|------------|------------|----------------------|---------------------|-----------------|--------------|--|-----|
| | ที่ดิน | สินทรัพย์ | | รวม | ที่ดิน | อาคาร | ระบบ สาธารณูปโภค | สินทรัพย์ | | | |
| | | ระหว่างก่อสร้าง | ระหว่างก่อสร้าง | | | | | ระหว่างก่อสร้าง | รวม | | |
| ราคาทุน | | | | | | | | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2566 | 43,218,304 | 972,758 | 44,191,062 | 99,073,446 | - | - | - | 27,162,995 | 126,236,441 | | |
| เพิ่มขึ้น | - | 3,709,646 | 3,709,646 | - | 5,286 | - | - | 9,212,789 | 9,218,075 | | |
| โอนเข้า | - | - | - | - | 20,173,919 | 4,049,062 | - | - | 24,222,981 | | |
| จำหน่าย/โอนออก | - | - | - | - | - | - | - | (24,222,981) | (24,222,981) | | |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | 43,218,304 | 4,682,404 | 47,900,708 | 99,073,446 | 20,179,205 | 4,049,062 | 12,152,803 | 135,454,516 | | | |
| เพิ่มขึ้น | - | 1,706,252 | 1,706,252 | - | - | - | 2,097,620 | 2,097,620 | | | |
| โอนเข้า | - | - | - | - | 505,976 | 1,861,976 | - | - | 2,367,952 | | |
| จำหน่าย/โอนออก | - | - | - | - | - | - | (2,367,952) | (2,367,952) | | | |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | 43,218,304 | 6,388,656 | 49,606,960 | 99,073,446 | 20,685,181 | 5,911,038 | 11,882,471 | 137,552,136 | | | |

| | งบการเงินรวม | | | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|--------------------------|--------------|------------------------------|------------|------------|----------------------|---------------------|------------------------------|-------------|
| | ที่ดิน | สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง | รวม | ที่ดิน | อาคาร | ระบบ สาธารณูปโภค | สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง | รวม |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม | | | | | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2566 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| ค่าเสื่อมราคา | - | - | - | - | 785,816 | 139,000 | - | 924,816 |
| จำหน่าย / โอนออก | - | - | - | - | - | - | - | - |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | - | - | - | - | 785,816 | 139,000 | - | 924,816 |
| ค่าเสื่อมราคา | - | - | - | - | 1,010,966 | 435,253 | - | 1,446,219 |
| จำหน่าย / โอนออก | - | - | - | - | - | - | - | - |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | - | - | - | - | 1,796,782 | 574,253 | - | 2,371,035 |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี | | | | | | | | |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | 43,218,304 | 4,682,404 | 47,900,708 | 99,073,446 | 19,393,389 | 3,910,062 | 12,152,803 | 134,529,700 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | 43,218,304 | 6,388,656 | 49,606,960 | 99,073,446 | 18,888,399 | 5,336,785 | 11,882,471 | 135,181,101 |

มูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงดังนี้

| | บาท | |
|--------|----------------------|-------------|
| | งบการเงินรวม | |
| | 2567 | 2566 |
| ที่ดิน | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2567 | 2566 |
| | 57,047,400 | 57,047,400 |
| | 132,466,400 | 132,466,400 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนใช้เกณฑ์การประเมินราคาสินทรัพย์ดังนี้

ที่ดินเปล่า มูลค่าตามบัญชี จำนวนเงิน 43.22 ล้านบาท (ปี 2566: จำนวนเงิน 43.22 ล้านบาท) ในงบการเงินรวม และจำนวนเงิน 99.07 ล้านบาท (ปี 2566: จำนวนเงิน 99.07 ล้านบาท) ในงบการเงินเฉพาะกิจการ ประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระด้วยวิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาด (Market Comparison Approach)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทจดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมตามสัญญา (ดูหมายเหตุ 14 และ 17) ซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนติดภาระหลักประกันแสดงมูลค่าสุทธิทางบัญชี ดังนี้

| | บาท | |
|---------------|----------------------|-------------|
| | งบการเงินรวม | |
| | 2567 | 2566 |
| ที่ดิน | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2567 | 2566 |
| | 43,218,304 | 43,218,304 |
| สิ่งปลูกสร้าง | 6,388,656 | 4,682,404 |
| รวม | 49,606,960 | 47,900,708 |
| | 135,181,101 | 134,529,700 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทแสดงจำนวนเงินขั้นต่ำจะได้รับในอนาคตตามสัญญาให้เช่าดำเนินงานของสินทรัพย์ให้เช่าดังนี้

| ปี | บาท | |
|-----|-------------------------------------|-----------|
| | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2567 | 2566 |
| 1 | 696,000 | 891,600 |
| 2 | - | 891,600 |
| 3 | - | 72,900 |
| รวม | 696,000 | 1,856,100 |

11. ที่ดินรอการพัฒนา

รายการเปลี่ยนแปลงที่ดินรอการพัฒนา สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงดังนี้

| | บาท | |
|---------------------------------|--------------|----------------------|
| | งบการเงินรวม | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| ราคาทุน | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2566 | 430,264,627 | 430,264,627 |
| ซื้อ/โอนเข้า | 7,210,993 | 7,210,993 |
| เพิ่มขึ้นจากการซื้อปรัญทยอย | 50,904,074 | - |
| จำหน่าย | (1,876,849) | (819,676) |
| โอนไปต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | (54,916,428) | (54,916,428) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | 431,586,417 | 381,739,516 |
| ซื้อ/โอนเข้า | 39,400,784 | 4,510,783 |
| จำหน่าย | (3,809,198) | - |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | 467,178,003 | 386,250,299 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทจดจำนองที่ดินรอการพัฒนา เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมตามสัญญา และหลักประกันการออกหุ้นกู้ (ดูหมายเหตุ 14, 17 และ 18) ซึ่งที่ดินรอพัฒนาติดภาระหลักประกันแสดงมูลค่าสุทธิทางบัญชี ดังนี้

| | บาท | |
|------------------|----------------------|-------------|
| | งบการเงินรวมและ | |
| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2567 | 2566 |
| ที่ดินรอการพัฒนา | 386,203,453 | 381,692,670 |

ที่ดินรอพัฒนาบางส่วนของบริษัท มูลค่าตามบัญชี จำนวนเงิน 0.82 ล้านบาท ถูกแขวงทางหลวงชนบทมหาสารคาม เวนคืน มูลค่าเวนคืน จำนวนเงิน 8 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2564 บริษัททำสัญญาซื้อขายที่ดินรอการพัฒนาถูกเวนคืนกับกรมทางหลวงชนบท มูลค่าตามสัญญา จำนวนเงิน 8 ล้านบาท บริษัทได้รับเงินค่าทดแทน จำนวนเงิน 6 ล้านบาท และบริษัทจะได้รับเงินค่าทดแทนส่วนที่เหลือ เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกจากที่ดินถูกเวนคืนเรียบร้อยแล้ว

เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2566 บริษัทรับเงินค่าทดแทนส่วนที่เหลือ โดยบริษัทโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ออกจากที่ดินถูกเวนคืนเรียบร้อยแล้ว ดังนั้น บริษัทรับรู้ถึงผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับเป็นรายได้ในกำไรขาดทุน

12. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงดังนี้

บาท

| ราคาทุน | ที่ดิน | อาคาร | ระบบ สาธารณูปโภค | เครื่องจักร และอุปกรณ์ | อุปกรณ์สำนักงาน | ยานพาหนะ | สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง | รวม |
|--------------------------|------------|------------|---------------------|---------------------------|-----------------|-------------|------------------------------|--------------|
| | | | | | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2566 | 55,855,142 | 12,610,590 | - | 756,664 | 3,208,774 | 16,070,911 | 26,839,471 | 115,341,552 |
| เพิ่มขึ้น/โอนเข้า | - | 20,179,205 | 4,049,062 | 5,852,314 | 541,023 | 395,900 | 5,531,994 | 36,549,498 |
| จำหน่าย/โอนออก | - | - | - | - | (126,594) | - | (24,228,267) | (24,354,861) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | 55,855,142 | 32,789,795 | 4,049,062 | 6,608,978 | 3,623,203 | 16,466,811 | 8,143,198 | 127,536,189 |
| เพิ่มขึ้น/โอนเข้า | - | 2,563,374 | 505,976 | 86,219 | 164,994 | 1,359,860 | 1,346,753 | 6,027,176 |
| จำหน่าย/โอนออก | - | - | - | (1,190) | - | (7,946,659) | (3,069,351) | (11,017,200) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | 55,855,142 | 35,353,169 | 4,555,038 | 6,694,007 | 3,788,197 | 9,880,012 | 6,420,600 | 122,546,165 |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม | | | | | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2566 | - | 4,953,417 | - | 273,978 | 1,843,255 | 10,961,583 | - | 18,032,233 |
| ค่าเสื่อมราคา | - | 1,622,129 | 139,000 | 515,283 | 399,683 | 836,252 | - | 3,512,347 |
| จำหน่าย/โอนออก | - | - | - | - | - | - | - | - |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | - | 6,575,546 | 139,000 | 789,261 | 2,242,938 | 11,797,835 | - | 21,544,580 |
| ค่าเสื่อมราคา | - | 1,178,012 | 1,010,966 | 925,460 | 365,674 | 906,699 | - | 4,386,811 |
| จำหน่าย/โอนออก | - | - | - | (792) | - | (5,714,553) | - | (5,715,345) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | - | 7,753,558 | 1,149,966 | 1,713,929 | 2,608,612 | 6,989,981 | - | 20,216,046 |

งบการเงินรวม

| | ที่ดิน | อาคาร | ระบบ สาธารณูปโภค | เครื่องจักร และอุปกรณ์ | อุปกรณ์สำนักงาน | ยานพาหนะ | สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง | รวม |
|--------------------------|------------|------------|---------------------|---------------------------|-----------------|-----------|------------------------------|-------------|
| | | | | | | | | |
| มูลค่าสุทธิทางบัญชี | | | | | | | | |
| กรรมสิทธิ์บริษัท | 55,855,142 | 26,214,249 | 3,910,062 | 5,819,717 | 1,380,265 | 3,653,212 | 8,143,198 | 104,975,845 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | - | - | - | - | - | 1,015,764 | - | 1,015,764 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | 55,855,142 | 26,214,249 | 3,910,062 | 5,819,717 | 1,380,265 | 4,668,976 | 8,143,198 | 105,991,609 |
| กรรมสิทธิ์บริษัท | 55,855,142 | 27,599,611 | 3,405,072 | 4,980,078 | 1,179,585 | 980,417 | 6,420,600 | 100,420,505 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | - | - | - | - | - | 1,909,614 | - | 1,909,614 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | 55,855,142 | 27,599,611 | 3,405,072 | 4,980,078 | 1,179,585 | 2,890,031 | 6,420,600 | 102,330,119 |

งบการเงินเฉพาะกิจการ

| รายการ | เครื่องจักร และอุปกรณ์ | | อุปกรณ์สำนักงาน | | ยานพาหนะ | | สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง | | รวม |
|----------------------------|---------------------------|---------|-----------------|--|-------------|--|------------------------------|--|-------------|
| | อาคาร | | | | | | | | |
| ราคาทุน | | | | | | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2566 | 12,610,590 | 739,674 | 2,582,469 | | 16,070,911 | | 649,233 | | 32,652,877 |
| เพิ่มขึ้น/โอนเข้า | - | 173,490 | 439,208 | | 395,900 | | 23,565 | | 1,032,163 |
| จำหน่าย/โอนออก | - | - | - | | - | | - | | - |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | 12,610,590 | 913,164 | 3,021,677 | | 16,466,811 | | 672,798 | | 33,685,040 |
| เพิ่มขึ้น/โอนเข้า | 701,399 | 72,772 | 118,007 | | 128,000 | | 955,385 | | 1,975,563 |
| จำหน่าย/โอนออก | - | (1,190) | - | | (7,946,659) | | (701,399) | | (8,649,248) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | 13,311,989 | 984,746 | 3,139,684 | | 8,648,152 | | 926,784 | | 27,011,355 |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม | | | | | | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2566 | 4,953,417 | 273,475 | 1,832,245 | | 10,961,583 | | - | | 18,020,720 |
| ค่าเสื่อมราคา | 836,314 | 147,269 | 319,138 | | 836,252 | | - | | 2,138,973 |
| จำหน่าย/โอนออก | - | - | - | | - | | - | | - |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | 5,789,731 | 420,744 | 2,151,383 | | 11,797,835 | | - | | 20,159,693 |
| ค่าเสื่อมราคา | 742,758 | 170,607 | 269,676 | | 801,223 | | - | | 1,984,264 |
| จำหน่าย/โอนออก | - | (792) | - | | (5,714,553) | | - | | (5,715,345) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | 6,532,489 | 590,559 | 2,421,059 | | 6,884,505 | | - | | 16,428,612 |
| มูลค่าสุทธิทางบัญชี | | | | | | | | | |
| กรรมสิทธิ์บริษัท | 6,820,859 | 492,420 | 870,294 | | 3,653,212 | | 672,798 | | 12,509,583 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | - | - | - | | 1,015,764 | | - | | 1,015,764 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | 6,820,859 | 492,420 | 870,294 | | 4,668,976 | | 672,798 | | 13,525,347 |
| กรรมสิทธิ์บริษัท | | | | | | | | | |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | 6,779,500 | 394,187 | 718,625 | | 873,138 | | 926,784 | | 9,692,234 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | 6,779,500 | 394,187 | 718,625 | | 1,763,647 | | 926,784 | | 10,582,743 |

| | บาท | | | |
|---|--------------|------------|----------------------|------------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม | | | | |
| มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม | | | | |
| ซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาทั้งจำนวนแต่ยังคงใช้งาน | 10,847,584 | 12,233,646 | 10,847,584 | 12,233,646 |
| สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | | | |
| ค่าเสื่อมราคابันทิกเป็น | | | | |
| ต้นทุนขาย | 1,778,643 | 1,148,809 | - | - |
| ต้นทุนบริการ | 422,429 | 144,021 | - | - |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 2,185,739 | 2,219,517 | 1,984,264 | 2,138,973 |
| รวม | 4,386,811 | 3,512,347 | 1,984,264 | 2,138,973 |

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่ายานพาหนะกับกิจการอื่น กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ตามสัญญาเช่า เป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งรับรู้เป็นยานพาหนะ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงดังนี้

| | บาท | |
|--------------------------|--------------|----------------------|
| | งบการเงินรวม | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| มูลค่าสุทธิทางบัญชี | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2566 | 3,886,750 | 3,886,750 |
| เปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า | (2,745,731) | (2,745,731) |
| หัก ค่าตัดจำหน่าย | (125,255) | (125,255) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | 1,015,764 | 1,015,764 |
| ทำสัญญาเช่า | 1,111,860 | - |
| หัก ค่าตัดจำหน่าย | (218,010) | (125,255) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | 1,909,614 | 890,509 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทจดทะเบียนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมตามสัญญา (ดูหมายเหตุ 14 และ 17) ซึ่งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง คัดภาระหลักประกันแสดงมูลค่าสุทธิทางบัญชี ดังนี้

บาท

| | งบการเงินรวม | |
|---------------|--------------|------------|
| | 2567 | 2566 |
| ที่ดิน | 55,855,142 | 55,855,142 |
| สิ่งปลูกสร้าง | 29,718,999 | 30,773,852 |
| รวม | 85,574,141 | 86,628,994 |

13. สัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สิทธิการใช้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงดังนี้

บาท

| | งบการเงินรวม | | | |
|--------------------------|--------------|-----------|-----------|-------------|
| | ที่ดิน | อาคาร | อุปกรณ์ | รวม |
| มูลค่าสุทธิทางบัญชี | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2566 | 2,014,348 | 572,314 | - | 2,586,662 |
| ทำสัญญาเช่า | 1,285,624 | - | 522,872 | 1,808,496 |
| เปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า | (1,782,880) | - | - | (1,782,880) |
| หัก ค่าตัดจำหน่าย | (155,385) | (196,566) | (104,574) | (456,525) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | 1,361,707 | 375,748 | 418,298 | 2,155,753 |
| หัก ค่าตัดจำหน่าย | (155,234) | (196,566) | (104,575) | (456,375) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | 1,206,473 | 179,182 | 313,723 | 1,699,378 |

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|----------------------------|----------------------|----------------|------------------|
| | ที่ดิน | อาคาร | รวม |
| มูลค่าสุทธิทางบัญชี | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2566 | 2,014,348 | 572,314 | 2,586,662 |
| ทำสัญญาเช่า | 1,285,624 | - | 1,285,624 |
| เปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า | (1,782,880) | - | (1,782,880) |
| หัก ค่าตัดจำหน่าย | (155,385) | (196,566) | (351,951) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | 1,361,707 | 375,748 | 1,737,455 |
| หัก ค่าตัดจำหน่าย | (155,234) | (196,566) | (351,800) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | 1,206,473 | 179,182 | 1,385,655 |

บริษัททำสัญญาเช่าโกดังสินค้าและสัญญาเช่าที่ดินสำหรับที่ตั้งโกดังสินค้า กำหนดระยะเวลา 3 ปี สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญา ค่าเช่ากำหนดจ่ายชำระเป็นรายปีตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา (ดูหมายเหตุ 4)

บริษัททำสัญญาเช่าที่ดินสำหรับที่ตั้งอาคารสำนักงาน กำหนดระยะเวลา 9 ปี 244 วัน สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญา ค่าเช่ากำหนดจ่ายชำระเป็นรายปีตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา (ดูหมายเหตุ 4)

บริษัท ดีเอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด (บริษัทย่อย) ทำสัญญาเช่าอุปกรณ์ กำหนดระยะเวลา 5 ปี ค่าเช่ากำหนดจ่ายชำระเป็นรายเดือนตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|-------------------------------------|------------------|------------------|----------------------|------------------|
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| จำนวนเงินต้องจ่ายตามสัญญาเช่า | 3,580,968 | 3,609,674 | 2,488,446 | 3,129,674 |
| หัก ดอกเบี้ยรูดัดบัญชี | (814,265) | (906,714) | (738,735) | (854,603) |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 2,766,703 | 2,702,960 | 1,749,711 | 2,275,071 |
| หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | (814,848) | (623,311) | (523,597) | (525,360) |
| หนี้สินระยะยาว | 1,951,855 | 2,079,649 | 1,226,114 | 1,749,711 |

รายการเปลี่ยนแปลงหนี้สินตามสัญญาเช่า สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงดังนี้

บาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|----------------------|--------------|-------------|----------------------|-----------|
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| ยอดยกมา | 2,702,960 | 3,776,099 | 2,275,071 | 3,776,099 |
| ทำสัญญาเช่า | 778,302 | 522,873 | - | - |
| ดอกเบี้ยตัดจำหน่าย | 151,315 | 165,582 | 115,868 | 140,566 |
| เปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า | - | (754,018) | - | (754,018) |
| จ่ายชำระหนี้คืน | (865,874) | (1,007,576) | (641,228) | (887,576) |
| ยอดคงเหลือ | 2,766,703 | 2,702,960 | 1,749,711 | 2,275,071 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 หนี้สินตามสัญญาเช่าแสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระหนี้คืน ดังนี้

บาท

| กำหนดจ่ายชำระหนี้คืน | งบการเงินรวม | | |
|---------------------------|----------------|------------|----------------|
| | มูลค่าปัจจุบัน | ดอกเบี้ยรอ | ค่าเช่าขั้นต่ำ |
| | | ตัดบัญชี | |
| 2567 | | | |
| ภายใน 1 ปี | 814,848 | 129,914 | 944,762 |
| เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | 928,023 | 305,551 | 1,233,574 |
| เกิน 5 ปี | 1,023,832 | 378,800 | 1,402,632 |
| รวม | 2,766,703 | 814,265 | 3,580,968 |
| 2566 | | | |
| ภายใน 1 ปี | 623,311 | 114,444 | 737,755 |
| เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | 998,088 | 350,199 | 1,348,287 |
| เกิน 5 ปี | 1,081,561 | 442,071 | 1,523,632 |
| รวม | 2,702,960 | 906,714 | 3,609,674 |

| กำหนดจ่ายชำระหนี้คืน | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|---------------------------|----------------------|----------------|------------------|
| | มูลค่าปัจจุบัน | ดอกเบี้ยรอ | ค่าเช่าขั้นต่ำ |
| | | ตัดบัญชี | |
| 2567 | | | |
| ภายใน 1 ปี | 523,597 | 91,873 | 615,470 |
| เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | 202,282 | 268,062 | 470,344 |
| เกิน 5 ปี | 1,023,832 | 378,800 | 1,402,632 |
| รวม | 1,749,711 | 738,735 | 2,488,446 |
| 2566 | | | |
| ภายใน 1 ปี | 525,360 | 114,444 | 639,804 |
| เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | 668,150 | 298,087 | 966,237 |
| เกิน 5 ปี | 1,081,561 | 442,072 | 1,523,633 |
| รวม | 2,275,071 | 854,603 | 3,129,674 |

ผู้เช่า

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่ารับรู้ในกำไรหรือขาดทุน แสดงดังนี้

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|--------------|---------|----------------------|---------|
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | | | |
| รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน | | | | |
| ดอกเบี้ยจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า | 151,315 | 165,582 | 115,868 | 140,566 |
| ค่าใช้จ่ายสัญญาเช่าสินทรัพย์อ้างอิงมูลค่าต่ำ | 14,980 | 14,980 | 14,980 | 14,980 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทแสดงจำนวนเงินขั้นต่ำต้องจ่ายในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาเช่าสินทรัพย์อ้างอิงมูลค่าต่ำ และสัญญาบริการบอกเลิกไม่ได้ นอกเหนือจากหนี้สินตามสัญญาเช่า ดังนี้

บาท

| กำหนดจ่ายชำระ | งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|------------------------|---|--------|
| | 2567 | 2566 |
| ภายใน 1 ปี | 25,680 | 10,700 |
| เกิน 1 แต่ไม่เกิน 5 ปี | 36,380 | - |
| รวม | 62,060 | 10,700 |

14. เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

บาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|-------------------------|--------------|------------|----------------------|-----------|
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร | 24,829,896 | 14,013,823 | 4,950,767 | 4,927,256 |
| ตัวสัญญาใช้เงิน | 6,000,000 | 6,000,000 | - | - |
| รวม | 30,829,896 | 20,013,823 | 4,950,767 | 4,927,256 |

กลุ่มบริษัทแสดงวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ดังนี้

บาท

| ประเภทสินเชื่อ | วงเงิน | | | | ร้อยละ |
|-------------------------|------------|------------|------------|------------|------------------------------|
| | บริษัท | | บริษัทย่อย | | อ้างอิง |
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 | อัตราดอกเบี้ย |
| เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร | 5,000,000 | 10,000,000 | 20,000,000 | 20,000,000 | เงินฝากธนาคารออมทรัพย์/ SPRL |
| ตัวสัญญาใช้เงิน | - | - | 6,000,000 | 6,000,000 | เงินฝากธนาคารออมทรัพย์ |
| หนังสือค้ำประกัน | 14,000,000 | 14,000,000 | - | - | - |

หลักประกัน

กลุ่มบริษัทจดทะเบียนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ดินรอการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุ 8, 10, 11 และ 12)

บริษัท และบริษัท ดีกรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด และกรรมการบริษัทค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์รีเทล จำกัด (ดูหมายเหตุ 4)

บริษัท ดีกรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด และบริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์รีเทล จำกัด ค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัท (ดูหมายเหตุ 4)

กรรมการบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันค้ำประกันเงินกู้ยืม (ดูหมายเหตุ 4)

15. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--------------------|--------------|-----------|----------------------|-----------|
| | | | | |
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| เจ้าหนี้การค้า | 1,637,674 | 1,123,348 | 1,631,587 | 1,115,383 |
| เจ้าหนี้อื่น | | | | |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 3,515,903 | 3,693,991 | 2,695,664 | 2,875,503 |
| รวม | 5,153,577 | 4,817,339 | 4,327,251 | 3,990,886 |

16. เงินรับล่วงหน้า

รายการเปลี่ยนแปลงเงินรับล่วงหน้า สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงดังนี้

| | งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---------------------------|---|-------------|
| | | |
| | 2567 | 2566 |
| ยอดยกมา | 300,000 | 9,620,588 |
| เพิ่มขึ้น | 2,550,000 | 325,000 |
| ลดลง | (5,000) | (20,000) |
| รับรู้เป็นรายได้จากการขาย | (515,000) | (9,625,588) |
| ยอดคงเหลือ | 2,330,000 | 300,000 |

เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าซึ่งซื้อบ้านพักอาศัยจากกลุ่มบริษัทและลูกค้าจ่ายชำระค่าบ้านพักอาศัยทั้งหมดหรือบางส่วน กลุ่มบริษัทจะโอนเงินรับล่วงหน้าเป็นรายได้จากการขายเมื่อโอนการควบคุมบ้านพักอาศัยให้ลูกค้า

17. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

| สถาบันการเงิน บริษัท | วงเงิน | | มูลค่า | | บาท | ร้อยละ | | จ่ายชำระ ดอกเบี้ย | ระยะเวลา จ่ายชำระหนี้ | กำหนดจ่ายชำระหนี้คืน |
|-------------------------|------------|------------|-----------|-----------|------|--------------------------|-----------------------|----------------------|--|----------------------|
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 | | อ้างอิงอัตรา ดอกเบี้ย | จ่ายชำระ ดอกเบี้ย | | | |
| | | | | | | | | | | |
| ธนาคารพาณิชย์ | 10,000,000 | 10,000,000 | 2,602,595 | 5,622,881 | 2.6 | รายเดือน | พ.ย. 2564 - พ.ย. 2568 | งวด 1 - 6 | ปลอดชำระเงินต้นและดอกเบี้ย | |
| | | | | | | | | งวด 7 - 47 | เงินต้นและดอกเบี้ย เดือนละ 0.24 ล้านบาท | |
| | | | | | | | | งวด 48 | เงินต้นและดอกเบี้ยส่วนที่เหลือ | |
| ธนาคารพาณิชย์ | 22,000,000 | 22,000,000 | 2,850,000 | - | MLR | รายเดือน | ส.ค. 2567 - ส.ค. 2577 | งวด 1 - 10 | ปลอดชำระเงินต้น | |
| | | | | | | | | งวด 11 - 34 | เงินต้น เดือนละ 0.13 ล้านบาท | |
| | | | | | | | | งวด 35 - 58 | เงินต้น เดือนละ 0.20 ล้านบาท | |
| | | | | | | | | งวด 59 - 119 | เงินต้น เดือนละ 0.25 ล้านบาท | |
| | | | | | | | | งวด 120 | เงินต้นส่วนที่เหลือ | |
| ธนาคารพาณิชย์ | 13,500,000 | 13,500,000 | 3,046,000 | - | SPRL | รายเดือน | ต.ค. 2567 - ต.ค. 2570 | งวด 1 - 36 | เงินต้น ร้อยละ 80 ของราคาขาย เมื่อปลอดจำนอง | |
| ธนาคารพาณิชย์ | 50,500,000 | 50,500,000 | 760,000 | - | SPRL | รายเดือน | ต.ค. 2567 - ต.ค. 2570 | งวด 1 - 36 | เงินต้น ร้อยละ 80 ของราคาขาย เมื่อปลอดจำนอง | |

| | วงเงิน | | มูลค่า | | บาท | | ร้อยละ | | ระยะเวลา จ่ายชำระหนี้ | กำหนดจ่ายชำระหนี้ |
|-------------------------------------|------------|------------|-------------|-------------|--------|-----|--------------------------|----------------------|--------------------------|---|
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 | มูลค่า | บาท | อ้างอิงอัตรา ดอกเบี้ย | จ่ายชำระ ดอกเบี้ย | | |
| สถาบันการเงิน | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 | | | | | | |
| ธนาคารพาณิชย์ | 17,000,000 | 17,000,000 | - | - | - | - | MLR | รายเดือน | 10 ปี | งวด 1 - 10 งวด 11 - 34 งวด 35 - 58 งวด 59 - 119 งวด 120 |
| รวม | | | 9,258,595 | 5,622,881 | | | | | | ปลอดชำระหนี้ เงินต้น เดือนละ 0.07 ล้านบาท เงินต้น เดือนละ 0.14 ล้านบาท เงินต้น เดือนละ 0.20 ล้านบาท เงินต้นส่วนที่เหลือ |
| หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | | | (3,512,595) | (3,020,286) | | | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาว | | | 5,746,000 | 2,602,595 | | | | | | |

| สถาบันการเงิน | วงเงิน | | บาท | | ร้อยละ | | กำหนดชำระหนี้คืน |
|-------------------------------------|------------|------------|-------------|-------------|----------------------|-------------------------|--|
| | 2567 | 2566 | มูลค่า | บาท | อ้างอิงอัตราดอกเบี้ย | ระยะเวลาชำระหนี้ | |
| บริษัทย่อย | | | | | | | |
| ธนาคารพาณิชย์ | 30,300,000 | 30,300,000 | 23,873,616 | 27,165,919 | MLR | มี.ค. 2565 - มี.ค. 2575 | งวด 1 - 10 เงินต้นและดอกเบี้ย เดือนละ 0.36 ล้านบาท งวด 11 - 119 เงินต้นและดอกเบี้ยส่วนที่เหลือ งวด 120 |
| | 5,000,000 | 5,000,000 | 3,980,000 | 4,200,000 | MRR | ส.ค. 2566 - ก.ค. 2572 | งวด 1 - 4 เงินต้น เดือนละ 0.09 ล้านบาท งวด 5 - 71 เงินต้นส่วนที่เหลือ งวด 72 |
| | 3,810,000 | 5,000,000 | 3,150,000 | 3,678,000 | MLR | มี.ค. 2566 - ก.พ. 2576 | งวด 1 - 6 เงินต้นและดอกเบี้ย เดือนละ 0.04 ล้านบาท งวด 7 - 119 เงินต้นและดอกเบี้ยส่วนที่เหลือ งวด 120 |
| ธนาคารพาณิชย์ | 1,290,000 | 2,700,000 | 1,290,000 | - | MLR | ส.ค. 2567 - ส.ค. 2577 | งวด 1 - 10 เงินต้นและดอกเบี้ย เดือนละ 0.03 ล้านบาท งวด 11 - 119 เงินต้นและดอกเบี้ยส่วนที่เหลือ งวด 120 |
| | 4,000,000 | - | - | - | MLR | 10 ปี | งวด 1 - 119 เงินต้นและดอกเบี้ย เดือนละ 0.04 ล้านบาท งวด 120 เงินต้นและดอกเบี้ยส่วนที่เหลือ |
| | | | | | | | |
| รวม | | | 32,293,616 | 35,043,919 | | | |
| หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | | | (5,141,474) | (4,845,693) | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาว | | | 27,152,142 | 30,198,226 | | | |
| | | | | | | | |
| รวมทั้งหมด | | | 41,552,211 | 40,666,800 | | | |
| หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | | | (8,654,069) | (7,865,979) | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาว | | | 32,898,142 | 32,800,821 | | | |

รายการเพิ่มขึ้นและลดลงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงดังนี้

บาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--------------------------------|--------------|-------------|----------------------|-------------|
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| ยอดยกมา | 40,666,800 | 22,799,610 | 5,622,881 | 8,478,860 |
| บวก กู้ยืมเงินเพิ่ม | 8,746,000 | 23,910,000 | 6,656,000 | - |
| ต้นทุนการกู้ยืม | - | 153,271 | - | 24,021 |
| หัก จ่ายชำระหนี้คืน | (7,860,589) | (6,146,081) | (3,020,286) | (2,880,000) |
| จ่ายชำระค่าธรรมเนียมทางการเงิน | - | (50,000) | - | - |
| ยอดคงเหลือ | 41,552,211 | 40,666,800 | 9,258,595 | 5,622,881 |

หลักประกัน

กลุ่มบริษัทจดทะเบียนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ดินรอการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุ 8, 10, 11 และ 12)

กรรมการบริษัทจดทะเบียนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ดูหมายเหตุ 4)

บริษัท และบริษัท ดิกรูป โฮลดิ้งส์ จำกัด ค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์รีเทล จำกัด (ดูหมายเหตุ 4)

บริษัท ดิกรูป โฮลดิ้งส์ จำกัด และบริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์รีเทล จำกัด ค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัท (ดูหมายเหตุ 4)

กรรมการบริษัทค้ำประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว (ดูหมายเหตุ 4)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดจ่ายชำระหนี้คืน ดังนี้

บาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--------------------------|--------------|------------|----------------------|-----------|
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| ครบกำหนดจ่ายชำระหนี้ | | | | |
| ภายใน 1 ปี | 8,654,069 | 7,865,979 | 3,512,595 | 3,020,286 |
| เกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี | 26,996,104 | 26,907,097 | 5,746,000 | 2,602,595 |
| มากกว่า 5 ปี | 5,902,038 | 5,893,724 | - | - |
| รวม | 41,552,211 | 40,666,800 | 9,258,595 | 5,622,881 |

สัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกำหนดข้อปฏิบัติและข้อจำกัด ดังนี้

ก) ลดทุน

ข) เข้าทำธุรกรรมทางการเงินมิใช่การค้าปกติของกิจการ

18. หุ้นกู้

กลุ่มบริษัทออกหุ้นกู้ประเภทไม่ค้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนการผู้ถือหุ้นกู้ มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท แสดงรายละเอียด ดังนี้

| | | | บาท | | ปี | ร้อยละ | | |
|-------------------------------------|---------|-------------|---------------|-------------|--------------|-------------|----------|-------------|
| วันที่ออก | จำนวน | | มูลหนี้ | | | วันครบกำหนด | อัตรา | จ่ายชำระ |
| จำหน่าย | หน่วย | วงเงิน | 2567 | 2566 | อายุ | ไถ่ถอน | ดอกเบี้ย | ดอกเบี้ย |
| บริษัท | | | | | | | | |
| 19 ส.ค. 65 | 120,000 | 120,000,000 | 120,000,000 | 120,000,000 | 2 ปี 6 เดือน | 18 ก.พ. 68 | 7.00 | ทุก 3 เดือน |
| 9 พ.ย. 66 | 56,100 | 56,100,000 | 56,100,000 | 56,100,000 | 2 ปี | 9 พ.ย. 68 | 7.50 | ทุก 3 เดือน |
| รวม | | | 176,100,000 | 176,100,000 | | | | |
| หัก ต้นทุนการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย | | | (1,091,820) | (3,659,012) | | | | |
| หุ้นกู้ | | | 175,008,180 | 172,440,988 | | | | |
| หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | | | (175,008,180) | - | | | | |
| หุ้นกู้ระยะยาว | | | - | 172,440,988 | | | | |

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมหุ้นกู้ (ยกตรงก่อนหักค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงดังนี้

| | บาท | | | |
|---------|-------------------------------------|-------------|----------------|-------------|
| | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
| | มูลค่าตามบัญชี | | มูลค่ายุติธรรม | |
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| หุ้นกู้ | 176,100,000 | 176,100,000 | 176,270,859 | 175,318,860 |

มูลค่ายุติธรรมหุ้นกู้ซื้อขายในตลาดหุ้นคำนวณจากราคาซื้อขายประกาศอยู่ในสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย โดยใช้ราคาปิด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

รายการเพิ่มขึ้นและลดลงหุ้นกู้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงดังนี้

| | บาท | |
|------------------------|--------------|-------------|
| | ราคาตามบัญชี | |
| | 2567 | 2566 |
| ยอดยกมา | 176,100,000 | 120,000,000 |
| ออกหุ้นกู้ | - | 56,100,000 |
| จ่ายชำระหนี้คืน | - | - |
| ยอดคงเหลือ | 176,100,000 | 176,100,000 |
| ต้นทุนการออกหุ้นกู้ | (3,728,562) | (5,439,995) |
| ตัดเป็นต้นทุนการกู้ยืม | 2,636,742 | 1,780,983 |
| ยอดคงเหลือ | (1,091,820) | (3,659,012) |
| สุทธิ | 175,008,180 | 172,440,988 |

หุ้นกู้

ระหว่างปี 2567 กลุ่มบริษัทพิจารณาออกหุ้นกู้ โดยมีรายละเอียดการอนุมัติออกจำหน่ายหุ้นกู้ของกลุ่มบริษัท แสดงดังนี้

| | |
|---------------|--|
| อนุมัติโดย | ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 |
| ชื่อ | หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันบริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด |
| จำนวน | ไม่เกิน 135 ล้านบาท |
| อายุ | 2 ปี 6 เดือน |
| อัตราดอกเบี้ย | ร้อยละ 7.50 ต่อปี |
| ประเภท | หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด |
| วิธีเสนอขาย | เสนอขายในวงจำกัดต่อผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ |
| วัตถุประสงค์ | ใช้ชำระหนี้จากการออกตราสารหนี้ (Roll-Over) หุ้นกู้ของบริษัทและใช้เป็นเงินลงทุนพัฒนาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| หลักประกัน | ผู้ออกหุ้นกู้ตกลงว่านับแต่วันทำสัญญาหลักประกันเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้หุ้นกู้เสร็จสิ้น ผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงมูลค่าของทรัพย์สินเป็นหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ยังมีได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.4 : 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้ |

จดจำนองอาคารและที่ดินรอการพัฒนา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ถือหุ้นกู้ โดยมูลค่ารวมของทรัพย์สินเป็นประกัน ณ ขณะใดขณะหนึ่งจะต้องไม่น้อยกว่าเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้

เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2568 บริษัทออกหุ้นกู้ดังกล่าว

ระหว่างปี 2566 กลุ่มบริษัทพิจารณาออกหุ้นกู้ โดยมีรายละเอียดการอนุมัติออกจำหน่ายหุ้นกู้ของกลุ่มบริษัท แสดงดังนี้

อนุมัติโดย ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2566

ชื่อ หุ้นกู้มีประกันบริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด

จำนวน ไม่เกิน 130 ล้านบาท

อายุ 2 ปี

อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 7.50 ต่อปี

ประเภท หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด

วิธีเสนอขาย เสนอขายในวงจำกัดต่อผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่

วัตถุประสงค์ ใช้เป็นเงินลงทุนพัฒนาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และเป็นเงินทุนหมุนเวียน

หลักประกัน ผู้ถือหุ้นกู้ตกลงว่านับแต่วันทำสัญญาหลักประกันเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้หุ้นกู้เสร็จสิ้น ผู้ถือหุ้นกู้จะดำรงมูลค่าของทรัพย์สินเป็นหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ยังมีได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.5 : 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

จดจำนองที่ดินรอการพัฒนา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ถือหุ้นกู้ มูลค่าประเมิน จำนวนเงิน 195.09 ล้านบาท และกรณีมูลค่าทรัพย์สินเป็นประกันตามสัญญาหลักประกัน มูลค่าการประเมินลดลงต่ำกว่ากำหนดไว้ ผู้ถือหุ้นกู้จะต้องหาทรัพย์สินทดแทนมาเป็นหลักประกันเพิ่มเติม โดยมูลค่ารวมของทรัพย์สินเป็นประกัน ณ ขณะใดขณะหนึ่งจะต้องไม่น้อยกว่าเงื่อนไขที่กำหนดไว้

การออกหุ้นกู้ กลุ่มบริษัทมีต้นทุนการออกหุ้นกู้ซึ่งบันทึกหักออกจากมูลค่าหุ้นกู้และกลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายต้นทุนการออกหุ้นกู้เป็นต้นทุนการกู้ยืมโดยนำไปเพิ่มมูลค่าหุ้นกู้ตลอดอายุหุ้นกู้

ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้

กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ ดังนี้

การดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ของงบการเงินไม่เกิน 2.5:1 ตลอดอายุหุ้นกู้

หนี้สิน หมายถึง หนี้สินทางการเงินสุทธิ ได้แก่ หนี้สินประเภทที่มีดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้นกู้ รวมถึงภาระผูกพันทางการเงินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย และส่วนของหนี้สินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ยที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้เข้าค่าประกันอ่าวล หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใด ๆ หรือนิติบุคคลอื่นมิใช่บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นกู้ หักด้วยเงินสดและ/หรือรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทยังไม่ได้ออกหุ้นกู้ตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น จำนวนเงิน 324 ล้านบาท (ปี 2566 : 324 ล้านบาท)

19. ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

| | บาท | | | |
|-------------------------------------|------------------|------------------|----------------------|------------------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| ผลประโยชน์หลังออกจากงาน | | | | |
| มูลค่าปัจจุบันภาระผูกพัน | 4,580,707 | 3,802,800 | 4,528,063 | 3,779,600 |
| หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - | - |
| ประมาณการหนี้สินระยะยาว | 4,580,707 | 3,802,800 | 4,528,063 | 3,779,600 |

รายการเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงดังนี้

| | บาท | | | |
|---|------------------|------------------|----------------------|------------------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน | | | | |
| มูลค่าปัจจุบันประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 3,802,800 | 3,271,738 | 3,779,600 | 3,271,738 |
| ส่วนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน: | | | | |
| ต้นทุนบริการปัจจุบัน | 663,220 | 596,509 | 634,608 | 573,309 |
| ต้นทุนดอกเบี้ย | 114,687 | 94,553 | 113,855 | 94,553 |
| จ่ายผลประโยชน์พนักงาน | - | (160,000) | - | (160,000) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 4,580,707 | 3,802,800 | 4,528,063 | 3,779,600 |

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงดังนี้

ร้อยละ

| | งบการเงินรวม | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
|--------------------|--------------|----------------------|
| อัตราคิดลด | 2.89 - 3.59 | 2.89 |
| อัตราขึ้นเงินเดือน | 6 | 6 |
| อัตราลาออก | 1.50 - 25 | 1.50 - 25 |

อัตราคิดลดเป็นอัตราผลตอบแทนในท้องตลาดของพันธบัตรรัฐบาลสำหรับเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงาน

อัตราขึ้นเงินเดือนขึ้นอยู่กับนโยบายของฝ่ายบริหาร

อัตรามูลเงินพนักงานขึ้นอยู่กับระยะเวลาการทำงานของพนักงาน

อัตรามรณะอ้างอิงตามตารางมรณะไทย 2560 ประเภทสามัญ (TMO2017: Thai Mortality Ordinary Table 2017)

วิเคราะห์ความอ่อนไหว

ผลกระทบการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานสำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันประมาณการหนี้สินผลประโยชน์หลังออกจากการงานของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงดังนี้

บาท

| | งบการเงินรวม | | | |
|--|--------------|-----------|-----------|-----------|
| | 2567 | | 2566 | |
| | เพิ่มขึ้น | ลดลง | เพิ่มขึ้น | ลดลง |
| อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1) | (634,092) | 760,384 | (548,282) | 659,363 |
| อัตราขึ้นเงินเดือน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1) | 914,193 | (759,198) | 743,758 | (620,744) |
| อัตราลาออก (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 10) | (211,317) | 228,203 | (185,962) | 201,147 |

บาท

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|--|----------------------|-----------|-----------|-----------|
| | 2567 | | 2566 | |
| | เพิ่มขึ้น | ลดลง | เพิ่มขึ้น | ลดลง |
| อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1) | (624,890) | 748,846 | (544,039) | 653,997 |
| อัตราขึ้นเงินเดือน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1) | 901,659 | (749,137) | 738,253 | (616,320) |
| อัตราลาออก (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 10) | (207,131) | 223,419 | (183,907) | 198,783 |

กลุ่มบริษัทแสดงค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ดังนี้

| | บาท | | | |
|-----------------------|--------------|---------|----------------------|---------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| ต้นทุนขาย | 230,185 | 204,422 | 228,031 | 203,843 |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 70,509 | 59,611 | 52,872 | 46,879 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 477,213 | 427,029 | 467,560 | 417,140 |
| รวม | 777,907 | 691,062 | 748,463 | 667,862 |

20. ประมาณการหนี้สิน

รายการเปลี่ยนแปลงประมาณการหนี้สิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงด้วย

| | บาท | | |
|--------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-----------|
| | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| | เงินสมทบ | | |
| | ประมาณการ ค่าซ่อมแซม | กองทุนนิติ บุคคลหมู่บ้าน | รวม |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2566 | 679,976 | 1,256,405 | 1,936,381 |
| เพิ่มขึ้น | 41,001 | 34,907 | 75,908 |
| กลับรายการ | (54,873) | - | (54,873) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | 666,104 | 1,291,312 | 1,957,416 |
| เพิ่มขึ้น | 232,256 | 149,811 | 382,067 |
| กลับรายการ | (126,712) | - | (126,712) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | 771,648 | 1,441,123 | 2,212,771 |

21. ทุนเรือนหุ้น

รายการเคลื่อนไหวทุนเรือนหุ้น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงดังนี้

บาท

| | | 2567 | | 2566 | |
|--|------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| | มูลค่าหุ้น | จำนวนหุ้น | จำนวนเงิน | จำนวนหุ้น | จำนวนเงิน |
| ทุนจดทะเบียน (มูลค่าหุ้นที่ตราไว้) | | | | | |
| หุ้นสามัญ | | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 0.50 | 906,757,325 | 453,378,663 | 840,000,000 | 420,000,000 |
| เพิ่มทุน | 0.50 | - | - | 150,757,325 | 75,378,663 |
| ลดทุน | 0.50 | - | - | (84,000,000) | (42,000,000) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 0.50 | 906,757,325 | 453,378,663 | 906,757,325 | 453,378,663 |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว (มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้ว) | | | | | |
| หุ้นสามัญ | | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 0.50 | 906,666,660 | 453,333,330 | 840,000,000 | 420,000,000 |
| เพิ่มทุน | 0.50 | - | - | 66,666,660 | 33,333,330 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 0.50 | 906,666,660 | 453,333,330 | 906,666,660 | 453,333,330 |

ผู้ถือหุ้นสามัญได้รับสิทธิรับเงินปันผลจากการประกาศจ่ายเงินปันผลและสิทธิออกเสียงลงคะแนนหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

ทุนจดทะเบียน

21.1 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2566 มีมติอนุมัติดังนี้

21.1.1 เพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัท เพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจดทะเบียนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จากเดิมทุนจดทะเบียน จำนวนเงิน 420 ล้านบาท (840 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท) เป็นทุนจดทะเบียน จำนวนเงิน 462 ล้านบาท (924 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท) โดยออกหุ้นสามัญ ทุนจดทะเบียน จำนวนเงินไม่เกิน 42 ล้านบาท (ไม่เกิน 84 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท)

21.1.2 ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจดทะเบียนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนเงิน 42 ล้านบาท (ไม่เกิน 84 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท) เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด

21.1.3 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจดทะเบียนตามแบบมอบอำนาจทั่วไป เป็นจำนวนไม่เกิน 84 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท เพื่อจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)

บริษัทดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2566

21.2 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2566 มีมติอนุมัติดังนี้

21.2.1 ลดทุนจดทะเบียนที่ออกเพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จากเดิมทุนจดทะเบียน จำนวนเงิน 462 ล้านบาท (924 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท) เป็นทุนจดทะเบียน จำนวนเงิน 420 ล้านบาท (840 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท) โดยการตัดหุ้นสามัญยังไม่ได้จำหน่าย จำนวนเงิน 42 ล้านบาท (จำนวน 84 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท)

21.2.2 เพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จากเดิมทุนจดทะเบียน จำนวนเงิน 420 ล้านบาท (840 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท) เป็นจำนวนเงิน 453.38 ล้านบาท (906.76 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท) โดยออกหุ้นสามัญ จำนวนเงิน 33.38 ล้านบาท (จำนวน 66.76 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท)

21.2.3 ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนเงิน 33.38 ล้านบาท (ไม่เกิน 66.76 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท) เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัดให้กับผู้ขายหุ้นในบริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด เพื่อเป็นค่าตอบแทนจากการซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด

ราคาต่อหุ้นเท่ากับราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายหุ้น กรณีหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่จัดสรรไว้เพื่อเสนอขายให้ผู้ลงทุนมีจำนวนไม่เพียงพอให้ชำระค่าตอบแทนส่วนที่เหลือเป็นเงินสด และหากมีหุ้นสามัญเหลือจากการดำเนินการดังกล่าวบริษัทจะดำเนินการลดทุนหุ้นสามัญส่วนที่เหลือ

บริษัทดำเนินการจดทะเบียนลดทุนและเพิ่มทุนจดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2566 และวันที่ 28 พฤศจิกายน 2566 ตามลำดับ

ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 51 ในกรณีบริษัทเสนอขายหุ้นสูงกว่ามูลค่าหุ้นจดทะเบียน บริษัทต้องนำค่าหุ้นส่วนเกินตั้งเป็นทุนสำรอง (“ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ”) ส่วนเกินมูลค่าหุ้นนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

22. สำรองตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 116 บริษัทต้องจัดสรรทุนสำรอง (“สำรองตามกฎหมาย”) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน เงินสำรองนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

23. รายได้จากสัญญาทำกับลูกค้า

จำแนกรายได้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงดังนี้

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|--------------------|--------------------|----------------------|-------------------|
| | | | บาท | |
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| ประเภทสินค้าหรือบริการ | | | | |
| ขายอสังหาริมทรัพย์ | 99,855,443 | 24,376,145 | 92,386,660 | 22,206,048 |
| ขายน้ำมันเชื้อเพลิงและอื่นๆ | 133,200,020 | 120,695,369 | - | - |
| ให้บริการ | 4,886,695 | 3,768,589 | 2,550,000 | 2,400,000 |
| รวม | 237,942,158 | 148,840,103 | 94,936,660 | 24,606,048 |
| | | | | |
| รายได้ค่าเช่า | 123,998 | 124,000 | 165,998 | 160,000 |
| รายได้ค่าบริการ | - | - | 210,000 | 200,000 |
| ดอกเบี้ยรับ | 6,948 | 22,234 | 656 | 16,562 |
| ดอกเบี้ยรับเงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้อง | - | - | 32,384 | - |
| กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน | 3,537,496 | - | 3,537,496 | - |
| กำไรจากการถูกเวนคืนที่ดิน | 1,241,001 | 7,303,996 | 1,241,001 | 7,303,996 |
| รายได้อื่น | 516,517 | 482,284 | 443,905 | 457,050 |
| รวม | 5,425,960 | 7,932,514 | 5,631,440 | 8,137,608 |
| | | | | |
| รวมทั้งหมด | 243,368,118 | 156,772,617 | 100,568,100 | 32,743,656 |
| | | | | |
| จังหวะเวลาการรับรู้รายได้ | | | | |
| ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง | 238,350,477 | 152,857,794 | 97,609,062 | 29,967,094 |
| ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง | 5,017,641 | 3,914,823 | 2,959,038 | 2,776,562 |
| รวม | 243,368,118 | 156,772,617 | 100,568,100 | 32,743,656 |

24. ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานสอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัทสำหรับผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน เพื่อใช้ในการตัดสินใจจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน โดยพิจารณาจากกำไร หรือขาดทุนจากการดำเนินงานตามส่วนงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน

ส่วนงานธุรกิจ

กลุ่มบริษัทเสนอส่วนงานธุรกิจ ดังนี้

| | |
|---|---|
| บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| บริษัท ดีกรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด | ถือเงินลงทุน |
| บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด | สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงและร้านค้าภายในสถานีบริการ |
| บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |

รายได้ระหว่างส่วนงานถูกตัดออกจากงบการเงินรวม

ส่วนงานดำเนินงานกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงดังนี้

| | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | | สถานีบริการ | | ถือเงินลงทุน | | รวม | | บาท |
|-------------------------------|----------------------|--------------|-------------|-------------|--------------|-----------|--------------|--------------|-----|
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 | |
| ผลการดำเนินงาน | | | | | | | | | |
| รายได้ | | | | | | | | | |
| ช่วงเวลาการรับรู้รายได้ | | | | | | | | | |
| ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง | 99,855,443 | 24,376,145 | 133,200,020 | 120,695,369 | - | - | 233,055,463 | 145,071,514 | |
| ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง | - | - | 4,886,695 | 3,768,589 | - | - | 4,886,695 | 3,768,589 | |
| รวม | 99,855,443 | 24,376,145 | 138,086,715 | 124,463,958 | - | - | 237,942,158 | 148,840,103 | |
| กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน | | | | | | | | | |
| รายได้(ค่าใช้จ่าย)อื่น | 18,859,803 | (7,804,307) | 3,997,611 | 1,996,881 | (100,670) | (100,834) | 22,756,744 | (5,908,260) | |
| | (15,702,975) | (12,203,276) | (2,318,647) | (2,123,682) | - | - | (18,021,622) | (14,326,958) | |
| กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้ | 3,156,828 | (20,007,583) | 1,678,964 | (126,801) | (100,670) | (100,834) | 4,735,122 | (20,235,218) | |
| รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้ | (109,143) | (125,332) | 314,057 | - | - | - | 204,914 | (125,332) | |
| กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี | 3,047,685 | (20,132,915) | 1,993,021 | (126,801) | (100,670) | (100,834) | 4,940,036 | (20,360,550) | |

สินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566

| | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | | สถานีบริการ | | ถือเงินลงทุน | | รวม | บาท |
|-------------------------------------|----------------------|-------------|-------------|------------|--------------|---------|-------------|-------------|
| | | | | | | | | |
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 | | |
| สินทรัพย์ | | | | | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 14,452,409 | 21,135,791 | 16,696,978 | 7,838,104 | 26,088 | 108,788 | 31,175,475 | 29,082,683 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | 237,919 | 207,081 | 461,531 | 905,002 | - | - | 699,450 | 1,112,083 |
| รายได้ค้างรับ | - | - | 262,731 | 243,104 | - | - | 262,731 | 243,104 |
| สินค้าคงเหลือ | 5,416,993 | 5,361,821 | 2,016,637 | 2,252,569 | - | - | 7,433,630 | 7,614,390 |
| ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 171,979,910 | 194,797,351 | - | - | - | - | 171,979,910 | 194,797,351 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 1,568,889 | 211,775 | 86,271 | 388,975 | - | - | 1,655,160 | 600,750 |
| เงินฝากธนาคารเพื่อการระดมทุน | 255,851 | 271,200 | - | - | - | - | 255,851 | 271,200 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 49,606,960 | 47,900,708 | - | - | - | - | 49,606,960 | 47,900,708 |
| ที่ดินรอการพัฒนา | 467,178,003 | 431,586,417 | - | - | - | - | 467,178,003 | 431,586,417 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 97,285,426 | 13,525,347 | 5,044,693 | 92,466,262 | - | - | 102,330,119 | 105,991,609 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | 1,385,655 | 1,737,455 | 313,723 | 418,298 | - | - | 1,699,378 | 2,155,753 |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | 361,785 | 467,490 | - | - | - | - | 361,785 | 467,490 |
| สินทรัพย์ภายในเงินได้จากการตัดบัญชี | - | - | 314,057 | - | - | - | 314,057 | - |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 1,954,508 | 1,298,129 | 1,675,039 | 878,991 | - | - | 3,629,547 | 2,177,120 |

| | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | | ค่าบริการ | | ถือเงินลงทุน | | รวม | บาท |
|--|----------------------|-------------|------------|------------|--------------|--------|-------------|-------------|
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 | | |
| หนี้สิน | | | | | | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและ | | | | | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 4,950,767 | 4,927,256 | 25,879,129 | 15,086,567 | - | - | 30,829,896 | 20,013,823 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 4,547,795 | 4,176,180 | 580,782 | 615,159 | 25,000 | 26,000 | 5,153,577 | 4,817,339 |
| เงินรับล่วงหน้า | 2,330,000 | 300,000 | - | - | - | - | 2,330,000 | 300,000 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน | 106,000,000 | 89,000,000 | - | 25,000,000 | - | - | 106,000,000 | 114,000,000 |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย | - | 164,296 | - | - | - | - | - | 164,296 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 619,582 | 1,061,078 | 31,737 | 58,389 | 296 | 296 | 651,615 | 1,119,763 |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 9,258,595 | 5,622,881 | 32,293,616 | 35,043,919 | - | - | 41,552,211 | 40,666,800 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 2,436,765 | 2,275,071 | 329,938 | 427,889 | - | - | 2,766,703 | 2,702,960 |
| หุ้นกู้ | 175,008,180 | 172,440,988 | - | - | - | - | 175,008,180 | 172,440,988 |
| ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน | 4,528,063 | 3,779,600 | 52,644 | 23,200 | - | - | 4,580,707 | 3,802,800 |
| ประมาณการหนี้สิน | 2,212,771 | 1,957,416 | - | - | - | - | 2,212,771 | 1,957,416 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | 2,259,103 | 1,768,216 | 385,610 | 334,610 | - | - | 2,644,713 | 2,102,826 |

ส่วนงานภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในประเทศเดียว คือ ประเทศไทย ไม่มีรายได้จากต่างประเทศหรือสินทรัพย์ในต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ ดังนั้น รายได้และสินทรัพย์แสดงในงบการเงินถือเป็นรายงานตามเขตภูมิศาสตร์

ลูกค้านายใหญ่

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566

กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้านายใดรายหนึ่งเป็นลูกค้านายใหญ่ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของรายได้จากการขายของกลุ่มบริษัท เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีลูกค้าจำนวนมาก ซึ่งได้แก่ ผู้ซื้อทั้งภาครัฐและเอกชนรายย่อยทั่วไป

25. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงดังนี้

| | บาท | | | |
|--------------------------------|--------------|------------|----------------------|------------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| ต้นทุนขายและบริการ | | | | |
| ผลประโยชน์พนักงาน | 1,305,123 | 584,856 | 294,522 | 253,577 |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | 2,411,190 | 1,397,404 | 1,446,220 | 924,815 |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | | | | |
| ผลประโยชน์พนักงาน | 3,483,930 | 3,296,532 | 898,172 | 1,112,707 |
| ค่าส่งเสริมการขาย | 876,046 | 644,421 | 554,594 | 521,332 |
| ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ | 3,515,237 | 986,486 | 3,166,785 | 827,749 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | | | | |
| ผลประโยชน์พนักงาน | 11,690,345 | 11,878,462 | 9,462,529 | 11,410,409 |
| ค่าที่ปรึกษาและบริการ | 3,847,389 | 3,797,023 | 2,526,125 | 2,871,495 |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | 2,537,700 | 2,677,174 | 2,441,769 | 2,596,629 |

26. ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน

ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงดังนี้

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---------------------------|--------------|------------|----------------------|------------|
| | | | | |
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| เงินเดือนและค่าแรง | 14,375,704 | 13,575,804 | 8,792,535 | 10,741,226 |
| โครงการผลประโยชน์กำหนดไว้ | 777,907 | 691,062 | 748,463 | 667,862 |
| เงินสำรองเลี้ยงชีพ | 308,059 | 346,307 | 308,059 | 346,307 |
| อื่นๆ | 1,017,728 | 1,146,677 | 806,166 | 1,021,298 |
| รวม | 16,479,398 | 15,759,850 | 10,655,223 | 12,776,693 |

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานของกลุ่มบริษัทตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 ประกอบด้วย พนักงานจ่ายเงินสะสมและบริษัทจ่ายเงินสมทบทุกเดือนและกองทุนสำรองเลี้ยงชีพจ่ายเงินให้พนักงานในกรณีออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ปัจจุบัน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพบริหาร โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

| | งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--------------------------------------|---|---------|
| | | |
| | 2567 | 2566 |
| สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | |
| จ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ | 308,059 | 346,307 |

27. ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงดังนี้

| | บาท | | | |
|---------------------------|--------------|------------|----------------------|------------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| ดอกเบี้ยจ่าย | 17,381,248 | 12,693,960 | 16,785,289 | 11,891,552 |
| ค่าธรรมเนียมธนาคาร | 2,746,842 | 1,965,348 | 2,674,792 | 1,831,033 |
| รวม | 20,128,090 | 14,659,308 | 19,460,081 | 13,722,585 |
| หัก ดอกเบี้ยถือเป็นต้นทุน | (1,890,377) | (739,451) | (1,890,377) | (739,451) |
| สุทธิ | 18,237,713 | 13,919,857 | 17,569,704 | 12,983,134 |

28. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้นิติบุคคลกลุ่มบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 คำนวณขึ้นในอัตราที่กำหนดโดยกรมสรรพากรจากกำไรทางบัญชีหลังปรับปรุงเงื่อนไขบางประการตามระบุในประมวลรัษฎากร กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นค่าใช้จ่ายทั้งจำนวนในแต่ละปีบัญชีและบันทึกภาระส่วนค้างจ่ายเป็นหนี้สินในงบฐานะการเงิน

รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงดังนี้

| | บาท | |
|-----------------------------------|--------------|-----------|
| | งบการเงินรวม | |
| | 2567 | 2566 |
| ภาษีเงินได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน | | |
| ภาษีเงินได้ปัจจุบัน | | |
| สำหรับปีปัจจุบัน | (109,143) | (125,332) |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | | |
| การเปลี่ยนแปลงผลแตกต่างชั่วคราว | 314,057 | - |
| รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้ | 204,914 | (125,332) |

กระขบทยอดเพื่อหาอัตราภาษีเงินได้แท้จริง

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | บาท |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|---------------------|--------------|
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 | |
| | ร้อยละ อัตราภาษี | ร้อยละ อัตราภาษี | ร้อยละ อัตราภาษี | ร้อยละ อัตราภาษี | |
| กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้ | | 4,735,122 | (20,235,218) | 4,162,550 | (19,871,027) |
| จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ | 20 | (947,024) | 20 | (832,510) | 3,974,205 |
| รายได้ต้องเสียภาษีเงินได้ | | (1,357,740) | - | (1,357,740) | - |
| รายได้ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้ | | 779,499 | 654,086 | 707,499 | 654,086 |
| ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี | | (838,006) | (1,158,220) | (536,828) | (1,063,452) |
| ค่าใช้จ่ายมีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น | | 177,891 | 416,696 | 35,008 | 400,846 |
| ผลขาดทุนทางภาษีปีปัจจุบัน | | (22,543) | (4,111,586) | - | (3,965,685) |
| ขาดทุนทางภาษีเงินได้ | | 2,100,105 | - | 1,984,571 | - |
| ผลกระทบจากการดัดบัญชี | | | | | |
| ในการจัดทำงบการเงินรวม | | (1,325) | 26,648 | - | - |
| ภาษีเงินได้ปีปัจจุบัน | 2 | (109,143) | 1 | (125,332) | - |
| การเปลี่ยนแปลงผลแตกต่างชั่วคราว | | 314,057 | - | - | - |
| รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้ | 4 | 204,914 | 1 | (125,332) | - |
| | | | | | |

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

| | บาท | | | |
|---|--------------|-----------|----------------------|-----------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 639,311 | 846,302 | 325,254 | 846,302 |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | (325,254) | (846,302) | (325,254) | (846,302) |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ | 314,057 | - | - | - |

รายการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกิดขึ้นในระหว่างปี แสดงดังนี้

| | บาท | | | | |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | งบการเงินรวม | | | | |
| | ณ วันที่ 1 | | ณ วันที่ 31 | | ณ วันที่ 31 |
| | มกราคม 2566 | กำไร(ขาดทุน) | ธันวาคม 2566 | กำไร(ขาดทุน) | ธันวาคม 2567 |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | | | | | |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | 52,207 | (40,217) | 11,990 | 9,667 | 21,657 |
| ประมาณการหนี้สิน | - | 78,393 | 78,393 | (78,393) | - |
| เงินรับล่วงหน้า | 89,907 | (89,907) | - | - | - |
| ประมาณการหนี้สิน | 654,347 | 101,572 | 755,919 | (441,793) | 314,126 |
| ขาดทุนสะสมทางภาษี | - | - | - | 303,528 | 303,528 |
| รวม | 796,461 | 49,841 | 846,302 | (206,991) | 639,311 |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | | | | | |
| เงินจ่ายล่วงหน้า | (796,461) | (49,841) | (846,302) | 521,048 | (325,254) |

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | |
|--------------------------|----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | ณ วันที่ 1 | | ณ วันที่ 31 | | ณ วันที่ 31 |
| | มกราคม 2566 | กำไร(ขาดทุน) | ธันวาคม 2566 | กำไร(ขาดทุน) | ธันวาคม 2567 |
| สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม | | | | | |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | 52,207 | (40,217) | 11,990 | 9,667 | 21,657 |
| ประมาณการหนี้สิน | - | 78,393 | 78,393 | (78,393) | - |
| เงินรับล่วงหน้า | 89,907 | (89,907) | - | - | - |
| ประมาณการหนี้สิน | 654,347 | 101,572 | 755,919 | (452,322) | 303,597 |
| รวม | 796,461 | 49,841 | 846,302 | (521,048) | 325,254 |
| หนี้สินภายใต้การควบคุม | | | | | |
| เงินจ่ายล่วงหน้า | (796,461) | (49,841) | (846,302) | 521,048 | (325,254) |

สินทรัพย์ภายใต้การควบคุมเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวและผลขาดทุนสะสมทางภาษีไม่ได้รับรู้ในงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงรายละเอียดดังนี้

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|------------------------|--------------|------------|----------------------|------------|
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| | | | | |
| ขาดทุนสะสมทางภาษี | 8,664,891 | 11,045,980 | 8,579,407 | 10,563,977 |
| ผลแตกต่างชั่วคราว | | | | |
| ที่ดินรอพัฒนา | 1,818,412 | - | - | - |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า | - | 72,000 | - | - |
| ประมาณการหนี้สิน | 1,194,262 | 478,660 | 1,194,262 | 474,020 |
| รวม | 11,677,565 | 11,596,640 | 9,773,669 | 11,037,997 |

กลุ่มบริษัทไม่ได้รับรู้ผลแตกต่างชั่วคราวสำหรับรายการขาดทุนสะสมทางภาษีหมดอายุในปี 2568 – 2572 และรายการผลแตกต่างชั่วคราวยังไม่หมดอายุภายใต้กฎหมายภาษีปัจจุบันเป็นสินทรัพย์ภายใต้การควบคุม เนื่องจากยังไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอจะใช้ประโยชน์ทางภาษีสำหรับรายการดังกล่าว

29. กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 คำนวณจากกำไร(ขาดทุน)สำหรับปีหารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทตามจำนวนหุ้นสามัญออกจำหน่ายระหว่างปีด้วยวิธีถ่วงน้ำหนัก

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงการคำนวณดังนี้

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|------------------------------------|--------------|--------------|----------------------|--------------|
| | | | | |
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี | 4,940,036 | (20,360,550) | 4,162,550 | (19,871,027) |
| หุ้นสามัญตามวิธีถ่วงน้ำหนัก (หุ้น) | | | | |
| หุ้นสามัญ ณ วันต้นปี | 906,666,660 | 840,000,000 | 906,666,660 | 840,000,000 |
| เพิ่มทุน | - | 6,027,397 | - | 6,027,397 |
| หุ้นสามัญตามวิธีถ่วงน้ำหนัก | 906,666,660 | 846,027,397 | 906,666,660 | 846,027,397 |
| กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน | 0.0054 | (0.0241) | 0.0046 | (0.0235) |

บาท

30. ภาระผูกพัน

ภาระผูกพัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

ภาระผูกพัน

ก) ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันในนามกลุ่มบริษัทเกี่ยวกับภาระผูกพันตามสัญญา ดังนี้

| | งบการเงินรวมและ | |
|---|----------------------|-----------|
| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2567 | 2566 |
| จัดสรรที่ดินให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ | 8,848,675 | 6,538,410 |
| จัดหาและบำรุงรักษาสาธารณูปโภค | 1,794,150 | 1,438,178 |
| รวม | 10,642,825 | 7,976,588 |

บาท

ข) กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญา แสดงดังนี้

| | บาท | | | |
|---------------------------|--------------|-----------|----------------------|-----------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| อัตราดอกเบี้ย | | | | |
| สัญญาจ้างรักษาความปลอดภัย | 72,332 | 12,626 | 72,332 | 12,626 |
| มูลค่าคงเหลือ | | | | |
| สัญญาก่อสร้าง | 941,335 | 2,203,501 | 941,335 | 2,203,501 |
| สัญญาจ้างบริการ | 1,292,060 | - | 62,060 | - |
| ซื้อทรัพย์สิน | - | 123,000 | - | 123,000 |

31. เครื่องมือทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงิน หมายถึง สัญญาทำให้สินทรัพย์ทางการเงินของกิจการหนึ่ง และหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุนของอีกกิจการหนึ่งเพิ่มขึ้น

เครื่องมือทางการเงินสำคัญของกลุ่มบริษัทแสดงในงบฐานะการเงิน ประกอบด้วย เงินฝากธนาคาร ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หุ้นกู้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า

นโยบายการบริหารความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย และอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อจากคู่สัญญาจะไม่ปฏิบัติตามสัญญา กลุ่มบริษัทใช้ตราสารอนุพันธ์ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาว่าเหมาะสมเป็นเครื่องมือในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีนโยบายในการเข้าทำสัญญากับคู่สัญญาที่มีฐานะการเงินมั่นคง ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายอย่างมีสาระสำคัญจากคู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันซึ่งระบุในสัญญาเครื่องมือทางการเงิน

ก) ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย คือ ความเสี่ยงเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยสำคัญอันเนื่องมาจากเงินฝากสถาบันการเงิน เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เงินกู้ยืมจากสถาบัน เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หุ้นกู้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรืออัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในปัจจุบัน กลุ่มบริษัทมิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์เพื่อบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บาท

| งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---------------|-------|----------------------|-------|
| อัตราดอกเบี้ย | | อัตราดอกเบี้ย | |
| ลอยตัว | คงที่ | ลอยตัว | คงที่ |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

สินทรัพย์ทางการเงิน

| | | | | |
|--|------------|---|------------|------------|
| เงินฝากธนาคาร | 30,878,801 | - | 14,315,362 | - |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | - | 28,500,000 |
| เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน | 255,851 | - | 255,851 | - |

หนี้สินทางการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและ

| | | | | |
|------------------------------------|------------|---|-----------|---|
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 30,829,896 | - | 4,950,767 | - |
|------------------------------------|------------|---|-----------|---|

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือ

| | | | | |
|----------------------------|------------|-------------|-----------|-------------|
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | 106,000,000 | - | 136,600,000 |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 38,949,616 | 2,602,595 | 6,656,000 | 2,602,595 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | - | 2,766,703 | - | 1,749,711 |
| หุ้นกู้ | - | 175,008,180 | - | 175,008,180 |

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---------------------------------------|---------------|-------------|----------------------|-------------|
| | อัตราดอกเบี้ย | | อัตราดอกเบี้ย | |
| | ลอยตัว | คงที่ | ลอยตัว | คงที่ |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | | | | |
| สินทรัพย์ทางการเงิน | | | | |
| เงินฝากธนาคาร | 28,910,212 | - | 20,813,750 | - |
| เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน | 271,200 | - | 271,200 | - |
| หนี้สินทางการเงิน | | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและ | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 20,013,823 | - | 4,927,256 | - |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือ | | | | |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | 114,000,000 | - | 147,000,000 |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 35,043,919 | 5,622,881 | - | 5,622,881 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | - | 2,702,960 | - | 2,275,071 |
| หุ้นกู้ | - | 172,440,988 | - | 172,440,988 |

ข) ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิต คือ ความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทจะได้รับความเสียหายทางการเงินเนื่องจากคู่สัญญาของกลุ่มบริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกลุ่มบริษัทที่เกิดจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด มีจำกัดเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารและสถาบันการเงิน ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ามีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ

ลูกหนี้

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกี่ยวกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทควบคุมความเสี่ยงโดยการพิจารณากำหนดวงเงินสินเชื่อให้กับลูกค้าหรือคู่สัญญาแต่ละรายอย่างเหมาะสม และทบทวนฐานะทางการเงินของลูกค้าหรือคู่สัญญาอย่างสม่ำเสมอ กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับผลกระทบจากความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อไม่มากนักและอาจสูญเสียจากการให้สินเชื่อสูงสุดคือมูลค่าตามบัญชีแสดงในงบฐานะการเงิน

กลุ่มบริษัทกำหนดนโยบายการคำนวณการด้อยค่าลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น โดยใช้โมเดลผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกลุ่มบริษัทจัดทำและทบทวน โมเดลผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นแล้วอย่างเหมาะสม ฝ่ายบริหารความเสี่ยงสอบทานตัวเลขและข้อมูลนำมาใช้ในการคำนวณอย่างสม่ำเสมอ

ค) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง คือ ความเสี่ยงกลุ่มบริษัทอาจได้รับความเสียหายเนื่องจากกลุ่มบริษัทไม่สามารถเปลี่ยนสินทรัพย์เป็นเงินสดและหรือไม่สามารถจัดหาเงินทุนเพียงพอตามความต้องการและทันต่อเวลากลุ่มบริษัทต้องนำไปชำระภาระผูกพันเมื่อครบกำหนด

ระยะเวลาวันครบกำหนดเครื่องมือทางการเงินนับจากวันที่ในงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงดังนี้

บาท

| | งบการเงินรวม | | | | | |
|--|--------------------------|-------------|------------|-----------|------------|-------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | | | | | |
| | เมื่อทวงถาม | ภายใน 1 ปี | 1 - 5 ปี | เกิน 5 ปี | ไม่มีกำหนด | รวม |
| สินทรัพย์ทางการเงิน | | | | | | |
| เงินฝากธนาคาร | 30,878,801 | - | - | - | - | 30,878,801 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | - | 699,450 | - | - | - | 699,450 |
| รายได้ค้างรับ | - | 262,731 | - | - | - | 262,731 |
| เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน | - | - | - | - | 255,851 | 255,851 |
| หนี้สินทางการเงิน | | | | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืม | | | | | | |
| ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | - | 30,829,896 | - | - | - | 30,829,896 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | - | 5,153,577 | - | - | - | 5,153,577 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน | 106,000,000 | - | - | - | - | 106,000,000 |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | - | 8,654,069 | 26,996,104 | 5,902,038 | - | 41,552,211 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | - | 814,848 | 928,023 | 1,023,832 | - | 2,766,703 |
| หุ้นกู้ | - | 175,008,180 | - | - | - | 175,008,180 |

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | |
|--------------------------------------|--------------------------|-------------|-----------|-----------|-------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | | | | |
| | เมื่อทวงถาม | ภายใน 1 ปี | 1 - 5 ปี | เกิน 5 ปี | ไม่มีกำหนด |
| สินทรัพย์ทางการเงิน | | | | | |
| เงินฝากธนาคาร | 14,315,362 | - | - | - | 14,315,362 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | - | 462,854 | - | - | 462,854 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่ | | | | | |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 28,500,000 | - | - | - | 28,500,000 |
| เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน | - | - | - | - | 255,851 |
| หนี้สินทางการเงิน | | | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืม | | | | | |
| ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | - | 4,950,767 | - | - | 4,950,767 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | - | 4,327,251 | - | - | 4,327,251 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือ | | | | | |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 136,600,000 | - | - | - | 136,600,000 |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | - | 3,512,595 | 5,746,000 | - | 9,258,595 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | - | 523,597 | 202,282 | 1,023,832 | 1,749,711 |
| หุ้นกู้ | - | 175,008,180 | - | - | 175,008,180 |

| | งบการเงินรวม | | | | |
|--|--------------------------|------------|-------------|-----------|-------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | | | | |
| | เมื่อทวงถาม | ภายใน 1 ปี | 1 - 5 ปี | เกิน 5 ปี | ไม่มีกำหนด |
| สินทรัพย์ทางการเงิน | | | | | |
| เงินฝากธนาคาร | 28,910,212 | - | - | - | 28,910,212 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | - | 1,112,083 | - | - | 1,112,083 |
| รายได้ค้างรับ | - | 243,104 | - | - | 243,104 |
| เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน | - | - | - | - | 271,200 |
| หนี้สินทางการเงิน | | | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืม | | | | | |
| ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | - | 20,013,823 | - | - | 20,013,823 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | - | 4,817,339 | - | - | 4,817,339 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน | 114,000,000 | - | - | - | 114,000,000 |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | - | 7,865,979 | 26,907,097 | 5,893,724 | 40,666,800 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | - | 623,311 | 998,088 | 1,081,561 | 2,702,960 |
| หุ้นกู้ | - | - | 172,440,988 | - | 172,440,988 |

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | |
|--------------------------------------|--------------------------|------------|-------------|-----------|------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | | | | |
| | เมื่อทวงถาม | ภายใน 1 ปี | 1 - 5 ปี | เกิน 5 ปี | ไม่มีกำหนด |
| สินทรัพย์ทางการเงิน | | | | | |
| เงินฝากธนาคาร | 20,813,750 | - | - | - | - |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | - | 453,817 | - | - | - |
| เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน | - | - | - | - | 271,200 |
| หนี้สินทางการเงิน | | | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืม | | | | | |
| ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | - | 4,927,256 | - | - | - |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | - | 3,990,886 | - | - | - |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือ | | | | | |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 147,000,000 | - | - | - | - |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | - | 3,020,286 | 2,602,595 | - | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | - | 525,360 | 668,150 | 1,081,561 | - |
| หุ้นกู้ | - | - | 172,440,988 | - | - |

ง) มูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมเครื่องมือทางการเงินต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรม ดังนั้น มูลค่ายุติธรรมประมาณขึ้นซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินไม่จำเป็นต้องบ่งชี้ถึงจำนวนเงินซึ่งเกิดขึ้นจริงในตลาดแลกเปลี่ยนในปัจจุบัน การใช้ข้อสมมติฐานทางการตลาดและ/หรือวิธีการประมาณแตกต่างกันอาจมีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่อมูลค่ายุติธรรมประมาณขึ้น

การแสดงข้อมูลมูลค่ายุติธรรมไม่รวมมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินวัดมูลค่าด้วยราคาทุนดัดจำหน่ายหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

| วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 | งบการเงินรวม | | | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|------------|---------|
| | มูลค่าตามบัญชี | มูลค่ายุติธรรม | | |
| | | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 |
| สินทรัพย์ทางการเงิน | | | | |
| สินทรัพย์เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 43,218,304 | - | 57,047,400 | - |

| วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | |
|---------------------------------|----------------------|----------------|-------------|---------|-------------|
| | มูลค่าตามบัญชี | มูลค่ายุติธรรม | | | |
| | | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม |
| สินทรัพย์ทางการเงิน | | | | | |
| สินทรัพย์เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม | | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 99,073,446 | - | 132,466,400 | - | 132,466,400 |

32. จัดประเภทรายการ

กลุ่มบริษัทจัดประเภทรายการใหม่บางรายการในงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการในงบการเงินปีปัจจุบัน ดังนี้

| | บาท | | |
|-----------------------------|--------------|-----------------|-----------|
| | งบการเงินรวม | | |
| | ก่อน | จัดประเภทรายการ | หลัง |
| งบฐานะการเงิน | | | |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | 1,355,187 | (243,104) | 1,112,083 |
| รายได้ค้างรับ | - | 243,104 | 243,104 |

33. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 มีมติอนุมัติออกและเสนอขายหุ้นกู้ ครั้งที่ 2/2568 วงเงินไม่เกิน จำนวนเงิน 120 ล้านบาท การออกตราสารนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1 : รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดย ตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี เลขานุการบริษัทและตัวแทนติดต่อประสานงาน กรณีเป็นบริษัทต่างประเทศ

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ: <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/1605/2024/1743036615435.pdf>



เอกสารแนบ 2 : รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ: <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/1605/2024/1742775872820.pdf>



เอกสารแนบ 3 : รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (compliance)

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ: <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/1605/2024/1742775872694.pdf>



เอกสารแนบ 4 : ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ: <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/1605/2024/1741137755716.pdf>



เอกสารแนบ 5 : นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ ฉบับเต็ม และจรรยาบรรณธุรกิจ ฉบับเต็มที่บริษัทได้จัดทำ

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ: <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/1605/2024/1742865210036.pdf>



เอกสารแนบ 6 : รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ: <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/1605/2024/1742865210040.pdf>

