



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

บริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

สารบัญ

หน้า

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	1
1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ	16
1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท	43
1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว	50
1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น	51
1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล	53

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง	54
2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท	56

3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน	62
3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ	63
3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม	71
3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม	78

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

4.1 วิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงินการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ	90
4.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ	117
4.3 ข้อมูลจากงบการเงิน และอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	119

5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

5.1 ข้อมูลทั่วไป	135
5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น	137
5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย	138
5.4 ตลาดรอง	139
5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่oprประจำ (กรณีออกตราสารหนี้)	140

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ	141
6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ (ถ้ามี)	146
6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบายและระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา	149

7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการคณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่น ๆ

7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ	151
7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ	152
7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย	168
7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร	177
7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน	181
7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ	185

8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา	187
8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา	204
8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ	205

9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

9.1 การควบคุมภายใน	209
9.2 รายการระหว่างกัน	225

ส่วนที่ 3 งบการเงิน

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน	265
รายงานของผู้สอบบัญชีอนุญาต	267
งบการเงิน	273
หมายเหตุประกอบงบการเงิน	281

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ	358
-----------	-----

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 ดีเฮาส์ โฮมเซ็นเตอร์ จำกัด (“DHC”) กับบริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (“DH”) เมื่อปี 2561 ซึ่งทั้งสองบริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเช่นเดียวกัน และมีผู้บริหารและกรรมการกลุ่มเดียวกัน โดยมีวัตถุประสงค์ในการควบรวมกิจการเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารงานจากทั้งสองบริษัทที่ธุรกิจเหมือนกัน และเพื่อเตรียมความพร้อมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายใต้ชื่อบริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (ในขณะนั้น) ก่อนจะแปรสภาพจากบริษัทจำกัดเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อปี 2563 และเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ในปีเดียวกัน ต่อมาในปี 2564 บริษัทได้จัดตั้งบริษัท ดีกรุป 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 รีเทล จำกัด (“DER”) ซึ่งเป็นบริษัทที่ได้รับสิทธิในธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน ภายใต้แบรนด์ “ปตท.” ในรูปแบบ DODO (Dealer Owned Dealer Operated) ภายใต้สิทธิในการเป็นตัวแทนจำหน่ายผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียมของบริษัท ปตท.น้ำมันและการค้าปลีก จำกัด (มหาชน) (“OR”) ณ ถนนท่าขอนยาง - บ้านชี ตำบลขามเรียง อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม ต่อมาภายหลังจากก่อสร้างแล้วเสร็จได้เปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ตั้งแต่วันที่ 17 ตุลาคม 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 ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด (ชื่อเดิมบริษัท ดีกรุป โฮลดิ้งส์ จำกัด)

ทุนจดทะเบียน 10.00 ล้านบาท โดยเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 10.00 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 เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด

ทุนจดทะเบียน 5.00 ล้านบาท โดยเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 5.00 ล้านบาท ถือหุ้นโดยบริษัท ดีกรุป โฮลดิ้งส์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ประกอบธุรกิจสถานีบริการน้ำมันและร้านค้าภายในสถานีบริการน้ำมัน

ตั้งแต่อดีตจนกระทั่งปัจจุบันเป็นระยะเวลาที่กลุ่มบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายในพื้นที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศไทยส่งผลให้โครงการที่พัฒนาในช่วงที่ผ่านมาประสบความสำเร็จอย่างต่อเนื่อง โดยเน้นหลักการพัฒนาโครงการที่เรียบง่ายแต่ตอบสนองความต้องการของลูกค้า มีราคาเหมาะสม ให้ความสำคัญกับคุณภาพการก่อสร้าง ตลอดจนการให้บริการหลังการขายที่มีคุณภาพ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีความเข้าใจและเชี่ยวชาญในเขตพื้นที่ดังกล่าว นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังมีธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าปลีกภายในสถานีบริการน้ำมัน ซึ่งมีส่วนช่วยให้กลุ่มบริษัทกระจายความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียงธุรกิจเดียว



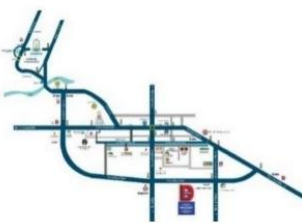
ปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่อยู่ระหว่างการดำเนินการจำนวน 3 โครงการ 1.โครงการเดอะ แกรนด์ คาแนล 2. โครงการพฤกษาริมย์ (ศาลากลาง) 3.โครงการ U PARK HOME และสถานีบริการน้ำมันและร้านค้าภายในสถานีจำนวน 1 แห่ง

สรุปข้อมูลแต่ละโครงการมีรายละเอียดดังนี้


1.) โครงการ เดอะแกรนด์ คาแนล

	
<p>ผังบริเวณโครงการ</p>	 
ที่ตั้ง	ถนนริมคลองสมถวิล ตำบลตลาด อำเภอเมืองมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม
สถานะ	อยู่ระหว่างก่อสร้างและอยู่ระหว่างขาย
เนื้อที่โครงการ	13-1-46.7 ไร่
ลักษณะโครงการ	โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบขนาดกลาง ประเภทโฮมออฟฟิศ และทาวน์โฮม
ลักษณะเฉพาะโครงการ	โครงการผสมผสานที่อยู่อาศัยและธุรกิจการค้า บนทำเลดี ใจกลางเมืองมหาสารคาม ริมคลองสมถวิล ประกอบด้วย โฮมออฟฟิศ 3 ชั้น จำนวน 23 ยูนิต ทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 121 ยูนิต รวมทั้งสิ้น 144 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	328.10 ล้านบาท
ราคาขายเริ่มต้น	โฮมออฟฟิศ 3 ชั้น ราคาเริ่มต้น 3.39 ล้านบาท ทาวน์โฮม 2 ชั้น ราคาเริ่มต้น 1.99 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มที่ 1 พนักงานราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ และพนักงานเอกชน กลุ่มที่ 2 เจ้าของธุรกิจส่วนตัว และนักลงทุน
จุดเด่นโครงการ	1.เลือกใช้วัสดุมาตรฐานสูงในการก่อสร้าง และตกแต่ง คงทนต่อการใช้งานในระยะยาว 2.ออกแบบที่คำนึงถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของพื้นที่ ความทันสมัยที่มาพร้อมกับฟังก์ชันการใช้งานที่หลากหลาย สามารถปรับเปลี่ยนให้เข้ากับไลฟ์สไตล์ได้อย่างลงตัว 3.ทางเข้าโครงการที่สวยงามมีระบบรักษาความปลอดภัยอย่างแน่นหนา 4.ทำเลตั้งอยู่ใจกลางเมืองจังหวัดมหาสารคาม เดินทางสะดวก ใกล้แหล่งค้าปลีกทางเศรษฐกิจของจังหวัด เช่น โรงพยาบาลมหาสารคาม สถานีขนส่งผู้โดยสาร ศูนย์การค้าเจริญไทยคอมเพล็กซ์ เป็นต้น

โครงการ พฤกสิรมย์ (แยก ศาลากลางใหม่)

	
ผังบริเวณโครงการ	 
ที่ตั้ง	ถนนเลี้ยวเมืองมหาสารคาม (ทล.291) กม.9+650 เมตร ตำบลเวียงน้ำ 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 ยูนิต</p> <p>บ้านแฝด 2 ชั้น 38 ยูนิต</p> <p>อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 17 ยูนิต</p> <p>รวมทั้งสิ้น 65 ยูนิต</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.กลุ่มธุรกิจในเรื่องเป็นบริษัทที่มีชื่อเสียงในพื้นที่จึงสร้างความไว้วางใจแก่ลูกค้าที่ตัดสินใจในการซื้อบ้าน</p> <p>จัดสรร</p> <p>4.ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้ ศาลากลางจังหวัดมหาสารคามเพียง 500 เมตร และอยู่ใกล้สถานที่สำคัญอื่นๆ ได้แก่ โรงพยาบาลมหาสารคาม สถานีขนส่งผู้โดยสาร ศูนย์การค้าเสริมไทยพลาซ่า เป็นต้น</p>

โครงการ UPark Home

	ผังบริเวณ โครงการ	
	ระยะเวลาก่อสร้าง	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
	ระยะเวลาเปิดขาย	คาดว่าจะเปิดขาย ไตรมาส 1 ปี 2569
	ที่ตั้ง	ถนนสายบ้านท่าขอนยาง-บ้านชี (ทล.2202) ตำบลขามเรียง อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม
	สถานะ	อยู่ระหว่างการดำเนินการ
	เนื้อที่โครงการ	11 ไร่ 3 งาน 5 ตารางวา
	ลักษณะโครงการ	โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบขนาดใหญ่
ลักษณะเฉพาะ	<p>โครงการบ้านจัดสรรโครงการคุณภาพ ในราคาที่เหมาะสม บนทำเลดี ติดถนนสายบ้านท่าขอนยาง-บ้านชี ใกล้มหาวิทยาลัยมหาสารคาม ประกอบด้วย</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.บ้านแฝด 1 ชั้น 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ Beta 2.บ้านแฝด 1 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ Alpha 3.บ้านแฝด 1 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ Z 4.บ้านแฝด 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ Y 5.บ้านแฝด 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ X <p>รวมทั้งสิ้น 68 ยูนิต</p>	
มูลค่าโครงการ	172.22 ล้านบาท	
ราคาขายเริ่มต้น	<ol style="list-style-type: none"> 1.บ้านแฝด 1 ชั้น 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 1.49 ล้านบาท 2.บ้านแฝด 1 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 1.62 ล้านบาท 3.บ้านแฝด 1 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 1.99 ล้านบาท 4.บ้านแฝด 2 ชั้น 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2.00 ล้านบาท 5.บ้านแฝด 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2.65 ล้านบาท 	
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	<p>กลุ่มที่ 1 พนักงานราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ พนักงานเอกชน และ นิสิต</p> <p>กลุ่มที่ 2 เจ้าของธุรกิจส่วนตัว และนักลงทุน</p>	
จุดเด่นโครงการ	<ol style="list-style-type: none"> 1.ผู้บริหารมีประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร สามารถเข้าใจกระบวนการทำงานและการแก้ปัญหาได้อย่างถูกต้อง 2.การเลือกใช้วัสดุมาตรฐานสูงในการก่อสร้าง และตกแต่ง ทำให้โครงการมีคุณภาพ 3.ทางเข้าโครงการที่สวยงามและมีการรักษาความปลอดภัยอย่างดี 4.ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้ มหาวิทยาลัยมหาสารคามเพียง 500 เมตร และอยู่ใกล้สถานที่สำคัญอื่นๆ ได้แก่ เทศบาลตำบลขามเรียง สถานีตำรวจเขาใหญ่ ตลาดน้อย มหาวิทยาลัยมหาสารคาม เป็นต้น 	

1.1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงาน

สารจากประธานกรรมการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น นักลงทุน ลูกค้า คู่ค้า และผู้มีส่วนได้เสียทุกท่าน

ในนามของคณะกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าขอกราบขอบพระคุณผู้ถือหุ้น นักลงทุน ลูกค้า คู่ค้า ตลอดจนผู้มีส่วนได้เสียทุกท่านที่ได้ให้ความไว้วางใจและการสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทมาอย่างต่อเนื่องตลอดปี 2568 ที่ผ่านมา

ปี 2568 นับเป็นอีกหนึ่งปีที่ภาคธุรกิจต้องเผชิญกับความท้าทายจากภาวะเศรษฐกิจที่มีความผันผวน รวมถึงปัจจัยแวดล้อมทางธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงดำเนินธุรกิจด้วยความรอบคอบ ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยยึดมั่นในหลักธรรมาภิบาล ความโปร่งใส และความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ควบคู่กับการกำหนดกลยุทธ์ที่เหมาะสม เพื่อเสริมสร้างความแข็งแกร่งขององค์กรและเตรียมความพร้อมในการรองรับการเปลี่ยนแปลงของตลาดในอนาคต

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักใน 2 ประเภทหลัก ได้แก่

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย

2. ธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีบริการ

ในส่วนของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการจำนวน 3 โครงการ ได้แก่

1. โครงการเดอะแกรนด์ คาแนล - โครงการทาวน์โฮมและโฮมออฟฟิศ รวม 144 ยูนิต ปัจจุบันโอนกรรมสิทธิ์แล้ว 79 ยูนิต และคงเหลือ 65 ยูนิต
2. โครงการพฤกษารมย์ ศาลากลาง - โครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ รวม 65 ยูนิต ปัจจุบันโอนกรรมสิทธิ์แล้ว 40 ยูนิต และคงเหลือ 25 ยูนิต
3. โครงการยูปาร์ค โฮม - โครงการบ้านแฝด รวม 68 ยูนิต คาดว่าจะสามารถเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ได้ภายในไตรมาส 2 ของปี 2569

นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังมีการดำเนินธุรกิจสถานีบริการน้ำมันจำนวน 1 แห่ง ซึ่งถือเป็นอีกหนึ่งแนวทางในการกระจายแหล่งรายได้ของบริษัท ช่วยลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียงธุรกิจเดียว และเสริมสร้างความมั่นคงให้กับรายได้ของบริษัทในระยะยาว

นอกจากนี้บริษัทฯ ได้มีการนำแนวทางการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยได้ให้ความสำคัญกับการนำแนวคิด ESG (Environmental, Social, and Governance) มาประยุกต์ใช้ในการดำเนินงาน โดยมุ่งเน้นการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม การมีส่วนร่วมในการพัฒนาสังคมและชุมชนโดยรอบรวมถึงการยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทเติบโตควบคู่ไปกับความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม บริษัทฯเชื่อมั่นว่าด้วยศักยภาพขององค์กร วิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจ และความร่วมมือจากทุกภาคส่วนจะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยผลักดันให้บริษัทสามารถเติบโตได้อย่างมั่นคงและยั่งยืนในระยะยาว

สุดท้ายนี้ ในนามของคณะกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าขอขอบพระคุณผู้ถือหุ้น นักลงทุน ลูกค้า คู่ค้า ตลอดจนคณะผู้บริหารและพนักงานทุกท่าน ที่ได้ร่วมกันทุ่มเทและสนับสนุนการดำเนินงานด้วยดีเสมอมา บริษัทฯจะยังคงมุ่งมั่นดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสยึดมั่นในหลักธรรมาภิบาล เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น ควบคู่ไปกับการมีส่วนร่วมในการพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน

ขอขอบพระคุณทุกท่านที่ให้ความไว้วางใจ และหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับการสนับสนุนจากทุกท่านอย่างต่อเนื่องต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

-ธีรพรณ อึ้งภากรณ์-

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ธีรพรณ อึ้งภากรณ์

ประธานกรรมการบริษัท

วิสัยทัศน์

“เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อันดับหนึ่ง ของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ”



วัตถุประสงค์

1. คณะกรรมการจะกำหนดหรือดูแลให้วัตถุประสงค์ และเป้าหมายของบริษัทเป็นไปเพื่อความยั่งยืน โดยเป็นวัตถุประสงค์ และเป้าหมายที่สอดคล้องกับการสร้างคุณค่าให้ทั้งกิจการ ลูกค้า ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย และสังคมโดยรวม

1.1 คณะกรรมการจะรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย และเป้าหมายที่ชัดเจน เหมาะสม สามารถใช้เป็นแนวคิดหลักในการกำหนดรูปแบบธุรกิจ และสื่อสารให้ทุกคนในองค์กรขับเคลื่อนไปในทิศทางเดียวกัน โดยอาจจัดทำเป็นวิสัยทัศน์ และค่านิยมร่วมขององค์กร หรือวัตถุประสงค์และหลักการโดยตั้งอยู่บนหลักการจาก

- (1) วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งบริษัท
- (2) การตอบสนองลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย
- (3) ความสามารถในการทำกำไร หรือแข่งขันด้วยการสร้างคุณค่าให้แก่บริษัท และลูกค้า

(4) ความสามารถในการดำรงอยู่ของบริษัทในระยะยาว ภายใต้ปัจจัยทั้งโอกาสและความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อบริษัท และผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

1.2 ในการบรรลุวัตถุประสงค์ และเป้าหมายของบริษัท คณะกรรมการจะกำหนดรูปแบบธุรกิจที่สามารถสร้างคุณค่าให้แก่กิจการ ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย และสังคมโดยรวมควบคู่กันไปโดยพิจารณาจาก

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

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

1.4 คณะกรรมการจะส่งเสริมการสื่อสาร และเสริมสร้างให้วัตถุประสงค์ และเป้าหมายของบริษัทสะท้อนอยู่ในการตัดสินใจและการดำเนินงานของบุคลากรในทุกระดับจนกลายเป็นวัฒนธรรมองค์กร

2. คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้มั่นใจว่าวัตถุประสงค์ เป้าหมาย ตลอดจนกลยุทธ์ในระยะเวลายานกลาง และ/หรือแผนประจำปีของบริษัท สอดคล้องกับการบรรลุวัตถุประสงค์ และเป้าหมายของบริษัท โดยมีการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสม และปลอดภัย

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

2.2 ในการกำหนดกลยุทธ์และแผนงานประจำปี คณะกรรมการจะดูแลให้มีการวิเคราะห์สภาพแวดล้อม ปัจจัยและความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ และเป้าหมายของบริษัท โดยครอบคลุมถึงที่ทำให้เข้าใจความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างแท้จริง 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 เพื่อนำไปวิเคราะห์และจัดระดับประเด็นดังกล่าวตามความสำคัญและผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อทั้งบริษัทและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ทั้งนี้เพื่อเลือกเรื่องสำคัญที่จะเป็นการสร้างคุณค่าร่วมกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียมาดำเนินการให้เกิดผล

2.3 การกำหนดกลยุทธ์ คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้มีการส่งเสริมการสร้างนวัตกรรม และนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้ในการสร้างความสามารถในการแข่งขัน ตอบสนองความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย โดยยังคงอยู่บนพื้นฐานของความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

2.4 เป้าหมายที่กำหนดควรเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจและศักยภาพของบริษัท โดยคณะกรรมการจะกำหนดเป้าหมายทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงิน นอกจากนี้จะตระหนักถึงความเสี่ยงของการตั้งเป้าหมายที่อาจนำไปสู่การประพฤติที่ผิดกฎหมาย หรือขาดจริยธรรม (Unethical conduct)

2.5 คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้มีการถ่ายทอดวัตถุประสงค์ และเป้าหมาย ผ่านกลยุทธ์และแผนงานให้ทั่วทั้งองค์กร

2.6 คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้มีการจัดสรรทรัพยากรและการควบคุมการดำเนินงานที่เหมาะสมและติดตามการดำเนินการตามกลยุทธ์และแผนงานประจำปี โดยอาจจัดให้มีผู้ทำหน้าที่รับผิดชอบดูแลและติดตามผลการดำเนินงาน

เป้าหมาย

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

กลยุทธ์ในการดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ ในทำเลที่มีความพร้อมในด้านสาธารณูปโภค และโครงสร้างพื้นฐานที่เหมาะสมกับการทำโครงการและตอบโจทย์ตรงตามความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายซึ่งในแต่ละพื้นที่มีความแตกต่างกันส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายไม่ว่าจะเป็นอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อใช้สำหรับพักอาศัยเพียงอย่างเดียว หรืออสังหาริมทรัพย์แนวราบที่สามารถใช้ทั้งพักอาศัยและทำการค้าได้ในสถานที่เดียวกัน ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ อาคารพาณิชย์ และคอนโดมิเนียม นอกจากนี้ในการพัฒนาแต่ละโครงการกลุ่มบริษัทได้ให้ความสำคัญในด้านเกี่ยวกับคุณภาพ ตั้งแต่แนวคิดของโครงการ การออกแบบผังโครงการ การออกแบบแปลนก่อสร้าง การวางแผนการก่อสร้าง การควบคุม การก่อสร้างให้ได้มาตรฐาน จนกระทั่งการก่อสร้างแล้วเสร็จตามรูปแบบที่กำหนด โดยมุ่งเน้นในเรื่องความเหมาะสมต่อการใช้งานจริง ใช้วัสดุที่ได้มาตรฐาน มีความคงทน เลือกใช้วัสดุตกแต่งรวมถึงสุขภัณฑ์ที่มีคุณภาพ เพื่อให้สามารถส่งมอบผลิตภัณฑ์ที่ตอบโจทย์และตรงตามความต้องการของลูกค้า ควบคู่กับราคาที่เหมาะสม

1.1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
2568	<p>มกราคม วันที่ 17 มกราคม 2568 บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ ภายใต้ชื่อหุ้นกู้ “หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด” อายุ 2 ปี 6 เดือน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปี เสนอขายในวงจำกัดต่อนักลงทุนสถาบัน และ/หรือ นักลงทุนรายใหญ่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้ (Roll-over) และเป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการปัจจุบันของบริษัท</p> <p>กุมภาพันธ์ วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2568 ไถ่ถอนหุ้นกู้ทั้งจำนวนในวันครบกำหนดไถ่ถอนของหุ้นกู้ “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2568” โดยมียอดคงเหลือก่อนการไถ่ถอนจำนวน 120.00 ล้านบาท</p> <p>พฤษภาคม วันที่ 9 พฤษภาคม 2568 บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ ภายใต้ชื่อหุ้นกู้ “หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2568 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด” อายุ 2 ปี 6 เดือน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.25 ต่อปี เสนอขายในวงจำกัดต่อนักลงทุนสถาบัน และ/หรือ นักลงทุนรายใหญ่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้ (Roll-over) เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการปัจจุบันของบริษัท และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนระยะสั้นภายในกิจการ</p> <p>ตุลาคม วันที่ 30 ตุลาคม 2568 บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ ภายใต้ชื่อหุ้นกู้ “หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2568 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด” อายุ 2 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปี เสนอขายในวงจำกัดต่อนักลงทุนสถาบัน และ/หรือ นักลงทุนรายใหญ่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้ (Roll-over) เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการปัจจุบันของบริษัท และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนระยะสั้นภายในกิจการ</p> <p>พฤศจิกายน วันที่ 9 พฤศจิกายน 2568 ไถ่ถอนหุ้นกู้ทั้งจำนวนในวันครบกำหนดไถ่ถอนของหุ้นกู้ “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2568” โดยมียอดคงเหลือก่อนการไถ่ถอนจำนวน 56.10 ล้านบาท</p>
2567	<p>กุมภาพันธ์ บริษัท ดิกรูป โฮลดิ้งส์ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้มีการเปลี่ยนชื่อบริษัท เป็น บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด</p>

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 มูลค่าที่ตราไว้ 0.50 บาท ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนเพิ่มขึ้นจาก 420.00 ล้านบาท เป็น 462.00 ล้านบาท <p>กรกฎาคม บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ ภายใต้ชื่อหุ้นกู้ “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ดีแฮสพัฒนา 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 น้ำพองกรีนวิลล์ จำกัด) (“AGKK”) จำนวน 54,000 หุ้น ราคาที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท ในราคาซื้อขายหุ้นละ 1,000 บาท ซึ่งเป็นบริษัทถือครองที่ดินเพื่อการพัฒนา ยังไม่ได้มีการประกอบธุรกิจในเชิงพาณิชย์ โดยชำระเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท <p>พฤศจิกายน เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2566 บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ ภายใต้ชื่อหุ้นกู้ “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ดีแฮสพัฒนา 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>ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท 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 ดีแฮสพัฒนา 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 เรื่องสำคัญดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - อนุมัติให้บริษัทจัดตั้ง บริษัทย่อย โดยใช้ชื่อ “บริษัท ดิกรูป โฮลดิ้งส์ จำกัด” ด้วยทุนจดทะเบียน 10.00 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1.00 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ชำระค่าหุ้นแล้วหุ้นละ 3 บาท คิดเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 3.00 ล้านบาท - อนุมัติให้บริษัท ดิกรูป โฮลดิ้งส์ จำกัด (หลังจากจัดตั้งแล้วเสร็จ) ซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ดีเอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด (“DER”) ซึ่ง DER อยู่ระหว่างการยื่นขอสิทธิเป็นตัวแทนจำหน่ายปีโตรเลียม สถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีโดยยังไม่มีกรอบธุรกิจเชิงพาณิชย์ 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 หรือสกุลเงินอื่นในจำนวนเทียบเท่ากัน การออกตราสารหนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ <p>สิงหาคม บริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด (“บริษัทย่อยทางอ้อม”) ได้รับสิทธิเป็นตัวแทนจำหน่ายปีโตรเลียมของบริษัท ปตท.น้ำมันและค้าปลีก จำกัด (มหาชน) หรือ “OR” ณ ถนนท่าขอนยาง – บ้านชี ตำบลขามเรียง อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม ในรูปแบบ DODO (Dealer Owned Dealer Operated)</p>
2563	<p>มีนาคม ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท 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 เป็นทุนจดทะเบียน 420.00 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 217.20 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering: IPO) - 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 บริษัทเสนอขายหุ้นต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) จำนวน 217.2 ล้านหุ้น ที่ราคาหุ้นละ 0.60 บาท คิดเป็นมูลค่าระดมทุน 130.32 ล้านบาท และมีมูลค่าหลักทรัพย์ ณ ราคา IPO 504 ล้านบาท โดยมีจำนวนหุ้นจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหุ้นชำระแล้ว 840 ล้านหุ้น พาร์หุ้นละ 0.50 บาท คิดเป็น ทุนชำระแล้ว 420 ล้านบาท</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>

ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
2561	เมษายน ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2560 เมื่อวันที่ 2 ม.ค. 2561 ของ DHC และครั้งที่ 2/2560 ของ DH มีมติอนุมัติการควบรวม 2 บริษัทเข้าด้วยกัน โดยใช้ชื่อ "บริษัท ดีแฮสพัฒนา จำกัด" โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจ รวมถึงป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 18 เมษายน 2561 มีทุนจดทะเบียนและทุนจดทะเบียนชำระแล้วเท่ากับ 360.00 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 3.6 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
2560	กุมภาพันธ์ เปิดขายโครงการที่ 4 คือ โครงการ "แกรนด์ บิช" ภายใต้ DHC โดยมีลักษณะโครงการเป็นอาคารพาณิชย์ จำนวน 50 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 200.28 ล้านบาท
2559	มกราคม DHC เพิ่มทุนจดทะเบียนโดยการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนต่อผู้ถือหุ้นเดิมจาก 5.00 ล้านบาท เป็น 160.00 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1.55 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนสำหรับซื้อที่ดินในการพัฒนาโครงการ
2557	มีนาคม เปิดโครงการที่ 3 ภายใต้ชื่อโครงการ "เดอะแกรนด์ คาแนล" พัฒนาโดย DH โดยโครงการประกอบด้วย ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ รวมทั้งสิ้น 163 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 381.69 ล้านบาท
2555	กรกฎาคม DHC เพิ่มทุนจดทะเบียนโดยการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนต่อผู้ถือหุ้นเดิมจาก 3.00 ล้านบาท เป็น 5.00 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 20,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนกิจการ
2554	กรกฎาคม ก่อตั้งบริษัท ดีแฮสพัฒนา จำกัด ("DH") ด้วยทุนจดทะเบียน 200.00 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2.00 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยมีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 99 ถนนสารคาม-วาปีปทุม ตำบลตลาด อำเภอเมืองมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ตุลาคม เปิดโครงการที่ 2 ภายใต้ชื่อโครงการ "เดอะแกรนด์ เรสซิเดนซ์" พัฒนาโดย DHC โดยโครงการประกอบด้วย บ้านเดี่ยวชั้นเดียว และบ้านเดี่ยวสองชั้น รวมทั้งสิ้น 122 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 282.00 ล้านบาท
2553	เมษายน ก่อตั้งบริษัท ดีแฮส โฮมเซ็นเตอร์ จำกัด ("DHC") ด้วยทุนจดทะเบียน 3.00 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 30,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 5/1 ถนนริมคลองสมถวิล ตำบลตลาด อำเภอเมืองมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย กันยายน เปิดโครงการแรก ภายใต้ชื่อโครงการ "ศุภกรณ์ แกรนด์ วิลล์" โดย DHC ประกอบด้วยบ้านเดี่ยวชั้นเดียว และบ้านเดี่ยวสองชั้น รวมทั้งสิ้น 69 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 166.45 ล้านบาท

1.1.3 การใช้เงินระดมทุนตามวัตถุประสงค์ที่แจ้งในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์

มีการเสนอขายตราสารทุน หรือตราสารหนี้หรือไม่ : มี

การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารทุนหรือตราสารหนี้แต่ละครั้ง

รายการการใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารทุนหรือตราสารหนี้แต่ละครั้ง	
รายการที่ 1	
ประเภทตราสารที่ระดมทุน	จำนวนเงินจากการระดมทุน
ตราสารหนี้	116.40 ล้านบาท

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ระยะเวลาที่ใช้โดยประมาณ	จำนวนเงินตามแผน	จำนวนเงินใช้ไป
1. ชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้ (Roll-over)	ก.พ. 2568 - ก.พ. 2568	85.00	85.00
2. ซื้อทรัพย์สิน ลงทุนหรือเป็นเงินค่าใช้จ่ายในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน	ม.ค. 2568 - ธ.ค. 2568	50.00	31.40
การดำเนินการตามวัตถุประสงค์ บรรลุวัตถุประสงค์ ความเสี่ยงหน้าของการใช้เงิน / เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ - สิ่งที่เกี่ยวข้อง -			
รายการที่ 2			
ประเภทตราสารที่ระดมทุน		จำนวนเงินจากการระดมทุน	
ตราสารหนี้		31.70 ล้านบาท	
วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ระยะเวลาที่ใช้โดยประมาณ	จำนวนเงินตามแผน	จำนวนเงินใช้ไป
1. ซื้อทรัพย์สิน ลงทุน หรือเป็นเงินค่าใช้จ่ายในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน	พ.ค. 2568 - ธ.ค. 2568	15.00 - 25.00	15.00
2. ซื้อทรัพย์สิน ลงทุน หรือเป็นเงินค่าใช้จ่ายในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน	พ.ค. 2568 - มี.ค. 2569	36.00 - 48.00	0.00
3. ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนระยะสั้นภายในกลุ่มบริษัท	พ.ค. 2568 - พ.ย. 2568	17.00 - 17.00	16.70
4. เพื่อใช้ชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้ (Roll-over)	พ.ย. 2568	30.00 - 30.00	0.00
การดำเนินการตามวัตถุประสงค์ ไม่บรรลุวัตถุประสงค์ หรือ เปลี่ยนวัตถุประสงค์			

ความคืบหน้าของการใช้เงิน / เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์

การเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้เงินหุ้นกู้ในครั้งนี้ สืบเนื่องจากในช่วงเวลาที่กำหนดให้ใช้เงินดังกล่าว โครงการ UPark Residence ยังอยู่ระหว่างกระบวนการขออนุญาตก่อสร้างและการเตรียมความพร้อมก่อนเริ่มดำเนินการก่อสร้าง จึงยังไม่สามารถดำเนินการลงทุนได้ตามแผนที่กำหนดไว้เดิม

ด้วยเหตุดังกล่าว บริษัทจึงมีความจำเป็นต้องบริหารจัดการสภาพคล่องทางการเงินอย่างเหมาะสม โดยจัดสรรเงินบางส่วนเพื่อรองรับภาระค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่มีลักษณะเร่งด่วนและจำเป็นต่อการรักษาความต่อเนื่องของการดำเนินงานของบริษัท

ทั้งนี้ ณ ปัจจุบัน โครงการ UPark Residence ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างเป็นที่เรียบร้อยแล้วเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2568 และบริษัทได้เริ่มดำเนินการเตรียมงานก่อสร้างในส่วนของงานฐานรากแล้ว โดยการลงทุนในโครงการดังกล่าว บริษัทได้ใช้แหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเป็นแหล่งเงินทุนในโครงการ

การเปลี่ยนแปลงลำดับวัตถุประสงค์การใช้เงินดังกล่าวมิได้มีลักษณะเป็นการใช้เงินเพื่อประโยชน์เฉพาะบุคคล หรือเป็นธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์แต่อย่างใด โดยบริษัทได้พิจารณาดำเนินการภายใต้หลักความโปร่งใส รอบคอบ และคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นกู้เป็นสำคัญ

ลิงก์ที่เกี่ยวข้อง

-

รายการที่ 3**ประเภทตราสารที่ระดมทุน****จำนวนเงินจากการระดมทุน**

ตราสารหนี้

41.70 ล้านบาท

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ระยะเวลาที่ใช้โดยประมาณ	จำนวนเงินตามแผน	จำนวนเงินใช้ไป
1. ชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้ (Roll-over)	พ.ย. 2568	56.10 - 56.10	41.70
2. ซื้อทรัพย์สิน ลงทุนหรือเป็นเงินค่าใช้จ่ายในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน	ธ.ค. 2568	25.00 - 25.00	0.00
3. ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนระยะสั้นภายในกลุ่มบริษัท	ธ.ค. 2568	18.90 - 18.90	0.00

การดำเนินการตามวัตถุประสงค์

บรรล่วัตถุประสงค์

ความคืบหน้าของการใช้เงิน / เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์

-

ลิงก์ที่เกี่ยวข้อง

-

กฎหมายที่บังคับใช้ (สำหรับบริษัทที่เคยเปิดเผยข้อมูลในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้)

การออกและเสนอขายตราสารหนี้ของบริษัทอยู่ภายใต้บังคับของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และที่แก้ไขเพิ่มเติม รวมถึงกฎเกณฑ์ ประกาศ และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“ก.ล.ต.”) ซึ่งกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขออนุญาต การเสนอขายตราสารหนี้ การเปิดเผยข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ออกตราสารหนี้

ทั้งนี้ บริษัทในฐานะผู้ออกตราสารหนี้มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญต่อผู้ลงทุนอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลา รวมถึงต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการรายงานข้อมูล การเปิดเผยเหตุการณ์สำคัญ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิของตราสารหนี้ ตลอดจนกฎเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้องที่กำหนดโดยสำนักงาน ก.ล.ต. และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดีและการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด โดยได้กำหนดให้มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินธุรกิจและการออกตราสารหนี้ของบริษัทเป็นไปอย่างถูกต้อง โปร่งใส และคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

1.1.4 ข้อผูกพันที่บริษัทให้คำมั่นไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล รวมทั้งการปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อผูกพันหรือเงื่อนไขดังกล่าวในปีต่อ ๆ มา

มีการออกตราสารที่มีข้อผูกพันหรือเงื่อนไขหรือไม่ : มี

ข้อผูกพันที่บริษัทให้คำมั่นไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล และการปฏิบัติตามข้อผูกพัน

บริษัทได้กำหนดข้อผูกพันและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (Filing) และข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อคุ้มครองสิทธิและผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ บริษัทมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันดังกล่าวตลอดอายุของหุ้นกู้

ข้อผูกพันที่สำคัญประกอบด้วย

1. การดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

บริษัทดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำรงอัตราส่วนของ “หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น” (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ณ สิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาสไม่เกิน 2.5 : 1 (สองจุดห้าต่อหนึ่ง) เท่า

2. การเปิดเผยข้อมูลและการรายงานต่อผู้ลงทุน

บริษัทเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญต่อผู้ถือหุ้น รวมทั้งต้องจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงินและรายงานอื่นที่เกี่ยวข้องตามระยะเวลาที่กำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

3. การรักษาฐานะของหลักประกัน

บริษัทดำเนินการให้หลักประกันของหุ้นก้อย่างคงมีผลบังคับใช้ และมีมูลค่าหรือเงื่อนไขเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

4. การปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

บริษัทดำเนินธุรกิจและบริหารจัดการกิจการให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง รวมถึงข้อกำหนดที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้

ในปีที่ผ่านมาและในปีต่อ ๆ มา บริษัทได้ติดตามและประเมินการปฏิบัติตามข้อผูกพันดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทขอยืนยันว่า บริษัทได้ปฏิบัติตามข้อผูกพันและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้และข้อกำหนดสิทธิของหุ้นก้อย่างครบถ้วน และไม่พบเหตุการณ์ผิดนัดชำระหนี้หรือการไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของหุ้นกู้แต่อย่างใด

1.1.5 ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท : บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)

ชื่อย่อหลักทรัพย์ : DHOUSE

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 99 ถนนสารคาม - วาปีปทุม ตำบลตลาด อำเภอเมือง
มหาสารคาม

จังหวัด : มหาสารคาม

รหัสไปรษณีย์ : 44000

ประเภทธุรกิจ : ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย

เลขทะเบียนบริษัท : 0107563000045

โทรศัพท์ : 0-4372-2999

โทรสาร : -

เว็บไซต์บริษัท : www.dhousepattana.com

อีเมล : info@dhousepattana.com

จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (หุ้น)

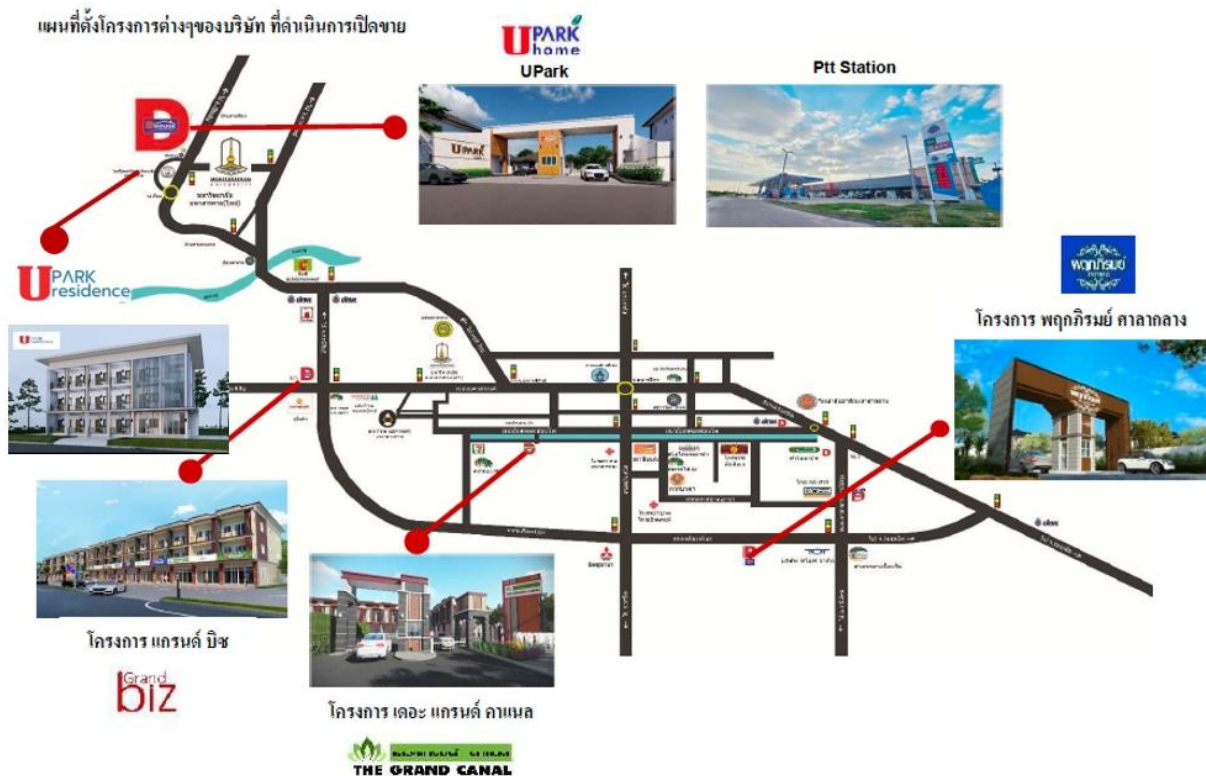
หุ้นสามัญ : 906,666,660

หุ้นบุริมสิทธิ : 0



1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“DHOUSE” หรือ “กลุ่มบริษัท”) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ในพื้นที่จังหวัดมหาสารคาม และจังหวัดข้างเคียง ธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าปลีกภายในสถานีบริการน้ำมัน ภายใต้สิทธิการเป็นตัวแทนจำหน่าย ของบริษัท ปตท. น้ำมันและการค้าปลีก จำกัด (มหาชน) แบรินด์ “PTT Station” ในพื้นที่อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม (ใกล้กับมหาวิทยาลัยมหาสารคาม)



1.2.1 โครงสร้างรายได้

ปัจจุบันธุรกิจของกลุ่มบริษัทสามารถแยกเป็น 2 ประเภทหลัก ประกอบด้วย

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2. ธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีบริการน้ำมัน

โดยสำหรับปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 มีรายละเอียดรายได้สำหรับแต่ละธุรกิจ ดังนี้

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

1.1 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีโครงการที่เปิดขายอยู่ 3 โครงการ ประกอบด้วยโครงการเดอะ แกรนด์ คาแนล โครงการพุทธรักษ์ (ศาลากลาง) และ โครงการ U PARK HOME

1.2 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทให้เช่า

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทให้เช่า เป็นธุรกิจที่ต่อยอดมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ซึ่งกลุ่มบริษัทจะมีการพิจารณาถึงศักยภาพพื้นที่ ทำเล ที่ตั้ง เพื่อให้สอดคล้องกับการใช้งานจริงก่อนการเริ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนพื้นที่ดังกล่าว โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เช่าทั้งระยะสั้น หรือระยะยาว โดยปัจจุบันอสังหาริมทรัพย์ประเภทให้เช่าทั้งหมดอยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง ซึ่งคาดว่าจะสามารถเริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์ได้ภายในปี 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทให้เช่าที่อยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ UPark Market และ UPark Residence ซึ่งอยู่ระหว่างก่อสร้างและให้บริการ

2. ธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีบริการ

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

โครงสร้างรายได้ของสายผลิตภัณฑ์หรือกลุ่มธุรกิจ

	2566	2567	2568
รายได้จากการดำเนินงานรวม (พันบาท)	156,773.00	243,361.00	197,822.00
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (พันบาท)	24,376.00	99,855.00	61,519.00
ธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานี (พันบาท)	124,464.00	138,087.00	135,414.00
อื่น ๆ (พันบาท)	7,933.00	5,419.00	889.00
รายได้จากการดำเนินงานรวม (%)	100.00%	100.00%	100.00%
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (%)	15.55%	41.03%	31.10%
ธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานี (%)	79.39%	56.74%	68.45%
อื่น ๆ (%)	5.06%	2.23%	0.45%

โครงสร้างรายได้จากในประเทศและจากต่างประเทศ

	2566	2567	2568
รายได้รวม (พันบาท)	156,773.00	243,361.00	197,822.00
รายได้จากในประเทศ (พันบาท)	156,773.00	243,361.00	197,822.00
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

	2566	2567	2568
รายได้อื่นรวม (พันบาท)	7,933.00	5,419.00	889.00
รายได้อื่นจากการดำเนินงาน (พันบาท)	630.00	641.00	689.00
รายได้อื่นนอกเหนือจากการดำเนินงาน (พันบาท)	7,303.00	4,778.00	200.00
กำไรจากการเวนคืนที่ดิน (พันบาท)	7,303.00	1,241.00	0.00
กำไร (ขาดทุน) จากการจำหน่ายทรัพย์สิน (พันบาท)	0.00	3,537.00	200.00

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ของการร่วมค้าและบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย

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

1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

1.2.2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ และการพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีโครงการที่เปิดขายอยู่ หรืออยู่ระหว่างการพัฒนาทั้งสิ้น 3 โครงการ ประกอบด้วยโครงการ เดอะ แกรนด์ คาแนล โครงการพฤกษาริมย์ (ศาลากลาง) และโครงการ U PARK HOME โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) โครงการ “เดอะแกรนด์ คาแนล” เปิดตัวโครงการในช่วงเดือนมีนาคม 2557 ลักษณะโครงการประกอบด้วยทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ รวมจำนวน 144 ยูนิต พื้นที่โครงการ 13 - 1 - 46.7 ไร่ ตั้งอยู่ที่แยกถนนสมถวิลราชภูมิ ตำบลตลาด อำเภอเมือง จังหวัดมหาสารคาม มูลค่าโครงการ 328.10 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 79 ยูนิต คงเหลือขายจำนวน 65 ยูนิต

2) โครงการ “พฤกษาริมย์ ศาลากลาง” เปิดตัวโครงการช่วงเดือนมิถุนายน 2563 ลักษณะโครงการประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ รวมจำนวน 65 ยูนิต พื้นที่โครงการ 10 - 2 - 67.0 ไร่ ตั้งอยู่ถนนเลียบเมืองสารคาม (ทล.291) ตำบลแวงน่าง อำเภอเมือง จังหวัดมหาสารคาม มูลค่าโครงการ 223.23 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 40 ยูนิต คงเหลือขาย 25 ยูนิต

3) 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 179.42 ล้านบาท มียูนิตที่รองรับการขายทั้งสิ้น 68 ยูนิต

รูปภาพ1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

สรุปข้อมูลแต่ละโครงการมีรายละเอียดดังนี้

1.) โครงการ เดอะแกรนด์ คาแนล

	
ผังบริเวณโครงการ	 
ที่ตั้ง	ถนนริมคลองสมอติวิธ ตำบลตลาด อำเภอเมืองมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม
สถานะ	อยู่ระหว่างก่อสร้างและอยู่ระหว่างขาย
เนื้อที่โครงการ	13-1-46.7 ไร่
ลักษณะโครงการ	โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบขนาดกลาง ประเภทโฮมออฟฟิศ และทาวน์โฮม
ลักษณะเฉพาะโครงการ	<p>โครงการผสมผสานที่อยู่อาศัยและธุรกิจการค้า บนทำเลดี ใจกลางเมืองมหาสารคาม ริมคลองสมอติวิธ ประกอบด้วย</p> <p>โฮมออฟฟิศ 3 ชั้น จำนวน 23 ยูนิต</p> <p>ทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 121 ยูนิต</p> <p>รวมทั้งสิ้น 144 ยูนิต</p>
มูลค่าโครงการ	328.10 ล้านบาท
ราคาขายเริ่มต้น	<p>โฮมออฟฟิศ 3 ชั้น ราคาเริ่มต้น 3.39 ล้านบาท</p> <p>ทาวน์โฮม 2 ชั้น ราคาเริ่มต้น 1.99 ล้านบาท</p>
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	<p>กลุ่มที่ 1 พนักงานราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ และพนักงานเอกชน</p> <p>กลุ่มที่ 2 เจ้าของธุรกิจส่วนตัว และนักลงทุน</p>
จุดเด่นโครงการ	<ol style="list-style-type: none"> 1.เลือกใช้วัสดุมาตรฐานสูงในการก่อสร้าง และตกแต่ง คงทนต่อการใช้งานในระยะยาว 2.ออกแบบที่คำนึงถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของพื้นที่ ความทันสมัยที่มาพร้อมกับฟังก์ชันการใช้งานที่หลากหลาย สามารถปรับเปลี่ยนให้เข้ากับไลฟ์สไตล์ได้อย่างลงตัว 3.ทางเข้าโครงการที่สวยงามมีระบบรักษาความปลอดภัยอย่างแน่นหนา 4.ทำเลตั้งอยู่ใจกลางเมืองจังหวัดมหาสารคาม เดินทางสะดวก ใกล้แหล่งค้าปลีกทางเศรษฐกิจของจังหวัด เช่น โรงพยาบาลมหาสารคาม สถานีขนส่งผู้โดยสาร ศูนย์การค้าเสริมไทยคอมเพล็กซ์ เป็นต้น



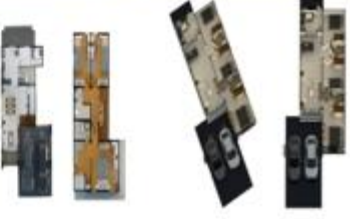
โครงการ เดอะแกรนด์ คาแนล

2.โครงการพฤกษิมย์ (ศาลากลาง)

	
ผังบริเวณโครงการ	 
ที่ตั้ง	ถนนเลียบเมืองมหาสารคาม (ทล. 291) กม.9+650 เมตร สี่แยกวงน้ำ อําเภอมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม
สถานะ	อยู่ระหว่างก่อสร้างและอยู่ระหว่างการขาย
เนื้อที่โครงการ	10-2-67.0 ไร่
ลักษณะโครงการ	โครงการขนาดเล็ก บ้านแฝด บ้านเดี่ยว
ลักษณะเฉพาะโครงการ	โครงการผสมผสานที่อยู่อาศัยและธุรกิจการค้า บนทำเลริมถนนเลียบเมือง ใกล้ศูนย์ราชการ ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 10 หน่วย บ้านแฝด 2 ชั้น 38 หน่วย อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 17 หน่วย รวมทั้งสิ้น 65 หน่วย
มูลค่าโครงการ	223.23 ล้านบาท
ราคาขายเริ่มต้น	บ้านแฝด 2 ชั้น ราคาเริ่มต้น 2.98 ล้านบาท บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคาเริ่มต้น 3.99 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มที่ 1 พนักงานราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ และพนักงานเอกชน กลุ่มที่ 2 เจ้าของธุรกิจส่วนตัว และนักลงทุน
จุดเด่นโครงการ	1.เลือกใช้วัสดุมาตรฐานสูงในการก่อสร้าง และตกแต่ง คงทนต่อการใช้งานในระยะยาว 2.ทางเข้าโครงการที่สวยงามและมีระบบรักษาความปลอดภัยอย่างดี 3.กลุ่มธุรกิจเป็นบริษัทที่มีชื่อเสียงในพื้นที่จึงสร้างความไว้วางใจแก่ลูกค้าที่ตัดสินใจในการซื้อบ้านจัดสรร 4.ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้ศาลากลางจังหวัดมหาสารคาม ระยะทางประมาณ 500 เมตร และอยู่ใกล้สถานที่สำคัญอื่น ๆ ได้แก่ โรงพยาบาลมหาสารคาม สถานีขนส่งผู้โดยสาร ศูนย์การค้า เจริญไทยพลาซ่า เป็นต้น

โครงการพฤกษิมย์ (ศาลากลาง)

3.โครงการ U PARK HOME

	
ผังบริเวณโครงการ	 
ที่ตั้ง	ถนนสายบ้านท่าขนอย - บ้านชี (ทล.2202) ตำบลขามเรียง อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม
สถานะ	อยู่ระหว่างก่อสร้างและอยู่ระหว่างการขาย
เนื้อที่โครงการ	11-3-5.0 ไร่
ลักษณะโครงการ	โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบขนาดกลาง
ลักษณะเฉพาะโครงการ	<p>โครงการบ้านจัดสรรโครงการคุณภาพ ในราคาที่เหมาะสม บนทำเลดี ติดถนนสายบ้านท่าขนอย - บ้านชี ใกล้มหาวิทยาลัยมหาสารคาม ประกอบด้วย</p> <p>1.บ้านแฝด 1 ชั้น 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 5 Unit</p> <p>2.บ้านแฝด 1 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 10 Unit</p> <p>3.บ้านแฝด 1 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 11 Unit</p> <p>4.บ้านแฝด 2 ชั้น 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 30 Unit</p> <p>5.บ้านแฝด 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 12 Unit</p> <p>รวมทั้งสิ้น 68 Unit</p>
มูลค่าโครงการ	179.42 ล้านบาท
ราคาขายเริ่มต้น	<p>1.บ้านแฝด 1 ชั้น 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 1.49 ล้านบาท</p> <p>2.บ้านแฝด 1 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 1.62 ล้านบาท</p> <p>3.บ้านแฝด 1 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 1.99 ล้านบาท</p> <p>4.บ้านแฝด 2 ชั้น 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2.00 ล้านบาท</p> <p>5.บ้านแฝด 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2.65 ล้านบาท</p>
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	<p>กลุ่มที่ 1 พนักงานราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ พนักงานเอกชน และนิสิต นักศึกษา</p> <p>กลุ่มที่ 2 เจ้าของธุรกิจส่วนตัว และนักลงทุน</p>
จุดเด่นโครงการ	<p>1.เลือกใช้วัสดุมาตรฐานสูงในการก่อสร้าง และตกแต่ง คงทนต่อการใช้งานในระยะยาว</p> <p>2.ทางเข้าโครงการที่โปร่งามและมีการรักษาความปลอดภัยอย่างดี</p> <p>3.ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้ มหาวิทยาลัยมหาสารคามเพียง 500 เมตร และอยู่ใกล้สถานที่สำคัญอื่นๆ ได้แก่ เทศบาลตำบลขามเรียง สถานีตำรวจเขาใหญ่ ตลาดน้อย มหาวิทยาลัยมหาสารคาม โรงเรียนสาธิตมหาวิทยาลัยมหาสารคาม (ฝ่ายมัธยม) เป็นต้น</p>

โครงการ ยูปาร์ค โฮม

2. ธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีบริการ

เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2564 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้บริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท) (“DER”) ให้ลงทุนในธุรกิจสถานีบริการน้ำมันภายใต้แบรนด์ “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 1 สถานี คือ “ปตท.ยูพาร์ค ขามเรียง” ตั้งอยู่ที่ ตำบลขามเรียง อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม (อยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัยมหาสารคาม) โดยมีพื้นที่ให้บริการสถานีน้ำมัน 3 ไร่ 2 งาน 23.00 ตารางวา

(2) ร้านค้าภายในสถานีบริการ

สำหรับร้านค้าภายในสถานีบริการคือร้านค้าที่อยู่ภายในสถานีบริการน้ำมันของกลุ่มบริษัท โดยปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีสถานีบริการน้ำมัน 1 สถานี คือ “ปตท.ยูพาร์ค ขามเรียง” โดยมีพื้นที่รองรับร้านค้าภายในสถานีบริการจำนวน 7 ไร่ 3 งาน 69.30 ตารางวา คิดเป็นพื้นที่ใช้งานเชิงพาณิชย์ประมาณ 519 ตารางเมตร

ทั้งนี้ธุรกิจร้านค้าภายในสถานีบริการของกลุ่มบริษัทสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 รูปแบบ ได้แก่

- 1.) ร้านค้าที่กลุ่มบริษัทลงทุนและบริหารจัดการเอง จำนวน 2 ร้าน
- 2.) ให้เช่าพื้นที่ และเก็บค่าบริการจัดการพื้นที่ ที่มีผู้เช่าแล้วจำนวน 3 ร้าน

โดยปัจจุบันมีร้านค้าอยู่ในพื้นที่สถานีบริการน้ำมันที่เปิดบริการแล้วทั้งสิ้นจำนวน 5 ร้าน คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยแล้วจำนวน 433.50 ตารางเมตร คงเหลือเป็นพื้นที่รองรับการใช้ในเชิงพาณิชย์อีกจำนวน 85.50 ตารางเมตร

รูปภาพ2. ธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีบริการ

(1) สถานีบริการน้ำมัน

สำหรับธุรกิจสถานีบริการน้ำมันของกลุ่มบริษัท ดำเนินการภายใต้สิทธิในการเป็นตัวแทนจำหน่ายผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียม ของบริษัท ปตท.น้ำมันและการค้าปลีก จำกัด (มหาชน) ภายใต้แบรนด์ “ปตท.” ในรูปแบบ DODO (Dealer Owned Dealer Operated) ซึ่งปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีสถานีบริการน้ำมันอยู่ 1 สถานี คือ “ปตท.ยูพาร์ค ขามเรียง” ตั้งอยู่ที่ ตำบลขามเรียง อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม (อยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัยมหาสารคาม) โดยมีพื้นที่ให้บริการสถานีน้ำมัน 3 ไร่ 2 งาน 23.00 ตารางวา



สถานีบริการน้ำมัน

(2) ร้านค้าภายในสถานบริการ

สำหรับร้านค้าภายในสถานบริการคือร้านค้าที่อยู่ภายในสถานบริการน้ำมันของกลุ่มบริษัท โดยปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีสถานบริการน้ำมัน 1 สถานี คือ "ปตท.ยูทาร์ค ชามเรียง" โดยมีพื้นที่รองรับร้านค้าภายในสถานบริการจำนวน 7 ไร่ 3 งาน 69.30 ตารางวา คิดเป็นพื้นที่ใช้งานเชิงพาณิชย์ประมาณ 519 ตารางเมตร



ร้านค้าภายในสถานบริการ

นโยบายการวิจัยและพัฒนาในด้านต่าง ๆ และรายละเอียดเกี่ยวกับการพัฒนานวัตกรรมในกระบวนการ สินค้าและ/หรือบริการ หรือโมเดลธุรกิจ

นโยบายการวิจัยและพัฒนา (R&D) : ไม่มี

ค่าใช้จ่ายการวิจัยและพัฒนา (R&D) ในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา

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

คำอธิบายเพิ่มเติมเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายการวิจัยและพัฒนาในระยะเวลา 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 และการค้า กับนิสิตนักศึกษาที่เข้ามาศึกษาในระดับอุดมศึกษาในพื้นที่จังหวัดมหาสารคาม ส่งผลให้เศรษฐกิจของจังหวัดมหาสารคามมีการขยายตัวได้ต่อเนื่องจากการพึ่งพิงทรัพยากรในพื้นที่ อีกทั้งทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดมีการขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง

(1) กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มบริษัทมีแนวคิดในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับกลุ่มบุคลากรต่าง ๆ ตั้งแต่ระดับอาจารย์ในมหาวิทยาลัย บุคลากรของมหาวิทยาลัย เจ้าของธุรกิจที่เข้ามาทำการค้ากับนิสิตนักศึกษา บุคลากรทางการแพทย์ ข้าราชการ นอกจากนี้ก็กลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่สำคัญของบริษัท คือ กลุ่มลูกค้าที่มีภูมิลำเนาภายในจังหวัดมหาสารคามที่มีรายได้อยู่ในระดับปานกลางขึ้นไปที่มีความต้องการขยายครอบครัว โดยซื้อ

บ้านหรือที่อยู่อาศัยใหม่เป็นของตนเอง 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 หรือนักลงทุนที่สนใจซื้อเพื่อลงทุนให้เข้าเป็นที่พักของนิสิตนักศึกษาในพื้นที่

- กลุ่มลูกค้าเป้าหมายรอง

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

(2) กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์ในการแข่งขัน

กลุ่มบริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ ในทำเลที่มีความพร้อมในด้านสาธารณูปโภค และโครงสร้างพื้นฐานที่เหมาะสมกับการทำโครงการและตอบโจทย์ตรงตามความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายซึ่งในแต่ละพื้นที่มีความแตกต่างกัน ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายไม่ว่าจะเป็นอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อใช้สำหรับพักอาศัยเพียงอย่างเดียว หรืออสังหาริมทรัพย์แนวราบที่สามารถใช้ได้ทั้งพักอาศัยและทำการค้าได้ในสถานที่เดียวกัน ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ อาคารพาณิชย์ และคอนโดมิเนียม นอกจากนี้ในการพัฒนาแต่ละโครงการกลุ่มบริษัทได้ให้ความสำคัญในด้านเกี่ยวกับคุณภาพ ตั้งแต่แนวคิดของโครงการ การออกแบบผังโครงการ การออกแบบแปลนก่อสร้าง การวางแผนการก่อสร้าง การควบคุมการก่อสร้างให้ได้มาตรฐาน จนกระทั่งการก่อสร้างแล้วเสร็จตามรูปแบบที่กำหนด โดยมุ่งเน้นในเรื่องความเหมาะสมต่อการใช้งานจริง วัสดุที่ได้มาตรฐาน มีความคงทน เลือกใช้วัสดุตกแต่งรวมถึงสุขภัณฑ์ที่มีคุณภาพ เพื่อให้สามารถส่งมอบผลิตภัณฑ์ที่ตอบโจทย์และตรงตามความต้องการของลูกค้า ควบคู่กับราคาที่เหมาะสม

- ทำเลที่ตั้งโครงการ

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

- ลักษณะผลิตภัณฑ์

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

- คุณภาพผลิตภัณฑ์

กลุ่มบริษัทได้ให้ความสำคัญในด้านคุณภาพของผลิตภัณฑ์เป็นลำดับต้น ๆ ในการพัฒนาโครงการ โดยงานก่อสร้างถือเป็นหัวใจหลักของผลิตภัณฑ์และยังเป็นขั้นตอนที่ต้องให้ความสำคัญอย่างยิ่งในด้านคุณภาพ โดยกลุ่มบริษัทได้มุ่งเน้นตั้งแต่การออกแบบผังโครงการ รูปแบบของผลิตภัณฑ์ กำหนดคุณสมบัติของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง วัสดุตกแต่งต่าง ๆ รวมไปถึงชุดสุขภัณฑ์ที่ใช้ เพื่อให้ได้ผลิตภัณฑ์ที่ตีความเหมาะสมกับการใช้งาน ผ่านการคัดสรรวัสดุที่ได้มาตรฐานสูง และใส่ใจในการควบคุมกระบวนการก่อสร้างเองทุกขั้นตอนอย่างละเอียดและเข้มงวด เพื่อให้ได้มาตรฐานและคุณภาพของผลิตภัณฑ์ โดยกลุ่มบริษัทมีวิศวกรควบคุมการก่อสร้าง และตรวจสอบในทุกขั้นตอนพร้อมจัดทำรายงานความคืบหน้าเป็นรายวัน นอกจากนี้ยังมีการส่งทีมวิศวกรเพื่อตรวจสอบมาตรฐานการก่อสร้างเป็นระยะ ๆ พร้อมจัดทำสรุปเพื่อรายงานให้ผู้บริหารได้รับทราบหรือพิจารณาในเรื่องที่มีความสำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าลูกค้าจะได้รับการส่งมอบสินค้าที่ได้คุณภาพตามมาตรฐานของกลุ่มบริษัท

จากแต่ละปัจจัยข้างต้นสะท้อนให้เห็นถึงความมุ่งมั่นในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ของกลุ่มบริษัท โดยปัจจุบันกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการศึกษ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบอื่น นอกเหนือจากโครงการที่กลุ่มบริษัทมีอยู่แล้ว เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่มีความหลากหลายมากขึ้น

(3) กลยุทธ์ด้านราคา

กลุ่มบริษัทมีกลยุทธ์ในการกำหนดราคา โดยวิเคราะห์จากกลุ่มเป้าหมายโดยคำนึงถึงความต้องการสอดคล้องกับกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยมีนโยบายกำหนดราคาให้มีความเหมาะสมต่อกลุ่มลูกค้า เพื่อให้ลูกค้าพิจารณาแล้วได้ตัดสินใจถึงความคุ้มค่าเมื่อเปรียบเทียบกับราคาของผลิตภัณฑ์ สำหรับการกำหนดราคาของกลุ่มบริษัทจะพิจารณาถึงต้นทุน ราคาที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ รวมไปถึงต้นทุนส่วนกลาง บวกกับอัตราผลตอบแทนที่กลุ่มบริษัทต้องการ เพื่อกำหนดราคาขายผลิตภัณฑ์ อย่างไรก็ตามบริษัทในช่วงเวลากลุ่มบริษัทอาจใช้กลยุทธ์ในการให้ส่วนลด หรือของแถม เพื่อสร้างแรงดึงดูดให้ผู้เข้าเยี่ยมชมโครงการ หรือตัดสินใจซื้อผลิตภัณฑ์ของบริษัท

(4) กลยุทธ์ด้านการสื่อสารการตลาด และส่งเสริมการขาย

กลุ่มบริษัทมีกลยุทธ์ด้านการสื่อสารเพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในจังหวัดมหาสารคาม และจังหวัดที่ใกล้เคียง ในหลากหลายรูปแบบเพื่อให้ครอบคลุมทุกช่องทางของการสื่อสารไปยังกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เพื่อให้กลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้รับทราบข้อมูลโครงการและสร้างแรงดึงดูดให้กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเข้ามาเยี่ยมชมโครงการ นอกจากนี้ยังมุ่งเน้นการสื่อสารในเรื่องของผลิตภัณฑ์ของกลุ่มบริษัทที่มีคุณภาพและได้มาตรฐาน เพื่อให้เกิดความไว้วางใจในผลิตภัณฑ์ของกลุ่มบริษัท โดยมีช่องทางการสื่อสารในปัจจุบันดังนี้

- การสื่อสารผ่านป้ายโฆษณา เพื่อนำเสนอข้อมูลโครงการและโปรโมชั่นต่าง ๆ สื่อสารให้กับกลุ่มลูกค้าที่สัญจรผ่าน และผู้ที่ทำงานหรือพักอาศัยในบริเวณดังกล่าว
- การออกบูธที่ศูนย์การค้า เพื่อนำเสนอข้อมูลโครงการ โปรโมชั่น ส่วนลด และของแถมต่าง ๆ ของโครงการ อีกทั้งยังสามารถเข้าถึงลูกค้าได้โดยตรง
- การออกบูธที่ธนาคาร เป็นการนำเสนอข้อมูลโครงการ โปรโมชั่น ต่าง ๆ ที่ธนาคารที่บริษัทเป็นพันธมิตร เพื่อให้สามารถเข้าถึงลูกค้าได้โดยตรง
- การใช้สื่ออิเล็กทรอนิกส์ เป็นการทำสื่อโฆษณาผ่านช่องทางออนไลน์ เช่น Facebook ผ่านช่องทาง www.facebook.com/DHOUSE.MHK , Line, และ website ของกลุ่มบริษัท <http://dhousepattana.com/> ซึ่งการสื่อสารดังกล่าวจะครอบคลุมการสื่อสารทางการตลาดไปยังอยู่ลูกค้าที่อยู่นอกพื้นที่ได้กว้างกว่าการสื่อสารประเภทอื่น

ในส่วนของการโปรโมชั่นส่งเสริมการขาย กลุ่มบริษัทจะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ แวดล้อมทั้งปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอกในแต่ละช่วงเวลาเพื่อตัดสินใจนำเสนอโปรโมชั่นที่เหมาะสม ประกอบสถานะของโครงการแต่ละโครงการ โดยทีมขายจะนำเสนอและหารือร่วมกับผู้บริหารของบริษัทเกี่ยวกับรายละเอียดและรูปแบบที่มีความหลากหลาย อาทิเช่น การแถมเครื่องปรับอากาศ การแถมส้วมคอกทองคำ การแถมเครื่องใช้ไฟฟ้า การแถมบัตรกำหนดของขวัญในการเลือกซื้อเฟอร์นิเจอร์ ส่วนลดเงินสด หรือส่วนลดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ เป็นต้น โดยอาจจะมีการโปรโมชั่นเดียวหรืออาจจะมีหลายโปรโมชั่นร่วมกันก็ได้ขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้บริหาร ทั้งนี้เมื่อหักส่วนลดต่าง ๆ แล้วจะต้องไม่ต่ำกว่าต้นทุนขายในยุคนั้น ๆ ของกลุ่มบริษัท

(5) กลยุทธ์ทางการจำหน่าย และช่องทางการจำหน่าย

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

- สำนักงานขาย และพนักงานขาย (Personal Selling)

กลุ่มบริษัทมีการกำหนดให้มีสำนักงานขายที่ตั้งของโครงการในแต่ละโครงการ มีการตกแต่งสำนักงานที่เหมาะสมเพื่อสร้างบรรยากาศให้ผู้เข้าชมได้เข้าถึงรูปแบบของโครงการ มีการบริการเครื่องดื่ม การพาชมบ้านตัวอย่าง มีพนักงานขายที่พร้อมให้ข้อมูลและรายละเอียดของผลิตภัณฑ์อย่างถูกต้อง เพื่อให้เกิดความพร้อมของทีมงานฝ่ายขาย กลุ่มบริษัทยังจัดให้มีการอบรมและการประชุมร่วมกับฝ่ายขายอย่างสม่ำเสมอเพื่อความเข้าใจในผลิตภัณฑ์ เทคนิคการขายต่าง ๆ รวมถึงการหารือร่วมกันในการวางกลยุทธ์การขาย กำหนดเป้าหมายการขายของบริษัท

- การออกบูธที่ศูนย์การค้า หรือไนตรัสการ

กลุ่มบริษัทมีการจัดกิจกรรมให้ทีมฝ่ายขายของกลุ่มบริษัทออกบูธที่ศูนย์การค้า หรือนิทรรศการที่เกี่ยวข้องกับสังฆาริมทรัพย์ โดยมีเป้าหมายเพื่อต้องการนำเสนอข้อมูลโครงการ โปรโมชันต่าง ๆ โดยตรงต่อกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยสถานที่การออกบูธ เช่น ห้างเสริมไทย คอมเพล็กซ์ นิทรรศการบ้านและคอนโดในพื้นที่จังหวัดมหาสารคาม เป็นต้น ซึ่งสถานที่ข้างต้นกลุ่มบริษัทได้พิจารณาแล้วว่าเป็นสถานที่ที่กลุ่มบริษัทมีโอกาสสูงที่จะนำเสนอข้อมูลไปยังลูกค้าเป้าหมายโดยตรง และนำไปสู่การขาย

- สื่ออิเล็กทรอนิกส์

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

(6) การบริการหลังการขาย

กลุ่มบริษัทมีฝ่ายบริการหลังการขายที่มีหน้าที่รับผิดชอบการดูแลความเรียบร้อยและการบำรุงรักษาทรัพย์สินของโครงการที่ยังไม่ได้โอนให้กับนิติบุคคลของโครงการ รวมทั้งการให้บริการด้านการซ่อมแซม เปลี่ยนแปลงวัสดุทดแทนสังฆาริมทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทขายและยังอยู่ในระหว่างรับประกัน การดูแลความเรียบร้อยของระบบสาธารณูปโภคโครงการ และพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ รวมถึงการรักษาความปลอดภัยของโครงการ เป็นต้น สำหรับการรับประกันสังฆาริมทรัพย์ ซึ่งไม่รวมถึงอุปกรณ์ที่เสื่อมตามอายุการใช้งานปกติ มีรายละเอียดดังนี้

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

การบริหารงานก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และการจัดตั้งนิติบุคคล

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับการให้บริการแก่ผู้พักอาศัยจึงได้ดำเนินการมอบหมายให้ฝ่ายกฎหมายและนิติกรรมของกลุ่มบริษัท ทำหน้าที่เป็นผู้ประสานงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้าน อาทิเช่น การจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพปกติ เรียบร้อยพร้อมใช้งานอยู่เสมอ การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากผู้พักอาศัย เพื่อนำมาใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซ่อมแซมระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ตลอดจนการควบคุมดูแลการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินและพระราชบัญญัติอาคารชุดข้อบังคับ และระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับโครงการในอนาคต

สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรมในปีที่ผ่านมา

การแข่งขัน

ในด้านการแข่งขันในธุรกิจสังฆาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายของกลุ่มบริษัทในจังหวัดมหาสารคาม เมื่อเปรียบเทียบกับหัวเมืองหลักของภูมิภาค เช่น จังหวัดนครราชสีมา หรือจังหวัดขอนแก่น ยังอยู่ในระดับที่ต่ำกว่า เนื่องจากผู้ประกอบการพัฒนาสังฆาริมทรัพย์รายใหญ่ภายในประเทศ ยังจำกัดแผนการพัฒนาโครงการเฉพาะในจังหวัดที่เป็นหัวเมืองหลักของภูมิภาคก่อน แล้วจึงขยายมาสู่จังหวัดรองในภูมิภาค เนื่องจากจังหวัดมหาสารคามเป็นจังหวัดรองภายในภาคตะวันออกเฉียงเหนือจึงได้รับผลดีในด้านการแข่งขันที่ไม่รุนแรงเมื่อเปรียบเทียบกับจังหวัดในหัวเมืองของภูมิภาค ในขณะเดียวกันการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทในแต่ละโครงการจะมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกันออกไป และภายในโครงการเดียวกันเองก็จะประกอบไปด้วยผลิตภัณฑ์หลายประเภท เพื่อให้ลูกค้าสามารถเลือกประเภทผลิตภัณฑ์และโครงการได้ตามความต้องการส่วนบุคคล ส่งผลให้โครงการของกลุ่มบริษัทมีจุดเด่นที่สร้างความแตกต่างจากโครงการอื่น ๆ ในพื้นที่เดียวกัน ซึ่งมีส่วนช่วยลดความรุนแรงในด้านการแข่งขันด้านราคา

โดยกลุ่มบริษัทได้รวบรวมข้อมูลคู่แข่งที่เป็นผู้ประกอบการพัฒนาสังฆาริมทรัพย์ในพื้นที่จังหวัดมหาสารคาม โดยแยกเป็นประเภทลักษณะของโครงการ ที่ใกล้เคียงกับกลุ่มบริษัท มีรายละเอียดดังนี้ (ตารางข้อมูลคู่แข่ง)

ภาวะอุตสาหกรรม

ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลสังฆาริมทรัพย์ (REIC) ณ วันที่ 23 ธันวาคม 2568 เปิดเผยว่าตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในของปี 2568 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) หดตัวทั้งด้านจำนวนและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ โดยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทุกประเภทมีจำนวน 227,106 หน่วย ลดลง -9.3% YoY มีมูลค่า 617,768 ล้านบาท ลดลง -12.4% YoY สะท้อนให้เห็นว่า กำลังซื้อปีนี่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ แม้ที่อยู่อาศัยจะเป็นหนึ่งในปัจจัยพื้นฐานในการดำรงชีวิตและผู้บริโภคยังคงมีความต้องการซื้อ แต่ความท้าทายที่เข้ามากระทบแผนการเงินอย่างต่อเนื่อง

เนื่อง ทำให้ผู้บริโภคบางส่วนเลือกที่จะชะลอแผนการซื้อออกไปก่อน เพื่อรอจังหวะที่เหมาะสมในการก้าวสู่การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยอีกครั้ง สะท้อนได้จากผู้เข้าชมเว็บไซต์ DD property พบว่า ความต้องการซื้อยังมีอยู่ในช่วง 9 เดือนแรก ของปี 2568 ความต้องการซื้อใน 5 จังหวัดแรก ที่มีผู้เข้าชมมากที่สุด ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า โดยความต้องการซื้อในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นมากที่สุดถึง 26% YoY สะท้อนให้เห็นว่าผู้บริโภคยังคงให้ความสนใจซื้อที่อยู่อาศัยเพียงรอช่วงเวลาที่เหมาะสมทั้งในแง่ความพร้อมทางการเงินและมาตรการรัฐที่เอื้อต่อการซื้อที่อยู่อาศัย ข้อมูลจากแบบสำรวจล่าสุดของดีดีพีร็อพเพอร์ตี้ พบว่าส่วนใหญ่สนใจที่อยู่อาศัยระดับราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท ถึง 82% สะท้อนให้เห็นว่า ผู้สนใจซื้อส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับโครงการที่มีราคาจับต้องได้ (Affordable price) เป็นหลักสอดคล้องกับกำลังซื้อที่มีและภาวะเศรษฐกิจ ในปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ดี จากการที่เศรษฐกิจผันผวนได้ ทำให้คนพับแผนซื้อบ้านกันไม่น้อย ถึงแม้จะมีปัจจัยบวกจากมาตรการสนับสนุนอสังหาฯ ของภาครัฐ แต่สภาพเศรษฐกิจที่ผันผวนยังคงเป็นอุปสรรคที่ทำให้ผู้บริโภคต้องทบทวนแผนการซื้อที่อยู่อาศัยอย่างมีนัยสำคัญ โดยกว่า 1 ใน 4 ของผู้บริโภค (28%) ตัดสินใจเลื่อนแผนซื้อที่อยู่อาศัยออกไปก่อน เนื่องจากเงินออมได้รับผลกระทบจากความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจ จึงไม่กล้าแบกรับภาระหนี้ก้อนใหญ่ในระยะยาว

ทั้งนี้ เมื่อผู้บริโภคไม่ต้องการสร้างภาระทางการเงินในระยะยาวจากการซื้อที่อยู่อาศัย ส่งผลให้เทรนด์ Generation Rent เติบโตอย่างต่อเนื่อง และกลายเป็นปรากฏการณ์ที่น่าจับตามองในตลาดอสังหาฯ สอดคล้องกับข้อมูล จากแบบสำรวจฯ พบว่า ผู้บริโภคที่อยู่ในกลุ่มผู้เช่ากว่า 1 ใน 5 (23%) เผยว่า เหตุผลสำคัญที่ทำให้เลือกเช่า เนื่องจากราคาที่อยู่อาศัยสูงเกินไป จึงเลือกเก็บเงินไว้มากกว่าจะนำไปซื้อบ้าน รองลงมาคือ ไม่มีเงินเก็บเพียงพอที่จะซื้ออสังหาฯ เป็นของตัวเอง 20% สะท้อนให้เห็นว่าผู้เช่าส่วนใหญ่ ให้ความสำคัญกับการรักษาสภาพคล่องทางการเงิน ในช่วงที่เศรษฐกิจชะลอตัว ขณะที่บางส่วนมองว่าไม่จำเป็นต้องซื้อที่อยู่อาศัยในเวลานี้ 12%

โดยผู้เช่าส่วนใหญ่ 57% วางแผนเช่าไม่เกิน 2 ปีก่อนจะซื้อที่อยู่อาศัย เป็นของตัวเองในอนาคต เนื่องจากต้องเตรียมความพร้อมทางการเงินและประเมินสถานการณ์ทางเศรษฐกิจในระยะยาวก่อน ขณะที่ 18% วางแผนเช่าในช่วง 2-5 ปี ก่อนขยับขยายเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยมีเพียง 13% ที่ยังไม่แน่ใจว่าจะเช่านานแค่ไหน เนื่องจากต้องพิจารณาความพร้อมและความท้าทายจากปัจจัยต่างๆ ก่อนตัดสินใจอีกครั้ง

สำหรับอัตราค่าเช่าที่ได้รับความนิยมมากที่สุดจะอยู่ในช่วง 5,001-10,000 บาท/เดือน สัดส่วน 45% สะท้อนให้เห็นถึงเทรนด์ที่ผู้เช่ายินดีจ่ายเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเพื่อแลกกับคุณภาพการอยู่อาศัยที่ดีกว่า เช่น ได้อยู่ในทำเลใกล้ที่ทำงาน, เดินทางสะดวก หรือโครงการมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ซึ่งตอบโจทย์การใช้ชีวิตได้ดีกว่า รองลงมาคืออัตราค่าเช่าไม่เกิน 5,000 บาท/เดือน และ 10,001-15,000 บาท/เดือน (สัดส่วน 25% และ 17% ตามลำดับ)

แนวโน้มภาคอสังหาริมทรัพย์ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

รายงานสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ครั้งแรกปี 2568 (เผยแพร่ ธันวาคม 2568) โดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ทำการสำรวจตลาดที่อยู่อาศัย ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ในพื้นที่จังหวัดหลัก 5 จังหวัด (นครราชสีมา ขอนแก่น อุดรธานี อุบลราชธานี และมหาสารคาม) มีโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย (Total Supply) จำนวน 14,515 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.6 ของหน่วย ที่อยู่อาศัยระหว่างขายทั่วประเทศ มูลค่า 50,330 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.2 ของมูลค่าที่อยู่อาศัย ระหว่างขายทั่วประเทศ โดยจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.6 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โครงการเปิดขายใหม่ (New Supply) จำนวน 1,394 หน่วย มูลค่า 3,895 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ -4.3 และร้อยละ -27.0 ตามลำดับ ขายได้ใหม่ (New Sales) จำนวน 2,068 หน่วย มูลค่า 7,278 ล้านบาท จำนวนหน่วย ลดลงร้อยละ -7.6 และมูลค่าลดลงร้อยละ -12.1 ตามลำดับ ซึ่งส่งผลให้ที่อยู่อาศัยเหลือขาย (Remaining Supply) มีจำนวนเป็น 12,447 หน่วย มูลค่า 43,052 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.6 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 ตามลำดับ โดยในจำนวนนี้มีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขายรวม 3,344 หน่วย กลุ่มบ้านเดี่ยวในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท และบ้านแฝดช่วง 2.01 – 3.00 ล้านบาท ถือเป็นกลุ่มที่นำเป็นหัว เนื่องจากมีหน่วยเหลือขายคิดเป็นสัดส่วนสูงถึง ร้อยละ 44.2 และร้อยละ 53.2 ตามลำดับ ขณะที่ทาวน์เฮาส์ก็พบแรงต้านด้านราคาในระดับ 2.00 – 3.00 ล้านบาทเช่นกัน ซึ่งอาจสะท้อนถึงความไม่สมดุลระหว่างอุปทานและกำลังซื้อในตลาดภูมิภาค

จังหวัดมหาสารคาม และภาคอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัด

จังหวัดมหาสารคามในช่วงครึ่งปีแรก 2568 มีหน่วยที่อยู่อาศัยรวม 498 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 1,453 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -19.0 มูลค่าลดลงร้อยละ -23.2 มียอดขายใหม่อยู่ที่ 35 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 117 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -69.8 มูลค่าลดลงร้อยละ -70.9 ขณะที่หน่วยเหลือขายสะสมมีจำนวน 463 หน่วย มูลค่า 1,337 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -7.2 มูลค่าลดลงร้อยละ -10.3 ส่วนราคาของหน่วยเหลือขายอยู่ที่ 2.9 ล้านบาทต่อหน่วย ทั้งนี้ หน่วยเหลือขายอยู่ในกลุ่มราคาดังตั้ง 2.01-3.00 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 65.2 และกลุ่มราคา 3.01-5.00 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.7 โดยเฉพาะในทาวน์เฮาส์และบ้านแฝด

มาตรการช่วยเหลือด้านอสังหาริมทรัพย์จากภาครัฐบาล

ในปี 2568 ภาครัฐได้ประกาศมาตรการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองสำหรับบ้าน และคอนโดมิเนียมที่มีมูลค่าไม่เกิน 7 ล้านบาท ซึ่งเป็นการช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์ และเพิ่มโอกาสให้ผู้ที่มีกำลังซื้อในระดับราคากลางสามารถเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยได้ง่ายขึ้น โดยการลดค่าธรรมเนียมการโอนจาก 2.00% เหลือ 0.01% และค่าธรรมเนียมการจดจำนองจาก 1% เหลือ 0.01% ซึ่งจะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ปี 2567 เรื่อยมาจนถึง 31 ธันวาคม 2568 การดำเนินมาตรการนี้เป่าหมายในการกระตุ้นการซื้อขายในตลาดอสังหาริมทรัพย์และฟื้นฟูเศรษฐกิจ โดยเฉพาะในตลาดที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท ซึ่งมีผู้บริโภคจำนวนมากที่สามารถเข้าถึงได้ ด้วยการลดภาระค่าธรรมเนียมในขั้นตอนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ผู้ซื้อที่มีความสามารถในการตัดสินใจซื้อบ้านหรือคอนโดมิเนียมได้ง่ายขึ้น นอกจากนี้ ยังช่วยให้การหมุนเวียนในตลาดอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง และส่งเสริมให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นในปี 2568 ซึ่งคาดว่าจะจะเป็นปัจจัยสำคัญในการฟื้นฟูภาคอสังหาริมทรัพย์และเศรษฐกิจในภาพรวม

หลักเกณฑ์ยอดหนี้ต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan To Value: LTV) สำหรับกรณีกู้รวม

ธนาคารแห่งประเทศไทยได้เผยแพร่ข้อมูลเรื่องผ่อนคลายหลักเกณฑ์ ตามเอกสารข่าวสารจากธนาคารแห่งประเทศไทย ฉบับที่ 8/2568 เรื่อง การผ่อนคลายเกณฑ์ LTV ชั่วคราว เพื่อปรับระดับประกอบภาคอสังหาริมทรัพย์ กล่าวถึงสาระสำคัญของการผ่อนคลายเกณฑ์ LTV ดังนี้ กำหนดให้เพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV Ratio) เป็นร้อยละ 100 สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ทั้งกรณี (1) มูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท ตั้งแต่สัญญาปีที่ 2 เป็นต้นไป และกรณี (2) มูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป ตั้งแต่สัญญาปีที่ 1 เป็นต้นไป โดยการผ่อนคลายนี้นี้เป็นการชั่วคราว สำหรับสัญญาเงินกู้ที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2568 - วันที่ 30 มิถุนายน 2569 จากการประกาศดังกล่าวเป็นผลดีต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ส่งผลให้ลูกค้ามีความสามารถในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อใช้สำหรับซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยได้เพิ่มขึ้น

อัตราดอกเบี้ย

ตามมติคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ในปี 2568 ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ซึ่งประกาศลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงหลายครั้งส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยนโยบายลดลงจาก 2.25% ณ สิ้นปี 2567 ลดลงเหลือ 1.50% ตั้งแต่วันที่ 13 สิงหาคม 2568 และลดลงอีกครั้งเหลือ 1.25% ตั้งแต่วันที่ 17 ธันวาคม 2568 ถือเป็นมาตรการที่ช่วยในการบรรเทาภาระหนี้สินและการฟื้นฟูตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะในด้านการกระตุ้นความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยและเพิ่มความสามารถในการเข้าถึงสินเชื่อของประชาชน การลดอัตราดอกเบี้ยจะทำให้ต้นทุนในการกู้ยืมเงินลดลง ส่งผลให้ผู้สามารถชำระเงินผ่อนสินเชื่อบ้านในอัตราที่ต่ำลง ซึ่งช่วยกระตุ้นการตัดสินใจซื้อบ้านหรือคอนโดมิเนียมในระดับราคากลาง นอกจากนี้ การลดอัตราดอกเบี้ยยังช่วยเพิ่มความสามารถในการกู้เงินของผู้บริโภค เนื่องจากยอดผ่อนชำระรายเดือนที่ลดลง ส่งผลให้ผู้กู้ที่มีรายได้ปานกลางหรือคุณสมบัติไม่สูงสามารถขอสินเชื่อได้ง่ายขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มบ้านหรือคอนโดมิเนียมราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท ซึ่งเป็นตลาดที่มีความต้องการสูงในช่วงนี้ การที่ผู้ซื้อสามารถขอสินเชื่อได้สะดวกยิ่งขึ้นช่วยกระตุ้นการหมุนเวียนของอสังหาริมทรัพย์ให้เติบโตต่อเนื่อง สำหรับทิศทางแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยในอนาคตยังมีความไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับปัจจัยด้านเศรษฐกิจ โดยการพิจารณาปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายจะขึ้นอยู่กับมติคณะกรรมการนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย

อย่างไรก็ตาม การลดอัตราดอกเบี้ยไม่ได้มีผลเฉพาะการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น แต่ยังส่งผลให้ต้นทุนในอสังหาริมทรัพย์มีต้นทุนในการกู้ยืมที่ต่ำลง ทำให้มีแนวโน้มที่จะลงทุนในโครงการใหม่ ๆ หรือขยายการลงทุนในพื้นที่ที่มีศักยภาพ ส่งผลให้ภาคอสังหาริมทรัพย์มีการเติบโตอย่างมั่นคงในระยะยาว ถึงแม้การลดอัตราดอกเบี้ยจะช่วยกระตุ้นความต้องการในระยะสั้น แต่ต้องระวังผลกระทบจากการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยในอนาคต หากเศรษฐกิจฟื้นตัวและอัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้น อาจส่งผลให้ผู้กู้ที่มีภาระหนี้สินสูงเกิดปัญหาการชำระหนี้และเกิดความเสียหายต่อเสถียรภาพของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาว โดยการลดอัตราดอกเบี้ยนี้จึงถือเป็นปัจจัยสำคัญในการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2568 แต่ยังคงติดตามผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยในอนาคต ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระหนี้สินของผู้กู้และความเสี่ยงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาว

อัตราเงินเฟ้อ

อัตราเงินเฟ้อเป็นปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หนึ่งในผลกระทบคือการปรับตัวเพิ่มขึ้นของที่ดิน ซึ่งถือว่าเป็นต้นทุนสำคัญของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากอัตราเงินเฟ้อที่สูงจะเป็นปัจจัยส่งเสริมให้การถือครองที่ดิน หรือความต้องการซื้อที่ดินทั้งแก่การลงทุนหรือซื้อเพื่อใช้สำหรับเป็นที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งทำเลที่เหมาะสมกับการพัฒนาโครงการ ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาราคาได้ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นอย่างมาก นอกจากที่ดินแล้วราคาของวัสดุก่อสร้าง ซึ่งเป็นต้นทุนหนึ่งที่ส่งผลต่อต้นทุนของการพัฒนาโครงการ ก็มีทิศทางแปรผันตรงกับอัตราเงินเฟ้อของประเทศเช่นเดียวกัน

อัตราเงินเฟ้อทั่วไป เดือนสิงหาคม 2568 ลดลงร้อยละ 0.79(YoY) เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีปัจจัยหลักจากแรงกดดันด้านอุปทานเป็นสำคัญ โดยราคาน้ำมันเชื้อเพลิงรถยนต์ปรับลดลง -7.4% (YoY) ตามทิศทางราคาน้ำมันดิบโลกและมาตรการบรรเทาค่าครองชีพของภาครัฐฯ รวมถึงราคาผักผลไม้สดและไข่ไก่ที่ปรับลดลง -13.7% (YoY) และ -7.8% (YoY) ตามลำดับ จากผลผลิตที่ลดลงและกดดันราคาให้ปรับลดลง ขณะที่อุปสงค์ในประเทศชะลอตัว เงินเฟ้อไทยยังมีความเสี่ยงของสภาวะเงินฝืด จากราคาที่ปรับลดลงขยายวงกว้าง (Broad-based) มากขึ้น เมื่อเทียบกับเดือนกรกฎาคม 2568 มีรายการสินค้าที่ราคาปรับลดลงเพิ่มขึ้น 10 รายการ เช่น นมและผลิตภัณฑ์นม ผลไม้แปรรูป เครื่องแต่งกายบางชนิด เป็นต้น รวมเป็น 183 รายการ จากรายการทั้งหมดในตะกร้าสินค้าที่ใช้คำนวณอัตราเงินเฟ้อจำนวน 464

รายการ หรือคิดเป็นราว 40% อย่างไรก็ตาม อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานยังปรับเพิ่มขึ้นที่ 0.81% (YoY) ในเดือนสิงหาคม 2568 และผู้บริโภคยังมีความกังวลต่อค่าครองชีพที่อยู่ในระดับสูง โดยราคาสินค้าหลายรายการยังปรับเพิ่มขึ้น อาทิ อาหารสำเร็จรูป ยา ค่าวัสดุก่อสร้าง รวมถึงค่าใช้จ่ายสำหรับการบริการที่ปรับเพิ่มขึ้น ได้แก่ ค่าเช่าบ้าน ค่าบำรุงรักษารถยนต์ ค่าใช้จ่ายด้านการศึกษา ซึ่งค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นมีส่วนกดดันให้ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในเดือนสิงหาคม 2568 อยู่ที่ 47.9 ต่ำกว่าระดับ 50 ซึ่งสะท้อนความเชื่อมั่นที่ลดลง

ราคาวัสดุก่อสร้าง

วัสดุก่อสร้างเป็นวัตถุดิบที่สำคัญ และเป็นต้นทุนของการพัฒนาโครงการสำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง เดือนสิงหาคม 2568 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน พบว่ามีอัตราสูงขึ้นร้อยละ 0.4 (YoY) แต่เมื่อเปรียบเทียบกับเดือนก่อนหน้า มีอัตราสูงขึ้นร้อยละ 0.1 (MoM) ซึ่งเมื่อพิจารณาในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้ามีการปรับตัวสูงขึ้นของบางหมวดสินค้า ได้แก่ (1)หมวดไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ สูงขึ้นร้อยละ 1.0 จากการสูงขึ้นของไม้แบบ วงกบหน้าต่าง และบานหน้าต่าง จากความต้องการใช้ไม้แปรรูปขยายตัวเพิ่มขึ้น และต้นทุนการผลิตที่สูงขึ้น (2)หมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีต สูงขึ้นร้อยละ 1.2 จากการสูงขึ้นของเสาเข็มคอนกรีตอัดแรง คานคอนกรีตสำเร็จรูป และท่อระบายน้ำคอนกรีต ตามการสูงขึ้นของราคาวัตถุดิบ (ปูนซีเมนต์ ทราย) (3)หมวดวัสดุฉนวนผิว ลดลงร้อยละ 0.9 จากการลดลงของสินค้าอะคริลิกภายใน สีทาถนนชนิดสะท้อนแสง และน้ำยากันซึม เนื่องจากต้นทุนวัตถุดิบ (ผลิตภัณฑ์ปิโตรเคมี) ปรับราคาลดลง (4)หมวดอุปกรณ์ไฟฟ้า และประปา สูงขึ้นร้อยละ 1.2 จากการสูงขึ้นของสายส่งกำลังไฟฟ้า NYY สายไฟฟ้า VCT และสายไฟฟ้า VAF ตามการสูงขึ้นของราคาวัตถุดิบ (ทองแดง) และมีความต้องการใช้ในการก่อสร้างด้านสาธารณูปโภคของภาครัฐเพิ่มขึ้น (5)หมวดซีเมนต์ สูงขึ้นร้อยละ 5.0 จากการสูงขึ้นของปูนซีเมนต์ปอร์ตแลนด์ ปูนซีเมนต์ผสม และปูนฉาบสำเร็จ เนื่องจากมีความต้องการใช้ในโครงการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐเพิ่มขึ้น (6)หมวดวัสดุก่อสร้างอื่น ๆ สูงขึ้นร้อยละ 0.2 จากการสูงขึ้นของยางมะตอย เนื่องจากมีความต้องการใช้ในการก่อสร้างและซ่อมแซมถนนเพิ่มขึ้น และวัสดุธรรมชาติ (ดิน ทราย) เนื่องจากแหล่งผลิตลดลง (7)หมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก ลดลงร้อยละ 1.7 จากการลดลงของเหล็กเส้นกลมผิวขรุขระ เหล็กตัวซี เหล็กตัว H และท่อเหล็กดำ เป็นผลจากนโยบายทางภาษีของสหรัฐอเมริกาทำให้ผู้ผลิตเหล็ก ในหลายประเทศ (จีน เกาหลีใต้ เวียดนาม) เร่งการส่งออกมากขึ้นส่งผลให้มีอุปทานเหล็กในตลาดสูงกดดันราคาเหล็กและวัตถุดิบ (บิลเล็ท เศษเหล็ก) ปรับลดลงต่ำกว่าปีที่ผ่านมา (8)หมวดกระเบื้อง ลดลงร้อยละ 0.9 จากการลดลงของกระเบื้องคอนกรีตมุงหลังคา กระเบื้องเคลือบปูพื้น และกระเบื้องยาง PVC ปูพื้น เนื่องจากความต้องการใช้ลดลงตามการชะลอตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับผลกระทบจากการเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงิน (9)หมวดสุขภัณฑ์ ลดลงร้อยละ 3.3 จากการลดลงของโถส้วมชักโครก ผักบัวอาบน้ำ และ ราวจับสแตนเลส เนื่องจากความต้องการใช้ลดลงตามการชะลอตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับผลกระทบจากการเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงิน

ปัจจัยด้านแรงงาน

แรงงานถือว่าเป็นอีกหนึ่งปัจจัยหลักของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการพัฒนาโครงการโดยส่วนใหญ่ ถึงแม้จะมีเทคโนโลยีที่เข้ามาช่วยในการก่อสร้างก็ตาม การพัฒนาโครงการยังมีความต้องการแรงงานในการก่อสร้าง ทั้งนี้จากข้อมูลอัตราค่าจ้างรายวันขั้นต่ำของจังหวัดมหาสารคาม ย้อนหลัง 10 ปี ตั้งแต่ปี 2558 จนถึงปี 2568 พบว่ามีอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปีแบบทบต้น (Compound Annual Growth Rate: CAGR) เท่ากับร้อยละ 1.47 ต่อปี อัตราค่าจ้างรายวันขั้นต่ำของจังหวัดมหาสารคาม มีการปรับเปลี่ยนตามนโยบายของรัฐบาล ซึ่งจากในอดีตมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมากในช่วงปี 2556 และตั้งแต่นั้นมา มีอัตราค่าจ้างจนถึงปี 2560 และตั้งแต่ปี 2560 - 2563 มีการปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ซึ่งอัตราค่าจ้างรายวันขั้นต่ำที่ตั้งตั้งแต่ปี 2563 - 2565 ต่อมา มีการปรับเพิ่มเป็น 332 บาทต่อวันในปี 2566 และมีการปรับเพิ่มเป็น 340 บาทในปี 2567 ขณะที่ปัจจุบันถูกปรับเพิ่มเป็น 347 บาทต่อวัน โดยมีผลประกาศจากการประชุมคณะกรรมการค่าจ้างในช่วงปลายปี 2567 ให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 (ที่มา : กระทรวงแรงงาน) การปรับขึ้นค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำช่วยเพิ่มกำลังซื้อของแรงงานในระดับท้องถิ่น ทำให้กลุ่มคนที่มีรายได้ในระดับปานกลางสามารถเข้าถึงการซื้อที่อยู่อาศัยได้ง่ายขึ้น โดยเฉพาะในตลาดบ้านหรือคอนโดมิเนียมราคาปานกลางที่มีราคาไม่เกิน 1 - 2 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของค่าจ้างจะช่วยให้ผู้บริโภคสามารถจัดสรรงบประมาณเพื่อชำระเงินผ่อนสินเชื่อบ้านได้มากขึ้น ส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยในกลุ่มนี้มีโอกาสเติบโต การเพิ่มขึ้นของกำลังซื้อในกลุ่มแรงงานที่มีรายได้ปานกลางนี้อาจช่วยกระตุ้นการเติบโตของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดมหาสารคาม โดยเฉพาะในแง่ของโครงการที่อยู่อาศัยราคาประหยัดหรือโครงการบ้านจัดสรรที่รองรับกลุ่มลูกค้ากำลังซื้อในระดับนี้ ในทางกลับกัน การเพิ่มขึ้นของค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำอาจส่งผลต่อต้นทุนการก่อสร้างในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากแรงงานเป็นส่วนสำคัญในการผลิตและการก่อสร้างอาคาร การจ้างงานที่มีราคาสูงขึ้นอาจทำให้ต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องปรับราคาขายเพื่อให้ครอบคลุมต้นทุนที่สูงขึ้น หรือในบางกรณีอาจจำเป็นต้องลดขนาดหรือคุณภาพของโครงการเพื่อรักษามูลค่ากำไร นอกจากนี้ การเพิ่มต้นทุนการก่อสร้างอาจทำให้การพัฒนาโครงการในบางพื้นที่ต้องชะลอตัวลง หรือเกิดการประเมินใหม่ในเรื่องของทำเลและประเภทของโครงการที่สามารถทำได้

ทั้งนี้ จากทุกปัจจัยทั้งหมดจะแสดงให้เห็นว่าภาวะอุตสาหกรรมในภาคอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ ภาคตะวันออกเฉยเหนือ ภายในจังหวัดมหาสารคาม เริ่มกลับมาฟื้นตัวและผ่อนคลายลง จากการปรับลดดอกเบี้ยนโยบายของ กนง. แต่ยังมีปัจจัยที่ผู้สร้างการฟื้นตัวคือราคาวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวสูงขึ้น ในขณะที่ภาคอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปรับราคาเพิ่มขึ้นเพื่อสอดคล้องกับต้นทุนที่เพิ่มสูงขึ้นได้ และค่าแรงรายวันขั้นต่ำที่

เพิ่มขึ้นซึ่งจะส่งผลต่อต้นทุนของภาคอสังหาริมทรัพย์อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ อาจส่งผลให้ภาคธุรกิจมีอัตรากำไรที่ลดลง แต่อย่างไรก็ตามบริษัทไม่ได้นิ่งนอนใจในสถานการณ์ดังกล่าว จึงได้มีการวางแผนขยายธุรกิจการลงทุนเพิ่มขึ้นในธุรกิจอื่นเพื่อลดความเสี่ยงจากการมีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจแรกเริ่มของกลุ่มบริษัท

รูปภาพสภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรมในปีที่ผ่านมา

ตารางข้อมูลคู่แข่งประเภทบ้านเดี่ยวบ้านแฝด

ชื่อโครงการ	เดอะ วูดออเรีย	Villa Nara	บ้านปันสุข	สิริลี
ประเภท	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	บ้านเดี่ยว
ที่ตั้ง	ตำบลท่าสองคอน อำเภอเมือง มหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม	ตำบลตลาด อำเภอเมือง มหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม	ตำบลขามเรียง อำเภอ กันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม	ตำบลตลาด อำเภอเมือง มหาสารคาม 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 วูดออเรีย จำกัด	ห้างหุ้นส่วนจำกัด วิลล่านารา (2017)	บริษัท ประทีปสร หรือ เพอร์รี่ จำกัด	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ที่มา: ฝ่ายการตลาดบริษัท

ตารางข้อมูลคู่แข่งประเภททาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์

ชื่อโครงการ	เดอะ ทาวริโอ	Green Garden Ville มหาสารคาม	The Chill
ประเภท	ทาวน์โฮม	ทาวน์โฮมทาวน์เฮาส์	ทาวน์โฮมทาวน์เฮาส์
ที่ตั้ง	ต.ขามเรียง อ.กันทรวิชัย จ.มหาสารคาม	ต.ขามเรียง อ.กันทรวิชัย จ.มหาสารคาม	ต.เกิ้ง 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 การ์เด้น (2565) จำกัด	ไม่มีข้อมูล

ที่มา: ฝ่ายการตลาดบริษัท

ตารางข้อมูลคู่แข่ง



ที่มา: สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า (สนค.)

สรุปดัชนีเศรษฐกิจการค้า

2. ธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีบริการ

การตลาด

ในด้านการตลาดของธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีบริการของกลุ่มบริษัท โดยปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีบริการน้ำมันเพียงแห่งเดียว คือ ปตท.ยูพาร์ค ขามเรียง โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

สำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีบริการน้ำมันของกลุ่มบริษัท สามารถแบ่งแยกได้เป็น 2 กลุ่ม ดังนี้

- กลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เป็นผู้บริโภค สำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของสถานีบริการน้ำมัน “ปตท.ยูพาร์ค ขามเรียง” และร้านค้าภายในสถานี ซึ่งที่ตั้งของสถานีบริการน้ำมันอยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัยมหาสารคาม ดังนั้นลูกค้าเป้าหมายหลักของกลุ่มบริษัท คือ นักศึกษา และบุคลากรของมหาวิทยาลัยมหาสารคาม และผู้ที่อยู่อาศัยหรือทำงานใกล้เคียงกับสถานีบริการน้ำมันดังกล่าว
- กลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เป็นผู้ประกอบการ สำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เป็นผู้ประกอบการ คือ ผู้ประกอบการที่ประสงค์จะเข้าพื้นที่เพื่อใช้ในเชิงพาณิชย์ภายในบริเวณสถานีบริการน้ำมัน “ปตท.ยูพาร์ค ขามเรียง” ซึ่งผู้ประกอบการที่จะมาเข้าพื้นที่ภายในบริเวณสถานีจะเป็นกลุ่มเดียวกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เป็นผู้บริโภค ข้างต้น

(2) กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์ในการแข่งขัน

ในด้านผลิตภัณฑ์สำหรับธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีบริการของกลุ่มบริษัทได้รับสิทธิในการเป็นตัวแทนจำหน่ายปิโตรเลียม ภายใต้แบรนด์ “ปตท.” ดังนั้นในด้านกลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์บางส่วนจะถูกกำหนดจากบริษัท ปตท.น้ำมันและการค้าปลีก จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของแบรนด์ อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทมุ่งเน้นในการบริหารจัดการให้ภายในสถานีมีร้านค้าไว้สำหรับรองรับทุกความต้องการของลูกค้าที่ครบถ้วน รวมถึงจัดให้มีผู้รับผิดชอบในการดูแลเรื่องความสะอาดเรียบร้อยภายในสถานีบริการของกลุ่มบริษัทสม่ำเสมอ

(3) กลยุทธ์ด้านราคา

ในด้านราคาขายของธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีบริการของกลุ่มบริษัท สามารถแบ่งได้เป็น 2 ลักษณะ ตามลูกค้าเป้าหมาย ดังนี้

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

(4) กลยุทธ์ด้านการสื่อสารการตลาด และส่งเสริมการขาย

สำหรับด้านการสื่อสารการตลาดและส่งเสริมการขาย เนื่องจากกลุ่มบริษัทเป็นตัวแทนในการจำหน่ายน้ำมันเชื้อเพลิง ดังนั้นผู้ที่ให้สิทธิในการเป็นตัวแทนจำหน่ายจะเป็นผู้ที่ทำหน้าที่สื่อสารการตลาดให้กับแบรนด์ที่บริษัทได้รับสิทธิ

(5) กลยุทธ์ทางการจำหน่าย และช่องทางการจำหน่าย

ในด้านช่องทางการจัดจำหน่าย ปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีสถานีบริการน้ำมันเพียงแห่งเดียวคือ “ปตท.ยูพาร์ค ขามเรียง” จึงดำเนินการผ่านช่องทางดังกล่าวเท่านั้น

สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรมในปีที่ผ่านมา

การแข่งขัน

ในการแข่งขันในพื้นที่ปัจจุบันในอำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคามมีสถานีบริการน้ำมันทั้งหมด 2 แห่ง (ไม่นับรวมของกลุ่มบริษัท) โดยมีรายละเอียดสถานีบริการน้ำมันดังนี้

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

ภาพรวมการใช้น้ำมันเชื้อเพลิง

ภาพรวมการใช้น้ำมันเชื้อเพลิงเฉลี่ยของปี 2568 การใช้เฉลี่ยอยู่ที่ 154.25 ล้านลิตรต่อวัน ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ร้อยละ 0.2 โดยก๊าซธรรมชาติสำหรับยานยนต์ (NGV) มีปริมาณการใช้ลดลงสูงสุด ที่ร้อยละ 16.4 ตามด้วยก๊าซปิโตรเลียมเหลว (LPG) ลดลงร้อยละ 1.4 และน้ำมันดีเซลหมุนเร็วลดลงร้อยละ 2.6 ขณะที่น้ำมันอากาศยานเชิงพาณิชย์ (Jet A1) มีปริมาณการใช้เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.6 และกลุ่มเบนซินเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 โดยมีรายละเอียดปริมาณการใช้น้ำมันเชื้อเพลิงแต่ละชนิดเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ภาพรวมและแนวโน้มอุตสาหกรรมค้าปลีก

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

เนื่องจากจังหวัดมหาสารคามยังเป็นศูนย์กลางการศึกษาของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ประกอบด้วยมหาวิทยาลัยขนาดใหญ่ อาทิ มหาวิทยาลัยมหาสารคาม มหาวิทยาลัยราชภัฏมหาสารคาม และมหาวิทยาลัยการกีฬาแห่งชาติ วิทยาเขตมหาสารคาม โดยมีนิสิตนักศึกษาใน

ระดับมหาวิทยาลัยและวิทยาลัย 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 ด้วยเหตุผลที่กล่าวจึงทำให้ความต้องการด้านอุปโภคบริโภคของจังหวัดมหาสารคามมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องส่งผลดีให้กับอุตสาหกรรมค้าปลีกภายในจังหวัด

ภาพรวมและแนวโน้มของธุรกิจอาหาร และเครื่องดื่ม (Food and Beverage)

ข้อมูลจากศูนย์วิจัยกรุงศรี ระบุว่าธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มคาดว่าจะในปี 2567 – 2569 จะเติบโต 4.0 – 5.0% ต่อปี หรือคิดเป็นรายได้รวม 2.75 – 3.00 แสนล้านบาท ซึ่งมีผลมาจากการเปลี่ยนแปลงด้านอุปสงค์ เช่น การเริ่มฟื้นตัวของ GDP ของประเทศ สำหรับภาคการท่องเที่ยวที่คาดว่าจะกลับมาฟื้นตัวทั้งกลุ่มนักท่องเที่ยวไทยและนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศ พฤติกรรมผู้บริโภคที่ทยอยกลับมาทานอาหารที่ร้านมากขึ้นหลังจากผ่านช่วงการระบาดของโรค COVID-19 บวกกับสื่อโซเชียลมีเดียและสิทธิพิเศษต่าง ๆ ด้านอุปทานได้แรงสนับสนุนจากระบบโลจิสติกส์ที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ให้บริการแอปพลิเคชันสั่งอาหารช่วยให้ร้านอาหารเข้าถึงผู้บริโภคได้ง่ายขึ้น และการขยายตัวของธุรกิจค้าปลีกช่วยส่งเสริมให้ธุรกิจร้านอาหารขยายตัวตามธุรกิจค้าปลีกได้ดี

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

รูปภาพสภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรมในปีที่ผ่านมา

การแข่งขัน

ในด้านการแข่งขันในพื้นที่ปัจจุบันในอำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม มีสถานีบริการน้ำมันทั้งหมด 2 แห่ง (ไม่นับรวมของกลุ่มบริษัท) โดยมีรายละเอียดสถานีบริการน้ำมันดังนี้

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



- (2) สถานีบริการน้ำมัน PT ถนนท่าขอนยาง ตั้งอยู่ที่ ตำบลท่าขอนยาง อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม



1.2.2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

การจัดหาผลิตภัณฑ์

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทมีกระบวนการในพัฒนาโครงการจะเริ่มตั้งแต่การจัดหาที่ดิน ออกแบบโครงการ การขออนุญาตจัดสรรและก่อสร้าง ควบคุมการก่อสร้างจนกระทั่งเริ่มเปิดขายโครงการ หรือให้เช่าเชิงพาณิชย์ ซึ่งสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยที่มีการขายและโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้ว กลุ่มบริษัทจะมีกระบวนการดูงานหลังการขายอย่างต่อเนื่องไปจนกระทั่งหมดการรับประกัน หรือปิดโครงการและมีการโอนพื้นที่ส่วนกลางให้กับนิติบุคคลของโครงการนั้น ๆ โดยมีรายละเอียดแต่ละกระบวนการดังนี้

(1) การจัดหาที่ดิน

กระบวนการจัดหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทจะจัดหาที่ดินโดยแผนพัฒนาธุรกิจ และการตลาดของบริษัทจะทำการสำรวจ และพิจารณารายละเอียดของที่ดินเปรียบเทียบกับราคาที่ดินกับราคาประเมินจากกรมที่ดินและราคาตลาดรวมถึงการทำการศึกษาค่าความเป็นไปได้ 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 โดยแผนพัฒนาธุรกิจและการตลาด แผนกควบคุมภายใน และแผนกกฎหมายมีหน้าที่ประสานงาน และการดำเนินการกับหน่วยงานราชการ ซึ่งบริษัทมีบุคลากรที่มีประสบการณ์ มีความรู้ความเชี่ยวชาญในเรื่องกฎหมาย ข้อบังคับ และประกาศที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตจัดสรรและการขออนุญาตก่อสร้างเป็นอย่างดี

สำหรับแผนเปิดการขายในแต่ละโครงการ จะเป็นไปตามแผนธุรกิจของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้เนื่องจากบางโครงการของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการดำเนินการซึ่งเป็นโครงการที่มีพื้นที่มาก ส่งผลให้กลุ่มบริษัทวางแผนเลือกพัฒนาและเปิดขายโครงการทีละส่วน (แบ่งเฟสโครงการ) เพื่อให้กลุ่มบริษัทสามารถบริหารความเสี่ยงของโครงการได้ดีมากขึ้น

(3) การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง และวัสดุก่อสร้าง รวมถึงวัสดุที่ใช้สำหรับการพัฒนาโครงการ

กลุ่มบริษัทได้ทำการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการ ได้แก่ ผู้รับเหมาก่อสร้างงานสถาปัตยกรรมและภูมิทัศน์ ผู้รับเหมาโครงสร้างอาคาร ผู้รับเหมางานระบบประกอบอาคาร และผู้รับเหมางานตกแต่งภายในอาคาร เป็นต้น ทั้งนี้การจัดจ้างจะขึ้นอยู่กับขนาดและความซับซ้อนแต่ละโครงการ อย่างไรก็ตามวัสดุก่อสร้างบางประเภทที่มีการใช้งานมากในหลายโครงการที่เหมือนกัน เช่น กระเบื้องผนังหลังคา สุขภัณฑ์ เป็นต้น ประกอบกับเพื่อให้วัสดุที่สวยงามและมีคุณภาพกลุ่มบริษัทจึงมีการจัดหาและสั่งซื้อวัสดุประเภทนี้จากผู้ผลิตด้วยตนเอง นอกจากนี้ในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างจากผู้ผลิตโดยตรงในปริมาณมากจะส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีอำนาจในการต่อรองราคาหรือเงื่อนไขเพิ่มเติมมากขึ้น โดยกลุ่มบริษัทจะมอบหมายให้แผนกจัดซื้อดำเนินการเจรจากับผู้ผลิตและผู้ขายเพื่อวางแผนในการสั่งซื้อให้เหมาะสมกับระยะเวลาในการก่อสร้างล่วงหน้า เพื่อลดผลกระทบในกรณีที่เกิดความผันผวนด้านต้นทุนของวัสดุก่อสร้าง

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

นอกจากการจัดหาวัสดุจากภายนอกแล้ว ตามประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2568 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติโครงการลงทุนในการก่อสร้างโรงงานผลิตชิ้นส่วนอาคารสำเร็จรูป (Prefabricated Building: Prefab) เพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการภายในกลุ่มบริษัท ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จและสามารถเริ่มผลิตได้ภายในปี 2568 ซึ่งการลงทุนดังกล่าวมีส่วนช่วยให้กลุ่มบริษัทสามารถควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้างคุณภาพของวัสดุ รวมถึงระยะเวลาในการก่อสร้างได้ดีขึ้น

(4) การควบคุมคุณภาพงานก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทมีการใช้ผู้รับเหมาก่อสร้างจากภายนอกให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด ซึ่งแผนตรวจสอบคุณภาพจะรับผิดชอบหน้าที่ร่วมกับแผนควบคุมการก่อสร้างของบริษัททำหน้าที่ควบคุมการทำงานของผู้รับเหมาก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐานการก่อสร้างที่ถูกต้อง ครบถ้วนตามแบบและใช้วัสดุอุปกรณ์ที่ได้มาตรฐาน รวมถึงสร้างเสร็จภายในเวลาที่กำหนดตามแผนงาน โดยการกำหนดการตรวจสอบจะเป็นไปตามระยะเวลาความคืบหน้าของการก่อสร้าง

(5) บริการหลังการขาย

แผนขายของบริษัทมีหน้าที่รับผิดชอบในการดูแลความเรียบร้อย และการบำรุงรักษาสินทรัพย์ของโครงการโดยมีการให้บริการแก่สินทรัพย์ 2 ประเภท คือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และอสังหาริมทรัพย์ส่วนกลาง โดยการให้บริการของแผนขายครอบคลุมตั้งแต่การดูแลอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในระหว่างการรับประกับ การดูแลความเรียบร้อยของระบบไฟฟ้า ประปา และสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ รวมถึงการรักษาความสะอาดภายในโครงการ เป็นต้น

(6) การบริหารงานก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และการจัดตั้ง

บริษัทให้ความสำคัญกับการให้บริการแก่ผู้พักอาศัยจึงได้ดำเนินการมอบหมายให้แผนควบคุมภายใน และกฎหมายทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินงาน และผู้ประสานงานสำหรับงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เช่น การจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพปกติเรียบร้อยพร้อมใช้งานอยู่เสมอ การเรียกเก็บ “ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง” จากผู้พักอาศัยเพื่อนำมาใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซ่อมแซม ระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ตลอดจนการควบคุมดูแลการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินและพระราชบัญญัติอาคารชุด ข้อบังคับและระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับโครงการในอนาคต

กำลังการผลิตของบริษัท

	กำลังการผลิต	ใช้ไปทั้งหมด (ร้อยละ)
ไม่มี (-)	0.00	0.00

การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างสำหรับการพัฒนาโครงการ

กลุ่มบริษัทได้ทำการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการ ได้แก่ ผู้รับเหมาก่อสร้างงานสถาปัตยกรรมและภูมิทัศน์ ผู้รับเหมาโครงสร้างอาคาร ผู้รับเหมางานระบบประกอบอาคาร และผู้รับเหมางานตกแต่งภายในอาคาร เป็นต้น ทั้งนี้การจัดจ้างจะขึ้นอยู่กับขนาดและความซับซ้อนแต่ละโครงการ

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

การจัดหาวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิตหรือ การให้บริการ

การจัดหาวัสดุก่อสร้างรวมถึงวัสดุที่ใช้สำหรับการพัฒนาโครงการ

ในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างจากผู้ผลิตโดยตรงในปริมาณมากจะส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีอำนาจในการต่อรองราคาหรือเงื่อนไขเพิ่มมากขึ้น โดยกลุ่มบริษัทจะมอบหมายให้แผนจัดซื้อดำเนินการเจรจากับผู้ผลิตและผู้ขายเพื่อวางแผนในการสั่งซื้อให้เหมาะสมกับระยะเวลาในการก่อสร้างล่วงหน้า เพื่อลดผลกระทบในกรณีที่อาจเกิดความผันผวนด้านต้นทุนของวัสดุก่อสร้างอย่างไรก็ตามวัสดุก่อสร้างบางประเภทที่มีการใช้จำนวนมากในหลายโครงการที่เหมือนกัน เช่น กระเบื้องมุงหลังคา สุขภัณฑ์ เป็นต้น ประกอบกับเพื่อให้วัสดุที่สวยงามและมีคุณภาพกลุ่มบริษัทจึงมีการจัดหาและสั่งซื้อวัสดุประเภทนี้จากผู้ผลิตด้วยตนเอง

สัดส่วนการซื้อวัตถุดิบในประเทศและต่างประเทศ

ประเทศ	ชื่อวัตถุดิบ	มูลค่า (บาท)
ไทย	สินค้าโครงสร้างต่างๆ	8,416,483.07
ไทย	เหล็กต่างๆ	2,587,752.49
ไทย	อุปกรณ์ไฟฟ้า/สวิตช์/คอมไฟต่างๆ	2,334,751.34
ไทย	ท่อไฟฟ้าและอุปกรณ์ท่อไฟฟ้า สวิตช์ และคอมไฟ	2,440,884.24
ไทย	อุปกรณ์ประปาและสุขภัณฑ์	1,248,926.06
ไทย	สีและเคมีภัณฑ์	770,759.20

ผู้จำหน่ายวัตถุดิบที่สำคัญ

จำนวนผู้จำหน่ายวัตถุดิบที่สำคัญ (ราย) : 5

ผู้จำหน่ายรายสำคัญ หมายถึง ผู้จำหน่ายที่เป็นผู้ผลิตหรือผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้างโดยตรงแก่บริษัท ซึ่งมีบทบาทสำคัญในการสนับสนุนการดำเนินงานก่อสร้างโครงการของบริษัทให้เป็นไปตามแผนงานที่กำหนดไว้ ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดแนวทางในการจัดลำดับความสำคัญของผู้จำหน่าย โดยพิจารณาจากหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- เป็นผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้างที่มีความสำคัญต่อกระบวนการก่อสร้างของโครงการ
- เป็นผู้จำหน่ายเฉพาะรายที่ไม่สามารถจัดหาจากแหล่งอื่นมาทดแทนได้
- เป็นผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้างเฉพาะทาง ซึ่งมีข้อจำกัดในการจัดหาผู้จำหน่ายทดแทน

ในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง บริษัทมีระบบการบริหารจัดการคำสั่งซื้อ โดยมีการกำหนดปริมาณความต้องการใช้วัสดุและแจ้งความต้องการล่วงหน้าแก่ผู้รับเหมาและผู้จำหน่าย เพื่อให้สามารถวางแผนการผลิตและการส่งมอบวัสดุได้สอดคล้องกับแผนการก่อสร้างของโครงการ นอกจากนี้ บริษัทมีการตรวจสอบและทดสอบการใช้งานวัสดุใหม่ก่อนนำมาใช้งานจริง เพื่อให้มั่นใจว่าวัสดุดังกล่าวมีคุณภาพและเป็นไปตามมาตรฐานที่บริษัทกำหนด

ปัจจุบัน บริษัทมีผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้างหลักสำหรับโครงการ จำนวน 5 ราย ได้แก่

- 1) บริษัท เคแพค อินเตอร์เทรด จำกัด
- 2) บริษัท สยามโกลบอลเฮาส์ จำกัด (มหาชน) (สาขามหาสารคาม)
- 3) บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด (สาขามหาสารคาม)
- 4) บริษัท โกลบอล เพาเวอร์ จำกัด
- 5) บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) (สาขาร้อยเอ็ด)

ผู้จำหน่ายส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกับที่ตั้งบริษัทและโครงการของบริษัท ซึ่งช่วยให้บริษัทสามารถบริหารจัดการต้นทุนด้านการขนส่งได้อย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้งยังช่วยเพิ่มความคล่องตัวในการจัดส่งวัสดุก่อสร้าง ตลอดจนเอื้อให้บริษัทสามารถคัดเลือกวัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพเหมาะสมต่อการนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการของบริษัทได้อย่างสะดวกและรวดเร็ว

2. ธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีบริการ

การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

สำหรับในด้านการจัดหาผลิตภัณฑ์ เนื่องจากธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน ของกลุ่มบริษัทเป็นลักษณะการได้รับสิทธิ์เป็นตัวแทนจำหน่ายจากบริษัท 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.” ดังนั้นสำหรับการจัดหาวัตถุดิบที่กลุ่มบริษัทจะสั่งซื้อผลิตภัณฑ์ได้จาก บริษัท ปตท.น้ำมันและการค้าปลีก จำกัด (มหาชน) (“OR”) เท่านั้น และสำหรับร้านค้าภายในสถานีบริการ บางส่วนเป็นลักษณะของแฟรนไชส์

สัดส่วนการซื้อวัตถุดิบในประเทศและต่างประเทศ

ประเทศ	ชื่อวัตถุดิบ	มูลค่า (บาท)
ไทย	น้ำมันเชื้อเพลิง	118,469,207.00

ผู้จำหน่ายวัตถุดิบที่สำคัญ

จำนวนผู้จำหน่ายวัตถุดิบที่สำคัญ (ราย) : 1

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

ดังนั้นสำหรับการจัดหาวัตถุดิบที่กลุ่มบริษัทจะสั่งซื้อผลิตภัณฑ์ได้จาก บริษัท ปตท.น้ำมันและการค้าปลีก จำกัด (มหาชน) (“OR”) เท่านั้น

1.2.2.4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินถาวรหลัก

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินหลักที่กลุ่มบริษัท ใช้ในการประกอบธุรกิจ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ดินรอการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สินทรัพย์ไม่มีตัวตน และสินทรัพย์สิทธิการใช้ โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ดังนี้

(1) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 142.45 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง 127.88 ล้านบาท
- 2) เครื่องจักรและอุปกรณ์ 10.31 ล้านบาท
- 3) อุปกรณ์สำนักงาน 1.13 ล้านบาท
- 4) ยานพาหนะ 3.06 ล้านบาท
- 5) ป้ายอักษร 0.07 ล้านบาท

(2) ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 155.26 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) โครงการ เดอะแกรนด์ คาแนล ที่ตั้ง ตำบลตลาด อำเภอเมืองมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม ประเภททาวน์โฮม และ โฮมออฟฟิศ มูลค่าเท่ากับ 29.86 ล้านบาท

2) โครงการ พลุภิมรย์ (ศาลากลาง) ที่ตั้ง ตำบลแวงน่าง อำเภอมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารพาณิชย์ มูลค่าเท่ากับ 40.95 ล้านบาท

4) โครงการ ยูปาร์ค โฮม ที่ตั้ง ตำบลขามเรียง อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม ประเภทบ้านแฝด 2 ชั้น บ้านแฝด 1 ชั้น มูลค่าเท่ากับ 82.43 ล้านบาท

5) โครงการ ริเวอร์ คอนโด ที่ตั้ง ตำบลตลาด อำเภอมะหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม ประเภทคอนโดมิเนียม 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร มูลค่าเท่ากับ 2.02 ล้านบาท

(3) ที่ดินรอพัฒนา

ที่ดินรอพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 434.94 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) ดิถดถนนบ้านท่าขอนยาง - บ้านชี (ม.ใหม่) โฉนดที่ดินเลขที่ 49421, 21905, 23442, 69595, 69599, 696000, 69601, 69602, 23856, 41055, 21732 เนื้อที่รวม 40-0-26.10 ไร่ มูลค่าสุทธิทางบัญชีรวม 197.32 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) ส่วนติดถนนขอนแก่น - ยางตลาด (ทล.12) โฉนดที่ดินเลขที่ 46532, 80806, 82695, 83928, 351216, 351212, 351214, 351215, 88772, 164753, 346793 เนื้อที่รวม 40-3-11.30 ไร่ มูลค่าสุทธิทางบัญชีรวม 7.48 ล้านบาท

7) ส่วนติดถนน รพช.ขอนแก่น 4100 แยกจากถนนสายขอนแก่น-ยางตลาด (ทล.12) โฉนดที่ดินเลขที่ 44879, 44880, 44882, 44883, 44903, 44904, 44906, 46506, 49006 เนื้อที่รวม 17-1-12 ไร่ มูลค่าสุทธิทางบัญชีรวม 2.45 ล้านบาท

8) ส่วนติดถนนทางหลวงชนบทสาย 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

(4) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 53.48 ล้านบาท

(5) สินทรัพย์สิทธิการใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีสินทรัพย์สิทธิการใช้ ได้แก่ สิทธิการใช้ในสัญญาเช่าที่ดิน และสิทธิการใช้ในสัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งมีมูลค่าสุทธิเท่ากับ 2.16 ล้านบาท (มูลค่าทุน เท่ากับ 2.62 ล้านบาท และค่าตัดจำหน่ายสะสมเท่ากับ 0.46 ล้านบาท)

(6) เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทลงทุนในบริษัทย่อย 2 บริษัท และมีบริษัทย่อยทางอ้อม 1 บริษัท โดยบันทึกมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทเฉพาะบริษัทย่อย ด้วยวิธีราคาทุน จำนวน 64.00 ล้านบาท ดังนี้

บริษัทย่อยทางตรง

1) บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท น้ำพองกรีนวิลล์ จำกัด) ประกอบธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สัดส่วนการลงทุน ร้อยละ 99.99 มูลค่าเงินลงทุนตามราคาทุน จำนวน 54 ล้านบาท

2) บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ประกอบธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ให้เช่า และลงทุนในกิจการอื่น สัดส่วนการลงทุน ร้อยละ 99.99 มูลค่าเงินลงทุนตามราคาทุน จำนวน 10 ล้านบาท

บริษัทย่อยทางอ้อม

1) บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด ประกอบธุรกิจ สถานีบริการน้ำมันและร้านค้าในสถานี ถือหุนโดย บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ในสัดส่วนการลงทุนร้อยละ 99.99

ราคาประเมินทรัพย์สินถาวรหลัก

ชื่อสินทรัพย์	มูลค่าตามบัญชี / ราคาประเมิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน	รายละเอียดเพิ่มเติม
1) ที่ดินเปล่า : ดิถนนวนบ้านทำขอน ยาง - บ้านชี (ม.ใหม่)	378.89	บริษัทเป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลัก ประกันกับสถาบัน การเงินและทุนกู้ ภาระหนี้คงเหลือ 66.43 ล้านบาท และจดจำนองเป็น หลักประก	ที่ตั้ง: ดิถนนวนสาย บ้านทำขอนยาง- บ้านชี (ทล.2202) ตำบลขามเรียง อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม
2) ที่ดินเปล่า : ส่วนดิถโครงการเดอะ แกรนด์ คาแนล	37.56	บริษัทเป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลัก ประกันกับสถาบัน การเงิน ภาระหนี้คง เหลือ 4.88 ล้าน บาท	ที่ตั้ง: แยกจากถนน สมถวิลราษฎร์ ตำบลตลาด อำเภอ เมืองมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม
3) ที่ดินเปล่า : ส่วนดิถโครงการแก รนต์ บีช	195.08	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน	ที่ตั้ง: ดิถนนวนสาย มหาสารคาม - โกสุมพิสัย (ทล.208) ตำบลท่า สองคอน อำเภอ เมืองมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม
4) ที่ดินเปล่า : ส่วนดิถสำนักงานใหญ่	12.43	บริษัทเป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลัก ประกันกับสถาบัน การเงิน ภาระหนี้คง เหลือ 10.79 ล้าน บาท	ที่ตั้ง: ดิถนนวนสาย มหาสารคาม - วาปีปทุม (ทล.2040) ตำบล ตลาด อำเภอมือง มหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม
5) ที่ดินเปล่า : ส่วนดิถถนนขอนแก่น - ยางตลาด (ทล.12) และดิถถนน รพช.ขอนแก่น 4100 แยกจากถนน สายขอนแก่น	49.57	บริษัทเป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลัก ประกันหุ้นกู้กับ บริษัทหลักทรัพย์ ภาระหนี้คงเหลือ 116.40 ล้านบาท	ที่ตั้ง: ตำบลบึง เนียม อำเภอมือง ขอนแก่น จังหวัด ขอนแก่น
6) ที่ดินเปล่า : ส่วนดิถถนนขอนแก่น - ยางตลาด (ทล.12)	32.56	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน	ที่ตั้ง: ตำบลพระ ลับ, ตำบลบึงเนียม อำเภอมือง ขอนแก่น จังหวัด ขอนแก่น

ชื่อสินทรัพย์	มูลค่าตามบัญชี / ราคาประเมิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน	รายละเอียดเพิ่มเติม
7) ที่ดินเปล่า : ส่วนติดถนน รพช.ขอนแก่น 4100 แยกจากถนน สายขอนแก่น-ยางตลาด (ทล.12)	6.91	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน	ที่ตั้ง: ตำบลบึงเนียม อำเภอเมือง ขอนแก่น จังหวัด ขอนแก่น
8) ที่ดินเปล่า : ส่วนติดถนนทางหลวง ชนบทสาย 2183 (ทล.2183)	103.57	บริษัทเป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลัก ประกันหุ้นกู้กับ บริษัทหลักทรัพย์ ภาระหนี้คงเหลือ 116.40 ล้านบาท	ที่ตั้ง: ตำบลโคกสี อำเภอเมือง ขอนแก่น จังหวัด ขอนแก่น

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีรายการสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ได้แก่ ลิขสิทธิ์โปรแกรมคอมพิวเตอร์ ซึ่งมีมูลค่าสุทธิเท่ากับ 0.26 ล้านบาท (มูลค่าทุน เท่ากับ 1.05 ล้านบาท และค่าตัดจำหน่ายสะสมเท่ากับ 0.79 ล้านบาท)

ราคาประเมินสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่สำคัญ

ชื่อสินทรัพย์	ประเภท	มูลค่าตามบัญชี / ราคาประเมิน	รายละเอียดเพิ่มเติม
โปรแกรมบัญชีก่อสร้าง @Con	ลิขสิทธิ์	0.12	-
โปรแกรมGstarCAD Professional Stand Alond With Subscri	ลิขสิทธิ์	0.02	-
โปรแกรมสำเร็จรูปFixed Asstes Control Management	ลิขสิทธิ์	0.06	-
SketchUp Pro	ลิขสิทธิ์	0.02	-
SketchUp Pro 2019 Win	ลิขสิทธิ์	0.02	-
V-Ray Next Workstation for SketchUp	ลิขสิทธิ์	0.02	-

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม : มี

นโยบายการลงทุนและการกำกับดูแลการดำเนินงานในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

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

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะลงทุนในบริษัทที่สอดคล้องกับเป้าหมาย วัตถุประสงค์และแผนกลยุทธ์ในการเติบโตของธุรกิจ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีผลประกอบการหรือผลกำไรเพิ่มขึ้น หรือการลงทุนในธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ให้กับบริษัท เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ และเพื่อให้บริษัทฯ บรรลุเป้าหมายในธุรกิจหลัก ทั้งนี้ บริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม อาจพิจารณาลงทุนในธุรกิจอื่นเพิ่มเติมหากเป็น

ธุรกิจที่มีศักยภาพการเติบโตหรือสามารถต่อยอดทางธุรกิจ หรือเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจของกลุ่มบริษัท ซึ่งสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีในการลงทุน โดยการพิจารณาการลงทุนของบริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทส่วนนั้น บริษัทฯ จะทำการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุน และพิจารณาศักยภาพและปัจจัยความเสี่ยงจากการลงทุน โดยมีขั้นตอนการวิเคราะห์การลงทุนอย่างเหมาะสม ซึ่งจะต้องได้รับความเห็นชอบ รวมถึงการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ในการขออนุมัติการลงทุนของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทส่วนดังกล่าวจะต้องสอดคล้องเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน 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 เข้าชี้แจงหรือนำส่งเอกสารประกอบการพิจารณาดังกล่าว ซึ่งบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ต้องปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด

3. หากบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม มีการทำรายการหรือการดำเนินการใด ๆ ที่เข้าข่ายหรือเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนเกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน 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 โดยให้ทีมผู้ตรวจสอบภายในและกรรมการอิสระของบริษัทฯ สามารถเข้าถึงข้อมูลได้โดยตรง และให้มีการรายงานผลการตรวจสอบระบบดังกล่าว ให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อให้เห็นใจได้ว่าบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม มีการปฏิบัติตามระบบงานที่จัดทำไว้อย่างสม่ำเสมอ

5. บริษัทฯ มีนโยบายให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ต้องเปิดเผยและนำส่งข้อมูลส่วนได้ส่วนเสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องของต่อคณะกรรมการของบริษัทฯ 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/หรือนำส่งเอกสารเพื่อประกอบการพิจารณาของบริษัทฯ ได้

การทบทวนนโยบาย

บริษัทฯ จะทบทวนนโยบายฉบับนี้เป็นประจำทุกปี โดยเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติตามลำดับ

1.2.2.5 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ : มี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการของบริษัทฯ มีจำนวนยูนิตที่จอง และ/หรือ ทำสัญญาซื้อขายแล้ว แต่ยังมีได้โอนกรรมสิทธิ์ของโครงการมีจำนวน 4 ยูนิต คิดเป็นมูลค่า 13.37 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

จำนวนงานทั้งหมด : 4

มูลค่างานทั้งหมด : 13.37

มูลค่ารับรู้แล้ว : 0.00

มูลค่างานคงเหลือที่ยังไม่รับรู้ : 13.37

รายละเอียดเพิ่มเติม : -

การแจกแจงรายละเอียดงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ชื่องาน	การรับรู้รายได้ ของ โครงการ (ร้อยละ)	ประมาณการ ระยะเวลา (ปี)	ประมาณการ เวลาแล้วเสร็จ	มูลค่าของงาน (ล้านบาท)	รายละเอียด เพิ่มเติม
โครงการเดอะแกรนด์ คาเนล	100.00	0 ปี 3 เดือน	มี.ค. 2569	3.00	ทาวนโฮม จำนวน 1 ยูนิต
โครงการพฤกษาริมย์ (ศาลากลาง)	100.00	0 ปี 3 เดือน	มี.ค. 2569	10.37	บ้านแฝด จำนวน 3 ยูนิต

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มบริษัท

ข้อมูลทั่วไปของบริษัทใหญ่

ชื่อบริษัท	:	บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)
ชื่อภาษาอังกฤษ	:	DHOUSE PATTANA PUBLIC COMPANY LIMITED
ชื่อย่อหลักทรัพย์	:	DHOUSE
เลขทะเบียนนิติบุคคล	:	0107563000045
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	99 ถนนสารคาม-วาปีปทุม ตำบลตลาด อำเภอเมืองมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม 44000
ทุนจดทะเบียน	:	453,378,662.50 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	453,333,333.00 บาท
จำนวนหุ้นสามัญ	:	906,666,660 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	0.50 บาท
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย และอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า
โทรศัพท์	:	043-722-999
โทรสาร	:	043-722-272
Website	:	dhousepattana.com
E-mail	:	info@dhousepattana.com

โครงสร้างการถือหุ้นบริษัท

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)

โครงสร้างผู้ถือหุ้น



16.4%

นายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร



16.2%

นายอรรถ เลิศรุ่งพร



16%

ดร.พงศ์นรินทร์ เลิศรุ่งพร

นายชาญวิทย์ แก้ววิศิษฐ์

8.9%

นายชายชาญ แก้ววิศิษฐ์

6.9%

นางเกียรติสุดา แก้ววิศิษฐ์

6.4%

นางนภาพร เกียรติสุนนท์

4%

นางสาวรพีพรรณ แก้ววิศิษฐ์

3.6%

นายกริช เกียรติสุนนท์

2.6%

นางรำพรรณ ลัทธิธีระสุวรรณ

1.6%

นายเจรียง วัชรมณี

1.5%

นายภาณุพงษ์ ลัทธิธีระสุวรรณ

1.2%

ข้อมูลบริษัทย่อย

สำหรับข้อมูลรายละเอียดของบริษัทย่อย ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	ความ เกี่ยวข้องใน กลุ่มบริษัท	ทุนจด ทะเบียน (ล้านบาท)	ทุนจด ทะเบียนชำระ แล้ว (ล้าน บาท)	โครงสร้างการถือหุ้น (%)	ลักษณะการประกอบ ธุรกิจ
บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท ดีกรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด)	บริษัทย่อย	10.00	10.00	บริษัท ดีเอสพีพัฒนา จำกัด (มหาชน) : 99.99%	ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทให้เช่า และ/หรือ ดำเนินธุรกิจค้าปลีก และ/หรือลงทุนในธุรกิจอื่น
				นายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร : 0.0001%	
				นายอรรถ เลิศรุ่งพร : 0.0002%	
บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด (เดิมชื่อบริษัท น้ำพองกรีนวิลล์ จำกัด)	บริษัทย่อย	54.00	54.00	บริษัท ดีเอสพีพัฒนา จำกัด (มหาชน) : 99.99%	ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
				นายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร : 0.0001%	
บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	5.00	5.00	บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด : 99.99 %	ดำเนินธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีบริการน้ำมัน
				นายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร : 0.002 %	
				นายอรรถ เลิศรุ่งพร : 0.002 %	

นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม

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 รวมทั้งนโยบายอื่นๆ ของบริษัทฯ อย่างไรก็ตามการส่งตัวแทนของบริษัทฯ เข้าไปเป็นกรรมการในแต่ละบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมจะต้องได้รับการพิจารณาและเห็นชอบโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของแต่ละบริษัท

2) บริษัทฯ ต้องได้รับรายงานแผนการประกอบธุรกิจ การขยายธุรกิจ ตลอดจนการเข้าร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการรายอื่น ๆ จากบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ผ่านรายงานผลการดำเนินงานประจำไตรมาส บริษัทฯ มีสิทธิเรียกให้บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม เข้าชี้แจงหรือนำส่งเอกสารประกอบการพิจารณาดังกล่าว ซึ่งบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ต้องปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด

3) หากบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม มีการทำรายการหรือการดำเนินการใดๆ ที่เข้าข่ายหรือเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนเกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องขออนุมัติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หรือขออนุมัติจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายก่อนเข้าทำรายการบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม จะเข้าทำรายการหรือดำเนินการนั้นได้ต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) เป็นที่เรียบร้อยแล้วนอกจากนี้ หากในการเข้าทำรายการหรือการเกิดเหตุการณ์บางกรณีของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม อันทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด กรรมการของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ดังกล่าว มีหน้าที่ต้องแจ้งมายังเลขานุการบริษัทฯ ในทันทีที่ทราบว่าบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม มี

แผนจะเข้าทำรายการหรือเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว 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/หรือบริษัทร่วมมีกลไกในการตรวจสอบระบบงานดังกล่าว โดยให้ทีมผู้ตรวจสอบภายในและกรรมการอิสระของบริษัทฯ สามารถเข้าถึงข้อมูลได้โดยตรง และให้มีการรายงานผลการตรวจสอบระบบดังกล่าว ให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม มีการปฏิบัติตามระบบงานที่จัดทำไว้อย่างสม่ำเสมอ

5) บริษัทฯ มีนโยบายให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ต้องเปิดเผยและนำส่งข้อมูลส่วนได้ส่วนเสียของตน และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องของต่อคณะกรรมการของบริษัทฯ ให้ทราบถึงความสัมพันธ์และการทำธุรกรรมกับบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหลีกเลี่ยงการทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ โดยคณะกรรมการของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมมีหน้าที่แจ้งเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการของบริษัทฯ ทราบภายในกำหนดเวลาที่บริษัทฯ กำหนดเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาตัดสินใจหรืออนุมัติใดๆ ซึ่งการพิจารณานั้นจะคำนึงถึงประโยชน์โดยรวมของบริษัทฯ หรือ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม เป็นสำคัญ ทั้งนี้กรรมการบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมต้องไม่มีส่วนร่วมอนุมัติในเรื่องที่ตนเองมีส่วนได้ส่วนเสียหรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทั้งทางตรงและทางอ้อม 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 หรือหลักปฏิบัติทั่วไปตามที่

6) บริษัทฯ ต้องได้รับข้อมูลหรือเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม เมื่อได้รับการร้องขอตามความเหมาะสม

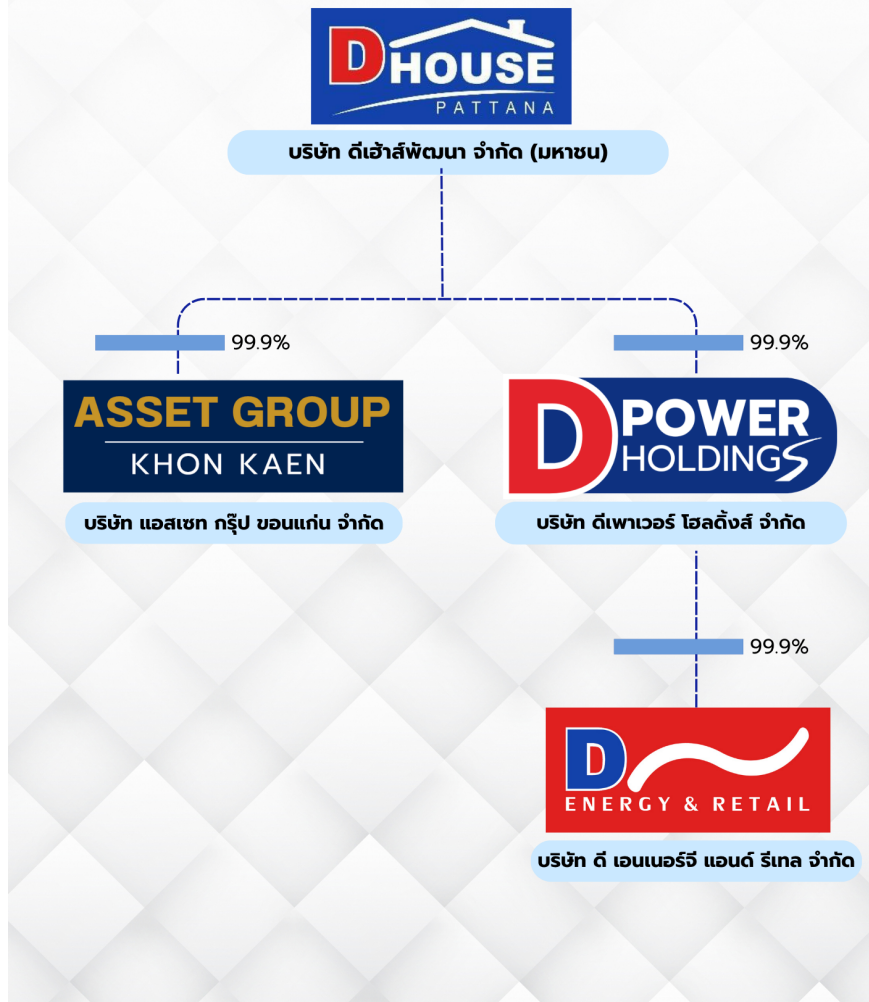
7) กรณีที่บริษัทฯ ตรวจพบประเด็นที่มีนัยสำคัญใด ๆ อาจแจ้งให้บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ชี้แจง และ/หรือนำส่งเอกสารเพื่อประกอบการพิจารณาของบริษัทฯ ได้

แผนผังโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัทของท่านมีการถือหุ้นในบริษัทอื่นหรือไม่ : มี

รูปแผนผังโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท



แผนผังโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	นิติบุคคลที่ถือหุ้นในบริษัทนี้	สัดส่วนการถือหุ้น (%)	สัดส่วนสิทธิออกเสียง (%)
บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด	บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)	99.99%	99.99%
บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด	บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)	99.99%	99.99%

บริษัทที่ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ชื่อบริษัทและสถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ลักษณะธุรกิจ	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้น	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว
บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด 99 ถนนสารคาม-วาปีปทุม ต.ตลาด อ.เมือง จ.มหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม 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 จังหวัดมหาสารคาม 44000 โทรศัพท์ : 096-6966369 โทรสาร : -	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ	54,000	54,000

1.3.2 การถือหุ้นของบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทรวมเกินกว่า ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิ

ออกเสียงของบริษัท

บริษัทที่มีการถือหุ้นของบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้น ในบริษัทย่อย : ไม่มี
หรือบริษัทรวมหรือไม่

1.3.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัทมีความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่หรือไม่ : ไม่มี

1.3.4 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่

กลุ่ม/รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1. นาย พงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร	149,538,400	16.49
2. นาย อรรถ เลิศรุ่งพร	147,050,000	16.22
3. นาย พงศนรินทร์ เลิศรุ่งพร	145,320,000	16.02
4. นาย ชาญวิทย์ แก้ววิศิษฐ์	80,745,000	8.90
5. นาย ชายชาญ แก้ววิศิษฐ์	63,145,000	6.96
6. นางเกียรติสุตา แก้ววิศิษฐ์	58,820,000	6.49
7. นาง นภาพร เกียรติสุรนนท์	36,998,800	4.08
8. น.ส. ระพีพรรณ แก้ววิศิษฐ์	33,100,000	3.65
9. นาย กริช เกียรติสุรนนท์	24,467,600	2.69
10. นาง จำพรรณ ลัทธิธีระสุวรรณ	15,270,300	1.68
11. นาย เจริญ วิชรมณี	14,412,000	1.59
12. นาย ภาณุพงษ์ ลัทธิธีระสุวรรณ	10,957,666	1.20
13. น.ส. สุชาดา คุณวาสี	10,910,000	1.20
14. น.ส. นิศากร โฆศิรินนท์	10,704,466	1.18
15. นาง ชุติมา สงวนตระกูล	7,710,000	0.85
16. นาย เกริก รัตนเสริวงศ์	7,295,000	0.80
17. นาย พงศกร ลัทธิธีระสุวรรณ	6,666,666	0.73
18. นาย กฤตศักดิ์ เกียรติสุรนนท์	6,410,000	0.70
19. นางชนิษฐา ถ้ำหิน	5,796,400	0.63
20. นายสุรพงษ์ 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 ทุนประเภทอื่นที่มีสิทธิหรือเงื่อนไขแตกต่างจากหุ้นสามัญ

ทุนประเภทอื่นที่มีสิทธิหรือเงื่อนไขแตกต่างจากหุ้นสามัญ : ไม่มี

1.4.3 การถือหุ้นโดย บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด (NVDR)

มีการถือหุ้นโดย บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด (NVDR) : ไม่มี

1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

1.5.1 หลักทรัพย์แปลงสภาพ

หลักทรัพย์แปลงสภาพ : ไม่มี

1.5.2 หลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้

หลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ : มี

หุ้นกู้

รายการหุ้นกู้ 1	
ชื่อหุ้นกู้	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด
ประเภทหุ้นกู้	● หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ (Senior Debenture)
อายุหุ้นกู้ (ปี)	2 ปี 6 เดือน
วันครบกำหนดไถ่ถอน	17 กรกฎาคม 2570
อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	7.5
ยอดหุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	116,400,000
รายละเอียดเพิ่มเติม	-
รายการหุ้นกู้ 2	
ชื่อหุ้นกู้	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2568 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด
ประเภทหุ้นกู้	● หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ (Senior Debenture)
อายุหุ้นกู้ (ปี)	2 ปี 6 เดือน
วันครบกำหนดไถ่ถอน	9 พฤศจิกายน 2570
อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	7.25
ยอดหุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	31,700,000
รายละเอียดเพิ่มเติม	-

รายการหุ้นกู้ 3	
ชื่อหุ้นกู้	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2568 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด
ประเภทหุ้นกู้	<ul style="list-style-type: none"> ● หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ (Senior Debenture)
อายุหุ้นกู้ (ปี)	2 ปี
วันครบกำหนดไถ่ถอน	30 ตุลาคม 2570
อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	7.5
ยอดหุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	41,700,000
รายละเอียดเพิ่มเติม	-

1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

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

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

ข้อมูลการจ่ายเงินปันผลย้อนหลัง

	2564	2565	2566	2567	2568
อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท : หุ้น)	0.0300	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
อัตราเงินปันผลต่อหุ้น (บาท : หุ้น)	0.0300	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
อัตราส่วนหุ้นปันผล (จำนวนหุ้นเดิม : หุ้นปันผล)	0.0000 : 0.0000	0.0000 : 0.0000	0.0000 : 0.0000	0.0000 : 0.0000	0.0000 : 0.0000
มูลค่าหุ้นปันผลต่อหุ้น (บาท : หุ้น)	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
รวมมูลค่าการจ่ายปันผล (บาท : หุ้น)	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
อัตราการจ่ายเงินปันผลเทียบกับกำไรสุทธิ (%)	0.00	0.00	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. กำหนดให้การบริหารความเสี่ยงเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงานปกติ
8. ผู้บริหารและพนักงานทุกคนในบริษัทฯ เป็นเจ้าของความเสี่ยง ซึ่งมีหน้าที่ความรับผิดชอบในการระบุและการประเมินความเสี่ยงของหน่วยงานที่ตนเองรับผิดชอบ รวมทั้งหามาตรการที่เหมาะสมเพื่อจัดการความเสี่ยง
9. ความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อแผนธุรกิจและกลยุทธ์ของบริษัทฯ ซึ่งมีความเสี่ยงอยู่ในระดับสูงและสูงมากทั้งหมดต้องรายงานให้คณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัททราบ

การทบทวนนโยบาย

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจะทำการทบทวนนโยบายนี้เป็นประจำทุกปี โดยจะมีการสอบทานการนำนโยบายนี้ไปใช้และติดตามประสิทธิผลของนโยบายเป็นระยะ เพื่อให้ข้อเสนอนแนะของผู้บริหารไปสู่การปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง

การจัดทำแผนบริหารความเสี่ยง

เพื่อกำหนดมาตรการหรือแผนปฏิบัติการในการจัดการและควบคุมความเสี่ยงที่สูงมาก (Extreme) และสูง (High) นั้นให้ลดลงมาอยู่ในระดับที่ยอมรับได้ สำหรับความเสี่ยงในระดับปานกลาง (Medium) อาจมีการควบคุม เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดผลกระทบต่อวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่บริษัทกำหนด โดยที่แผนลดความเสี่ยงควรมีองค์ประกอบดังนี้

- วิธีการดำเนินงาน (ขั้นตอน, กระบวนการ)
- กำหนดหน่วยงานหรือผู้รับผิดชอบ
- กำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จของงาน

การกำหนดแผนจัดการความเสี่ยงจะมีการนำเสนอแผนจัดการความเสี่ยงที่จะดำเนินการต่อที่ผู้บริหารเพื่อพิจารณาและขออนุมัติการจัดสรรทรัพยากรที่จำเป็นต่อใช้ดำเนินการ (ถ้ามี) โดยในการคัดเลือกแนวทางในการจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสมที่สุดจะคำนึงถึงความคุ้มค่าและต้นทุนที่เกิดขึ้นเปรียบเทียบกับประโยชน์ที่จะได้รับ รวมถึงข้อกฎหมายและข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและความรับผิดชอบต่อสังคม

การติดตามผลการประเมินการบริหารความเสี่ยง

- แต่ละแผนจะประสานงานให้คณะทำงานบริหารความเสี่ยงรายงานสถานะความเสี่ยง รวมถึงกระบวนการความเสี่ยงให้ที่ประชุมผู้บริหาร คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อทราบและพิจารณาเป็นระยะ
- หลังจากจัดทำแผนบริหารความเสี่ยงและมีการดำเนินงานตามแผนแล้ว จะต้องมีการรายงานและติดตามผลเป็นระยะ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าได้มีการดำเนินงานไปอย่างถูกต้องและเหมาะสมและสามารถควบคุมความเสี่ยงที่เกิดขึ้นได้

- ความเสี่ยงระดับกิจการ ผู้รับผิดชอบกิจกรรมหรือโครงการ ต้องรายงานผลตามแผนบริหารความเสี่ยงที่กำหนดไว้มายังคณะทำงานบริหารความเสี่ยงขององค์กรเป็นระยะ
- ความเสี่ยงระดับหน่วยงาน หัวหน้าแผนกเป็นผู้ติดตามประเมินผลกิจกรรมหรือโครงการที่แผนกรับผิดชอบโดยมอบหมายให้ตัวแทนคณะทำงานบริหารความเสี่ยงของแผนก เป็นผู้จัดทำรายงานส่งมายังคณะทำงานบริหารความเสี่ยงขององค์กร
- คณะทำงานบริหารความเสี่ยง ควรวิเคราะห์และติดตามการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมทั้งภายในและภายนอก รวมถึงการเปลี่ยนแปลงในความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้ต้องมีการทบทวนจัดการความเสี่ยงและการจัดลำดับความสำคัญ รวมถึงอาจนำไปใช้ในการทบทวนกรอบการบริหารความเสี่ยงโดยรวม

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

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 เพื่อรายงานผู้บริหารและคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงรับทราบ
- ปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ อาจไม่เป็นปัจจัยความเสี่ยงทั้งหมดที่มีอยู่ เพราะอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ที่บริษัทยังไม่อาจทราบได้ และอาจมีปัจจัยความเสี่ยงบางประการที่บริษัทเห็นว่าไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัทในขณะนี้ แต่ในอนาคตอาจกลายเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อรายได้ ผลกำไร ของบริษัทก็ได้ ดังนั้น ก่อนการตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนควรใช้วิจารณญาณในการพิจารณาข้อมูลอย่างรอบคอบ เพราะปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อบริษัทได้ไม่จำกัดเฉพาะแต่เพียงปัจจัยความเสี่ยงตามที่ได้กล่าวไว้ในเอกสารฉบับนี้เท่านั้น

แผนการดำเนินการบริหารความเสี่ยง ประจำปี 2568

คณะทำงานบริหารความเสี่ยงติดตามผลการดำเนินงานไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยจัดให้มีการประชุมคณะทำงานบริหารความเสี่ยง (บรรจุเป็นวาระในการประชุมคณะกรรมการบริหาร) เพื่อระบุความเสี่ยง ประเมินความเสี่ยงและหามาตรการควบคุม/แนวทางจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ รวมทั้งให้คำแนะนำ ข้อคิดเห็น ข้อเสนอแนะ ติดตามการดำเนินงานและประเมินผลให้เหมาะสมกับสถานะการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันและอนาคต เพื่อให้มั่นใจว่าความเสี่ยงได้รับการบริหารจัดการอย่างเพียงพอและเหมาะสมแล้ว ทั้งนี้ ต้องสรุปผลการดำเนินงานดังกล่าว รายงานต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทุก 6 เดือนรวมปีละ 2 ครั้ง ซึ่งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจะต้องดำเนินการประชุมและสรุปผลการประเมินความเสี่ยงต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทต่อไป

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 ส่งผลให้บริษัทต้องแบกรับต้นทุนที่สูงขึ้นและอาจจำเป็นต้องปรับราคาขาย 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 / การเข้ามา

ดำเนินธุรกิจได้โดยง่ายของผู้

ค้ารายใหม่

ลักษณะความเสี่ยง

อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดมหาสารคามมีการแข่งขันที่สูงขึ้น โดยเฉพาะจากผู้ประกอบการรายใหม่ที่เข้ามาทำตลาด และบริษัทอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ที่เริ่มขยายโครงการมา ทำให้การแข่งขันด้านราคาโปรโมชั่น และคุณภาพของโครงการทวีความรุนแรงขึ้น บริษัทอาจเผชิญความท้าทายในด้านการรักษาส่วนแบ่งตลาด โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าระดับกลางที่มีตัวเลือกที่หลากหลายจากผู้ประกอบการรายอื่น นอกจากนี้การแข่งขันจากโครงการคอนโดมิเนียมที่อาจมีราคาถูกกว่าบ้านจัดสรร อาจส่งผลให้กลุ่มลูกค้าที่ลังเลหันไปเลือกซื้อคอนโดมากขึ้น บริษัทจึงต้องเน้นจุดเด่นด้านทำเลที่ตั้ง การออกแบบบ้านที่ตอบโจทย์ลูกค้าและการให้บริการหลังการขายที่มีคุณภาพสูง เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน

ผลกระทบจากความเสี่ยง

ทำให้การแข่งขันด้านราคา โปรโมชั่น ทำเลที่ตั้ง และคุณภาพของโครงการทวีความรุนแรงขึ้น ทำให้บริษัทได้รับผลกระทบในในส่วนของการแย่งส่วนแบ่งทางการตลาดตลาด โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าระดับกลางที่มีตัวเลือกที่หลากหลายจากผู้ประกอบการรายอื่นที่สามารถนำราคา มาเปรียบเทียบกับก่อนการตัดสินใจซื้อ นอกจากนี้ การแข่งขันจากโครงการคอนโดมิเนียมที่อาจมีราคาถูกกว่าบ้านจัดสรร อาจส่งผลให้กลุ่มลูกค้าที่ลังเลหันไปเลือกซื้อคอนโดมากขึ้น

ความเสี่ยงที่ 3 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของโครงการในพื้นที่มหาสารคาม

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- ธุรกิจของคู่ค้าหรือผู้ประกอบการในห่วงโซ่อุปทาน

ลักษณะความเสี่ยง

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) มีโครงการที่พัฒนาอยู่ในจังหวัดมหาสารคามเป็นหลักทำให้บริษัทต้องพึ่งพาภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อของประชาชนในพื้นที่เป็นสำคัญ หากเศรษฐกิจของจังหวัดมหาสารคามชะลอตัวประชากรลดลง หรือ มีการเปลี่ยนแปลงด้านโครงสร้างเมืองที่ส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ในตลาดที่อยู่อาศัย

ผลกระทบจากความเสี่ยง

อาจส่งผลให้ยอดขายของบริษัทลดลง อีกทั้งหากมีโครงการใหม่จากคู่แข่งในพื้นที่เดียวกันเพิ่มขึ้น อาจทำให้บริษัทต้องแข่งขันด้วยการลดราคาหรือให้โปรโมชั่นมากขึ้น ส่งผลต่ออัตรากำไรของโครงการที่จะลดลง

มาตรการจัดการความเสี่ยง

บริษัทมีมาตรการกระจายความเสี่ยงโดยขยายการลงทุนไปยังจังหวัดอื่นในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เช่น ขอนแก่น เพื่อลดการพึ่งพาทลาดในจังหวัดมหาสารคามเพียงแห่งเดียว

ความเสี่ยงที่ 4 ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง และซัพพลายเชน

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- การขาดแคลนหรือความผันผวนของราคาวัสดุวัตถุดิบ หรือปัจจัยการผลิต

ลักษณะความเสี่ยง

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง ซึ่งมีผลกระทบโดยตรงต่อโครงการก่อสร้าง และต้นทุนโดยรวมของบริษัท

ผลกระทบจากความเสี่ยง

ความผันผวนของราคาวัสดุ เช่น เหล็ก ปูนซีเมนต์ ไม้ และกระเบื้อง เมื่อราคาวัสดุแพงขึ้น ส่งผลให้ต้นทุนในการซื้อสินค้าเพิ่มมากขึ้น บริษัทอาจต้องปรับราคาขายอสังหาริมทรัพย์ให้สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อยอดขาย ปัญหาซัพพลายเชน เช่น การขาดแคลนวัสดุ หรือ ความล่าช้าในการส่งมอบวัสดุจากผู้ผลิต อาจส่งผลให้โครงการเสร็จล่าช้ากว่ากำหนด

มาตรการจัดการความเสี่ยง

1. การลดความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าก่อสร้าง บริษัทได้นำเอากระบวนการวิศวกรรมคุณค่า (Value Engineering) เข้ามาใช้ในการขั้นตอนการออกแบบและก่อสร้างโครงการ ซึ่งเป็นเทคนิคที่ทำให้บริษัทสามารถนำมาใช้ในการลดต้นทุนการก่อสร้างได้เป็นอย่างดี โดยที่ยังคงคุณภาพ และมาตรฐานการก่อสร้างไว้ ในส่วนของความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างนั้น ในการทำสัญญาจัดซื้อจัดจ้างกับผู้รับเหมาแต่ละราย บริษัทจะมีการกำหนดมูลค่างานตามสัญญาไว้เป็นจำนวนเงินที่แน่นอน โดยระบุรายละเอียดของวัสดุ รูปแบบ ปริมาณ ขนาด และลักษณะของผลงานไว้อย่างชัดเจน ทำให้สามารถลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างลงได้
2. ปัญหาซัพพลายเชน เช่น การขาดแคลนวัสดุ หรือความล่าช้าในการส่งมอบวัสดุจากผู้ผลิต อาจส่งผลให้โครงการล่าช้ากว่ากำหนด บริษัทจึงมีมาตรการลดความเสี่ยงโดยการทำสัญญาจัดซื้อวัสดุล่วงหน้า ทำงานร่วมกับซัพพลายเออร์หลายราย และสำรองวัสดุที่จำเป็นไว้เพื่อลดความเสี่ยงจากการขาดแคลน

ความเสี่ยงที่ 5 ความเสี่ยงจากกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบและกฎหมาย

- กฎระเบียบและกฎหมายที่ไม่เอื้อต่อการประกอบ

ธุรกิจ

ลักษณะความเสี่ยง

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

ผลกระทบจากความเสี่ยง

หากมีการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน อาจส่งผลให้ต้นทุนการถือครองที่ดินของบริษัทสูงขึ้น

ความเสี่ยงที่ 6 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและการเงิน

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านการเงิน

- ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการดำเนิน

ธุรกิจ

ลักษณะความเสี่ยง

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินทุนหมุนเวียนสูง เนื่องจากกระบวนการพัฒนาโครงการใช้เวลานาน และมีรอบระยะเวลาการขายที่ยาวนาน หากบริษัทไม่มีการบริหารกระแสเงินสดอย่างรัดกุม อาจเกิดปัญหาสภาพคล่องทางการเงิน ส่งผลต่อการดำเนินโครงการ นอกจากนี้บริษัทมีการพึ่งพาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินผ่านสินเชื่อระยะยาว ซึ่งหากอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น อาจทำให้ภาระดอกเบี้ยสูงขึ้น และกระทบต่อผลกำไรของบริษัท

ผลกระทบจากความเสี่ยง

หากบริษัทไม่มีการบริหารกระแสเงินสดอย่างรัดกุม อาจเกิดปัญหาสภาพคล่องทางการเงิน ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้สิน และค่าใช้จ่ายต่างๆ หากบริษัทไม่สามารถขายบ้านได้ตามที่คาดหวัง ในการพัฒนาโครงการก็ทำให้บริษัทต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นหรือเงื่อนไขการกู้ยืมที่เข้มงวดขึ้น ซึ่งอาจทำให้ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นหรือไม่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนได้ในช่วงวิกฤต

มาตรการจัดการความเสี่ยง

เพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง บริษัทมีการวางแผนการเงินล่วงหน้า ควบคุมต้นทุน และจัดลำดับความสำคัญของการใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการกระจายความเสี่ยงโดยการออกหุ้นกู้เพื่อระดมทุนเพิ่มเติม

ความเสี่ยงที่ 7 ความเสี่ยงจากพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงและเทคโนโลยี

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- พฤติกรรมหรือความต้องการของลูกค้า / ผู้บริโภค
- การเปลี่ยนแปลงด้านเทคโนโลยี

ลักษณะความเสี่ยง

แนวโน้มพฤติกรรมผู้บริโภคเปลี่ยนแปลงไป โดยผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์หันมาใช้ช่องทางออนไลน์มากขึ้นในการค้นหาโครงการ เปรียบเทียบราคา และติดต่อขอข้อมูล หากบริษัทไม่สามารถปรับตัวให้เข้ากับการตลาดออนไลน์ อาจทำให้เสียโอกาสในการขาย

ผลกระทบจากความเสี่ยง

การเปลี่ยนแปลงในพฤติกรรมของผู้บริโภคทำให้บริษัทต้องมีการพัฒนาโครงการให้ตรงกับความต้องการของลูกค้า เช่น การออกแบบบ้านให้มีพื้นที่การใช้งานยืดหยุ่น ตอบสนองต่อไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคในยุคปัจจุบัน ในขณะเดียวกันเทคโนโลยีเองก็มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว โดยมีการใช้แพลตฟอร์มออนไลน์ในการขายที่อยู่อาศัย และใช้สื่อเป็นตัวกลางในการโฆษณาและติดต่อสื่อสารกับลูกค้า ซึ่งการไม่ปรับตัวให้ทันกับเทคโนโลยีใหม่ๆ อาจทำให้บริษัทเสียเปรียบในการแข่งขัน หรือไม่สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าใหม่ๆ ได้

มาตรการจัดการความเสี่ยง

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

ความเสี่ยงที่ 8 ความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก เช่น ภัยธรรมชาติ และวิกฤตการณ์ทางสังคม

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและการเกิดภัย

พิบัติ

ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ

ลักษณะความเสี่ยง

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

ผลกระทบจากความเสียหาย

หากเกิดภัยธรรมชาติเหล่านี้ในพื้นที่ที่บริษัทพัฒนาโครงการอยู่ อาจทำให้โครงการต้องหยุดชะงักหรือล่าช้า รวมถึงความเสียหายที่เกิดจากภัยพิบัติเหล่านี้อาจทำให้บริษัทต้องเผชิญกับค่าใช้จ่ายที่ไม่คาดคิดในการซ่อมแซม หรือ อาจสูญเสียทรัพย์สินบางส่วนที่ลงทุนไปแล้ว เช่น หากเกิดน้ำท่วมในพื้นที่ที่มีการพัฒนาโครงการบ้าน บริษัทอาจต้องใช้เวลาหรือค่าใช้จ่ายในการฟื้นฟูหรือปรับปรุงโครงการใหม่ หรือ หากเกิดวิกฤตการณ์ทางสังคมในพื้นที่ที่มีโครงการอยู่ อาจทำให้การขายล่าช้า ทำให้เกิดความไม่แน่นอนในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้ความต้องการลดลงหรือมีความล่าช้าในการดำเนินธุรกิจ

ความเสี่ยงที่ 9 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงาน

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- การขาดแคลนหรือพึ่งพิงแรงงานที่มีศักยภาพ

ลักษณะความเสี่ยง

ปัญหาการขาดแคลนแรงงาน ส่งผลให้โครงการต้องเกิดความล่าช้าในการทำงาน ซึ่งอาจทำให้บริษัทต้องเผชิญกับการแข่งขันในการดึงดูดแรงงาน และอาจไม่สามารถรับมือกับความต้องการในการก่อสร้างได้ทัน

ผลกระทบจากความเสียหาย

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

ความเสี่ยงที่ 10 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและกฎระเบียบ

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบและกฎหมาย

- การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบและกฎหมายเกี่ยวกับ

การประกอบธุรกิจ

ลักษณะความเสี่ยง

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

ผลกระทบจากความเสี่ยง

อาจส่งผลกระทบต่อแผนการพัฒนาคอนกรีตของโครงการของบริษัทโดยตรง เช่น ข้อจำกัดด้านการใช้ที่ดิน หรือภาระภาษีที่เพิ่มขึ้นจากพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งอาจทำให้ต้นทุนในการถือครองที่ดินของบริษัทสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงกฎหมายอย่างใกล้ชิด และปรับแผนพัฒนาคอนกรีตให้สอดคล้องกับกฎระเบียบใหม่ เพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพและลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย

ความเสี่ยงที่ 11 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านการเงิน

- ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน / อัตรา

ดอกเบี้ย / อัตราเงินเฟ้อ

ลักษณะความเสี่ยง

การดำเนินธุรกิจของบริษัท มีความเกี่ยวข้องกับอัตราดอกเบี้ยเป็นอย่างมาก เนื่องจากการพัฒนาคอนกรีตอสังหาริมทรัพย์ต้องอาศัยแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยโดยเฉพาะการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยจากนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย

ผลกระทบจากความเสี่ยง

อาจส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินของบริษัทเพิ่มขึ้น ทำให้กำไรจากการดำเนินงานลดลง นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นยังอาจส่งผลให้กำลังซื้อของลูกค้าลดลง เนื่องจากภาระการผ่อนชำระสินเชื่อยิ่งสูงขึ้น ซึ่งอาจทำให้เกิดการชะลอตัวของยอดขาย ลดความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย และกระทบต่อกระแสเงินสดและการลงทุนของบริษัท

มาตรการจัดการความเสี่ยง

บริษัทได้เตรียมมาตรการเพื่อลดผลกระทบจากความเสี่ยงด้านการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย เช่น การบริหารต้นทุนทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ การให้คำแนะนำลูกค้าเกี่ยวกับแผนการขอสินเชื่อ และการติดตามแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างใกล้ชิดเพื่อปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสมกับสภาพตลาด

ความเสี่ยงที่ 12 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม สังคม และ

บริษัทภิบาล (ESG)

ลักษณะความเสี่ยง

บริษัทมีการพึ่งพาเงินทุนจากกลุ่มผู้ถือหุ้นและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นหลัก โดยมีการกู้ยืมในรูปแบบตั๋วสัญญาผู้ถือหุ้นเงิน และกำหนดอัตราดอกเบี้ยที่ตกลงกัน อย่างไรก็ตาม การพึ่งพิงทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอาจส่งผลกระทบต่อเสถียรภาพทางการเงินของบริษัทในระยะยาว และอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงด้านธรรมาภิบาลทางธุรกิจ

ผลกระทบจากความเสี่ยง

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

มาตรการจัดการความเสี่ยง

เพื่อบริหารความเสี่ยง บริษัทจึงมีแผนลดการพึ่งพาแหล่งเงินทุนจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยเพิ่มสัดส่วนของเงินทุนจากสถาบันการเงิน และใช้กลไกทางการเงินที่มีความโปร่งใสและสอดคล้องกับหลักธรรมาภิบาล ทั้งนี้ เพื่อให้บริษัทสามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างมั่นคงและเป็น ที่เชื่อถือของผู้ลงทุนในระยะยาว

2.2.2 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

มีปัจจัยความเสี่ยงต่อการลงทุนของ : ไม่มี

ผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์หรือไม่

2.2.3 ความเสี่ยงต่อการลงทุนในหลักทรัพย์ต่างประเทศ (กรณีผู้ออกหลักทรัพย์เป็นบริษัทต่างประเทศ)

มีปัจจัยความเสี่ยงต่อการลงทุน ในหลักทรัพย์ต่างประเทศของบริษัท : ไม่มี

หรือไม่

3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

นโยบายด้านความยั่งยืน

นโยบายด้านความยั่งยืน : ไม่มี

เป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืนหรือไม่ : ไม่มี

การทบทวนนโยบายและ/หรือเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืนในรอบปีที่ผ่านมา

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการทบทวนนโยบายและ/หรือ : ไม่มี

เป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนการเกี่ยวกับ : ไม่มี

นโยบายและ/หรือเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

3.2.1 ห่วงโซ่มูลค่าธุรกิจ

(1) การบริหารปัจจัยการผลิต (Inbound Logistics)

1.1 การออกแบบ

บริษัทได้ออกแบบบ้านภายในโครงการเพื่อใช้ร่วมกับเทคโนโลยีการก่อสร้างระบบคอนกรีตสำเร็จรูป (precast) มาใช้ในการก่อสร้างโครงการ พุททภิรมย์ ศาลากลาง เป็นโครงการแรก และจะขยายไปใช้ในโครงการอื่น ๆ ต่อไป ซึ่งการใช้ระบบ Precast นอกจากจะช่วยให้ลดเวลา และแรงงานในการดำเนินการก่อสร้างแล้ว ยังมีส่วนช่วยให้ลดปัญหาขยะที่ส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม รวมทั้งลดมลภาวะทางเสียงฝุ่น และปัญหาการจราจรในสถานที่ก่อสร้าง ก่อสร้างโดยใช้ผนังคอนกรีตสำเร็จรูปที่แข็งแรงเป็นตัวรับน้ำหนักของบ้าน ไม่ต้องใช้เสาและคาน ทำให้บ้านมีพื้นที่ใช้สอยมากขึ้น และสามารถออกแบบและตกแต่งภายในได้สวยงามลงตัวกว่า เนื่องด้วยมีการผลิตแผ่นชิ้นงานคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูปมาจากโรงงาน และมีการขนส่งแผ่นมาติดตั้งที่โครงการก่อสร้างเท่านั้น

1.2 การจัดหาดิน

ในอดีตที่ผ่านมาผู้บริหารบริษัทได้มีวิสัยทัศน์ในการทยอยซื้อสะสมที่ดินที่มีศักยภาพสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง และการพัฒนาโครงการที่ต้องรอเวลาที่เหมาะสม ส่งผลให้บริษัทมีที่ดินรอพัฒนาเพียงพอสำหรับรองรับการพัฒนาโครงการ ปัจจุบันบริษัทได้ชะลอแผนที่จะซื้อที่ดินรอพัฒนาเพิ่มเติมไปอีกระยะหนึ่งเพื่อรอให้บริษัทพัฒนาโครงการในที่ดินที่บริษัทถือครองอยู่ อย่างไรก็ตามหากมีที่ดินที่มีศักยภาพเหมาะสมที่พร้อมจะพัฒนาโครงการได้ทันทีบริษัทก็พร้อมที่จะลงทุนในพื้นที่ที่มีการเสนอ

บริษัททำการศึกษาและติดตามเรื่องที่ดินตลอดเวลา เพื่อให้ทราบถึงแนวโน้มและศักยภาพของการพัฒนาโครงการของพื้นที่ศักยภาพแห่งอื่นเพิ่มเติม โดยพิจารณาถึงปัจจัยในทุก ๆ ด้านประกอบกัน อาทิทำเลที่ตั้ง 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 ผู้รับเหมางานโครงสร้างอาคาร ผู้รับเหมางานระบบประกอบอาคาร และผู้รับเหมางานตกแต่งภายในอาคาร เป็นต้น บางโครงการบริษัทจะว่าจ้างผู้รับเหมาที่รับผิดชอบแบบเบ็ดเสร็จ (Turnkey Project) ซึ่งผู้รับเหมาจะรับผิดชอบการก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างทั้งหมด โดยบริษัทจะมีทีมวิศวกรตรวจสอบคุณภาพงานก่อนรับมอบและติดตามงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนของบริษัท ในการจัดจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจะขึ้นอยู่กับขนาดและความซับซ้อนของแต่ละโครงการ ส่วนโครงการที่บริษัทควบคุมการก่อสร้างเองบริษัทจะจัดหาวัสดุก่อสร้างบางประเภทที่มีการใช้เป็นจำนวนมากและในรูปแบบที่เหมือนกัน เช่น กระเบื้องมุงหลังคา เพื่อให้ได้วัสดุที่สวยงามและมีคุณภาพ บริษัทจึงเป็นผู้ทำการจัดหาและสั่งซื้อวัสดุประเภทนี้จากผู้ผลิตด้วยตนเอง การจัดซื้อวัสดุก่อสร้างประเภทกระเบื้องมุงหลังคาจากผู้ผลิตเป็นจำนวนมากทำให้บริษัทมีต้นทุนการผลิตสินค้าเพื่อจัดจำหน่ายที่ถูกกลง และมีอำนาจต่อรองกับผู้ผลิตได้ โดยบริษัทจะมอบหมายให้ฝ่ายจัดซื้อทำการเจรจากับผู้ผลิตและผู้ขายเพื่อวางแผนการสั่งซื้อให้เหมาะสมกับระยะเวลาในการก่อสร้างล่วงหน้า เพื่อลดผลกระทบในกรณีที่อาจเกิดความผันผวนด้านราคา นอกเหนือจากนี้ บริษัทได้เริ่มนำนวัตกรรมชิ้นส่วนคอนกรีตสำเร็จรูปคุณภาพสูง (Precast Concrete) ที่ได้จากการหล่อหรือ เทในแบบหล่อตามขนาดและลักษณะชิ้นส่วนตามแบบการก่อสร้างจากโรงงาน แล้วนำไปติดตั้งประกอบกันที่หน่วยงานก่อสร้างโดยใช้อุปกรณ์ที่เหมาะสมชิ้นส่วนคอนกรีตสำเร็จรูป โดย Precast Concrete System สามารถลดระยะเวลาการก่อสร้างทำให้สามารถส่งมอบอาคารที่มีคุณภาพได้รวดเร็วกว่าการก่อสร้างแบบเดิม ซึ่งบริษัทได้เริ่มใช้เมื่อปี 2563 ในโครงการพุททภิรมย์เป็นโครงการแรก

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

(2) การปฏิบัติการ (Operation)

2.1 การพัฒนาโครงการและบริหารจัดการด้านสาธารณูปโภค

บริษัทได้มีการแบ่งพื้นที่ก่อสร้างอย่างชัดเจนในส่วนพื้นที่ก่อสร้างที่อาจมีอันตราย และห้ามบุคคลภายนอกเข้าไปในไซต์งานก่อสร้าง รวมถึงจัดให้มีระบบมาตรฐานด้านความปลอดภัย เช่น การสวมหมวกทุกครั้งขณะอยู่ในไซต์ก่อสร้าง เป็นต้น นอกจากนี้บริษัทยังร่วมกับผู้รับเหมาบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภค อาทิ น้ำใช้ ไฟฟ้า ที่เก็บขยะมูลฝอย ที่เก็บเศษวัสดุก่อสร้างที่อาจเป็นอันตรายแบ่งแยกอย่างชัดเจน เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยในโครงการ และลดอัตราการเกิดอุบัติเหตุภายในโครงการ

2.2 การคำนึงถึงความปลอดภัยและผลกระทบต่อชุมชน

ผลกระทบต่อชุมชนด้านมลพิษทางเสียง ซึ่งเกิดจากการทำงานของเครื่องจักรและการตัดหรือเจาะวัสดุก่อสร้าง ทั้งนี้เพื่อป้องกันผลกระทบดังกล่าว บริษัทได้วางแผนที่จะกำหนดให้มีการติดตั้งกำแพงสูง ใช้แผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปในการก่อสร้าง กำหนดเวลาทำงานก่อสร้างส่วนงานก่อนให้เกิดเสียงดังรบกวนเฉพาะกลางวันเท่านั้น เพื่อลดการรบกวนการพักผ่อนของชุมชนในยามวิกาล

ผลกระทบต่อสุขภาพจากการจราจรติดขัดที่อาจส่งผลกระทบต่อชุมชน ซึ่งเกิดจากการขนส่งวัสดุก่อสร้างและการเพิ่มขึ้นของปริมาณรถยนต์เมื่อเปิดใช้โครงการ ซึ่งบริษัทได้มีแนวทางในการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ อาทิ กำหนดให้การขนส่งวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างอยู่นอกช่วงเวลาเร่งด่วน จัดให้มีพนักงานจราจรคอยอำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้รถยนต์ในการเข้า-ออกโครงการเมื่อเปิดใช้โครงการ เป็นต้น

2.3 การลดของเสียและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในกระบวนการก่อสร้าง

ผลกระทบด้านฝุ่นละอองระหว่างการพัฒนาโครงการ ที่เกิดจากการก่อสร้าง การขนส่ง และการเผาไหม้พื้นที่ไถ 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 นอกจากนี้ยังมีช่องทางการจำหน่ายอื่นๆ อีก เช่น การตั้งจุด ประชาสัมพันธ์และแสดงภาพตัวอย่างโครงการพร้อมทั้งเปิดช่องทางการจำหน่ายที่ศูนย์การค้า การติดต่อขอข้อมูลผ่านช่องทาง อิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น

3.1 สำนักงานขาย และพนักงานขาย (Personal selling)

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

(4) การตลาด และการขาย (Marketing & Sales)

4.1 การกำหนดราคาอย่างเหมาะสม

บริษัทมีนโยบายในการกำหนดราคาให้มีความเหมาะสมต่อกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยบริษัทมุ่งเน้นการพัฒนา โครงการเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่มีรายได้ระดับปานกลาง ดังนั้นระดับราคาของโครงการจึงเป็นปัจจัยสำคัญอีกหนึ่ง ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่พักอาศัยในโครงการของบริษัท นอกจากนี้บริษัทยังมีเกณฑ์การพิจารณาระดับราคาจาก ปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้งของโครงการ ขนาดพื้นที่ใช้สอย เป็นต้น และบริษัทยังได้คำนึงถึงการพิจารณากำหนดราคาขาย บ้านจัดสรรในโครงการให้มีความเหมาะสมจากการพิจารณาถึงต้นทุนด้านต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นมูลค่าที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการ ออกแบบ ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องโดยมุ่งเน้นให้ลูกค้ามีความพึงพอใจ และรู้สึกถึงความคุ้มค่า นอกจากนี้ บริษัทจะต้องสามารถรักษาระดับอัตราผลตอบแทนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมตามที่ต้องการได้ ทั้งนี้ บริษัทอาจใช้กลยุทธ์การกำหนดราคาที่แตกต่างกันไปในแต่ละช่วงเวลาขึ้นอยู่กับระดับการแข่งขัน สภาพแวดล้อมและปัจจัย อื่นๆ ที่เกิดขึ้น ณ ขณะใดขณะหนึ่งภายใต้กรอบอำนาจอนุมัติของบริษัท ซึ่งผลกำไรของบริษัทจะต้องไม่ต่ำกว่าประมาณการ อัตราทำไรขั้นต่ำที่บริษัทกำหนดไว้

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 และสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ รวมถึงการรักษาความสะอาดภายในโครงการ เป็นต้น

บริษัทกำหนดรายการรับประกันบ้าน ซึ่งเป็นการรับประกันที่ไม่รวมอุปกรณ์ที่เสื่อมตามอายุการใช้ปกติ ดังนี้

1. งานโครงสร้าง เช่น งานฐานราก (เสาเข็ม) ระยะเวลารับประกัน 5 ปี (นับตั้งแต่รับมอบบ้าน)
2. งานโครงสร้างและผนังหลังคา ระยะเวลารับประกัน 1 ปี (นับตั้งแต่รับมอบบ้าน)
3. งานตกแต่ง เช่น รอยร้าว บานประตู กลอน กระฉก 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

บริษัทให้ความสำคัญกับการให้บริการแก่ผู้พักอาศัยจึงได้ดำเนินการมอบหมายให้แผนกกฎหมายและนิติกรรมทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินงานและผู้ประสานงานในงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อาทิเช่น การจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพปกติเรียบร้อยพร้อมใช้งานอยู่เสมอการเรียกเก็บ "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 คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็น ผู้ติดตามดูแลการบริหารและพัฒนาบุคลากรให้มีจำนวน ความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ และค่าตอบแทนที่มีแรงจูงใจที่เหมาะสม ดูแลให้มีการบริหารทรัพยากรบุคคลที่สอดคล้องกับทิศทางและกลยุทธ์ของบริษัท พนักงานในทุกระดับมีความรู้ ความสามารถแรงจูงใจที่เหมาะสม และได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม เพื่อรักษาบุคลากรที่มีความสามารถขององค์กรไว้

6.2 การจัดซื้อจัดหา (Procurement)

การจัดหาที่ดิน

ในการจัดหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทมีการจัดหาที่ดินโดยฝ่ายสายงานการลงทุนของบริษัทจะทำการสำรวจและพิจารณารายละเอียดของที่ดิน เปรียบเทียบราคาที่ดินกับราคาประเมินจากกรมที่ดิน และราคาตลาด รวมถึงทำการศึกษาความเป็นไปได้และศักยภาพของทำเลที่ตั้งในการนำที่ดินมาพัฒนาโครงการอย่างละเอียด โดยเมื่อบริษัทได้รายละเอียดของที่ดินในเบื้องต้นแล้ว บริษัทจะทำการกำหนดรูปแบบของโครงการให้เหมาะสมกับ ทำเลที่ตั้ง ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคในพื้นที่นั้น การพัฒนาสาธารณูปโภคในบริเวณนั้นมีเพียงพอ เช่น ใกล้โรงพยาบาล ศูนย์การค้า มหาวิทยาลัย เป็นต้น จากนั้นบริษัทจึงจะดำเนิน

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการทั้งทางด้านการตลาด การเงิน การก่อสร้าง และข้อกำหนดเบื้องต้นที่เกี่ยวข้อง เช่น การใช้ประโยชน์ที่ดินตามพระราชบัญญัติผังเมือง ข้อบังคับท้องถิ่นหรือพื้นที่ห้ามการก่อสร้าง รวมถึงข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมและชุมชน เป็นต้น รวมทั้งมีการประเมินผลตอบแทนเบื้องต้นจากการลงทุนในที่ดินดังกล่าว

การขออนุญาตจัดสรร ขออนุญาตก่อสร้าง และการเปิดขายโครงการ

บริษัทจะดำเนินการขออนุญาตจัดสรรและอนุญาตก่อสร้างหลังจากดำเนินการขอสินเชื่อสนับสนุนโครงการแล้ว โดยฝ่ายสายงานการลงทุนและฝ่ายกฎหมายมีหน้าที่ประสานงานและการดำเนินการกับหน่วยงานราชการดังกล่าว ซึ่ง บริษัทมีบุคลากรที่มีประสบการณ์มีความรู้ความเชี่ยวชาญในเรื่องกฎหมาย ข้อบังคับ และประกาศที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตจัดสรรและการขออนุญาตก่อสร้างเป็นอย่างดี

บริษัทมีฝ่ายการตลาดและงานขายรับผิดชอบการขายโครงการของบริษัทโดยเฉพาะ สืบเนื่องจากโครงการปัจจุบันของบริษัทที่อยู่ระหว่างดำเนินการเป็นโครงการขนาดใหญ่และมีมูลค่าโครงการที่ค่อนข้างสูง บริษัทจึงมีนโยบายเปิดขายโครงการตามพื้นที่พัฒนาซึ่งแบ่งออกเป็นเฟสเพื่อให้สามารถพัฒนาและบริหารความเสี่ยงของโครงการได้ โดยบริษัทจะเริ่มการก่อสร้างที่ละเฟส

การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างรวมถึงสินค้าจำเป็นสำหรับการพัฒนาโครงการ

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

บริษัทได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างที่จะมาทำงานก่อสร้างในแต่ละโครงการ ซึ่งหลังจากที่มีการออกแบบรูปแบบโครงการเรียบร้อยแล้ว บริษัทจะทำการประเมินราคาและทำบัญชีแสดงปริมาณวัสดุและปริมาณแรงงานและราคา (Bill of Materials หรือ BOQ) เพื่อใช้เป็นมาตรฐานของการกำหนดราคากลาง ในเบื้องต้น และใช้เป็นแนวทางและมาตรฐานในการสรุปคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างในการพัฒนาโครงการนั้น ๆ โดยผู้รับเหมาก่อสร้างที่บริษัทจะพิจารณาเลือกจะต้องเป็นผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ มีประสบการณ์ในการก่อสร้างโครงการ อสังหาริมทรัพย์ มีทีมงานที่มีความสามารถและมีสภาพคล่องทางการเงิน

การควบคุมคุณภาพงานก่อสร้าง

บริษัทมีการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจากภายนอกให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด ซึ่งแผนกตรวจสอบคุณภาพของบริษัทจะทำหน้าที่ร่วมกับแผนกบริหารงานก่อสร้างของบริษัทในการควบคุมการทำงานของผู้รับเหมาก่อสร้าง ให้เป็นไปตามมาตรฐานการก่อสร้างที่ถูกต้อง ครบถ้วนตามแบบและใช้วัสดุอุปกรณ์ที่ได้มาตรฐาน รวมถึงสร้างเสร็จภายใน เวลาที่กำหนด โดยการกำหนดการตรวจสอบจะเป็นไปตามช่วงระยะเวลาตามความคืบหน้าของการก่อสร้าง

การบริหารงานก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และการจัดตั้ง

บริษัทให้ความสำคัญกับการให้บริการแก่ผู้พักอาศัยจึงได้ดำเนินการมอบหมายให้แผนกกฎหมายและนิติกรรมทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการและประสานงานสำหรับงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อาทิเช่น การ จัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพปกติเรียบร้อยพร้อมใช้งานอยู่เสมอ การเรียกเก็บ “ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง” จาก ผู้พักอาศัย เพื่อนำมาใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซ่อมแซมระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ตลอดจนการควบคุมดูแล การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินและพระราชบัญญัติอาคารชุดข้อบังคับและระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับโครงการในอนาคต

3.2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

รายละเอียดการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าธุรกิจ

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการมีส่วนร่วมและสื่อสาร
ผู้มีส่วนได้เสียภายในองค์กร			
• ผู้ถือหุ้น		• เว็บไซต์	

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการมีส่วนร่วมและสื่อสาร
	<p>1. มีส่วนร่วมในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศและสังคม</p> <p>2. เป็นผู้นำในการดำเนินธุรกิจที่โปร่งใสและเติบโตได้อย่างยั่งยืน ควบคู่ไปกับการอยู่ร่วมกับสังคมและสิ่งแวดล้อม</p> <p>3. ผลการดำเนินงานทั้งในระยะสั้น และระยะยาว อันจะสะท้อนที่มูลค่าหุ้นของบริษัท</p>	<p>dhousepattana.com ในหัวข้อ นักลงทุนสัมพันธ์</p> <ul style="list-style-type: none"> นโยบายการจ่ายเงินปันผล หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น การเสนอชื่อบุคคลเพื่อเลือกตั้งเป็นกรรมการ การเสนอวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ปฏิทินนักลงทุน ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัท คณะกรรมการจะดูแลให้เรื่องสำคัญ ทั้งประเด็นที่กำหนดในกฎหมายและประเด็นที่อาจมีผลกระทบต่อทิศทางการดำเนินงานของกิจการ ได้ผ่านการพิจารณา และ/หรือ การอนุมัติของผู้ถือหุ้น โดยเรื่องสำคัญดังกล่าวจะถูกบรรจุเป็นวาระการประชุมผู้ถือหุ้น โดยหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นจะประกอบด้วย <ol style="list-style-type: none"> วัน เวลา และสถานที่จัดประชุมผู้ถือหุ้น วาระการประชุม โดยระบุว่า เป็นวาระเพื่อทราบหรือเพื่ออนุมัติรวมทั้งแบ่งเป็นเรื่องๆ อย่างชัดเจน เช่น ในวาระที่เกี่ยวกับการกรรมการ ได้ยกเรื่องการเลือกตั้งกรรมการและการอนุมัติคำตอบแทนกรรมการเป็นแต่ละวาระ วัตถุประสงค์และเหตุผล และความเห็นของคณะกรรมการในแต่ละวาระการประชุมที่เสนอซึ่งรวมถึง <ol style="list-style-type: none"> วาระอนุมัติจ่ายปันผล-นโยบายการจ่ายปันผล อัตราเงินปันผลที่เสนอจ่ายพร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบ ใน 	<ul style="list-style-type: none"> การติดต่อและสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์ การประชุมภายในองค์กร การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการมีส่วนร่วมและสื่อสาร
		<p>กรณีที่เสนอให้จัดจ่ายปันผลจะต้องให้เหตุผล และข้อมูลประกอบ</p> <p>3.2 วาระแต่งตั้งกรรมการ-ระบุชื่อ อายุ ประวัติการศึกษา และการทำงานบริษัทจดทะเบียนและบริษัททั่วไปที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ หลักเกณฑ์ และวิธีการสรรหาประเภทของกรรมการที่เสนอ และในกรณีที่เป็นการเสนอชื่อกรรมการเดิมกลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกครั้ง ให้ระบุข้อมูลการเข้าร่วมประชุมปีที่ผ่านมา และวันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัท</p> <p>3.3 วาระอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการ นโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการแต่ละตำแหน่ง และค่าตอบแทนกรรมการทุกรูปแบบทั้งที่เป็นตัวเงินและสิทธิประโยชน์อื่นๆ</p> <p>3.4 วาระแต่งตั้งผู้สอบบัญชี-ชื่อผู้สอบบัญชี บริษัทที่สังกัด ประสบการณ์ทำงาน ความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี ค่าสอบบัญชีและค่าบริการอื่น</p>	
ผู้มีส่วนได้เสียภายในองค์กร			
<ul style="list-style-type: none"> พนักงาน 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ความมั่นคงและความก้าวหน้าในการทำงาน 2. การปรับตัวให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงในการดำเนินธุรกิจของบริษัท 3. ความสมดุลระหว่างการทำงานและชีวิตส่วนตัว 	<ol style="list-style-type: none"> 1. การรับฟังความคิดเห็นของพนักงาน 2. การอบรมให้ความรู้พัฒนาศักยภาพและส่งเสริมความก้าวหน้า 3. การจัดสวัสดิการที่ไม่น้อยกว่าที่กฎหมายกำหนดหรือมากกว่าตามความเหมาะสม 4. การกำหนดค่าตอบแทนและค่าผลประโยชน์อื่นๆ ที่เป็นธรรม 	<ul style="list-style-type: none"> • การประชุมภายในองค์กร

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการมีส่วนร่วมและสื่อสาร
ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร			
<ul style="list-style-type: none"> ลูกค้า 	1. พัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพและได้มาตรฐานอย่างต่อเนื่องและหลากหลาย 2. นำเสนอผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพในราคาที่เหมาะสม 3. การบริการหลังการขายตลอดช่วงอายุการรับประกันหลังการขาย 4. การติดตามวัดผลความพึงพอใจของลูกค้าเพื่อการพัฒนาปรับปรุงองค์กร รวมทั้งการโฆษณาประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย (Sales Conduct)	1. รับฟังความคิดเห็น หรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติมผ่านช่องทางติดต่อ Email : info@dhouse.in.th หรือ โทร 043 -722 -000 2. การพบปะลูกค้าอย่างสม่ำเสมอของพนักงานขายกับผู้บริหาร	<ul style="list-style-type: none"> การติดต่อและสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์ การรับเรื่องข้อร้องเรียน
ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร			
<ul style="list-style-type: none"> คู่ค้า 	- มีกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างและเงื่อนไขสัญญาหรือข้อตกลงที่เป็นธรรม การช่วยให้ความรู้ พัฒนาศักยภาพ ยกย่องระดับการผลิตและการบริหารให้ได้มาตรฐาน ชี้แจงและดูแลให้คู่ค้าเคารพสิทธิมนุษยชน ปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม รับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้บริษัทจะมีกระบวนการตรวจสอบและประเมินผลคู่ค้าเพื่อพัฒนาการประกอบธุรกิจระหว่างกันอย่างยิ่งยด	- จัดให้มีการร้องเรียนเรื่องการทุจริตผ่านทางอีเมล Email : info@dhouse.in.th หรือ โทร 043-722-000	<ul style="list-style-type: none"> การติดต่อและสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์ การรับเรื่องข้อร้องเรียน
ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร			

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการมีส่วนร่วมและสื่อสาร
<ul style="list-style-type: none"> ชุมชน 	1. การดำเนินงานไม่ส่งผลกระทบต่อด้านลบต่อความเป็นอยู่ที่ดีของชุมชน 2. สร้างการจ้างงานภายในชุมชน เพื่อลดการเคลื่อนย้ายของแรงงานไปยังจังหวัดหัวเมืองหลัก	1. ช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนและแจ้งเบาะแส 2. พัฒนาและเผยแพร่องค์ความรู้ นำไปสู่การเสริมสร้างการเติบโตและคุณภาพชีวิตที่ดีให้แก่ชุมชน 3. ทำกิจกรรมร่วมกับนิสิตจากมหาวิทยาลัยที่สนใจเข้าร่วมศึกษาการดำเนินงานในส่วนต่างๆของบริษัท พร้อมกับเชื่อมโยงกับสถาบันการศึกษาในการรับนักศึกษาฝึกประสบการณ์เพื่อเรียนรู้การทำงานและสร้างโอกาสในการทำงานหลังจบการศึกษาต่อไป	<ul style="list-style-type: none"> การรับเรื่องข้อร้องเรียน

3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

3.3.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม : มี

แนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม : การจัดการพลังงานไฟฟ้า,
การจัดการน้ำมันและเชื้อเพลิง,
การจัดการทรัพยากรน้ำและคุณภาพน้ำ,
การจัดการขยะและของเสีย,
การจัดการก๊าซเรือนกระจกและการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิ
อากาศ,

บริษัทเล็งเห็นถึงความสำคัญของสิ่งแวดล้อม จึงตระหนักในความรับผิดชอบต่อสังคมและชุมชน โดยถือเป็นภารกิจหลักอย่างหนึ่งของบริษัทโดยให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานต้องอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและรักษาสิ่งแวดล้อม รวมทั้งมีการปฏิบัติตามกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด รมัตระวัง ไม่ให้การดำเนินกิจการเกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในบริเวณชุมชนใกล้เคียงหรือให้เกิดผลกระทบน้อยที่สุด รวมถึงการจัดกิจกรรมหรือสนับสนุนการจัดกิจกรรมของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอันเป็นกิจกรรมเพื่อสาธารณประโยชน์และการบริการสังคมอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้บริษัทได้ใช้ระบบ Precast เข้ามาใช้ในการก่อสร้างด้วยการผลิตสำเร็จรูปจากโรงงานทำให้ไม่มีเศษขยะและฝุ่นผงจากการก่อสร้าง เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เนื่องจากช่วยลดปัญหาวัสดุเหลือใช้และขยะหน้างานจากการก่อสร้าง

แนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม มีดังต่อไปนี้

การจัดการพลังงานไฟฟ้า

พลังงานไฟฟ้าถือเป็นทรัพยากรสำคัญในการดำเนินธุรกิจ บริษัทจึงได้ให้ความสำคัญกับการประหยัดพลังงานไฟฟ้า เช่นการกำหนดมาตรการประหยัดพลังงาน ได้แก่ การกำหนดระยะเวลาการเปิด-ปิดไฟ และเครื่องปรับอากาศ การปิดคอมพิวเตอร์ของพนักงานในช่วงพักกลางวัน และใช้เครื่องปรับอากาศ รุ่นประหยัดพลังงาน นอกจากนี้บริษัทยังมุ่งมั่นหาเทคโนโลยีและนวัตกรรมต่างๆ เพื่อลดการใช้พลังงานภายในองค์กรให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด และนำไปสู่การพัฒนาธุรกิจที่ยั่งยืนต่อไป

การจัดการน้ำมันและเชื้อเพลิง

การเผาไหม้เชื้อเพลิงของยานพาหนะ เมื่อมีการประชุม ลดการใช้รถยนต์ โดยเปลี่ยนไปเป็นการประชุมออนไลน์แทนการเดินทางมาประชุมที่บริษัท และใช้รถยนต์คันเดียวในการขนส่งสินค้าก่อสร้างและสำหรับส่งคนงานเพื่อออกไปไซต์ก่อสร้าง

การจัดการทรัพยากรน้ำและคุณภาพน้ำ

ทรัพยากรน้ำถือเป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญในการดำเนินธุรกิจของบริษัท เนื่องจากการดำเนินงานของธุรกิจจำเป็นต้องใช้น้ำเพื่อดำเนินกิจกรรมต่างๆ เพื่อให้มีประสิทธิภาพ บรรลุวัตถุประสงค์ และเป้าหมายที่กำหนดไว้ บริษัทจึงมีแนวทางในการใช้ทรัพยากรน้ำอย่างคุ้มค่า

การจัดการขยะและของเสีย

บริษัทมีการจัดการขยะและของเสียในกระบวนการดำเนินธุรกิจอย่างเป็นระบบ มีการคัดแยกขยะตามประเภทที่มีประสิทธิภาพ โดยให้แกพนักงาน แยกถังขยะสีต่างๆแยกตาม ประเภทของขยะ ได้แก่ ถังขยะสีเขียว ประเภทขยะย่อยสลายได้ เช่น เศษอาหาร กิ่งไม้ ใบไม้ ถังขยะสีเหลือง คือขยะที่สามารถ นำกลับมาใช้ใหม่ได้ เช่น กระดาษ ขวดน้ำ แก้วน้ำ ถังขยะสีน้ำเงิน คือ ถังขยะที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ได้ เช่น โฟม ถูขุ่น พลาสติก และสีแดง คือ ขยะเป็นพิษ เช่น กระป๋องสี สีสเปรย์ แบตเตอรี่ ยาฆ่าแมลง โดยหลัก 3Rs ที่นำมาใช้มีดังนี้

- Reduce ลดการใช้ บริษัทได้รณรงค์ให้พนักงานดใช้ถุงพลาสติกโดยเปลี่ยนมาใช้ถุงผ้าหรือถุงกระดาษ ใน การใส่ของมาทำงานในแต่ละวัน รวมถึงขวดน้ำเครื่องดื่มต่าง ๆ ได้ใช้ผลิตภัณฑ์ที่สามารถนำไปใช้เคล็ดได้ ลดใช้บรรจุภัณฑ์ที่ฟุ่มเฟือยที่จะสร้างปัญหาขยะที่เพิ่มขึ้นในอนาคต
- Reuse ใช้ซ้ำ บริษัทได้นำสิ่งของต่างๆที่ใช้งานไปแล้วและสามารถนำกลับมาใช้ใหม่ได้ มาบำรุงรักษา ซ่อมแซมเครื่องใช้และอุปกรณ์ต่างๆ ให้สามารถใช้งานได้อย่างคงทนและต่อเนื่องมากขึ้น ทำให้สามารถนำไปใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด
- Recycle นำกลับมาใช้ใหม่ บริษัทได้นำวัสดุต่างๆ เช่น กระดาษ แก้ว พลาสติก มาแปรรูปโดยกรรมวิธี ต่างๆ เพื่อนำกลับมาใช้ใหม่

การจัดการเพื่อลดปัญหาการก๊าซเรือนกระจก

บริษัทได้ตระหนักและเห็นความสำคัญกับการจัดการเพื่อลดปัญหาก๊าซเรือนกระจก ทั้งนี้บริษัทได้แบ่งปัญหาก๊าซเรือนกระจก เป็น 2 ด้าน ดังนี้

- การปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง เช่น การใช้น้ำมันขององค์กร โดยบริษัทจะใช้รถรับส่งคนงาน เพียง 1 คัน เพื่อลดการใช้พลังงานจากยานพาหนะ
- การปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อม เช่น การใช้วัสดุของสำนักงาน โดยบริษัทได้ควบคุมปริมาณการเบิก วัสดุของพนักงาน ให้อยู่ในปริมาณที่เหมาะสมต่อคน เพื่อไม่ให้เกิดการใช้ทรัพยากรสิ้นเปลือง

ทั้งนี้ บริษัทได้สนับสนุนให้พนักงานนำอาหารจากที่บ้านมาทาน เพื่อลดการประกอบอาหารภายในบริษัท ส่งผลให้ไม่เกิดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อม

การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และ/หรือเป้าหมายด้านสิ่งแวดล้อมในรอบปีที่ผ่านมา

การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และ/หรือเป้าหมายด้านสิ่งแวดล้อม : ไม่มี

ในรอบปีที่ผ่านมา

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)			เปรียบเทียบปริมาณ การใช้น้ำระหว่างปี	% ผลต่างการน้ำประปา ประจำปี 2567 และ 2568
	2566	2567	2568		
มกราคม	150.00	242.00	233.00	- 9.00	- 0.04%
กุมภาพันธ์	221.00	249.00	348.00	99.00	0.40%
มีนาคม	172.00	264.00	369.00	105.00	0.40%
เมษายน	264.00	289.00	511.00	222.00	0.77%
พฤษภาคม	187.00	204.00	315.00	111.00	0.54%
มิถุนายน	206.00	146.00	209.00	63.00	0.43%
กรกฎาคม	211.00	125.00	217.00	92.00	0.74%
สิงหาคม	211.00	119.00	154.00	35.00	0.29%
กันยายน	323.00	133.00	191.00	58.00	0.44%
ตุลาคม	201.00	132.00	150.00	18.00	0.14%
พฤศจิกายน	147.00	141.00	219.00	78.00	0.55%
ธันวาคม	154.00	148.00	184.00	36.00	0.24%
รวมปริมาณการใช้น้ำทั้งหมด	2,447.00	2,192.00	3,100.00	908.00	41.43%

หมายเหตุ : สิ้นน้ำเงิน = ปริมาณการลดลงของการใช้น้ำประปา

สีแดง = อัตราการเพิ่มขึ้นของการใช้น้ำประปา

ในปี 2566 มีปริมาณการใช้น้ำประปา 2,447 ลูกบาศก์เมตร ปี 2567 มีปริมาณการใช้น้ำประปา 2,192 ลูกบาศก์เมตร ปี 2568 มีปริมาณการใช้น้ำประปา 3,100 ลูกบาศก์เมตรเมื่อเปรียบเทียบแล้วพบว่าในปี 2568 มีปริมาณการใช้น้ำเพิ่มขึ้นจากปี 2567 อยู่ที่ 908 ลูกบาศก์เมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 41.43%

ปริมาณการใช้ไฟฟ้าของบริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)

ประจำเดือน	ปริมาณการใช้ไฟฟ้า (เมกะวัตต์ชั่วโมงต่อปี)			เปรียบเทียบปริมาณ การใช้ไฟฟ้าระหว่าง ปี	% ผลต่างการใช้ ไฟฟ้า ประจำปี 2567 และ 2568
	2566	2567	2568	2567-2568	2568
มกราคม	5,771.60	4,414.90	4,004.40	-410.50	-9.30%
กุมภาพันธ์	6,232.70	4,580.00	3,108.10	-1,471.90	-32.14%
มีนาคม	5,623.90	5,537.00	4,343.90	-1,193.10	-21.55%
เมษายน	6,129.10	6,409.70	4,420.70	-1,989.00	-31.03%
พฤษภาคม	6,004.90	6,192.10	4,792.50	-1,399.60	-22.60%
มิถุนายน	5,312.30	5,849.70	4,363.10	-1,486.60	-25.41%
กรกฎาคม	5,640.40	5,262.30	3,945.70	-1,316.60	-25.02%
สิงหาคม	5,075.10	5,281.80	4,567.80	-714.00	-13.52%
กันยายน	4,877.70	5,227.40	4,079.20	-1,148.20	-21.97%
ตุลาคม	5,317.60	5,404.60	4,057.40	-1,347.20	-24.93%
พฤศจิกายน	4,884.70	4,900.00	3,408.80	-1,491.20	-30.43%
ธันวาคม	2,609.70	4,621.80	3,344.90	-1,276.90	-27.63%
รวมปริมาณการใช้ พลังงานทั้งหมด	63,479.70	63,681.30	48,436.50	-15,244.80	-23.94%

หมายเหตุ : สิ้นน้ำเงิน = ปริมาณการลดลงของการใช้ไฟฟ้า

สีแดง = อัตราการเพิ่มขึ้นของการใช้ไฟฟ้า

ในปี 2566 มีปริมาณการใช้ไฟฟ้า 63,479.70 เมกะวัตต์ชั่วโมงต่อปี และปี 2567 มีปริมาณการใช้ไฟฟ้า 63,681.30 เมกะวัตต์ชั่วโมงต่อปี และปี 2568 มีปริมาณการใช้ไฟฟ้า 48,436.50 เมกะวัตต์ชั่วโมงต่อปี เมื่อเปรียบเทียบแล้วพบว่าในปี 2568 มีปริมาณการใช้ไฟฟ้าลดลงกว่าปี 2567 อยู่ที่ 15,244.80 เมกะวัตต์ชั่วโมงต่อปี หรือคิดเป็นร้อยละ 23.94%

การจัดการพลังงาน : การใช้เชื้อเพลิง

	2566	2567	2568
น้ำมันดีเซล (ลิตร)	4,038.62	3,714.51	3,846.64
น้ำมันเบนซิน (ลิตร)	2,168.97	1,620.41	1,300.06

การจัดการพลังงาน : การใช้ไฟฟ้า

	2566	2567	2568
ปริมาณการใช้ไฟฟ้ารวม (กิโลวัตต์-ชั่วโมง)	63,479.70	63,681.30	48,436.50
ปริมาณการซื้อไฟฟ้ามาใช้ (กิโลวัตต์-ชั่วโมง)	63,479.70	63,681.30	48,436.50
ปริมาณการซื้อหรือผลิตไฟฟ้ามาใช้จากแหล่งพลังงานทดแทน (กิโลวัตต์-ชั่วโมง)	0.00	0.00	0.00

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการน้ำ

แผนการจัดการน้ำ

แผนการจัดการน้ำของบริษัท : ไม่มี

การตั้งเป้าหมายการจัดการน้ำ

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการน้ำหรือไม่ : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการน้ำ

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการน้ำ : ไม่มี

การจัดการน้ำ : ปริมาณการใช้น้ำของบริษัท จำแนกตามแหล่งน้ำ

	2566	2567	2568
ปริมาณการใช้น้ำรวม (ลูกบาศก์เมตร)	2,447.00	2,192.00	3,100.00
ปริมาณการใช้น้ำประปาหรือน้ำจากองค์กรอื่น (ลูกบาศก์เมตร)	2,447.00	2,192.00	3,100.00

การจัดการน้ำ : ปริมาณการใช้น้ำของบริษัท

	2566	2567	2568
ปริมาณการใช้น้ำสุทธิ (ลูกบาศก์เมตร)	2,447.00	2,192.00	3,100.00

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการขยะและของเสีย

แผนการจัดการขยะและของเสีย

แผนการจัดการขยะและของเสียของบริษัท : ไม่มี

การตั้งเป้าหมายการจัดการขยะและของเสีย

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการขยะและของเสียหรือไม่ : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการขยะและของเสีย

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการขยะและของเสีย : ไม่มี

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

	2566	2567	2568
ปริมาณขยะและของเสียที่นำไปใช้ซ้ำ (Reuse) / รีไซเคิล (Recycle) รวม (กิโลกรัม)	911.00	2,203.40	8,777.50
ปริมาณขยะและของเสียไม่อันตรายที่นำไปใช้ซ้ำ (Reuse) / รีไซเคิล (Recycle) (กิโลกรัม)	897.00	1,542.10	7,261.50
ปริมาณขยะและของเสียไม่อันตรายที่นำไปใช้ซ้ำ (Reuse) (กิโลกรัม)	0.00	84.00	0.00
ปริมาณขยะและของเสียไม่อันตรายที่นำไปรีไซเคิล (Recycle) (กิโลกรัม)	897.00	1,458.10	7,261.50
ปริมาณขยะและของเสียอันตรายที่นำไปใช้ซ้ำ (Reuse) / รีไซเคิล (Recycle) (กิโลกรัม)	14.00	661.30	1,516.00
ปริมาณขยะและของเสียอันตรายที่นำไปใช้ซ้ำ (Reuse) (กิโลกรัม)	0.00	0.00	1,516.00
ปริมาณขยะและของเสียอันตรายที่นำไปรีไซเคิล (Recycle) (กิโลกรัม)	14.00	661.30	0.00

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการก๊าซเรือนกระจก

แผนการจัดการก๊าซเรือนกระจก

แผนการจัดการก๊าซเรือนกระจกของบริษัท : ไม่มี

การตั้งเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการก๊าซเรือนกระจก : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการก๊าซเรือนกระจก

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการก๊าซเรือนกระจก : ไม่มี

การจัดการเพื่อลดปัญหาการปล่อยก๊าซเรือนกระจก : ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กร

การจัดการเพื่อลดปัญหาการปล่อยก๊าซเรือนกระจก : การทวนสอบปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา

การทวนสอบปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของบริษัท : ไม่มี

ข้อมูลเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องละเมิดกฎหมายหรือสร้างผลกระทบทางลบต่อสิ่งแวดล้อม

จำนวนกรณีและเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือสร้างผลกระทบทางลบต่อสิ่งแวดล้อม

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

3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

3.4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน : มี

แนวปฏิบัติด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน : สิทธิของพนักงาน, สิทธิผู้บริโภค/ลูกค้า, สิทธิชุมชนและสิ่งแวดล้อม

แนวปฏิบัติด้านสังคม

บริษัทดำเนินธุรกิจ โดยมุ่งมั่นใส่ใจที่จะพัฒนาองค์กรไปพร้อมกับการเติบโตเคียงข้างสังคมอย่างมีคุณภาพและยั่งยืน บริษัทสร้างประโยชน์ให้สังคมผ่านกิจกรรมสร้างสรรค์สังคมต่างๆ ตอบแทนสิ่งที่ดีคืนสู่สังคมและชุมชน โดยให้การสนับสนุนส่งเสริม การดำเนินกิจกรรมด้านต่างๆ ดังต่อไปนี้

(1) การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

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

(2) การผลิตและบริการอย่างมีความรับผิดชอบต่อลูกค้า

บริษัทให้ความสำคัญกับสินค้าและบริการของลูกค้า โดยมุ่งเน้นการสร้างความคุ้มค่าและความประทับใจ แก่ลูกค้า โดยเน้นหลักการพัฒนาโครงการที่เรียบง่ายแต่ตอบสนองความต้องการของลูกค้า มีราคาเหมาะสม ให้ความสำคัญกับคุณภาพการก่อสร้าง ประกอบกับการให้บริการหลังการขายที่มีคุณภาพต่อลูกค้าอย่าง สม่าเสมอ มีความซื่อสัตย์สุจริต และชี้แจงให้ลูกค้าทราบถึงสิทธิพึงมีพึงได้ รวมถึงการรักษาประโยชน์ของลูกค้า

(3) การมีส่วนร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม

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

- สนับสนุนด้านการแพทย์ การมอบเงินบริจาคให้กับโรงพยาบาลในจังหวัดมหาสารคาม และจังหวัดขอนแก่น
- สนับสนุนด้านการกุศล มอบเงินบริจาคเพื่อสมทบทุนกลุ่มนักเรียนทุนใหม่ YEC จังหวัดมหาสารคามเพื่อนำไปมอบ ให้บ้านพักคนชรา และร่วมบริจาคข้าวสารในกิจกรรมการกุศล 23 ตุลาคมหาทุน ก่อได้ดี
- สนับสนุนด้านศาสนา มอบเงินบริจาคเพื่อสมทบทุนให้แก่วัดในจังหวัดทางภาคอีสาน
- สนับสนุนด้านสังคม ร่วมสนับสนุนท่อระบายน้ำเพื่อดูแลรักษาน้ำสาธารณะประโยชน์ (หนองก๊ก) และมอบทุนสำหรับจัดสร้างที่พักประชาชนให้กับสำนักงานที่ดิน จ.มหาสารคาม
- สนับสนุนโครงการลอกท่อระบายน้ำแบบบูรณาการ ณ ตำบลท่าขอนยาง อ.กันทรวิชัย จ.มหาสารคาม ร่วมกับ สมาคมอุตสาหกรรมจังหวัดมหาสารคาม และเทศบาลตำบลท่าขอนยาง

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)

ให้การสนับสนุน น้ำดื่ม

โครงการล่อท่อระบายน้ำแบบบูรณาการ
ณ ตำบลท่าทองนอย อ.กันทรวิชัย จ.มหาสารคาม

ร่วมกับ สภาอุตสาหกรรมจังหวัดมหาสารคาม และเทศบาลตำบลท่าทองนอย



- สนับสนุนโครงการส่งเสริมพัฒนาการเด็กและเยาวชน ณ เทศบาลตำบลขามเรียง



การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติและ/หรือเป้าหมายด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนในรอบปีที่ผ่านมา

การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และ/หรือเป้าหมายด้านสังคมและ : ไม่มี

สิทธิมนุษยชนในรอบปีที่ผ่านมา

การตรวจสอบด้านสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้าน (Human Rights Due Diligence: HRDD)

บริษัทมีกระบวนการตรวจสอบ HRDD : ไม่มี

3.4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงานและแรงงาน

แผนการจัดการพนักงานและแรงงาน

แผนการจัดการพนักงานและแรงงานของบริษัท : ไม่มี

การตั้งเป้าหมายการจัดการพนักงานและแรงงาน

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการพนักงานและแรงงานหรือไม่ : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพนักงานและแรงงาน

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพนักงานและแรงงาน : ไม่มี

การจัดการพนักงานและแรงงาน : การจ้างงาน

การจ้างงานพนักงาน

	2566	2567	2568
พนักงานรวม (คน)	65	89	93
พนักงานชาย (คน)	30	42	46
พนักงานหญิง (คน)	35	47	47

การจ้างงานผู้พิการ

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

การจัดการพนักงานและแรงงาน : การจ่ายค่าตอบแทน

การจ่ายค่าตอบแทนพนักงาน

	2566	2567	2568
ค่าตอบแทนพนักงานรวม (บาท)	13,575,804.00	14,375,704.00	15,390,704.00
ค่าตอบแทน พนักงานชาย (บาท)	6,335,103.30	6,287,944.00	9,489,347.58
ค่าตอบแทน พนักงานหญิง (บาท)	7,240,700.70	8,087,760.00	5,901,356.42

การจัดการพนักงานและแรงงาน : ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

	2566	2567	2568
จำนวนเหตุการณ์บาดเจ็บจากการทำงานของพนักงานจนถึงขั้นหยุดงาน (ครั้ง)	0	0	0

การจัดการพนักงานและแรงงาน : ความผูกพันของพนักงานและการรวมกลุ่มของพนักงานภายในองค์กร

ความผูกพันของพนักงาน

	2566	2567	2568
พนักงานที่ลาออกโดยความสมัครใจรวม (คน)	19	45	60
พนักงานชายที่ลาออกโดยความสมัครใจ (คน)	19	27	37
พนักงานหญิงที่ลาออกโดยความสมัครใจ (คน)	0	18	23
สัดส่วนพนักงานที่ลาออกโดยสมัครใจ (%)	29.23	50.56	55.80
	2566	2567	2568
ผลประเมินความผูกพันของพนักงานต่อองค์กร	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี

การรวมกลุ่มของพนักงานภายในองค์กร

การรวมกลุ่มของพนักงานภายในองค์กร : ไม่มี

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้า

แผนการจัดการลูกค้า

แผนการจัดการลูกค้าของบริษัท : ไม่มี

แผนการจัดการลูกค้าที่บริษัทดำเนินการในรอบปีที่ผ่านมา : การรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า

บริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) ตระหนักถึงความสำคัญของการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลจึงได้จัดทำนโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (Personal Data Protection Policy) ขึ้น โดยนโยบายนี้ได้อธิบายถึงวิธีการที่บริษัทฯ ปฏิบัติต่อข้อมูลส่วนบุคคล เช่น การเก็บ

รวบรวม การจัดเก็บรักษา 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 เจ้าของข้อมูลส่วนบุคคลที่บริษัทฯ ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) ประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคล ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ อาทิ ตลาดหลักทรัพย์ นักลงทุน ผู้ถือหุ้น ผู้ใช้บริการเว็บไซต์ ลูกค้า คู่ค้า ผู้รับจ้างเหมาบริการ ผู้เข้าเยี่ยมชม ผู้มาติดต่อ ผู้ประกอบวิชาชีพในธุรกิจของบริษัทฯ พนักงาน บุคลากร ตัวแทนและบุคคลใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน และการดำเนินงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ 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 จัดทำขึ้นเพื่อชี้แจงรายละเอียดและวิธีการจัดการและประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลที่บริษัทฯ ได้รับมาจากท่าน วัตถุประสงค์ในการเก็บรวบรวม ใช้ เปิดเผย และประมวลผล ตลอดจนระยะเวลาในการเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคลดังกล่าวและสิทธิของท่านในฐานะเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคล ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทฯ ประกอบธุรกิจการซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองเพื่อการพักอาศัย การประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลของท่านจึงอยู่ภายใต้บังคับและต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของประเทศไทย

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) ของท่านโดยอัตโนมัติโดยใช้คุกกี้ (Cookies) และเทคโนโลยีอื่น ๆ ที่คล้ายคลึงกัน

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

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 ผู้เชี่ยวชาญและบุคคลที่ได้รับเงินเดือน ค่าจ้าง สวัสดิการหรือผลตอบแทนอื่นใดโดยตรงจากบริษัทฯ และหมายความรวมถึงบุคคลในครอบครัวของบุคลากรของบริษัทฯ

ผู้สมัคร ได้แก่ บุคคลธรรมดาที่ได้ยื่นใบสมัครหรือรายละเอียดเกี่ยวกับประวัติส่วนตัวมาที่บริษัทฯ ทั้งที่เป็นลายลักษณ์อักษร หรือวาจาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสมัครงาน/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 ข้อมูลการโอนหรือเปลี่ยนผู้ถือหลักทรัพย์และข้อมูลการจดแจ้งจำนำหลักทรัพย์

-ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้งานระบบต่างๆ ของบริษัทฯ อาทิ ชื่อบัญชีผู้ใช้งาน (Account) ข้อมูลบัญชีผู้ใช้งาน รหัสประจำตัว (Username) รหัสผ่าน (Password) และรหัสลับ (PIN) (ถ้ามี) ข้อมูลที่แสดงบนหน้าประวัติผู้ใช้งานและหน้าการเข้าใช้บริการต่างๆ ข้อมูลที่ท่านได้แก้ไขปรับปรุงในข้อมูลบัญชีผู้ใช้งาน (Account) ของท่าน ข้อมูลที่ได้จากบัญชีผู้ใช้งาน (Account) อื่น ๆ ที่บริษัทฯ มีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าท่านควบคุมดูแลอยู่ ข้อมูลการใช้บริการ 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) ข้อมูลที่ท่านค้นหาการใช้ฟังก์ชันต่าง ๆ ในระบบ และข้อมูลที่บริษัทฯ ได้เก็บรวบรวมผ่านคุกกี้ (Cookies) หรือเทคโนโลยีอื่นที่คล้ายกัน

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

ข้อมูลอื่นๆ อาทิ บันทึกภาพและ/หรือเสียงผ่านกล้องวงจรปิด (CCTV) ภาพถ่าย บันทึกภาพและเสียง บันทึกเสียงการสนทนา

6. วัตถุประสงค์ในการเก็บรวบรวม ใช้และเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล

6.1 บริษัทฯ ประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน เพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ (รวมเรียกว่า “วัตถุประสงค์ที่กำหนด”) และภายใต้ฐานทางกฎหมาย ดังต่อไปนี้ เป็นการจำเป็นเพื่อปฏิบัติตามสัญญาซึ่งท่านเป็นคู่สัญญากับบริษัทฯ หรือเพื่อใช้ในการดำเนินการตามคำขอของท่านก่อน

เข้าทำสัญญานั้น เป็นการปฏิบัติตามกฎหมายของบริษัทฯ เป็นการจำเป็นเพื่อประโยชน์โดยชอบด้วยกฎหมายของบริษัทฯ หรือของบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นนอกเหนือไปจากบริษัทฯ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์เกี่ยวกับการการดำเนินงานธุรกิจ ซึ่งได้จัดให้มีมาตรการปกป้องที่เหมาะสมเพื่อคุ้มครองสิทธิและเสรีภาพของท่าน ความยินยอมที่ท่านได้ให้ไว้กับบริษัทฯ เมื่อไม่สามารถอาศัยข้อยกเว้นหรืออ้างถึงฐานทางกฎหมายตามกรณีที่จะขู้งานหรือตามกรณีที่จะขู้งานนี้ ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ขอความยินยอมเป็นการเฉพาะจากท่านสำหรับข้อมูลส่วนบุคคลใด ๆ บริษัทฯ จะประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลดังกล่าวตามวัตถุประสงค์ที่ได้แจ้งและที่ได้รับความยินยอมจากท่านและบริษัทฯ จะประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลใด ๆ ที่เป็นข้อมูลส่วนบุคคลที่มีความอ่อนไหว ในกรณีบริษัทฯ สามารถทำได้ตามกฎหมายหรือโดยได้รับความยินยอมอย่างชัดแจ้งจากท่าน

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

(ข) เพื่อให้บริษัทฯ สามารถให้บริการข้อมูลการซื้อขายสินค้าแก่ท่าน และบุคคลอื่นได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้บริการระบบหรือเครือข่ายอิเล็กทรอนิกส์ และพัฒนาระบบอิเล็กทรอนิกส์เพื่อการเข้าสู่ข้อมูลบริษัท เพื่อให้บริการระบบงานเว็บไซต์ หรือแอปพลิเคชันต่าง ๆ เกี่ยวกับการศึกษาข้อมูลบริษัท รายละเอียดรายงานประจำปีของบริษัทฯ เพื่อบันทึกข้อมูลการเข้าชม บันทึกเสียงการสนทนา การให้บริการของบริษัทฯ

(ค) เพื่อการพิจารณาดำเนินการตามคำร้องขอหรือข้อสอบถามจากท่าน เพื่อบันทึกภาพถ่าย บันทึกภาพและเสียง บันทึกเสียงการสนทนา การให้บริการของบริษัทฯ

(ง) เพื่อการส่งเสริมพัฒนาและแลกเปลี่ยนความรู้เกี่ยวกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและเพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทฯ จะสามารถให้บริการสินค้าและข้อมูลดังกล่าวแก่ท่านและบุคคลอื่นได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อจัดทำสื่อส่งเสริมความรู้ เผยแพร่ข้อมูลและส่งเสริมความรู้ให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือนักลงทุนบุคคลทั่วไป 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 หรือเพื่อการสอบถามหรือแจ้งให้ท่านทราบ หรือตรวจสอบและยืนยันข้อมูลเกี่ยวกับข้อมูลบัญชีของท่านหรือสำรวจความคิดเห็น และข้อร้องเรียน การแจ้งข้อมูลข่าวสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการสินค้าของบริษัทฯ เพื่อบริหารจัดการความสัมพันธ์ของท่านกับบริษัทฯ และส่งมอบสินค้าหรือบริการต่างๆ ให้แก่ท่าน เพื่อส่งข่าวสารต่างๆ เกี่ยวกับองค์กร รวมถึงข้อความส่งเสริมทางการตลาดให้แก่ท่าน (หรือบริษัทที่ท่านเป็นตัวแทน) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและอำนวยความสะดวกในการให้บริการสินค้า หรือเพื่อประโยชน์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อาทิ เพื่อประโยชน์ในการทำธุรกิจ เพื่อการศึกษาวิจัย จัดทำสถิติที่เกี่ยวข้องกับตลาดทุน การพัฒนาการให้บริการและจัดทำตลาดหรือการโฆษณาเป้าหมายที่เกี่ยวข้องรวมถึงการจัดส่งเนื้อหา การโฆษณาประชาสัมพันธ์ กิจกรรมต่าง ๆ ตลอดจนการให้คำแนะนำต่าง ๆ ที่เหมาะสม เพื่อให้การให้บริการต่าง ๆ ตรงกับความสนใจของท่าน เพื่อบันทึกภาพถ่าย บันทึกภาพและเสียง บันทึกเสียงการสนทนา การให้บริการของบริษัทฯ

(ฉ) เพื่อการบริหารจัดการทรัพยากรบุคคล เพื่อที่จะทำให้บริษัทฯ สามารถตัดสินใจได้ดีที่สุดในการสรรหาบุคลากรและในการบริหารจัดการทรัพยากรบุคคล เพื่อพิจารณาคุณสมบัติ คัดเลือก เพื่อบรรจุแต่งตั้งหรือว่าจ้างเป็นพนักงาน ลูกจ้าง ที่ปรึกษา นักศึกษาฝึกงาน (แล้วแต่กรณี) และเพื่อการบริหารจัดการอื่นอันอาจเป็นประโยชน์ต่อท่าน ซึ่งรวมถึงการโฆษณาประชาสัมพันธ์การบันทึกภาพถ่าย บันทึกภาพและเสียง บันทึกเสียงการสนทนา การส่งข้อมูลข่าวสารการรับสมัครงาน รับสมัครฝึกงาน ตลอดจนการปรับปรุงพัฒนาระบบการคัดเลือกผู้สมัคร การพิจารณาอัตราค่าจ้างของบริษัทฯ เพื่อบริหารจัดการการจ่ายเงินเดือนค่าตอบแทนหรือสิทธิประโยชน์อื่นให้แก่ท่านตามสัญญาจ้างที่ทำกับท่าน เพื่อปฏิบัติตามสัญญาจ้างที่ทำกับท่าน รวมถึงเพื่อปฏิบัติตามกฎหมาย เช่น การเก็บและบันทึกข้อมูลในทางบัญชีและภาษีอากร การหักภาษี ณ ที่จ่าย การคุ้มครองแรงงาน การตรวจสอบประวัติอาชญากรรม การบริหารจัดการด้านความปลอดภัยอาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน เพื่อบริหารจัดการกองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้กับท่าน เพื่อบริหารจัดการการฝึกอบรม การจัดหาอุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวก และสวัสดิการต่าง ๆ ให้กับท่าน อาทิ ประกันสุขภาพค่ารักษาพยาบาล และการเก็บรักษาประวัติการเจ็บป่วยเพื่อใช้ในการบริหารจัดการด้านสวัสดิการต่างๆ และการตรวจสอบการปฏิบัติตามระเบียบว่าด้วยการบริหารงานบุคคลของบริษัท

(ช) เพื่อการจัดซื้อจัดจ้าง ระหว่างบริษัทฯ กับท่าน (หรือองค์กรที่ท่านเป็นตัวแทน) เพื่อตรวจสอบข้อมูล คุณสมบัติและดำเนินการจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทฯ การบันทึกภาพถ่าย บันทึกภาพและเสียง บันทึกเสียงการสนทนา เพื่อปฏิบัติตามสัญญาที่ทำกับท่าน (หรือองค์กรที่ท่านเป็นตัวแทน) เพื่อซื้อสินค้าหรือบริการจากท่าน (หรือองค์กรที่ท่านเป็นตัวแทน) รวมถึงการติดต่อท่านเพื่อบริหารจัดการสัญญาระหว่างบริษัทฯ กับท่าน (หรือองค์กรที่ท่านเป็นตัวแทน) เพื่อให้ได้มาซึ่งสินค้าหรือบริการ การดำเนินการที่เกี่ยวกับการรับประกัน และเพื่อชำระเงิน หรือเรียกเก็บ

เงินค่าสินค้า ค่าบริการ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้กับท่าน (หรือองค์กรที่ท่านเป็นตัวแทน) (หากมี) เพื่อบริหารจัดการความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทฯ กับท่าน (หรือองค์กรที่ท่านเป็นตัวแทน) เพื่อปฏิบัติตามกฎหมาย เช่น การเก็บและบันทึกข้อมูลในทางบัญชีและภาษีอากรการหักภาษี ณ ที่จ่าย

(ซ) เพื่อการรักษาความมั่นคงปลอดภัย เพื่อตรวจสอบข้อมูลการใช้บริการของท่าน เพื่อการพัฒนามาตรฐานความมั่นคงปลอดภัยในการให้บริการ การจัดการและการคุ้มครองโครงสร้างพื้นฐานทางเทคโนโลยีสารสนเทศ อาทิ การให้บริการ Wi-Fi โดยในส่วนี้บริษัทฯ อาจนำข้อมูลส่วนบุคคลของท่านเพียงเท่าที่จำเป็นและอาจดำเนินการให้มีการเข้ารหัส (Encrypt) ก่อนนำไปใช้และ/หรือจัดให้มีการสุ่มตรวจการทดสอบการเข้าใช้งานโดยบุคคลอื่นเพื่อนำไปใช้ในการบริหารจัดการความเสี่ยง ตรวจสอบ ป้องกัน หรือจัดการฉ้อโกง หรือกิจกรรมอื่น ๆ ที่มีแนวโน้มว่าจะเป็น การละเมิดกฎหมาย ระเบียบการใช้งานที่เกี่ยวข้อง หรือข้อตกลงและเงื่อนไขการใช้งานของบริษัทฯ เพื่อควบคุมการเข้าออกอาคารและเพื่อทำให้มั่นใจว่าอาคารและพื้นที่ของบริษัทฯ มีความปลอดภัยและความมั่นคงต่อบุคลากรของบริษัทฯ และผู้มาติดต่อบริษัทฯ รวมทั้งต่อทรัพย์สินและข้อมูลต่างๆ ที่ตั้งอยู่หรือจัดเก็บในอาคาร เพื่อเฝ้าสังเกตและตรวจตราการเข้าออกอาคารสถานที่ที่มีการรักษาความปลอดภัย ห้องที่มีการป้องกันโครงสร้างพื้นฐานเกี่ยวกับเทคโนโลยีสารสนเทศหรือข้อมูลเชิงปฏิบัติการและพื้นที่อื่น (รวมเรียกว่า “อาคารและพื้นที่”) ซึ่งเป็นการป้องกันการเข้าออกอาคารและพื้นที่ของบริษัทฯ โดยไม่ได้รับอนุญาตและเพื่อป้องกัน ตรวจสอบ และสืบสวนเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัย เช่น การเข้าออกอาคารและพื้นที่ของบริษัทฯ โดยไม่ได้รับอนุญาต การโจรกรรม อัคคีภัย หรือการทำร้ายร่างกาย เพื่อการบันทึกภาพและ/หรือเสียงผ่านกล้องวงจรปิด (CCTV) ภาพถ่าย บันทึกภาพและเสียง บันทึกเสียงการสนทนา

(ณ) เพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่บริษัทฯ แจ้งให้ท่านทราบ ณ เวลาที่ได้เก็บรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคล บริษัทฯจะแจ้งให้ท่านทราบถึงวัตถุประสงค์อื่นใดอันเป็นเหตุให้บริษัทต้องการใช้ข้อมูลส่วนบุคคลของท่านนอกเหนือไปจากวัตถุประสงค์ตามที่ระบุไว้ข้างต้น หรือเมื่อบริษัทฯ ประสงค์ที่จะให้มีการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์เดิมที่กำหนดไว้ หรือเมื่อบริษัทฯ มีความจำเป็นต้องขอความยินยอมเพื่อการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลเป็นการเฉพาะจากท่าน โดยการติดต่อท่านผ่านข้อมูลติดต่อที่ท่านได้ให้บริษัท

6.2 เนื่องจากข้อมูลส่วนบุคคลของท่านที่บริษัทจะดำเนินการประมวลผลเพื่อวัตถุประสงค์ที่กำหนดตามข้อ 6.1 ข้างต้น ในส่วนที่มีความเกี่ยวเนื่องกับการปฏิบัติตามกฎหมายหรือสัญญาหรือมีความจำเป็นเพื่อเข้าทำสัญญากับท่าน ซึ่งข้อมูลส่วนบุคคลของท่านเป็นข้อมูลที่จำเป็นต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว หากท่านไม่ให้ข้อมูลส่วนบุคคลดังกล่าวแก่บริษัทฯ อาจมีผลกระทบทางกฎหมายหรือบริษัทฯ อาจจะไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ภายใต้สัญญาที่ได้เข้าทำกับท่านหรือไม่สามารถเข้าทำสัญญากับท่านได้ (แล้วแต่กรณี) ในกรณีดังกล่าว บริษัทฯอาจมีความจำเป็นต้องปฏิเสธการเข้าทำสัญญากับท่านหรือยกเลิกการให้บริการที่เกี่ยวข้องต่อท่าน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

6.3 ในกรณีที่บริษัทจะใช้ข้อมูลส่วนบุคคลของท่านในวัตถุประสงค์ที่ไม่ได้ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯจะจัดให้มีคำประกาศเกี่ยวกับความเป็นส่วนตัวเพิ่มเติม เพื่ออธิบายการใช้ข้อมูลในวัตถุประสงค์ดังกล่าว ท่านควรอ่านคำประกาศเกี่ยวกับความเป็นส่วนตัวเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องดังกล่าวรวมกับคำประกาศเกี่ยวกับความเป็นส่วนตัวฉบับนี้

7. การเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล

เพื่อเป็นการเพิ่มคุณภาพการบริการ และ/หรือ เพื่อเป็นช่องทางการนำเสนอผลิตภัณฑ์หรือบริการ แจ้งข่าวสารและสิทธิประโยชน์ต่างๆ ติดต่อสื่อสารเพื่อเชิญชวนเข้าร่วมงานกิจกรรมประชาสัมพันธ์ข้อมูลการตลาด และ/หรือ โปรแกรมส่งเสริมการขายผลิตภัณฑ์หรือบริการ บริษัทฯ อาจเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของท่านให้แก่บริษัทในเครือ

บริษัทฯไม่มียุติบในการขายข้อมูลส่วนบุคคลของท่านไปยังบุคคลที่สาม ข้อมูลของท่านจะถูกเก็บรักษาเป็นความลับ และบริษัทฯจะไม่ทำการเปิดเผยข้อมูลของท่านเว้นแต่กรณีที่ได้แจ้งแก่ท่านตามรายละเอียดข้างต้น หรือที่ได้รับ ความยินยอมจากท่านไว้ก่อนหน้า บริษัทฯอาจเปิดเผยข้อมูลของท่านให้กับบุคคลหรือหน่วยงาน ดังต่อไปนี้

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

7.2 หน่วยงานราชการหรือหน่วยงานกำกับดูแล เพื่อปฏิบัติตามกฎหมายหรือเป็นไปตามคำสั่งของหน่วยงาน

8. ระยะเวลาในการเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัทฯจะเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของท่านไว้ในระยะเวลาเท่าที่ข้อมูลนั้นยังมีความจำเป็นตามวัตถุประสงค์ในการเก็บรวบรวมข้อมูล 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 เก็บรักษาไว้ตลอดระยะเวลาของสัญญาจ้างและเก็บรักษาไว้ต่อเนื่องเป็นเวลา 10 ปี นับจากวันที่สัญญาจ้างสิ้นสุด

8.5 สำหรับผู้ขายสินค้า เก็บรักษาไว้ตลอดระยะเวลาที่มีการซื้อขายและเก็บรักษาไว้ต่อเนื่องเป็นเวลา 2 ปี นับจากวันที่ความสัมพันธ์ในฐานะคู่ค้าสิ้นสุดลง

ทั้งนี้เมื่อพ้นระยะเวลาและข้อมูลส่วนบุคคลของท่านสิ้นความจำเป็นตามวัตถุประสงค์และตามกฎหมายดังกล่าวแล้ว บริษัทจะดำเนินการลบ ทำลายข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน หรือทำให้ข้อมูลส่วนบุคคลของท่านไม่สามารถระบุตัวตนได้ต่อไป อย่างไรก็ตามในกรณีที่มีข้อพิพาท การใช้สิทธิหรือคดีความอันเกี่ยวข้องกับข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน บริษัทขอสงวนสิทธิในการเก็บรักษา ข้อมูลนั้นต่อไปจนกว่าข้อพิพาทนั้นจะได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุด

ในกรณีที่ไม่สามารถระบุระยะเวลาการเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคลได้ชัดเจน บริษัทฯ จะเก็บรักษาข้อมูลไว้ตามระยะเวลาที่อาจคาดหมายได้ตามมาตรฐานของการเก็บรวบรวม (เช่น อายุความตามกฎหมายทั่วไปสูงสุด 10 ปี)

9. สิทธิของเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคล

ท่านมีสิทธิตามกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลที่ท่านควรทราบ โดยท่านสามารถยื่นคำร้องใช้สิทธิตามช่องทางการติดต่อที่บริษัทได้ให้ไว้ในหัวข้อ “ 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) กรณีที่เป็นข้อมูลที่เก็บรวบรวมได้ด้วยเหตุจำเป็นเพื่อดำเนินการกิจเพื่อประโยชน์สาธารณะ 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

	2566	2567	2568
ผลประเมินความพึงพอใจของลูกค้า	มี	มี	มี

ข้อมูลเกี่ยวกับชุมชนและสังคม

แผนการจัดการชุมชนและสังคม

แผนการจัดการชุมชนและสังคมของบริษัท : ไม่มี

การตั้งเป้าหมายการจัดการชุมชนและสังคม

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการชุมชนและสังคมหรือไม่ : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการชุมชนและสังคม

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการชุมชนและสังคม : ไม่มี

ข้อมูลเหตุการณ์ที่เกี่ยวกับละเมิดกฎหมายหรือข้อบังคับด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน

จำนวนกรณีและเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือข้อบังคับด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนอย่างมีนัยสำคัญ

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือข้อ บังคับด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนอย่างมีนัยสำคัญ รวม กรณี	0	0	0
จำนวนกรณีหรือเหตุการณ์ที่ทำให้เกิดข้อพิพาทด้าน แรงงานที่สำคัญ (กรณี)	0	0	0

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

4.1 วิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงินการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

ภาพรวมของการดำเนินงาน

1. ภาพรวมการดำเนินงานธุรกิจ

บริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท” หรือ “DHOUSE”) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายหลากหลายประเภทเช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ อาคารพาณิชย์ เป็นต้น ธุรกิจสถานีสานักการน้ำมัน และธุรกิจร้านค้าปลีกภายในสถานีสานักการน้ำมัน โดยแรกเริ่มกลุ่มบริษัทเริ่มต้นจากบริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) เกิดจากการควบรวมกิจการระหว่างบริษัท ดีเฮาส์ โฮมเซ็นเตอร์ 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 เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด (“DER”) ซึ่งเป็นบริษัทที่ได้รับสิทธิในธุรกิจสถานีสานักการน้ำมัน ภายใต้แบรนด์ “ปตท.” ในรูปแบบ DODO (Dealer Owned Dealer Operated) ภายใต้สิทธิในการเป็นตัวแทนจำหน่ายผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียมของบริษัท ปตท.น้ำมันและการค้าปลีก จำกัด (มหาชน) (“OR”) ณ ถนนท่าขนอย - บ้านชี 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 ตั้งแต่อดีตจนกระทั่งปัจจุบันเป็นระยะเวลากว่าสิบห้าปีของกลุ่มบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายในพื้นที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศไทยส่งผลให้โครงการที่พัฒนาในช่วงที่ผ่านมาประสบความสำเร็จอย่างต่อเนื่อง โดยเน้นหลักการพัฒนาโครงการที่เรียบง่ายแต่ตอบสนองความต้องการของลูกค้า มีราคาเหมาะสม ให้ความสำคัญกับคุณภาพการก่อสร้าง ตลอดจนการให้บริการหลังการขายที่มีคุณภาพ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีความเข้าใจและเชี่ยวชาญในเขตพื้นที่ดังกล่าวจากนี้กลุ่มบริษัทยังมีธุรกิจสถานีสานักการน้ำมัน และร้านค้าปลีกภายในสถานีสานักการน้ำมัน ซึ่งมีส่วนช่วยให้กลุ่มบริษัทกระจายความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียงธุรกิจเดียว

สำหรับปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีโครงการที่ขายหมดแล้วและปิดการขายแล้วจำนวน 3 โครงการ และมีโครงการระหว่างดำเนินการจำนวน 3 โครงการ ประกอบด้วย

โครงการที่อยู่ในระหว่างดำเนินการ

1) โครงการ “เดอะแกรนด์ คาแนล” เปิดตัวโครงการในช่วงเดือนมีนาคม 2557 ลักษณะโครงการประกอบด้วยทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ รวมจำนวน 144 ยูนิต พื้นที่โครงการ 13 - 1 - 46.70 ไร่ ตั้งอยู่ที่แยกถนนสมถวิลราชกุล ตำบลตลาด อำเภอมือ จังหวัดมหาสารคาม มูลค่าโครงการ 328.10 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 79 ยูนิต คงเหลือขายจำนวน 65 ยูนิต

2) โครงการ “พฤกษารมย์ ศาลากลาง” เปิดตัวโครงการช่วงเดือนมิถุนายน 2563 ลักษณะโครงการประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ รวมจำนวน 65 ยูนิต พื้นที่โครงการ 10 - 2 - 67.00 ไร่ ตั้งอยู่ถนนเลี่ยงเมืองมหาสารคาม (ทล.291) ตำบลแวงน่าง อำเภอมือ จังหวัดมหาสารคาม มูลค่าโครงการ 223.23 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 40 ยูนิต คงเหลือขายจำนวน 25 ยูนิต

3) โครงการ “ยูปาร์ค โฮม” อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ลักษณะโครงการประกอบด้วย บ้านแฝด 2 ชั้น และบ้านแฝด 1 ชั้น บนพื้นที่โครงการ 11 - 3 - 5.00 ไร่ ตั้งอยู่ถนนสายบ้านท่าขนอย-บ้านชี (ทล.2202) ตำบลขามเรียง อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม มูลค่าโครงการ 179.43 ล้านบาท มียูนิตที่รองรับการขายทั้งสิ้น 68 ยูนิต

สำหรับ ปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายจำนวน 148.84 ล้านบาท 237.94 ล้านบาท และ 196.93 ล้านบาทตามลำดับ โดยในปี 2566 บริษัทรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์รวมเป็น 3 โครงการได้แก่ โครงการเดอะแกรนด์ คาแนล โครงการแกรนด์ บิช และโครงการพฤกษารมย์ (ศาลากลาง) บริษัทมีรายได้เติบโตเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนเนื่องจากในช่วงต้นปีบริษัทได้รับสิทธิเป็นตัวแทนจำหน่ายปิโตรเลียม ของบริษัท ปตท.น้ำมันและการค้าปลีก จำกัด (มหาชน) และได้เริ่มให้บริการเชิงพาณิชย์ จึงมีรับรู้รายได้จากการขายสินค้าและรายได้จากการบริการเพิ่มขึ้น

ต่อมาปี 2567 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์รวมเป็น 3 โครงการ ได้แก่ โครงการเดอะแกรนด์ คาแนล และโครงการแกรนด์ บิช และโครงการพฤกษาริมย์ (ศาลากลาง) และรายได้จากการขายที่ดินเปล่าเพิ่มขึ้น นอกจากนี้กลุ่มบริษัทมีรายได้จากธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีเพิ่ม ซึ่งเปิดให้บริการเมื่อต้นปี 2566 จึงส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

และสำหรับปี 2568 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์รวมเป็น 3 โครงการ ได้แก่ โครงการเดอะแกรนด์ คาแนล และโครงการแกรนด์ บิช และโครงการพฤกษาริมย์ (ศาลากลาง) และรายได้จากการขายที่ดินเปล่าเพิ่มขึ้น นอกจากนี้กลุ่มบริษัทมีรายได้จากธุรกิจสถานีบริการน้ำมันและร้านค้าภายในสถานี

สำหรับ ปี 2566 ปี 2567 และ ปี 2568 กลุ่มบริษัทมีกำไร(ขาดทุน) สุทธิ จำนวน (23.81) ล้านบาท (20.36) ล้านบาท และ (29.98) ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิต่อรายได้เท่ากับ ร้อยละ (74.17) ร้อยละ (13.68) และร้อยละ (20.25) ตามลำดับ

ข้อมูลในการวิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

การวิเคราะห์และอธิบายผลการดำเนินงานของบริษัท และบริษัทย่อยสำหรับงวดปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 และการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ได้อ้างอิงจากข้อมูลรายงานทางการเงินฉบับตรวจสอบ และฉบับสอบทานโดยผู้สอบบัญชี บริษัท สยาม ทูริส สอบบัญชี จำกัด โดยได้ดำเนินการจัดหมวดหมู่ของรายได้และค่าใช้จ่ายบางรายการใหม่ ซึ่งจะทำให้เกิดความแตกต่างจากข้อมูลตัวเลขที่แสดงอยู่ในงบการเงินฉบับตรวจสอบ และ/หรือ ฉบับสอบทาน โดยผู้สอบบัญชี ทั้งนี้เพื่อวัตถุประสงค์ในการนำเสนอเพื่อพิจารณา วิเคราะห์และอธิบายผลการดำเนินงานในเอกสารฉบับนี้เท่านั้น

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัท ประกอบด้วยบริษัทใหญ่ คือ บริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยทางตรง และบริษัทย่อยทางอ้อม รวม 3 บริษัท ได้แก่ บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท ดีกรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด) บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด และบริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท ดีกรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด)

2.1 รายได้

กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับปี 2566 ปี 2567 และ ปี 2568 เท่ากับ 156.77 ล้านบาท 243.36 ล้านบาท และ 197.82 ล้านบาท

โครงสร้างรายได้	งบการเงิน (ฉบับตรวจสอบ)					
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	24.38	15.55	99.86	41.03	61.52	31.10
ธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานี	124.46	79.39	138.09	56.74	135.41	68.45
รายได้อื่น	7.91	5.05	5.42	2.23	0.89	0.45
รายได้ทางการเงิน	0.02	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมรายได้	156.77	100.00	243.36	100.00	197.82	100.00

(1) รายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2566 ปี 2567 และ ปี 2568 เท่ากับ 24.38 ล้านบาท 99.86 ล้านบาท และ 61.52 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 15.55 ร้อยละ 41.03 และร้อยละ 31.10 ของรายได้รวมตามลำดับ

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

สำหรับรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันยังมีเฉพาะรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเท่านั้น โดยสามารถแบ่งเป็นรายละเอียดการขายแยกตามโครงการสำหรับปี 2566 – 2568 มีรายละเอียดดังนี้

โครงสร้างรายได้ แยกตามประเภทของสิทธิประโยชน์	งบการเงิน (ฉบับตรวจสอบ)					
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
รายได้จากโครงการ						
เดอะแกรนด์ คาแนล	2.19	8.98	37.38	37.43	14.61	23.75
แกรนด์ บีช	7.47	30.63	25.23	25.26	7.38	12.00
พฤกภิรมย์ (ศาลากลาง)	12.55	51.48	29.78	29.83	39.23	63.77
รวมรายได้จากโครงการ	22.21	91.10	92.39	92.52	61.22	99.52
ที่ดินเปล่า	2.17	8.90	7.47	7.48	0.30	0.48
รวมรายได้จากการขาย	24.38	100.00	99.86	100.00	61.52	100.00

สำหรับรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบ่งตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2566 – 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงสร้างรายได้ แยกตามประเภทของสิทธิประโยชน์	งบการเงิน (ฉบับตรวจสอบ)					
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
รายได้จากโครงการ						
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	-
ทาวน์โฮม	2.19	8.98	12.44	12.46	14.61	23.75
โฮม ออฟฟิศ	-	-	24.94	24.97	-	-
อาคารพาณิชย์	7.47	30.63	25.23	25.26	7.38	12.00
บ้านแฝด	12.55	51.48	29.78	29.83	39.23	63.77
รวมรายได้จากโครงการ	22.21	91.10	92.39	92.52	61.22	99.51
ที่ดินเปล่า	2.17	8.90	7.47	7.48	0.30	0.49
รวมรายได้จากการขาย	24.38	100.00	99.86	100.00	61.52	100.00

สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 24.38 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 จำนวน 7.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 24.00 สาเหตุหลักมาจากสถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูง ส่งผลให้ความสามารถในการกู้ยืมเงินเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ของลูกค้าลดลง จึงส่งผลให้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปีดังกล่าวลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2566 ประกอบด้วย รายได้จากโครงการพฤกภิรมย์ ศาลากลาง จำนวน 4 ยูนิต มูลค่า 12.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56.51 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากโครงการแกรนด์ บีช จำนวน 2 ยูนิต มูลค่า 7.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.63 และรายได้จากโครงการเดอะแกรนด์ คาแนล จำนวน 1 ยูนิต มูลค่า 2.19 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.86 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังมีรายได้จากการขายที่ดินเปล่าจำนวน 2.17 ล้านบาท

สำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 99.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 75.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 309.64 โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากการปรับกลยุทธ์ทางการตลาดของกลุ่มบริษัท โดยมุ่งเน้นการทำตลาดเชิงรุกมากขึ้น รวมถึงการเพิ่มช่องทางการขายผ่านสื่อออนไลน์เพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังมีการใช้กลยุทธ์ด้านราคาและการจัดโปรโมชั่นในช่วงเวลา เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจซื้อของลูกค้า ส่งผลให้สามารถปิดการขายและโอนกรรมสิทธิ์ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2567 ประกอบด้วย รายได้จากโครงการเดอะแกรนด์ คาแนล จำนวน 26 ยูนิต มูลค่า 37.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 41.16 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากโครงการแกรนด์ บิช จำนวน 6 ยูนิต มูลค่า 25.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.26 และรายได้จากโครงการพฤกษาริมย์ ศาลากลาง จำนวน 9 ยูนิต มูลค่า 29.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.83 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังมีรายได้จากการขายที่ดินเปล่าจำนวน 7.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.48 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2568 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำนวน 61.52 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 38.34 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 38.39 โดยการลดลงดังกล่าวมีสาเหตุจากความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจ ประกอบกับสถาบันการเงินมีความระมัดระวังในการพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น ส่งผลต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทยังคงดำเนินกลยุทธ์ด้านการตลาดและการกำหนดราคาที่เหมาะสมเพื่อกระตุ้นยอดขายและสนับสนุนการโอนกรรมสิทธิ์ในอนาคต

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2568 ประกอบด้วย รายได้จากโครงการเดอะแกรนด์ คาแนล จำนวน 7 ยูนิต มูลค่า 14.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.75 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากโครงการเดอะแกรนด์ บิช จำนวน 2 ยูนิต มูลค่า 7.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.00 และรายได้จากโครงการพฤกษาริมย์ ศาลากลาง จำนวน 11 ยูนิต มูลค่า 39.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 63.77 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยรายได้ดังกล่าวมาจากโครงการที่กลุ่มบริษัทได้พัฒนาและจำหน่ายอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังมีรายได้จากการขายที่ดินเปล่าจำนวน 0.30 ล้านบาท

(2) รายได้จากธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานี

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

ทั้งนี้สำหรับปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัทมีรายได้เชิงพาณิชย์จากธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีบริการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงสร้างรายได้ธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีบริการ	งบการเงิน (ฉบับตรวจสอบ)					
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
สถานีบริการน้ำมัน	117.34	94.28	127.21	92.12	122.79	90.68
ร้านค้าภายในสถานี	7.12	5.72	10.88	7.88	12.62	9.32
รวมรายได้จากธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานี	124.46	100.00	138.09	100.00	135.41	100.00

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 มาจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นทั้งสถานีบริการน้ำมัน และรายได้จากร้านค้าภายในสถานี โดยรายได้จากธุรกิจสถานีบริการน้ำมันเพิ่มขึ้นจำนวน 9.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.41 และรายได้จากร้านค้าภายในสถานีเพิ่มขึ้นจำนวน 3.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 52.81 โดยการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเนื่องมาจากสำหรับงวดปี 2566 ร้านค้าภายในสถานีบริการบางส่วนยังอยู่ระหว่างการพัฒนา ซึ่งในเวลาต่อมาทยอยแล้วเสร็จและให้บริการในเชิงพาณิชย์ จึงส่งผลให้รายได้จากร้านค้าภายในสถานีสำหรับงวดปี 2567 เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

สำหรับปี 2568 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานี จำนวน 135.41 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วยธุรกิจสถานีบริการน้ำมันจำนวน 122.79 ล้านบาท ซึ่งลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันกับปีก่อนหน้าจำนวน 4.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง

ร้อยละ 3.47 และรายได้จากธุรกิจร้านค้าภายในสถานีจำนวน 12.62 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 1.74 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.99 เป็นผลมาจากการเปิดให้บริการพื้นที่เช่าภายในสถานีบริการเพิ่มขึ้น

(3) รายได้อื่น

รายได้อื่นของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน รายได้จากการเวนคืนที่ดิน รายได้กลับรายการจากประมาณการการตั้งสำรองเผื่อค่าซ่อมแซม และดอกเบี้ยรับ เป็นต้น สำหรับปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 เท่ากับ 7.93 ล้านบาท 5.42 ล้านบาท และ 0.89 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.33 ร้อยละ ร้อยละ 2.23 และร้อยละ 0.45 ของรายได้รวมตามลำดับ

รายได้อื่น	งบการเงิน (ฉบับตรวจสอบ)					
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
รายได้อื่น	7.91	5.05	5.42	2.23	0.89	0.45
รายได้ทางการเงิน	0.02	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมรายได้อื่น	7.93	5.06	5.42	2.23	0.89	0.45

2.2 ต้นทุนขาย

บริษัทมีต้นทุนขายสำหรับปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 เท่ากับ 135.90 ล้านบาท 190.71 ล้านบาท และ 174.35 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 86.68 ร้อยละ 78.36 และร้อยละ 88.13 ของรายได้รวมตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงสร้างต้นทุนขาย	งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ)					
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	16.89	12.43	59.52	31.21	46.90	26.90
ธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานี	119.01	87.57	131.18	68.79	127.44	73.10
รวมต้นทุนขาย	135.90	100.00	190.71	100.00	174.35	100.00

(1) ต้นทุนขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินรวมถึงต้นทุนการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อพัฒนา ต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคโครงการ ต้นทุนทางการเงิน และต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาโครงการ ประกอบกันเพื่อเป็นต้นทุนขายของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งบันทึกอยู่ในงบแสดงฐานะทางการเงิน

เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รับรู้รายได้จากการขายครั้งเดียวก็ต่อเมื่อโอนการควบคุมทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อแล้วทั้งหมด ดังนั้นก่อนการโอนกรรมสิทธิ์บริษัทจะบันทึกต้นทุนรวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นสำหรับการพัฒนาโครงการในระหว่างในช่วงก่อสร้างและรอโอนกรรมสิทธิ์ไว้ในรายการ “ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย” แสดงอยู่ในงบฐานะทางการเงิน และเมื่อบริษัทมีการขาย และโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว บริษัทจะโอนต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการขายและโอนกรรมสิทธิ์ออกจากรายการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รวมกับต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นทั้งหมด มาบันทึกเป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ต้นทุนอื่น เป็นต้นทุนที่ไม่สามารถจัดประเภทรวมกับต้นทุนในการพัฒนาโครงการประเภทอื่นได้ แต่เป็นหนึ่งในหมวดหมู่ของต้นทุนขายเช่นเดียวกัน ซึ่งบริษัทเริ่มมีต้นทุนอื่นในปี 2564 ซึ่งเกิดจากรายการค่าใช้จ่ายประมาณการผลประโยชน์พนักงานของวิศวกรหน้างาน ต้นทุนขายแยกโครงการ และแบ่งตามประเภทอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 มีรายละเอียดดังนี้

โครงสร้างต้นทุนขายจากธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ)					
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
เดอะแกรนด์ คาแนล	1.47	6.03	17.99	18.02	11.12	18.08
แกรนด์ บีช	4.41	18.09	13.75	13.77	4.61	7.49
พฤกภิรมย์ (ศาลากลาง)	9.95	40.81	23.97	24.00	30.95	50.31
รวมต้นทุนขายโครงการ	15.83	64.93	55.71	55.79	46.68	75.88
ที่ดินเปล่า	1.06	4.35	3.81	3.82	0.23	0.37
รวมต้นทุนขาย	16.89	69.28	59.52	59.61	46.90	76.24

หมายเหตุ สัดส่วนต้นทุนขาย / รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายแบ่งตามประเภทอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2566 - 2568 มีรายละเอียดดังนี้

โครงสร้างต้นทุนขายแยกตาม ประเภทอสังหาริมทรัพย์	งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ)					
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	-
ทาวน์โฮม	1.47	6.03	9.01	9.02	11.12	18.08
โฮม ออฟฟิศ	-	-	8.98	8.99	-	-
อาคารพาณิชย์	4.41	18.09	13.75	13.77	4.61	7.49
บ้านแฝด	9.95	40.81	23.97	24.00	30.95	50.31
รวมต้นทุนขายโครงการ	15.83	61.93	55.71	55.79	46.68	75.88
ที่ดินเปล่า	1.06	4.35	3.81	3.82	0.23	0.37
รวมต้นทุนขาย	16.89	69.28	59.52	59.61	46.90	76.24

หมายเหตุ สัดส่วนต้นทุนขาย / รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทมีต้นทุนขายสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 16.89 ล้านบาท 59.52 ล้านบาท และ 46.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 69.28 ร้อยละ 59.61 และร้อยละ 76.24 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ

ต้นทุนขายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2566 เท่ากับ 16.89 ล้านบาท โดยต้นทุนขายประกอบด้วย ต้นทุนขายจากโครงการพฤกภิรมย์ 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 และต้นทุนขายโครงการพฤกภิรมย์

ศาลากลาง จำนวน 23.97 ล้านบาท คิดเป็นต้นทุนร้อยละ 80.50 ของรายได้จากการขายโครงการ โดยอัตราต้นทุนขายต่อรายได้ของทุกโครงการสำหรับปี 2567 ลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องมาจากสำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัทมีการขายโฮมออฟฟิศของโครงการแกรนด์ คาแนล หลายยูนิต ซึ่งมีอัตราต้นทุนต่อรายได้ที่ต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ จึงส่งผลให้ภาพรวมของต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง นอกจากนี้กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายที่ดินเปล่าจำนวน 3.81 ล้านบาท คิดเป็นต้นทุนร้อยละ 51.00 ของรายได้จากการขายที่ดินเปล่า

ต้นทุนขายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2568 เท่ากับ 46.90 ล้านบาท โดยต้นทุนขายประกอบด้วย ต้นทุนขายจากโครงการพฤกษาริม ศาลากลาง จำนวน 30.95 ล้านบาท คิดเป็นต้นทุนร้อยละ 78.89 ของรายได้จากการขายโครงการ ต้นทุนขายจากโครงการแกรนด์ บิช จำนวน 4.61 ล้านบาท คิดเป็นต้นทุนร้อยละ 62.47 ของรายได้จากการขายโครงการ และต้นทุนขายจากโครงการเดอะแกรนด์ คาแนล จำนวน 11.12 ล้านบาท คิดเป็นต้นทุนร้อยละ 76.11 ของรายได้จากการขายโครงการ นอกจากนี้กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายที่ดินเปล่าจำนวน 0.23 ล้านบาท คิดเป็นต้นทุนร้อยละ 76.67 ของรายได้จากการขายที่ดินเปล่า

(2) ต้นทุนขายธุรกิจสถานีสาน้ำดื่ม และร้านค้าภายในสถานี

สำหรับต้นทุนขายธุรกิจสถานีสาน้ำดื่ม และร้านค้าภายในสถานี ประกอบด้วย ต้นทุนสินค้า ต้นทุนวัตถุดิบ ต้นทุนวัสดุสิ้นเปลือง ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค และต้นทุนค่าเสื่อมราคา โดยสำหรับปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทมีต้นทุนขายสำหรับธุรกิจสถานีสาน้ำดื่ม และร้านค้าภายในสถานี มีรายละเอียดดังนี้

โครงสร้างต้นทุนธุรกิจสถานีสาน้ำดื่ม และร้านค้าภายในสถานี	งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ)					
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
สถานีสาน้ำดื่ม	114.09	91.67	123.28	89.28	118.92	87.82
ร้านค้าภายในสถานีสาน้ำดื่ม	4.92	3.95	7.90	5.72	8.52	6.30
รวมต้นทุนจากธุรกิจสถานีสาน้ำดื่ม และร้านค้าภายในสถานี	119.01	95.62	131.18	95.00	127.44	94.11

ต้นทุนขายธุรกิจสถานีสาน้ำดื่ม และร้านค้าภายในสถานี สำหรับปี 2566 เท่ากับ 119.01 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ธุรกิจสถานีสาน้ำดื่ม และร้านค้าภายในสถานี ร้อยละ 95.62 โดยแบ่งเป็นต้นทุนธุรกิจสถานีสาน้ำดื่มจำนวน 114.09 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ธุรกิจสถานีสาน้ำดื่มร้อยละ 97.23 และต้นทุนธุรกิจร้านค้าภายในสถานีสาน้ำดื่มจำนวน 4.92 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ธุรกิจร้านค้าภายในสถานีสาน้ำดื่มร้อยละ 69.10

ต้นทุนขายธุรกิจสถานีสาน้ำดื่ม และร้านค้าภายในสถานี สำหรับปี 2567 เท่ากับ 131.18 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ธุรกิจสถานีสาน้ำดื่ม และร้านค้าภายในสถานี ร้อยละ 95 โดยแบ่งเป็นธุรกิจสถานีสาน้ำดื่มจำนวน 123.28 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ธุรกิจสถานีสาน้ำดื่มร้อยละ 96.92 ลดลงเล็กน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้า ในขณะที่ต้นทุนธุรกิจร้านค้าภายในสถานีสาน้ำดื่มจำนวน 7.90 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ธุรกิจร้านค้าภายในสถานีสาน้ำดื่มร้อยละ 72.61 เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้า เนื่องมาจากสำหรับปี 2567 ร้านค้าภายในสถานีสาน้ำดื่มบางส่วนยังอยู่ระหว่างการพัฒนา ซึ่งในเวลาต่อมาทยอยแล้วเสร็จและให้บริการในเชิงพาณิชย์ ซึ่งแต่ละร้านค้าจะมีความแตกต่างในด้านสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ขายจึงส่งผลให้เกิดความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

ต้นทุนขายธุรกิจสถานีสาน้ำดื่ม และร้านค้าภายในสถานี สำหรับปี 2568 เท่ากับ 127.44 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้รวมธุรกิจสถานีสาน้ำดื่มและร้านค้าภายในสถานี ร้อยละ 94.11 โดยแบ่งเป็นธุรกิจสถานีสาน้ำดื่มจำนวน 118.92 ล้านบาท คิดเป็นต้นทุนร้อยละ 96.85 ของรายได้จากสถานีสาน้ำดื่ม และต้นทุนธุรกิจร้านค้าภายในสถานีสาน้ำดื่มจำนวน 8.53 ล้านบาท คิดเป็นต้นทุนร้อยละ 67.59 ของรายได้จากร้านค้าภายในสถานี โดยต้นทุนธุรกิจร้านค้าภายในสถานีสาน้ำดื่มเพิ่มขึ้นเนื่องจากในปี 2568 ได้เปิดให้บริการร้านค้าภายในสถานีสาน้ำดื่มเพิ่มขึ้น จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า

2.3 กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

สำหรับปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 12.94 ล้านบาท เท่ากับ 47.24 ล้านบาท และเท่ากับ 22.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 8.70 ร้อยละ 19.85 และร้อยละ 11.47 ตามลำดับ สามารถแยกตามประเภทธุรกิจดังนี้

(1) กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

กำไรขั้นต้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	หน่วย	งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ)		
		ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
กำไรขั้นต้น	ล้านบาท	7.49	40.34	14.62
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	30.72	40.40	23.76

สำหรับปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 7.49 ล้านบาท เท่ากับ 40.34 ล้านบาท และเท่ากับ 14.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 30.72 ร้อยละ 40.40 และร้อยละ 23.76 ตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทจะแปรผันตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นในแต่ละช่วงเวลา นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่นเข้ามาเกี่ยวข้องได้แก่ การควบคุมต้นทุนการพัฒนาโครงการ ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ การปรับราคาขายของอสังหาริมทรัพย์ภายในโครงการ การจัดโปรโมชั่นในแต่ละช่วงเวลา และการปรับแบบบ้าน (Custom) ตามความต้องการของลูกค้าเป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นมีความแตกต่างกันได้ในแต่ละช่วงเวลา

กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2566 เท่ากับ 7.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 30.72 โดยประกอบด้วยกำไรขั้นต้นจากโครงการแกรนด์ บิช จำนวน 2.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 40.95 กำไรขั้นต้นจากโครงการพลูกภิรมย์ ศาลากลาง จำนวน 2.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 20.69 และกำไรขั้นต้นจากโครงการแกรนด์ คาแนล จำนวน 0.72 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 33.09 โดยอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2566 ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องมาจากบริษัทมีการเพิ่มนโยบายการส่งเสริมการขายผ่านการจัดโปรโมชั่นของแถม และส่วนลดเงินสดเพิ่มขึ้นเพื่อกระตุ้นยอดขาย จึงส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง นอกจากนี้กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินเปล่าจำนวน 1.11 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 51.15

กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2567 เท่ากับ 40.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 40.39 โดยประกอบด้วยกำไรขั้นต้นจากโครงการเดอะแกรนด์ 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 และกำไรขั้นต้นจากโครงการพลูกภิรมย์ ศาลากลาง จำนวน 5.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 19.50 โดยอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2567 ของโครงการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้าเนื่องมาจากกลุ่มบริษัทมีการขายโฮม ออฟฟิศ ของโครงการเดอะแกรนด์ คาแนลจำนวนหลายยูนิต ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงกว่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น จึงส่งผลให้ภาพรวมของอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับงวดอยู่ในอัตราสูง นอกจากนี้กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินเปล่าจำนวน 3.66 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 49

กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2568 เท่ากับ 14.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 23.76 โดยประกอบด้วยกำไรขั้นต้นจากโครงการเดอะแกรนด์ คาแนล จากการขายทาวน์โฮมจำนวน 3.49 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 23.88 กำไรขั้นต้นจากโครงการแกรนด์ บิช จำนวน 2.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 37.58 และกำไรขั้นต้นจากโครงการพลูกภิรมย์ ศาลากลาง จำนวน 8.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 21.11 โดยอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2568 ของโครงการลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้าเนื่องมาจากกลุ่มบริษัทมีต้นทุนการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่ปรับสูงขึ้นระหว่างปี รวมถึงอัตรากำลังแรงงานและค่าบริการของผู้รับเหมาที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ต้นทุนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น ขณะเดียวกัน บริษัทได้ปรับกลยุทธ์ด้านราคาและจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายเพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดและการแข่งขันในช่วงเวลาดังกล่าว ซึ่งส่งผลกระทบต่ออัตรากำไรขั้นต้นโดยรวม นอกจากนี้กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินเปล่าจำนวน 0.07 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 24.09

(2) กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานี

กำไรขั้นต้นธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานี	หน่วย	งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ)		
		ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
กำไรขั้นต้น	ล้านบาท	5.45	6.91	7.97
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	4.38	5.00	5.89

สำหรับปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นของธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีบริการรวมเท่ากับ 5.45 ล้านบาท เท่ากับ 6.91 ล้านบาท และ 5.84 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 4.38 ร้อยละ 5.00 และร้อยละ 5.89

ตามลำดับ โดยภาพรวมกำไรขั้นต้นมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สอดคล้องกับการขยายตัวของธุรกิจร้านค้าภายในสถานบริการซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่สูงกว่าเมื่อเทียบกับธุรกิจสถานบริการน้ำมัน เป็นผลจากการที่ร้านค้าภายในสถานบริการบางส่วนซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้างในช่วงปีก่อนหน้า ได้ทยอยแล้วเสร็จและเปิดให้บริการเชิงพาณิชย์

สำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นสำหรับธุรกิจสถานบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานบริการ จำนวน 6.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 5 โดยแบ่งเป็นกำไรขั้นต้นจากธุรกิจสถานบริการน้ำมันจำนวน 3.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 3.08 และกำไรขั้นต้นจากธุรกิจร้านค้าภายในสถานบริการจำนวน 2.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 27.39 โดยอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจสถานบริการน้ำมันเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้า ในขณะที่กำไรขั้นต้นของธุรกิจร้านค้าภายในสถานบริการลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้า เนื่องมาจากสำหรับ ปี 2566 ร้านค้าภายในสถานบริการบางส่วนยังอยู่ระหว่างการพัฒนา ซึ่งในเวลาต่อมาทยอยแล้วเสร็จและให้บริการในเชิงพาณิชย์ ซึ่งร้านค้าภายในสถานบริการแต่ละร้านมักจะมีผลกำไรแตกต่างกันในอัตรากำไรขั้นต้น จึงส่งผลให้เกิดความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้า

สำหรับปี 2568 กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นสำหรับธุรกิจสถานบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานบริการ จำนวน 7.97 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 5.89 โดยแบ่งเป็นกำไรขั้นต้นจากธุรกิจสถานบริการน้ำมันจำนวน 3.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 3.16 และกำไรขั้นต้นจากธุรกิจร้านค้าภายในสถานบริการจำนวน 4.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 32.44 โดยอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจสถานบริการน้ำมันเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้า ในขณะที่กำไรขั้นต้นของธุรกิจร้านค้าภายในสถานบริการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้า เนื่องมาจากสำหรับ ปี 2567 ร้านค้าภายในสถานบริการบางส่วนยังอยู่ระหว่างการพัฒนา ซึ่งในเวลาต่อมาทยอยแล้วเสร็จและให้บริการในเชิงพาณิชย์ ซึ่งร้านค้าภายในสถานบริการแต่ละร้านมักจะมีผลกำไรแตกต่างกันในอัตรากำไรขั้นต้น จึงส่งผลให้เกิดความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้า

2.4 ค่าใช้จ่ายในการขาย

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

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 เท่ากับ 4.87 ล้านบาท 7.93 ล้านบาท และ 6.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.27 ร้อยละ 3.33 และร้อยละ 3.53 ของรายได้จากการขาย ตามลำดับ ซึ่งมีรายละเอียดสามารถสรุปได้ดังนี้

ค่าใช้จ่ายในการขาย	งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ)					
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขาย	3.34	2.24	3.77	1.58	3.77	1.91
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับส่งเสริมการขาย	0.44	0.30	0.47	0.20	0.72	0.36
ค่าใช้จ่ายในการขายบ้าน	0.92	0.62	3.58	1.50	2.17	1.10
ค่าใช้จ่ายขายอื่นๆ	0.16	0.11	0.10	0.04	0.29	0.15
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	4.87	3.27	7.93	3.33	6.94	3.53

หมายเหตุ สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขาย / รายได้จากการขาย

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 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีว่าจ้างพนักงานขายเพิ่มเพื่อรองรับธุรกิจสถานบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานบริการเพิ่มขึ้น 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 ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายบ้านจะแปรผันตามปริมาณการขายบ้านของกลุ่มบริษัท ในขณะที่ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขายเพิ่มขึ้น 0.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.72 เนื่องมาจากบริษัทได้มีการเพิ่มพนักงานขายเพื่อรองรับธุรกิจร้านค้าภายในสถานบริการน้ำมัน

ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2568 ของกลุ่มบริษัทเท่ากับ 6.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.53 ของรายได้จากการขาย ลดลงจากช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้าจำนวน 0.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 12.39 โดยการลดลงอย่างมีนัยสำคัญเนื่องมาจากกลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายบ้านและที่ดินลดลงจำนวน 1.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 39.54 ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายบ้านจะแปรผันตามปริมาณการขายบ้านของกลุ่มบริษัท ในขณะที่ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้น 0.25 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 53.51 เนื่องมาจากบริษัทได้มีการจัดของสมนาคุณลูกค้าเพื่อส่งเสริมการขายภายในสถานบริการน้ำมัน

2.5 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารงานของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับพนักงาน ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับฝ่ายบริหาร ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมและที่ปรึกษา ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารและอุปกรณ์ ค่าใช้จ่ายบวกลบทางภาษี และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับนิติบุคคล ค่าธรรมเนียม ค่าภาษียานพาหนะ ค่าเบี้ยประกันเพิ่ม เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 เท่ากับ 21.92 ล้านบาท 21.98 ล้านบาท และ 23.08 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.73 ร้อยละ 9.24 และร้อยละ 11.72 ของรายได้จากการขาย ตามลำดับ ซึ่งมีรายละเอียดสามารถสรุปได้ดังนี้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ)					
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
เงินเดือนและสวัสดิการ - ฝ่ายบริหาร	12.23	7.80	12.58	5.17	13.55	6.85
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสำนักงาน	0.93	0.59	0.81	0.33	0.83	0.42
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคาร และอุปกรณ์	3.09	1.97	3.12	1.28	2.93	1.48
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ - ค่าที่ปรึกษา	3.29	2.10	3.31	1.36	3.52	1.78
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	2.37	1.51	2.16	0.89	2.24	1.13
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	21.92	13.98	21.98	9.03	23.08	11.67

หมายเหตุ ค่าใช้จ่ายการบริหาร / รายได้รวม

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

ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2568 ของกลุ่มบริษัทเท่ากับ 23.08 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.72 ของรายได้จากการขาย เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเล็กน้อย จำนวน 1.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.00 โดยการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายบริหารเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้ามีสาเหตุมาจากการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับพนักงาน ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับฝ่ายบริหาร เพิ่มขึ้นจำนวน 0.97 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.50 ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นเกิดจากการปรับขึ้นค่าตอบแทนประจำปีและการเพิ่มพนักงานมากขึ้นเพื่อรองรับการขยายงานของกลุ่มธุรกิจสำหรับค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียมวิชาชีพ - ค่าที่ปรึกษาเพิ่มขึ้น 0.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.51 โดยมีสาเหตุของการเพิ่มขึ้นจากค่าที่ปรึกษาสำหรับการออกหุ้นกู้ในปี 2568

2.6 ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย ดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงินที่ไม่ได้ถูกบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินของโครงการ ดอกเบี้ยหุ้นกู้ ดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดอกเบี้ยจากการเช่าซื้อยานพาหนะ ค่าธรรมเนียมวงเงินสินเชื่อ ดอกเบี้ยที่เกิดจากสิทธิการเช่าที่ดินและโกดัง เป็นต้น โดยสำหรับปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 13.92 ล้านบาท 18.24 ล้านบาท และ 23.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.35 ร้อยละ 7.66 และร้อยละ 11.69 ของรายได้จากการขาย ตามลำดับ

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

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

ต้นทุนทางการเงินสำหรับปี 2568 กลุ่มบริษัทเท่ากับ 23.13 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.69 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันกับปีก่อนหน้าจำนวน 4.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.81 โดยมีสาเหตุของการปรับตัวของต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากในระหว่างปี 2568 บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น 23.59 ล้านบาทเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน จึงส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินสำหรับปี 2568 ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากปัจจัยดังกล่าว

2.7 ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ของกลุ่มบริษัท 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

2.8 กำไรสุทธิ และอัตรากำไรสุทธิ

กลุ่มบริษัทมีกำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 เท่ากับ 0.13 ล้านบาท เท่ากับ (0.20) และ 0.31 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.08 ร้อยละ (0.08) และร้อยละ 0.16 ของรายได้รวม ตามลำดับ โดยการเปลี่ยนแปลงของกำไรสุทธิ (รายได้) ภาษีเงินได้ จะแปรผันไปตามกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีของบริษัท

สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทมีขาดทุนสุทธิจำนวน 20.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 13.68 โดยกลุ่มบริษัทมีรายได้สำหรับปีจำนวน 148.84 ล้านบาท ซึ่งกลุ่มบริษัทเริ่มมีรายได้จากธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีบริการตั้งแต่เดือนมกราคม ปี 2566 จึงส่งผลให้รายได้สำหรับปี 2566 เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ในด้านต้นทุนขายของบริษัทมีสัดส่วนต่อรายได้เพิ่มสูงขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้าเนื่องมาจากธุรกิจบริการสถานีน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีมีต้นทุนต่อรายได้สูงกว่าธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในปี 2566 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีมากกว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ในด้านรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องมาจากความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่งผลให้แผนการโอนกรรมสิทธิ์บ้านของกลุ่มบริษัทไม่เป็นไปตามคาดการณ์ ในส่วนด้านค่าใช้จ่ายกลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 4.87 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 21.92 ล้านบาท ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 13.92 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายรวมสูงกว่ากำไรขั้นต้นจึงส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิสำหรับปี 2566

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

สำหรับปี 2568 กลุ่มบริษัทมีขาดทุนสุทธิจำนวน 29.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 15.15 โดยกลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายสำหรับงวดจำนวน 196.93 ล้านบาท โดยรายได้แบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 61.52 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้จากโครงการเดอะแกรนด์ คาแนล โครงการแกรนด์ บีช และโครงการพฤกษิรมย์ ศาลากลาง รวมถึงการขายที่ดิน รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันกับปีก่อน เนื่องจากแผนการโอนกรรมสิทธิ์บ้านไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์จากความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ ความเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน ด้วยเหตุปัจจัยดังกล่าวจึงส่งผลให้ยอดขายบ้านลดลง ขณะที่รายได้จากธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีบริการจำนวน 135.41 ล้านบาท ในด้านต้นทุนขายรวมเท่ากับ 174.35 ล้านบาท แบ่งเป็นต้นทุนขายจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 46.90 ล้านบาท และต้นทุนขายจากธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีบริการจำนวน 127.44 ล้านบาท ในส่วนด้านค่าใช้จ่ายกลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 6.94 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 23.08 ล้านบาท ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 23.13 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายรวมสูงกว่ารายได้รวมจึงส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีผลงานขาดทุนสุทธิ

3. การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

3.1 สินทรัพย์

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 ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 831.73 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจากสิ้นปี 2567 จำนวน 6.85 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 0.82 โดยมีสาเหตุหลักของการลดลงจากรายการที่ดินรอพัฒนาลดลงจำนวน 32.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 6.90 จากการปิดโอนบัญชีที่ดินรอพัฒนาเข้าเป็นที่ดินสำหรับที่ตั้งโรงงาน และต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 16.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 9.72 จากการโอนกรรมสิทธิ์ขายบ้านให้ลูกค้า และรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจำนวน 4.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 12.96 จากปัจจัยหลักดังกล่าวจึงส่งผลให้ภาพรวมของสินทรัพย์รวมลดลงเล็กน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2567 ในขณะที่อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 3.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.81 และรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจำนวน 40.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.21

โดยรายละเอียดของสินทรัพย์หลักสามารถสรุปได้ดังนี้

(1) เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด

รายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 29.08 ล้านบาท เท่ากับ 31.18 ล้านบาท และเท่ากับ 27.13 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.53 ร้อยละ 3.72 และ ร้อยละ 3.26 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยกลุ่มบริษัทมีการรักษาเงินสดไว้เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจำนวน 2.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.20 โดยสาเหตุของการเพิ่มขึ้นเกิดจากการเพิ่มขึ้นของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากการดำเนินธุรกิจ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจำนวน 4.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 12.96 โดยสาเหตุของการลดลงเกิดจากการลดลงของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่ปรับตัวลดลงจากการดำเนินธุรกิจ

(2) ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่นของกลุ่มบริษัท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น เท่ากับ 1.11 ล้านบาทเท่ากับ 0.70 ล้านบาท และเท่ากับ 2.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.13 ร้อยละ 0.08 และ ร้อยละ 1.32 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่นลดลงจำนวน 0.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 37.10 โดยลดลงเล็กน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปีก่อนหน้าจากการรับชำระเงินจากลูกหนี้ตามสัญญาปกติของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 2.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 188.70 โดยเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปีก่อนหน้าจากการรับชำระเงินจากลูกหนี้ตามสัญญาปกติของกลุ่มบริษัท

(3) ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นจากในช่วงเวลาระหว่างการพัฒนาโครงการบริษัทได้บันทึกต้นทุนของโครงการที่เกิดขึ้นดังกล่าวอยู่ในรายการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรอการขาย ซึ่งแสดงอยู่ในงบแสดงฐานะทางการเงิน และจะถูกโอนไปเป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการรับรู้รายได้จากการขาย โดยต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนงานก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนทางการเงิน และต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 194.80 ล้านบาท เท่ากับ 171.98 ล้านบาท และเท่ากับ 155.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.64 ร้อยละ 20.51 และ ร้อยละ 18.67 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ซึ่งสามารถจำแนกเป็นต้นทุนรายโครงการได้ดังนี้

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
โครงการเดอะแกรนด์ คาแนล	43.86	22.52	34.36	19.98	29.83	19.22
โครงการแกรนด์ บีช	16.00	8.21	4.30	2.50	0.03	0.02
โครงการพฤกษาริมย์ (ศาลากลาง)	73.27	37.61	63.29	36.80	40.95	26.38
โครงการยูนิค โฮม	59.65	30.62	68.01	39.55	82.43	53.09
โครงการเดอะริเวอร์ คอนโด	2.02	1.04	2.02	1.77	2.02	1.30
รวมต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	194.80	100.00	171.98	100.00	155.26	100.00

รายละเอียดการแบ่งต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ออกเป็นหมวดต้นทุน ได้ดังนี้

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ต้นทุนที่ดิน	108.67	55.79	92.84	53.98	80.11	51.60
ต้นทุนงานก่อสร้าง	54.59	28.02	46.82	27.22	43.78	28.20
ต้นทุนงานสาธารณูปโภค	17.37	8.92	17.17	9.98	18.53	11.94
ต้นทุนทางการเงิน	1.32	0.68	2.27	1.32	2.11	1.36
ต้นทุนอื่น	12.85	6.60	12.89	7.50	10.74	6.91
รวมต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	194.80	100.00	171.98	100.00	155.26	100.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 194.80 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการแกรนด์ บีช จำนวน 16.00 ล้านบาท โครงการแกรนด์ คาแนล จำนวน 43.86 ล้านบาท โครงการพฤกษาริมย์ ศาลากลาง จำนวน 73.27 ล้านบาท โครงการยูนิค โฮม จำนวน 59.65 ล้านบาท และโครงการเดอะริเวอร์ คอนโด จำนวน 2.02 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 171.98 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปีก่อนหน้าจำนวน 22.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 11.71 ซึ่งสาเหตุหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการเดอะแกรนด์ คาแนล โครงการแกรนด์ บีช และโครงการพฤกษาริมย์ ศาลากลาง ให้กับลูกค้าจึงส่งผลให้ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 155.26 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปีก่อนหน้าจำนวน 16.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 9.72 ซึ่งสาเหตุหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการเดอะแกรนด์ คาแนล โครงการแกรนด์ บีช และโครงการพฤกษาริมย์ ศาลากลาง ให้กับลูกค้าจึงส่งผลให้ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง

(4) สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือ คือ รายการวัสดุก่อสร้างที่บริษัทซื้อมาเพื่อรอการนำไปใช้สำหรับโครงการแต่ยังไม่ได้มีการเบิกรายการดังกล่าวออกไปใช้สำหรับโครงการ ซึ่งเมื่อถูกเบิกออกไปใช้สำหรับโครงการแล้ว รายการดังกล่าวจะถูกโอนไปบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รายการน้ำมันเชื้อเพลิงรอจำหน่าย รายการวัสดุสิ้นเปลือง เป็นต้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีรายการสินค้าคงเหลือเท่ากับ 7.61 ล้านบาท 7.43 ล้านบาท และ 8.42 ล้านบาทหรือคิดเป็น ร้อยละ 0.92 ร้อยละ 0.89 และร้อยละ 1.01 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีรายการสินค้าคงเหลือจำนวน 8.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.01 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2567 จำนวน 0.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.20 เนื่องมาจากกลุ่มบริษัทซื้อวัสดุก่อสร้างมาเพื่อรอการเบิกใช้วัสดุก่อสร้างสำหรับพัฒนาโครงการต่าง ๆ และรายการน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อรอการจำหน่าย

(5) สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า เช่น ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายตราสารทางการเงิน ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีรถยนต์ ค่าใช้จ่ายก่อสร้างล่วงหน้า ค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีรายการสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 0.60 ล้านบาท 1.66 ล้านบาท และ 1.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.07 ร้อยละ 0.20 และ ร้อยละ 0.16 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

(6) ที่ดินรอพัฒนา

ที่ดินรอพัฒนา เป็นที่ดินของบริษัทที่มีแผนจะนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการในอนาคต ซึ่งประกอบด้วย ต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรง ซึ่งรายการดังกล่าวแสดงด้วยราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีรายการที่ดินรอพัฒนาเท่ากับ 431.59 ล้านบาท 467.18 ล้านบาท และ 434.94 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 52.38 ร้อยละ 55.71 และ ร้อยละ 52.29 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดสามารถสรุปได้ดังนี้

ที่ดินรอพัฒนา	31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ที่ดินบนบ้านท่าขอนยาง – บ้านชี (ม.ใหม่)	223.31	51.74	229.48	49.12	197.32	45.37
ส่วนติดโครงการเดอะแกรนด์ คาแนล	10.40	2.41	10.40	2.23	10.40	2.39
ส่วนติดโครงการแกรนด์ บีช	145.31	33.67	145.31	31.10	145.31	33.41
ส่วนติดสำนักงานใหญ่	1.06	0.25	1.06	0.23	1.06	0.24
ที่ดินในพื้นที่อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น	51.51	11.93	80.93	17.32	80.86	18.59
รวมที่ดินรอพัฒนา	431.59	100.00	467.18	100.00	434.94	100.00

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 ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ในพื้นที่อำเภอเมืองขอนแก่น 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 กลุ่มบริษัท

ได้มีการซื้อที่ดินเพิ่มมูลค่า 34.89 ล้านบาท ในขณะที่มีการขายที่ดินรอพัฒนาจึงโอนออกไปเป็นต้นทุนขายจำนวน 3.81 ล้านบาท จึงส่งผลให้รายการที่ดินรอพัฒนาของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นในจำนวนดังกล่าวเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีที่ดินรอพัฒนาเท่ากับ 434.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 52.29 ของสินทรัพย์รวม ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้าจำนวน 32.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 6.90 โดยสาเหตุการลดลงเกิดจากการจัดประเภทรายการบัญชีที่ดินรอพัฒนาบันทึกเข้าเป็นที่ดินโรงงาน ซึ่งจะอยู่ในรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 32.16 [TC1] ล้านบาท ในขณะที่มีการขายที่ดินรอพัฒนาบางส่วนจึงโอนออกไปเป็นต้นทุนขายจำนวน 0.07 ล้านบาท จึงส่งผลให้รายการที่ดินรอพัฒนาของกลุ่มบริษัทลดลงในจำนวนดังกล่าวเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปีก่อนหน้า

(7) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นรายการที่ดินเพื่อให้บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) เช่าเพื่อใช้เป็นสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานี โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 47.90 ล้านบาท จำนวน 49.61 ล้านบาท และจำนวน 53.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.81 ร้อยละ 5.92 และ ร้อยละ 6.43 ตามลำดับ ซึ่งการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเนื่องมาจากกลุ่มบริษัทมีการลงทุนก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมเพื่อรองรับการใช้งานเป็นร้านค้าภายในสถานี

(8) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารสำนักงาน สถานีบริการน้ำมันและร้านค้าภายในสถานีบริการ สำนักงานขาย เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน อุปกรณ์ที่ใช้ในธุรกิจสถานีบริการน้ำมันและร้านค้าภายในสถานี อุปกรณ์เครื่องมือช่าง ยานพาหนะ เป็นต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เท่ากับ 105.99 ล้านบาท เท่ากับ 102.33 ล้านบาท และเท่ากับ 142.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.86 ร้อยละ 12.20 และ ร้อยละ 17.13 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

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 โดยมีสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นจากการลงทุนในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างภายในสถานีบริการน้ำมันและร้านค้าภายในสถานี รวมถึงซื้อเครื่องจักรและอุปกรณ์ รวม 9.54 ล้านบาท เพื่อใช้ในการรองรับธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานี ซึ่งสามารถแสดงรายละเอียดได้ดังนี้

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ที่ดิน	55.86	52.70	55.86	54.58	90.16	63.30
อาคาร	6.82	6.43	31.69	30.97	34.05	23.91
ยานพาหนะ	4.67	4.41	2.89	2.82	3.06	2.15
อุปกรณ์สำนักงาน	1.56	1.47	1.32	1.29	1.13	0.79
อุปกรณ์เครื่องมือช่างและเครื่องจักร	0.54	0.51	0.43	0.42	4.83	3.39
ป้ายอักษร	0.16	0.15	0.11	0.11	0.07	0.05
งานระหว่างก่อสร้าง (สถานีน้ำมัน)	30.77	29.03	5.49	5.37	-	0.00
งานระหว่างก่อสร้าง (ออฟฟิศควบคุมงาน)	0.66	0.63	-	0.00	1.26	0.89
งานระหว่างก่อสร้าง (โรงงานPrefab)	-	0.00	-	0.00	1.42	1.00
งานระหว่างก่อสร้าง (สำนักงานขาย)	-	0.00	-	0.00	0.98	0.68
อุปกรณ์ เครื่องใช้และเครื่องจักรร้านค้าในสถานีบริการ	4.95	4.67	4.54	4.44	5.48	3.85
รวมที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	105.99	100.00	102.33	100.00	142.45	100.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เท่ากับ 102.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.20 ของสินทรัพย์รวม ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 3.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 3.45 โดยสาเหตุหลักของการลดลงเนื่องจากกลุ่มบริษัทได้มีการขายยานพาหนะที่ไม่ได้มีการใช้ประโยชน์แล้ว ส่งผลให้ยอดขายยานพาหนะลดลงจำนวน 1.78 ล้านบาท จึงส่งผลให้ภาพรวมของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปีก่อนหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เท่ากับ 142.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.13 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2567 จำนวน 40.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.21 โดยสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นเนื่องจาก กลุ่มบริษัทได้มีการจัดประเภทรายการบัญชีที่ดินรอพัฒนาบันทึกเข้าเป็นที่ดินโรงงาน ซึ่งจะอยู่ในรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 32.16 ล้านบาทและรายการอุปกรณ์ เครื่องมือช่างและเครื่องจักร เพิ่มขึ้นจำนวน 4.40 ล้านบาท รวมไปถึงรายการงานระหว่างก่อสร้าง เพิ่มขึ้นจำนวน 3.66 ล้านบาท จากปัจจัยข้างต้นส่งผลให้ภาพรวมของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปีก่อนหน้า

(9) สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้ คือ การบันทึกมูลค่าสุทธิของสัญญาเช่าระยะยาว (มากกว่า 1 ปี) ซึ่งเป็นการปฏิบัติตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า และในแต่ละงวดที่มีการจ่ายชำระค่าเช่าของสัญญาดังกล่าว จะนำมาหักกับรายการสิทธิการใช้ในเป็นรายการค่าใช้จ่าย ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีรายการสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 2.16 ล้านบาท จำนวน 1.70 ล้านบาท และ จำนวน 2.16 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.26 ร้อยละ 0.20 และ ร้อยละ 0.26 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 ซึ่งบริษัทบันทึกสิทธิการใช้บนสัญญาเช่านี้ 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 2566 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเท่ากับ 0.47 ล้านบาท เท่ากับ 0.36 ล้านบาท และเท่ากับ 0.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.06 ร้อยละ 0.04 และร้อยละ 0.03 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

(11) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นของบริษัท ประกอบด้วย เงินประกันค้ำมิเตอร์ไฟฟ้า น้ำประปา ถังน้ำ และภาษีเงินได้นิติบุคคลรอขอคืน เป็นต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีรายการสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 2.18 ล้านบาท เท่ากับ 3.63 ล้านบาท และเท่ากับ 4.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.26 ร้อยละ 0.43 และ ร้อยละ 0.48 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ

3.2 หนี้สิน

ณ 31 ธันวาคม 2566 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 364.09 ล้านบาท เท่ากับ 373.73 ล้านบาท และ เท่ากับ 394.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 44.19 ร้อยละ 44.57 และร้อยละ 47.47 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ ซึ่งรายการหนี้สินที่สำคัญของบริษัท ประกอบด้วย เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เงินรับล่วงหน้า ทุนกู้ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยหนี้สินส่วนใหญ่ของบริษัทจะอยู่ในรายการหนี้สิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นหลัก ทั้งนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเกิดจากช่วงแรกของการเริ่มต้นประกอบธุรกิจ บริษัทมีการใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากกรรมการเป็นเงินทุนหลักในการพัฒนาโครงการ ซึ่งผลจากการกู้ยืมในอดีตยังคงส่งผลให้รายการเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันยังเป็นรายการหลักของหนี้สินในปัจจุบัน สำหรับส่วนของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน กู้ยืมเพื่อนำมาพัฒนาโครงการเป็นหลัก โดยจะเพิ่มขึ้นเพื่อบริษัทพัฒนาโครงการและก่อสร้างบ้านในโครงการ และจะลดลงเมื่อบริษัท ชำระคืนเงินต้นภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์บ้านในโครงการให้กับลูกค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวม 364.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 44.19 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2565 จำนวน 52.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 16.93 โดยสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นเนื่องจาก บริษัทได้มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ DHOUSE25NA ในช่วงเดือนพฤศจิกายน 2566 จำนวน 56.10 ล้านบาท และมีการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 27.93 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการก่อสร้างสถานีสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีสถานีบริการ 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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวม 394.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 47.47 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2567 จำนวน 21.07 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.64 โดยสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นเนื่องจากเงินกู้ยืมสถาบันเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 19.22 ล้านบาท หนี้กู้ยืมเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 9.04 ล้านบาท ขณะที่เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องลดลงสุทธิจำนวน 3.60 ล้านบาท จึงส่งผลให้ภาพรวมของหนี้สินเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปีก่อนหน้า โดยรายละเอียดของหนี้สินหลักสามารถสรุปได้ดังนี้

(1) เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เป็นเงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเท่ากับ 20.01 ล้านบาท เท่ากับ 30.83 ล้านบาท และเท่ากับ 30.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.43 ร้อยละ 3.68 และร้อยละ 3.62 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ดังนี้

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
เงินเบิกเกินบัญชี (OD)	14.01	70.02	24.83	80.54	24.11	80.07
ตั๋วสัญญาใช้เงิน (P/N)	6.00	29.98	6.00	19.46	6.00	19.93
รวม	20.01	100.00	30.83	100.00	30.11	100.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 20.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.43 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ ปีก่อนหน้าจำนวน 10.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 101.11 โดยสาเหตุการเพิ่มขึ้นเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีกู้ยืมจากตั๋วสัญญาใช้เงินสถาบันการเงินจำนวน 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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 30.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.62 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท ลดลงเล็กน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2567 จำนวน 0.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 2.35

(2) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ประกอบด้วย รายการเจ้าหนี้การค้า และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เช่น เจ้าหนี้ค่าวัสดุก่อสร้าง ค่าสาธารณูปโภค ค้างจ่าย ดอกเบี้ยค้างจ่าย เป็นต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีรายการเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเท่ากับ 4.82 ล้านบาท เท่ากับ 5.15 ล้านบาท และเท่ากับ 5.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.58 ร้อยละ 0.61 และร้อยละ 0.69 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท ตามลำดับ

(3) เงินรับล่วงหน้า

เงินรับล่วงหน้าของบริษัท คือ เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ของบ้านที่ลูกค้ามีความต้องการซื้อ ซึ่งยังไม่สามารถรับรู้เป็นรายได้ เนื่องจากยังไม่มีเงื่อนไขการควบคุมในทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อ และภายหลังจากการรับรู้รายได้ต่อสังหาริมทรัพย์นั้นแล้วฝ่ายบัญชีจะบันทึกออกจากรายการดังกล่าวมาบันทึกเป็นรายได้ของบริษัท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีรายการเงินรับล่วงหน้าเท่ากับ 0.30 ล้านบาท เท่ากับ 2.33 ล้านบาท และเท่ากับ 0.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.04 ร้อยละ 0.28 และร้อยละ 0.04 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 โดยลดลงอย่างมีนัย

สำคัญเนื่องจากในปี 2564 บริษัทได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินรอกการพัฒนาอุทยานคีนกับกรมทางหลวงชนบท มูลค่าตามสัญญา จำนวนเงิน 8.00 ล้านบาท บริษัทได้รับเงินค่าทดแทนที่รับล่วงหน้าจำนวนเงิน 6.00 ล้านบาท จึงรับรู้เป็นเงินรับล่วงหน้าไว้ โดยบริษัทจะได้รับเงินค่าทดแทนส่วนที่เหลือเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกจากที่ดินอุทยานคีนเรียบร้อยแล้ว ซึ่งต่อมาได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างให้กับกรมทางหลวงชนบทเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2566 จึงส่งผลให้รายการดังกล่าวถูกโอนไปเป็นรายได้ของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจำนวน 2.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.28 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท โดยเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 2.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 676.67 โดยเพิ่มขึ้นจากการรับเงินล่วงหน้าจากรายการสั่งซื้อที่พัสดุของลูกค้าที่มีการจ่ายชำระก่อนหรือบางส่วน โดยจะถูกรับรู้เป็นรายได้จากการขายเมื่อโอนการควบคุมบ้านพัสดุให้ลูกค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจำนวน 0.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.04 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท โดยลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2567 จำนวน 2.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 86.27 โดยลดลงจากการขายเมื่อโอนการควบคุมบ้านพัสดุให้ลูกค้า

(4) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการบริษัท และตัวสัญญาใช้เงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีรายการเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับ 114.00 ล้านบาท เท่ากับ 106.00 ล้านบาท และเท่ากับ 102.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.83 ร้อยละ 12.64 และ ร้อยละ 12.31 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
เงินกู้ยืมกรรมการ	89.00	78.07	81.00	76.42	70.40	68.75
เงินกู้ยืมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	25.00	21.93	25.00	23.58	32.00	31.25
รวม	114.00	100.00	106.00	100.00	102.40	100.00

เงินกู้ยืมกรรมการ เกิดขึ้นจากในช่วงแรกของการเริ่มต้นดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยบริษัทกู้ยืมเงินจากกรรมการบริษัทเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับพัฒนาโครงการของบริษัท และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการโดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ไม่มีการคิดดอกเบี้ย ระยะเวลาดำเนินการเมื่อทวงถาม ซึ่งตลอดการดำเนินงานที่ผ่านมาบริษัทได้มีการกู้ยืมเพิ่มเติมเพื่อนำมาใช้เป็นแหล่งเงินทุนหมุนเวียนกิจการ และทยอยชำระคืนมาอย่างต่อเนื่อง

เงินกู้ยืมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน คือ เงินที่กู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกรรมการ และผู้บริหารของบริษัท โดยทำสัญญารูปแบบเป็นสัญญาใช้เงิน เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน มีการคิดดอกเบี้ยโดยการอ้างอิงจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่บริษัทได้รับ ระยะเวลาดำเนินการจะชำระคืนเมื่อทวงถามหรือเมื่อได้เงิน (at call) และเมื่อครบกำหนดชำระคืนสามารถต่ออายุได้ ปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีตัวสัญญาใช้เงินกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 10ฉบับ คิดเป็นวงเงินรวม 102.40 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.00 – 7.50 อย่างไรก็ตามบริษัทมีนโยบายที่จะลดการพึ่งพิงเงินกู้ยืมจากกรรมการและบุคคลที่เกี่ยวข้องในอนาคต โดยบริษัทปรับเปลี่ยนนโยบายการจัดการแหล่งเงินทุนของบริษัทด้วยบริษัท นอกจากนี้บริษัทได้มีการจัดทำแผนชำระคืนเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยคาดว่าจะชำระคืนได้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 3 ปี จากกระแสเงินสดส่วนเกินจากการดำเนินงานที่สอดคล้องกับแผนธุรกิจของบริษัทในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 114.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.83 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยแบ่งเป็น เงินกู้ยืมกรรมการเท่ากับ 89.00 ล้านบาท และเงินกู้ยืมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับ 25.00 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 106.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.64 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 8.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 7.02 เนื่องจากบริษัทได้ดำเนินการชำระคืนเงินกู้ยืมกรรมการ โดยใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 102.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.31 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2567 จำนวน 3.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 3.40 เนื่องจากบริษัทได้ดำเนินการชำระคืนเงินกู้ยืมกรรมการ โดยใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

(5) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เป็นเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และใช้จ่ายทั่วไปเป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ สำหรับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินส่วนที่ใช้ในการพัฒนาโครงการบริษัทจะสามารถเบิกค่าที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าก่อสร้างงานสาธารณูปโภค

เป็นต้น ซึ่งปริมาณเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินส่วนนี้จะแปรผันสอดคล้องกับปริมาณการก่อสร้างบ้านรอขายในช่วงนั้น ส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินส่วนที่ใช้จ่ายทั่วไปเป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ เป็นวงเงินกู้ที่ใช้ที่ดินจำนองเป็นหลักทรัพย์สินค้ำประกัน ซึ่งวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งสองส่วนจะลดลงเมื่อบริษัทมีการชำระคืนเงินต้นเพื่อปลดจำนองโฉนดที่ดินเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับข้อตกลงของแต่ละสัญญาที่บริษัทกระทำกับสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีรายการเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเท่ากับ 40.67 ล้านบาท เท่ากับ 41.55 ล้านบาท และเท่ากับ 59.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.94 ร้อยละ 4.96 และร้อยละ 7.18 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท ตามลำดับ ทั้งนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจะแยกแสดงในงบฐานะทางการเงิน 2 ส่วน คือ เงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
เงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจากสถาบันการเงิน	7.87	19.35	8.65	20.83	7.61	12.74
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	32.80	80.65	32.90	79.17	52.12	87.26
รวมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	40.67	100.00	41.55	100.00	59.72	100.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเท่ากับ 40.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.94 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2565 จำนวน 17.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 78.38 โดยสาเหตุของการเพิ่มขึ้นเนื่องจากการเป็นกรู๊ปยืมเพื่อใช้ในการลงทุนในสถานีสถานีบริการน้ำมัน และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับสถานีสถานีบริการ และเงินลงทุนก่อสร้างอาคารร้านค้าภายในสถานีสถานีบริการ

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเท่ากับ 59.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.18 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปีก่อนหน้า จำนวน 18.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.73 โดยสาเหตุของการเพิ่มขึ้นเนื่องจากกลุ่มบริษัทได้กู้ยืมเพื่อนำมาพัฒนาโครงการและก่อสร้างบ้านในโครงการ

(6) ทุนกู้

ทุนกู้ของบริษัท เป็นตราสารที่ออกเพื่อระดมทุนเพื่อใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ได้แจ้งกับนักลงทุน ซึ่งอาจเหมือนหรือแตกต่างกันก็ได้ ขึ้นอยู่กับแผนธุรกิจของบริษัทในขณะที่มีการออกและเสนอขายตราสารดังกล่าว ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีหุ้นกู้รวมจำนวน 3 ชุด ซึ่งมีมูลค่าคงเหลือจำนวน 189.80 ล้านบาท โดยเป็น หุ้นกู้ในประเทศด้อยสิทธิ มีหลักประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้น และไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Issuer Rating) โดยมีรายละเอียดหุ้นกู้ที่สำคัญดังนี้

ชื่อหุ้นกู้	วันที่ออก	วันครบกำหนด	อายุ (ปี)	หลักประกัน	มูลค่าคงเหลือ (ล้านบาท)	อัตรา ดอกเบี้ย (ต่อปี)	เงื่อนไข
DHOUSE277A	17 ม.ค. 2568	17 ก.ค. 2570	2 ปี 6 เดือน	ที่ดินมูลค่าไม่ต่ำกว่า 1.4 เท่าของมูลค่าหุ้นกู้	116.40	7.50%	ผู้ออกหุ้นกู้ มีสิทธิใน การไถ่ถอน ก่อน กำหนด
DHOUSE27NA	9 พ.ค. 2568	9 พ.ย. 2570	2 ปี 6 เดือน	ที่ดินมูลค่าไม่ต่ำกว่า 1.4 เท่าของมูลค่าหุ้นกู้	31.70	7.25%	ผู้ออกหุ้นกู้ มีสิทธิใน การไถ่ถอน ก่อน กำหนด
DHOUSE27OA	30 ต.ค. 2568	30 ต.ค. 2570	2 ปี	ที่ดินมูลค่าไม่ต่ำกว่า 1.4 เท่าของมูลค่าหุ้นกู้	41.70	7.50%	ผู้ออกหุ้นกู้ มีสิทธิใน การไถ่ถอน ก่อน กำหนด
รวมเป็นมูลค่าคงเหลือจำนวน					189.80		

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีหุ้นกู้เท่ากับ 172.44 ล้านบาท เท่ากับ 175.01 ล้านบาท และเท่ากับ 184.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.93 ร้อยละ 20.87 และ ร้อยละ 22.13 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัทตามลำดับ ทั้งนี้หุ้นกู้ของบริษัทที่บันทึกในงบแสดงฐานะทางการเงินจะแตกต่างจากยอดมูลค่าคงเหลือของหุ้นกู้ เนื่องจากเป็นการแสดงยอดสุทธิภายหลังจากการหักค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายแล้ว โดยหุ้นกู้จะแยกเพื่อแสดงในงบฐานะทางการเงิน 2 ส่วน คือ หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และหุ้นกู้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

หุ้นกู้	31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	0.00	175.01	100.00	-	0.00
หุ้นกู้	172.44	100.00	-	0.00	184.05	100.00
รวมหุ้นกู้	172.44	100.00	175.01	100.00	184.05	100.00

(7) หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่นของบริษัท ประกอบด้วย เจ้าหนี้ประมาณการงานสาธารณูปโภคโครงการ เจ้าหนี้สรรพากรค้างจ่าย เจ้าหนี้ประกันสังคมค้างจ่าย เป็นต้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีรายการหนี้สินหมุนเวียนอื่นเท่ากับ 1.12 ล้านบาท เท่ากับ 0.65 ล้านบาท และเท่ากับ 0.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.14 ร้อยละ 0.08 และ ร้อยละ 0.10 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท ตามลำดับ

(8) หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน

หนี้สินสัญญาเช่าทางการเงิน เป็นรายการเช่ายานพาหนะ เพื่อนำมาใช้ภายในกิจการ ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีรายการสัญญาเช่าทางการเงินเท่ากับ 2.70 ล้านบาท เท่ากับ 2.76 ล้านบาท และเท่ากับ 3.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.33 ร้อยละ 0.33 และ ร้อยละ 0.42 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท ตามลำดับ ทั้งนี้สัญญาเช่าทางการเงินที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะทางการเงินจะแบ่งเป็น 2 ส่วน ได้แก่ สัญญาเช่าทางการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และสัญญาเช่าทางการเงิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

สัญญาเช่าทางการเงิน	31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.62	22.96	0.81	29.35	0.80	23.23
สัญญาเช่าทางการเงิน	2.08	77.04	1.95	70.65	2.66	76.77
รวมสัญญาเช่าทางการเงิน	2.70	100.00	2.76	100.00	3.46	100.00

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 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 0.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.22 โดยสาเหตุของการเพิ่มขึ้นเนื่องจากกลุ่มบริษัทเช่าซื้อรถยนต์เพื่อใช้ในการดำเนินงาน ในขณะที่มีการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินตามงวดชำระ จึงส่งผลให้ภาพรวมของหนี้สินสัญญาเช่าทางการเงินเพิ่มขึ้นเล็กน้อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีรายการหนี้สินสัญญาเช่าทางการเงินเท่ากับ 3.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.42 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2567 จำนวน 0.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.36 โดยสาเหตุของการเพิ่มขึ้นเนื่องจากกลุ่มบริษัทเช่าซื้อรถยนต์เพื่อใช้ในการดำเนินงาน

(9) ประเมินการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน คือ ภาระผูกพันของบริษัทที่จะต้องจ่ายชดเชยตามกฎหมายแรงงานให้กับพนักงานเมื่อพนักงานเกษียณอายุ ออกจากงาน และมีอายุงานตามระยะเวลาที่กำหนดซึ่งคำนวณตามหลักของนักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีรายการประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเท่ากับ 3.80 ล้านบาท เท่ากับ 4.58 ล้านบาท และเท่ากับ 3.25 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.46 ร้อยละ 0.55 และร้อยละ 0.39 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท ตามลำดับ ซึ่ง ณ สิ้นปี 2567 บริษัทมีประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น เนื่องจาก 2 ปัจจัย คือ การแปรผันตามค่าใช้จ่ายของเงินเดือนพนักงานที่มากขึ้นเพื่อรองรับงานที่จะขยายตัวในอนาคต และการเปลี่ยนแปลงการชดเชยของกฎหมายแรงงาน

(10) หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นของบริษัท ประกอบด้วย เจ้าหนี้ประกันผลงานก่อสร้าง ประมาณการค่าเผื่อซ่อมแซม (Defect) ประมาณการเงินก่อตั้งนิติบุคคล เป็นต้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีรายการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 2.10 ล้านบาท เท่ากับ 2.64 ล้านบาท และเท่ากับ 2.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.26 ร้อยละ 0.32 และร้อยละ 0.31 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท ตามลำดับ ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงหนี้สินไม่หมุนเวียนจะแปรผันตามปริมาณยอดโอนกรรมสิทธิ์ของแต่ละปีก่อนหน้า ซึ่งจะโอนออกไปเป็นรายได้อื่นภายหลังจากครบกำหนดการรับประกันงานก่อสร้าง

3.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีรายการส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 459.91 ล้านบาท เท่ากับ 464.85 ล้านบาท และเท่ากับ 436.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 55.81 ร้อยละ 55.43 และร้อยละ 52.53 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท ตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 459.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 55.81 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยในระหว่างปี 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 ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 แบ่งเป็น ทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 453.33 ล้านบาท ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจำนวน 28.46 ล้านบาท สำรองตามกฎหมายจำนวน 0.75 ล้านบาท และขาดทุนสะสมจำนวน 22.63 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 464.85 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 55.43 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 4.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.07 โดยสาเหตุของการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นจากผลการดำเนินงานสำหรับปี 2567 ซึ่งมีกำไรสุทธิ 4.94 ล้านบาท จึงส่งผลให้ขาดทุนสะสมลดลงในจำนวนเดียวกัน ส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2566

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 436.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 52.53 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2567 จำนวน 27.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 6.01 โดยสาเหตุของการลดลงของส่วนของผู้ถือหุ้นจากผลการดำเนินงานสำหรับปี 2568 จึงส่งผลให้ขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในจำนวนเดียวกัน ส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2567

(1) การจ่ายเงินปันผล

ในช่วงวันที่ 1 มกราคม 2568 - วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทจ่ายเงินปันผลเนื่องจากในรอบปี 2567 กลุ่มบริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุน และปัจจุบัน ณ 31 ธันวาคม 2568 ในงบฐานะการเงินยังคงมีขาดทุนสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร จำนวน 45.61 ล้านบาท ส่งผลให้กลุ่มบริษัทไม่สามารถพิจารณาจ่ายเงินปันผลได้

ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการทำกำไร

การวิเคราะห์อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร

(1) อัตราส่วนกำไรขั้นต้น

กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) สำหรับปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 เท่ากับ ร้อยละ 8.70 ร้อยละ 19.85 และร้อยละ 11.47 ตามลำดับ โดยสำหรับปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 มีรายได้รวมเท่ากับ 148.84 ล้านบาท 237.94 ล้านบาท และ 196.93 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีต้นทุนขายรวมเท่ากับ 135.90 ล้านบาท 190.71 ล้านบาท และ 174.35 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องมาจากในปี 2566 กลุ่มบริษัทเริ่มดำเนินธุรกิจเชิงพาณิชย์ในธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีบริการส่งผลให้โครงสร้างรายได้ และต้นทุนขายเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ จึงส่งผลให้ภาพรวมของอัตรากำไรขั้นต้นลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

สำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น เนื่องมาจาก กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่าจึงส่งผลให้ภาพรวมอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2568 กลุ่มบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงอย่างมีนัยสำคัญ โดยสาเหตุหลักมาจากการปรับตัวลดลงของรายได้รวม ประกอบกับต้นทุนการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่ปรับสูงขึ้นระหว่างปี รวมถึงอัตรากำไรจางแรงงานและค่าบริการของผู้รับเหมาที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ต้นทุนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น ขณะเดียวกัน บริษัทได้รับผลกระทบด้านราคาและจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายเพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดและการแข่งขันในช่วงเวลาดังกล่าว ซึ่งส่งผลกระทบต่ออัตรากำไรขั้นต้นโดยรวม

(2) อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทมีกำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน สำหรับปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 เท่ากับ ร้อยละ (3.77) ร้อยละ 9.35 และร้อยละ (3.30) ตามลำดับ

สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานลดลง เนื่องมาจากในปี 2566 กลุ่มบริษัทเริ่มดำเนินธุรกิจเชิงพาณิชย์ในธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานีบริการ ส่งผลให้รายได้รวมเพิ่มขึ้นอย่างมาก ในขณะที่ขาดทุนจากการดำเนินงานสำหรับปี 2566 โดดเดี่ยวกับปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตามเนื่องจากรายได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจึงส่งผลให้อัตราขาดทุนจากการดำเนินงานสำหรับปี 2566 ลดลง

สำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น เนื่องจากปี 2567 กลุ่มบริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้นทั้งธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานี เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้า จึงส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2568 กลุ่มบริษัทมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานลดลง เนื่องมาจากในปี 2568 กลุ่มบริษัทมีรายได้ลดลงทั้งธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานี เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้า จึงส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีขาดทุนจากการดำเนินงาน

(3) อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

กลุ่มบริษัทมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น สำหรับปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 เท่ากับ ร้อยละ (1.33) ร้อยละ 4.92 และร้อยละ (1.45) 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 กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน จึงทำให้กลุ่มบริษัทมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากการที่กลุ่มบริษัทมีผลการดำเนินงานกำไรสำหรับงวด เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีผลการดำเนินงานขาดทุน

สำหรับ ปี 2568 กลุ่มบริษัทมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นลดลง เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีขาดทุนจากการดำเนินงาน

ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

การวิเคราะห์อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพการดำเนินงาน

(1) อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์

กลุ่มบริษัทมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์สำหรับปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 เท่ากับร้อยละ (0.76) ร้อยละ 2.74 และร้อยละ (0.78) ตามลำดับ

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

สำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัทมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เพิ่มขึ้น จากการที่กลุ่มบริษัทมีผลการดำเนินงานกำไร

สำหรับปี 2568 กลุ่มบริษัทมีขาดทุนจากการดำเนินงาน 6.55 ล้านบาท จึงส่งผลให้บริษัทมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ลดลง

สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

1. การวิเคราะห์สภาพคล่อง

งบกระแสเงินสด	หน่วย	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน (ใช้ไป)	ล้านบาท	(22.75)	14.79	10.09
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน (ใช้ไป)	ล้านบาท	(12.63)	1.88	(13.47)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน (ใช้ไป)	ล้านบาท	45.82	(14.58)	(0.66)
กระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	ล้านบาท	10.43	2.09	(4.04)

(1) กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน (ใช้ไป) สำหรับปี 2566 – 2568 เท่ากับ (22.75) ล้านบาท เท่ากับ 14.79 ล้านบาท และเท่ากับ (10.09) ล้านบาท ตามลำดับ

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

สำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 14.79 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทมีกำไรก่อนภาษีเงินได้จำนวน 4.94 ล้านบาท โดยมีการปรับรายการกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับจากการดำเนินงาน โดยมีรายการที่สำคัญได้แก่ ต้นทุนทางการเงินจำนวน 18.24 ล้านบาท ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจำนวน 4.95 ล้านบาท และกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์จำนวน 3.54 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์และหนี้สินในการดำเนินงานลดลง 9.17 ล้านบาท จึงส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 14.79 ล้านบาท

สำหรับปี 2568 กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 10.09 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทมีขาดทุนก่อนภาษีเงินได้จำนวน 29.98 ล้านบาท โดยมีการปรับรายการกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับจากการดำเนินงาน โดยมีรายการที่สำคัญได้แก่ ต้นทุนทางการเงินจำนวน 23.13 ล้านบาท และค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจำนวน 5.36 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์และหนี้สินในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจำนวน 11.31 ล้านบาท จึงส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 10.09 ล้านบาท

(2) กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน (ใช้ไป) สำหรับปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 เท่ากับ (12.63) ล้านบาท 1.88 ล้านบาท และ (13.47) ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับ ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนเท่ากับ 12.63 ล้านบาท โดยเป็นการลงทุนสถานีนีบริกรน้ำมันและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับสถานีนีบริกร จำนวน 12.19 ล้านบาท และเงินลงทุนก่อสร้างอาคารร้านค้าภายในสถานีนีบริกรจำนวน 3.71 ล้านบาท ในขณะที่มีเงินสดรับจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 3.27 ล้านบาท

สำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมการลงทุนเท่ากับ 1.88 ล้านบาท โดยเป็นรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินเท่ากับ 5.77 ล้านบาท ในขณะที่มีเงินลงทุนสถานีนีบริกรน้ำมัน และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับสถานีนีบริกรจำนวน 1.71 ล้านบาท และเงินลงทุนก่อสร้างอาคารร้านค้าภายในสถานีนีบริกรจำนวน 2.18 ล้านบาท

สำหรับปี 2568 กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนเท่ากับ 13.47 ล้านบาท โดยเป็นการลงทุนในสถานีนีบริกรน้ำมัน และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องจำนวน 3.87 ล้านบาท และเงินลงทุนก่อสร้างอาคาร รวมถึงจัดซื้ออุปกรณ์ เครื่องใช้ และเครื่องจักรของกลุ่มบริษัทจำนวน 9.80 ล้านบาท

(3) กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน (ใช้ไป) ปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 เท่ากับ 45.82 ล้านบาท และ (14.58) ล้านบาท และ 6.60 ล้านบาท ตามลำดับ

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

สำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 14.58 ล้านบาท โดยมีรายการที่สำคัญแบ่งเป็น กระแสเงินสดจ่ายชำระคืนบุคคลที่เกี่ยวข้องกันสุทธิจำนวน 8.00 ล้านบาท จ่ายต้นทุนทางการเงินจำนวน 17.41 ล้านบาท กระแสเงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิจำนวน 0.89 ล้านบาท ในขณะที่มีเงินสดรับจากการกู้ยืมเงินเบิกเกินบัญชีและกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 10.82 ล้านบาท

สำหรับปี 2568 กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 0.66 ล้านบาท โดยมีรายการที่สำคัญแบ่งเป็น กระแสเงินสดจ่ายชำระคืนบุคคลที่เกี่ยวข้องกันสุทธิจำนวน 3.60 ล้านบาท จ่ายต้นทุนทางการเงินจำนวน 18.95 ล้านบาท กระแสเงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิจำนวน 18.17 ล้านบาท กระแสเงินสดรับจากการออกหุ้นกู้สุทธิจำนวน 13.70 ล้านบาท

2. การวิเคราะห์อัตราส่วนสภาพคล่อง

(1) อัตราส่วนสภาพคล่อง และอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว

สำหรับปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.57 เท่า 0.65 เท่า และ 1.31 เท่าตามลำดับ โดย ณ 31 ธันวาคม 2566 และ ณ 31 ธันวาคม 2567 และ ณ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนเท่ากับ 233.45 ล้านบาท เท่ากับ 213.21 ล้านบาท และเท่ากับ 194.12 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 148.90 ล้านบาท เท่ากับ 329.44 ล้านบาท และเท่ากับ 147.76 ล้านบาท ตามลำดับ

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

สำหรับปี 2568 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากหนี้สินหมุนเวียนลดลงจากการครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้จึงทำให้รายการหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี ลดลงจำนวน 175.01 ล้านบาท และจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 3.60 ล้านบาท จึงส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2566 และปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.21 เท่า 0.10 เท่า และ 0.21 เท่าตามลำดับ โดย ณ 31 ธันวาคม 2566 ณ 31 ธันวาคม 2567 และ ณ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์สภาพคล่องหมุนเร็ว จำนวน 31.04 ล้านบาท 33.79 ล้านบาท และ 30.44 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 148.90 ล้านบาท 329.44 ล้านบาท และ 147.76 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วลดลงเนื่องมาจากรายการหนี้สินหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นจากการบันทึกบัญชีหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 175.01 ล้านบาท จึงส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปีก่อนหน้า

สำหรับปี 2568 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเพิ่มขึ้นเนื่องมาจากรายการหนี้สินหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทลดลงจากรายการบัญชีหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 175.01 ล้านบาท จึงส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปีก่อนหน้า

(2) วงจรเงินสด

วงจรเงินสด (Cash Cycle) ของกลุ่มบริษัทสำหรับปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 เท่ากับ 857 วัน เท่ากับ 326 วัน และเท่ากับ 328 วัน โดยกลุ่มบริษัทมีระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยเท่ากับ 2 วัน เท่ากับ 2 วัน และเท่ากับ 1 วัน ตามลำดับ ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยเท่ากับ 861 วัน เท่ากับ 327 วัน และเท่ากับ 330 วัน ในขณะที่ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ยเท่ากับ 6 วัน เท่ากับ 3 วัน และเท่ากับ 3 วัน

สำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัทมีวงจรรเงินสดลดลงเมื่อเทียบกับงวดปี 2566 เนื่องจากในปี 2567 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ในขณะที่การเปลี่ยนแปลงของลูกหนี้การค้า สินค้าคงเหลือ และเจ้าหนี้การค้าเปลี่ยนแปลงในสัดส่วนน้อยกว่ารายได้และต้นทุนขาย จึงส่งผลให้ภาพรวมของวงจรรเงินสดเปลี่ยนแปลงไปจากช่วงปีก่อนหน้า

สำหรับปี 2568 กลุ่มบริษัทมีวงจรรเงินสดเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดปี 2567 เนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของระยะเวลาถือครองสินค้าคงเหลือ และต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการรอโอนกรรมสิทธิ์บ้างโครงการ ขณะที่การบริหารลูกหนี้และเจ้าหนี้ยังคงมีเสถียรภาพ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทยังคงบริหารสภาพคล่องผ่านแหล่งเงินทุนและเงินกู้โครงการ เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง

ภาระผูกพันด้านหนี้สินและการบริหารจัดการภาระนอกงบดุล

การวิเคราะห์อัตราส่วนนโยบายทางการเงิน

(1) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio) สำหรับปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 เท่ากับ (166.29) เท่า 12.85 เท่า และ (323.30) เท่า ตามลำดับ โดยบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 349.82 ล้านบาท เท่ากับ 356.16 ล้านบาท และเท่ากับ 379.74 ล้านบาท ตามลำดับ ในส่วนของกำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเท่ากับ (2.10) ล้านบาท 27.71 ล้านบาท และ (1.18) ล้านบาท ตามลำดับ โดยอัตราส่วนที่ติดลบสำหรับ ปี 2566 เนื่องจากมีผลการดำเนินงานขาดทุนก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) โดยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ลงทุนด้วยเงินทุนเป็นหลัก ส่งผลให้ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจึงมียอดต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับต้นทุนประเภทอื่นดังนั้นเมื่อมีผลการดำเนินงานขาดทุน ก็มักจะทำให้ EBITDA ของกลุ่มบริษัทเป็นไปในทิศทางเดียวกัน สำหรับผลขาดทุน สำหรับปี 2566 เนื่องมาจากบริษัทไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์เพื่อรับรู้รายได้ตามเป้าหมายของกลุ่มบริษัท เนื่องจากสถาบันการเงินปรับเปลี่ยนมาตรการโดยเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตามสำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิจากการเน้นมาตรการทางการตลาดได้อย่างตรงจุดมากขึ้น จึงส่งผลให้อัตราส่วนทางการเงินข้างต้นกลับมาเป็นบวก

สำหรับปี 2568 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง ส่งผลให้มีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ที่ติดลบในขณะที่บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มสูงขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปีก่อนหน้าจึงส่งผลทำให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายติดลบ

(2) อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: ICR)

กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย สำหรับปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 เท่ากับ (0.15) เท่า 1.52 เท่า และ (0.05) เท่า ตามลำดับ โดยสำหรับปี 2566 – 2568 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 13.92 ล้านบาท เท่ากับ 18.24 ล้านบาท และเท่ากับ 23.13 ล้านบาท ตามลำดับ

ทั้งนี้ซึ่งหากอัตราส่วนข้างต้นต่ำกว่า 0 เท่าแสดงให้เห็นว่าบริษัทมีขาดทุนจากการดำเนินงาน และหากอัตราส่วนดังกล่าวต่ำกว่า 1 เท่าจะหมายถึงบริษัทจำเป็นต้องพึ่งพากระแสเงินสดจากแหล่งเงินอื่นนอกเหนือจากการดำเนินงานในการชำระดอกเบี้ย อย่างไรก็ตามสำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 4.94 ล้านบาท และมี EBITDA จำนวน 27.71 ล้านบาท ซึ่งแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทมีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยดีขึ้น

สำหรับปี 2568 บริษัทมีผลขาดทุนก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) จำนวน 1.18 ล้านบาท ซึ่งทำให้อัตราส่วนต่ำกว่า 0 แสดงให้เห็นว่า สำหรับปี 2568 กลุ่มบริษัทจำเป็นต้องพึ่งพากระแสเงินสดจากแหล่งเงินอื่นนอกเหนือจากการดำเนินงานในการชำระดอกเบี้ย

(3) อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Services Coverage Ratio: DSCR)

กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน สำหรับปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 เท่ากับ (0.01) เท่า 0.09 เท่า และ (0.01) เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้ซึ่งหากอัตราส่วนข้างต้นต่ำกว่า 0 แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานเป็นลบ และหากอัตราส่วนดังกล่าวต่ำกว่า 1 เท่าจะหมายถึงบริษัทจำเป็นต้องพึ่งพากระแสเงินสดจากแหล่งเงินอื่นนอกเหนือจากกำไรจากการดำเนินงานในการชำระภาระผูกพันที่มีกำหนดชำระภายใน 1 ปี

สำหรับงวดปี 2567 บริษัทมีภาระหนี้ระยะสั้นที่มีดอกเบี้ยที่นำมาคำนวณอัตราส่วนจำนวน 321.31 ล้านบาท ซึ่งรวมถึงภาระหนี้หุ้นกู้ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 175.01 ล้านบาท โดยเป็นหุ้นกู้ที่ใกล้ครบกำหนดไถ่ถอน คือ DHOUSE252A ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2568 ซึ่งในวันที่ดังกล่าวบริษัทได้ดำเนินการไถ่ถอนหุ้นกู้อย่างเรียบร้อยแล้ว โดยใช้กระแสเงินสดจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ DHOUSE277A ในเดือนมกราคม 2568 และกระแสเงินสดจากการดำเนินงานอีกส่วนหนึ่ง

สำหรับปี 2568 บริษัทมีผลขาดทุนก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) จำนวน 1.18 ล้านบาท จึงส่งผลให้อัตราส่วนดังกล่าวติดลบ

(4) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด

กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด สำหรับปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 เท่ากับร้อยละ 40.74 ร้อยละ 90.21 และร้อยละ 37.11 ตามลำดับ

สำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมดเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากการปรับรายการหุ้นกู้ จำนวน 175.01 ล้านบาท ซึ่งเดิมอยู่ในส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด กลายเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี จึงส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมดเพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2568 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมดลดลงอย่างมีนัยสำคัญ สาเหตุหลักมาจากการลดลงของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 175.01 ล้านบาท ภายหลังการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด ส่งผลให้สัดส่วนหนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ยเมื่อเทียบกับหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมดปรับตัวลดลง

(5) อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด

กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมดสำหรับปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 เท่ากับร้อยละ 17.35 ร้อยละ 20.32 และร้อยละ 23.66 ตามลำดับ โดยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทประกอบด้วย เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 20.01 ล้านบาท จำนวน 30.83 ล้านบาท และจำนวน 30.11 ล้านบาท ตามลำดับ และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 40.67 ล้านบาท จำนวน 41.55 ล้านบาท บาท และจำนวน 59.72 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด เพิ่มขึ้นเนื่องจากกลุ่มบริษัทกู้ยืมเงินมาเพื่อใช้ในการก่อสร้างร้านค้าภายในสถานีบริการ และโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท

สำหรับปี 2568 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมดเพิ่มขึ้น เนื่องมาจากมีการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น

(6) อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น สำหรับปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 เท่ากับ 0.79 เท่า 0.80 เท่า และ 0.90 เท่า ตามลำดับ สำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากบริษัทมีการเบิกเงินเกินบัญชีธนาคารที่เพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2568 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น เนื่องจากหนี้สินเพิ่มขึ้นจากการที่ออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้น ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากผลขาดทุนจากการดำเนินงาน

(7) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น สำหรับปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 เท่ากับ 0.76 เท่า และ 0.77 เท่า และ 0.87 เท่า ตามลำดับ

สำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มเล็กน้อย เนื่องจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นน้อยกว่าหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

สำหรับปี 2568 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น เนื่องจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากผลขาดทุนจากการดำเนินงาน

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

ผลการดำเนินการกรณีไม่นับรวมรายการขายให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับ ปี 2566 บริษัทไม่มีรายได้จากการขายให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับ ปี 2567 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 21 ยูนิต แบ่งเป็น อาคารพาณิชย์จากโครงการแกรนด์ บิช จำนวน 2 ยูนิต มูลค่า 9.46 ล้านบาท และโฮมออฟฟิศจากโครงการเดอะแกรนด์ คาแนล จำนวน 19 ยูนิต มูลค่า 24.93 ล้านบาท รวมคิดเป็นรายได้จากการขายจำนวน 34.39 ล้านบาท ซึ่งราคาและเงื่อนไขในการขายให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 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

สำหรับ ปี 2568 บริษัทไม่มีรายได้จากการขายให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

การออกตราสารหนี้ซึ่งมีข้อกำหนดให้บริษัทต้องคงอัตราส่วนทางการเงิน

การออกตราสารหนี้ซึ่งมีข้อกำหนดให้บริษัทต้องคงอัตราส่วนทางการเงิน : มี

เงินหรือไม่

บริษัทสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินที่ได้แจ้งไว้ได้หรือไม่ : ดำรงไว้ได้

หุ้นกู้

(1) สำหรับหุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน " (หุ้นกู้ DHOUSE277A)"

มูลค่าหุ้นกู้ที่ออกจำนวน 116.40 ล้านบาท ตามข้อกำหนดสิทธิ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำรงอัตราส่วนของ “หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น”(Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ณ สิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาสไม่เกิน 2.5 : 1 (สองจุดห้าต่อหนึ่ง) เท่า ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 0.86 เท่า

(2) สำหรับหุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2568 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน " (หุ้นกู้ DHOUSE27NA)"

มูลค่าหุ้นกู้ที่ออกจำนวน 31.70 ล้านบาท ตามข้อกำหนดสิทธิ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำรงอัตราส่วนของ “หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น”(Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ณ สิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาสไม่เกิน 2.5 : 1 (สองจุดห้าต่อหนึ่ง) เท่า ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 0.86 เท่า

(3) สำหรับหุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2568 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน " (หุ้นกู้ DHOUSE27OA)"

มูลค่าหุ้นกู้ที่ออกจำนวน 41.70 ล้านบาท ตามข้อกำหนดสิทธิ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำรงอัตราส่วนของ “หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น”(Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ณ สิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาสไม่เกิน 2.5 : 1 (สองจุดห้าต่อหนึ่ง) เท่า ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 0.86 เท่า

4.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ

ปัจจัยหรือเหตุการณ์สำคัญที่มีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

นโยบายภาครัฐบาล

ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้รับอิทธิพลจากนโยบายและมาตรการภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัย การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ โดยภาครัฐได้ดำเนินมาตรการสนับสนุนภาคอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง เช่น การลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัย การส่งเสริมการเข้าถึงสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และมาตรการกระตุ้นกำลังซื้อของผู้บริโภค

นอกจากนี้ การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ อาทิ โครงการคมนาคมและระบบขนส่งมวลชน มีส่วนสำคัญในการสนับสนุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ต่าง ๆ และช่วยเพิ่มศักยภาพของทำเลในการพัฒนาโครงการ

บริษัทติดตามนโยบายและมาตรการภาครัฐที่เกี่ยวข้องอย่างใกล้ชิด เพื่อปรับกลยุทธ์การพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับสถานะตลาดและปัจจัยทางเศรษฐกิจ อันจะช่วยสนับสนุนการดำเนินธุรกิจและการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

สถานะเศรษฐกิจและปัจจัยที่มีผลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2568 เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนภาครัฐ อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของเศรษฐกิจยังเผชิญกับความท้าทายจากภาวะเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย และระดับหนี้ครัวเรือนที่ยังคงอยู่ในระดับสูง

ภาคอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป สอดคล้องกับทิศทางเศรษฐกิจโดยรวม โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการฟื้นตัวของกำลังซื้อภายในประเทศ การกลับมาของผู้ซื้อจากต่างประเทศ รวมถึงมาตรการสนับสนุนจากภาครัฐ อย่างไรก็ตาม ภาคธุรกิจยังคงเผชิญข้อจำกัดจากความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน และต้นทุนการพัฒนาโครงการที่ยังอยู่ในระดับสูง

ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีผลต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ในปี 2568 ประกอบด้วย อัตราดอกเบี้ยที่ยังคงอยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาระการผ่อนชำระของผู้บริโภคและต้นทุนทางการเงินของผู้ประกอบการ ระดับหนี้ครัวเรือนของประเทศไทยที่ยังอยู่ในระดับสูง ส่งผลต่อความสามารถในการก่อหนี้ของผู้บริโภค รวมถึงความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการพิจารณาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ขณะเดียวกัน ต้นทุนวัสดุก่อสร้างและค่าแรงยังคงอยู่ในระดับสูงจากผลกระทบของภาวะเงินเฟ้อในช่วงที่ผ่านมา ส่งผลให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการของผู้ประกอบการเพิ่มขึ้น และมีผลต่อการกำหนดราคาขายของโครงการใหม่ นอกจากนี้ มาตรการสนับสนุนจากภาครัฐ เช่น การลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัย รวมถึงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานในพื้นที่เศรษฐกิจสำคัญ มีส่วนช่วยสนับสนุนความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในบางกลุ่มตลาด

ภายใต้สถานะเศรษฐกิจดังกล่าว ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์มีการปรับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับสถานะตลาด โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่สอดคล้องกับกำลังซื้อของผู้บริโภค การบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการนำเทคโนโลยีและนวัตกรรมมาใช้ในการพัฒนาโครงการเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานและสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ลูกค้า

โดยภาพรวม ภาคอสังหาริมทรัพย์ในปี 2568 มีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป แม้ยังคงเผชิญความท้าทายจากปัจจัยทางเศรษฐกิจหลายประการ อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโดยรวม การสนับสนุนจากภาครัฐ และการปรับตัวของผู้ประกอบการในอุตสาหกรรม จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยสนับสนุนการเติบโตของภาคอสังหาริมทรัพย์ในระยะต่อไป

นโยบายการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูงในการพัฒนาโครงการ ดังนั้นสินเชื่อจากสถาบันการเงินจึงเป็นทางเลือกหนึ่งของบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการเป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาธุรกิจ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการปล่อยสินเชื่อจากสถาบันการเงิน รวมถึงการปรับอัตราดอกเบี้ย ก็จะมีผลต่อต้นทุนทางการเงิน หรือการจัดหาแหล่งเงินทุนของกิจการ และอาจกระทบถึงแผนการเปิดโครงการใหม่ในอนาคตอีกด้วย นอกจากนี้สถาบันการเงินยังเป็นแหล่งเงินทุนให้กับลูกค้าในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกิจการ หากสถาบันการเงินมีการเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อรายย่อยให้กับลูกค้า ก็อาจส่งผลให้ลูกค้าไม่สามารถนำเงินมาชำระกับกิจการได้ ซึ่งอาจส่งผลถึงความล่าช้า หรือยกเลิกการโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งอาจจะกระทบถึงแผนธุรกิจของบริษัทได้

ความสามารถในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง

บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยซึ่งสอดคล้องกับความต้องการของตลาดและกำลังซื้อของผู้บริโภคในแต่ละช่วงเวลา รายได้หลักของบริษัทมาจากการขายโครงการที่อยู่อาศัย ทั้งในรูปแบบบ้านจัดสรรและ อาคารพาณิชย์ ซึ่งบริษัทมีการวางแผนพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องเพื่อรองรับความต้องการของตลาดและสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืน

บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการที่ดิน การวางแผนพัฒนาโครงการในทำเลที่มีศักยภาพ และการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อสนับสนุนความสามารถในการแข่งขันและการสร้างรายได้ในระยะยาว นอกจากนี้ บริษัทมีการบริหารพอร์ตโครงการให้มีความหลากหลายทั้งในด้านทำเล ระดับราคา และประเภทของโครงการ เพื่อกระจายความเสี่ยงทางธุรกิจและรักษาเสถียรภาพของรายได้

ขณะเดียวกัน บริษัทมีการรับรู้รายได้จากยอดขายรอโอน (Backlog) ของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ซึ่งจะทยอยรับรู้รายได้ตามความคืบหน้าของการโอนกรรมสิทธิ์ในแต่ละช่วงเวลา ส่งผลให้บริษัทมีความสามารถในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต

นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญกับการพัฒนาคุณภาพโครงการ การสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ลูกค้า รวมถึงการบริหารความสัมพันธ์กับคู่ค้าและสถาบันการเงิน เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจและการสร้างรายได้ที่ยั่งยืนในระยะยาว

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังมีธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าปลีกภายในสถานีบริการน้ำมัน ซึ่งเป็นบริษัทที่ได้รับสิทธิในธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน ภายใต้แบรนด์ “ปตท.” ในรูปแบบ DODO (Dealer Owned Dealer Operated) ภายใต้สิทธิในการเป็นตัวแทนจำหน่ายผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียมของบริษัท ปตท. น้ำมันและการค้าปลีก จำกัด (มหาชน) (“OR”) ทำเลที่ตั้งสถานีบริการตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพ มีปริมาณการสัญจรสูง และสามารถรองรับความต้องการของผู้ใช้บริการได้อย่างเหมาะสม รวมถึงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ภายในสถานีให้มีความหลากหลาย ทั้งร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการอื่น ๆ เพื่อเพิ่มความสะดวกและสร้างประสบการณ์ที่ดีให้แก่ผู้ใช้บริการ

นอกจากนี้ บริษัทมีรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เชิงพาณิชย์ภายในสถานีบริการ ซึ่งช่วยเสริมความมั่นคงของรายได้ในระยะยาว พร้อมทั้งมีการพัฒนาสถานีบริการอย่างต่อเนื่อง เพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจและเพิ่มศักยภาพในการสร้างรายได้ที่ยั่งยืนในอนาคต ทั้งนี้เป็นการช่วยให้กลุ่มบริษัทกระจายความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียงธุรกิจเดียว และสามารถเพิ่มรายได้ให้กับกิจการได้อย่างต่อเนื่อง

โครงการหรือการวิจัยพัฒนาที่จะอาจกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินในอนาคตอันใกล้

ไม่มี

4.3 ข้อมูลจากงบการเงิน และอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ข้อมูลจากงบการเงินที่สำคัญ

ตารางสรุปฐานะการเงิน

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
สินทรัพย์			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ล้านบาท)	29.08	31.18	27.13
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียน อื่น - สุทธิ (ล้านบาท)	0.75	0.96	0.54
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (ล้านบาท)	0.61	0.00	1.48
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ (ล้านบาท)	202.41	179.41	163.68
สินค้าสำเร็จรูป (ล้านบาท)	7.61	7.43	8.42
ต้นทุนโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	194.80	171.98	155.26
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น (ล้านบาท)	0.60	1.66	1.29
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - อื่น ๆ (ล้านบาท)	0.60	1.66	1.29
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน (ล้านบาท)	233.45	213.21	194.12

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัด ในการใช้ - ไม่หมุนเวียน (ล้านบาท)	0.27	0.26	0.29
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการ พัฒนา (ล้านบาท)	431.59	467.18	434.94
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ (ล้านบาท)	47.90	49.61	53.48
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ (ล้านบาท)	105.99	102.33	142.45
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ (ล้านบาท)	2.16	1.70	2.16
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ (ล้านบาท)	0.47	0.36	0.26
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - อื่น ๆ (ล้านบาท)	0.47	0.36	0.26
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (ล้านบาท)	0.00	0.31	0.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (ล้านบาท)	2.18	3.63	4.02
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - อื่น ๆ (ล้านบาท)	2.18	3.63	4.02
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (ล้านบาท)	590.55	625.38	637.60

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
รวมสินทรัพย์ (ล้านบาท)	824.00	838.58	831.73
หนี้สิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (ล้านบาท)	20.01	30.83	30.11
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น (ล้านบาท)	4.82	5.15	5.70
เงินกู้ยืมระยะสั้น (ล้านบาท)	114.00	106.00	102.40
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ล้านบาท)	114.00	106.00	102.40
ส่วนของหนี้สินระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (ล้านบาท)	7.87	183.66	7.61
สถาบันการเงิน (ล้านบาท)	7.87	8.65	7.61
หุ้นกู้ (ล้านบาท)	0.00	175.01	0.00
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาและค่าเช่ารับล่วงหน้า - หมุนเวียน (ล้านบาท)	0.30	2.33	0.32
รายได้รับล่วงหน้า - อื่น ๆ (ล้านบาท)	0.30	2.33	0.32

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
หนี้สินตามสัญญาเช่า - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (ล้านบาท)	0.62	0.81	0.80
หนี้สินหมุนเวียนอื่น (ล้านบาท)	1.12	0.65	0.82
รวมหนี้สินหมุนเวียน (ล้านบาท)	148.90	329.44	147.76
หนี้สินระยะยาว - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี (ล้านบาท)	205.24	32.90	236.16
สถาบันการเงิน (ล้านบาท)	32.80	32.90	52.12
หุ้นกู้ (ล้านบาท)	172.44	0.00	184.05
หนี้สินตามสัญญาเช่า - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี (ล้านบาท)	2.08	1.95	2.66
ประมาณการหนี้สินระยะยาว (ล้านบาท)	1.96	2.21	2.35
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน - ไม่หมุนเวียน (ล้านบาท)	3.80	4.58	3.25
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น (ล้านบาท)	2.10	2.64	2.62
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน (ล้านบาท)	215.18	44.29	247.04

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
รวมหนี้สิน (ล้านบาท)	364.09	373.73	394.80
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	453.33	453.33	453.33
หุ้นสามัญจดทะเบียน (ล้านบาท)	453.33	453.33	453.33
ทุนที่ออกและชำระแล้ว (ล้านบาท)	453.33	453.33	453.33
หุ้นสามัญชำระแล้ว (ล้านบาท)	453.33	453.33	453.33
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น (ล้านบาท)	28.46	28.46	28.46
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น สามัญ (ล้านบาท)	28.46	28.46	28.46
กำไร (ขาดทุน) สะสม (ล้านบาท)	(21.88)	(16.94)	(44.86)
กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว (ล้านบาท)	0.75	0.75	0.75
สำรองตามกฎหมาย (ล้านบาท)	0.75	0.75	0.75
กำไร (ขาดทุน) สะสม - ยังไม่ ได้จัดสรร (ล้านบาท)	(22.63)	(17.69)	(45.61)

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ (ล้านบาท)	459.91	464.85	436.93
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท)	459.91	464.85	436.93
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท)	824.00	838.58	831.73

ตารางสรุปงบกำไรขาดทุน

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
รายได้จากการดำเนินธุรกิจ (ล้านบาท)	148.84	237.94	196.93
รายได้จากการขาย (ล้านบาท)	145.07	233.06	191.52
รายได้จากการให้บริการ (ล้านบาท)	3.77	4.89	5.41
รายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผล (ล้านบาท)	0.02	0.00	0.00
รายได้ดอกเบี้ย (ล้านบาท)	0.02	0.00	0.00

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
รายได้อื่น (ล้านบาท)	7.91	5.42	0.89
รวมรายได้ (ล้านบาท)	156.77	243.37	197.83
ต้นทุน (ล้านบาท)	135.90	190.71	174.35
ต้นทุนขาย (ล้านบาท)	133.35	187.04	170.43
ต้นทุนการให้บริการ (ล้านบาท)	2.55	3.67	3.91
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (ล้านบาท)	26.78	29.90	30.02
ค่าใช้จ่ายในการขาย (ล้านบาท)	4.87	7.93	6.94
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (ล้านบาท)	21.92	21.98	23.08
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย (ล้านบาท)	163.09	220.40	204.37
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงิน และภาษีเงินได้ (ล้านบาท)	(6.32)	22.97	(6.54)
ต้นทุนทางการเงิน (ล้านบาท)	13.92	18.24	23.13
ภาษีเงินได้ (ล้านบาท)	0.13	(0.20)	0.31

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานต่อเนื่อง (ล้านบาท)	(20.36)	4.94	(29.98)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด (ล้านบาท)	(20.36)	4.94	(29.98)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับ งวด / กำไร (ขาดทุน) จากการ ดำเนินงานต่อเนื่อง (ล้านบาท)	(20.36)	4.94	(29.98)
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณ การตามหลักคณิตศาสตร์ประกัน ภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์ พนักงาน (ล้านบาท)	0.00	0.00	2.05
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิ จากภาษี (ล้านบาท)	0.00	0.00	2.05
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม สำหรับ งวด (ล้านบาท)	(20.36)	4.94	(27.92)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สุทธิ : ผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ (ล้านบาท)	(20.36)	4.94	(29.98)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม : ผู้ถือหุ้นบริษัท ใหญ่ (ล้านบาท)	(20.36)	4.94	(27.92)

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นชั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น) (ล้านบาท)	(0.02250)	0.00540	(0.03310)
กำไรก่อนหัก ดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่า เสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (ล้านบาท)	(2.51)	27.92	(1.17)
กำไรจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	(13.84)	17.33	(7.43)
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (ล้านบาท)	(20.36)	4.94	(29.98)

ตารางสรุปงบกระแสเงินสด

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
งบกระแสเงินสด			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด / ของบริษัทใหญ่ (ล้านบาท)	(20.36)	4.94	(29.98)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (ล้านบาท)	3.80	4.95	5.36
(โอนกลับ) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่ คาดว่าจะเกิดขึ้น (ล้านบาท)	0.41	(0.22)	0.00

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
(กำไร) ขาดทุนจากการขายและตัด จำหน่ายสินทรัพย์อื่น (ล้านบาท)	0.00	(3.54)	(0.20)
รายได้ดอกเบี้ย (ล้านบาท)	(0.02)	(0.01)	(0.01)
ต้นทุนทางการเงิน (ล้านบาท)	13.92	18.24	23.13
ภาษีเงินได้ (ล้านบาท)	0.13	(0.20)	0.31
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน (ล้านบาท)	0.69	0.78	0.72
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) การ ดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน (ล้านบาท)	(1.44)	24.94	(0.66)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น (เพิ่ม ขึ้น) ลดลง (ล้านบาท)	(0.93)	0.24	(1.06)
สินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง (ล้านบาท)	(15.04)	20.38	14.46
สินทรัพย์ดำเนินงานอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง (ล้านบาท)	2.67	(32.56)	0.58
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เพิ่ม ขึ้น (ลดลง) (ล้านบาท)	0.50	0.41	(0.94)

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
ประมาณการหนี้สิน เพิ่มขึ้น (ลด) (ล้านบาท)	0.02	0.26	0.14
หนี้สินดำเนินงานอื่น เพิ่มขึ้น (ลด) (ล้านบาท)	(8.86)	2.10	(1.87)
เงินสดรับ (จ่าย) จากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	(23.07)	15.77	10.65
รับดอกเบี้ย (ล้านบาท)	0.02	0.01	0.01
(จ่าย) คืนภาษีเงินได้ (ล้านบาท)	0.45	(0.99)	(0.57)
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน (ล้านบาท)	(0.16)	0.00	0.00
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	(22.75)	14.79	10.09
เงินสดรับจากการซื้อเงินทุนใน บริษัทย่อย (ล้านบาท)	3.27	0.00	0.00
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ ถาวร (ล้านบาท)	0.00	5.77	0.20
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (ล้านบาท)	0.00	5.77	0.20

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
เงินสดจ่ายจากการซื้อสินทรัพย์ ถาวร (ล้านบาท)	(15.90)	(3.89)	(13.67)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (ล้านบาท)	(12.19)	(2.18)	(9.80)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ล้านบาท)	(3.71)	(1.71)	(3.87)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน (ล้านบาท)	(12.63)	1.88	(13.47)
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะ สั้น - สถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น (ลด ลง) (ล้านบาท)	10.06	10.82	(0.72)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม (ล้านบาท)	65.65	111.75	150.43
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น (ล้านบาท)	41.74	103.00	123.50
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม ระยะสั้น - บุคคลหรือ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ล้านบาท)	41.74	103.00	123.50
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะ ยาว (ล้านบาท)	23.91	8.75	26.93

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม ระยะยาว - สถาบันการ เงิน (ล้านบาท)	23.91	8.75	26.93
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืม (ล้านบาท)	(70.89)	(118.86)	(135.86)
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะ สั้น (ล้านบาท)	(64.74)	(111.00)	(127.10)
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืม ระยะสั้น - บุคคลหรือ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ล้านบาท)	(64.74)	(111.00)	(127.10)
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะ ยาว (ล้านบาท)	(6.15)	(7.86)	(8.76)
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืม ระยะยาว - สถาบันการ เงิน (ล้านบาท)	(6.15)	(7.86)	(8.76)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญา เช่า (ล้านบาท)	(1.01)	(0.87)	(0.98)
เงินสดรับจากตราสารหนี้ที่ออก (ล้านบาท)	56.10	0.00	189.80
เงินสดจ่ายชำระตราสารหนี้ที่ออก (ล้านบาท)	0.00	0.00	(176.10)

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
จ่ายดอกเบี้ย (ล้านบาท)	(10.39)	(17.41)	(18.95)
รายการอื่น ๆ (กิจกรรมจัดหาเงิน) (ล้านบาท)	(3.71)	0.00	(8.27)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	45.82	(14.58)	(0.66)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ต้นงวด (ล้านบาท)	18.65	29.08	31.18
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ (ล้านบาท)	10.43	2.09	(4.04)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด สิ้น งวด (ล้านบาท)	29.08	31.18	27.13

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	2566	2567	2568
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.57	0.65	1.31
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.20	0.10	0.21
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	-0.15	0.04	0.07

	2566	2567	2568
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.42	1.12	1.11
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	861.00	327.00	330.00
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	64.69	154.80	139.54
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	6.00	3.00	3.00
วงจรเงินสด (Cash Cycle) (วัน)	857.00	326.00	328.00
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	8.70	19.85	11.47
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	-3.77	9.35	-3.30
อัตราส่วนรายได้อื่นต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	5.05	2.23	0.45
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	-12.99	2.03	-15.15
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	-1.33	4.92	-1.45
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial policy ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.79	0.80	0.90
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	-0.15	1.52	-0.05
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (interest bearing debt to EBITDA ratio) (เท่า)	-166.26	12.85	323.30

	2566	2567	2568
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	-0.01	0.09	-0.01
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	-0.76	2.74	-0.78
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (ร้อยละ)	-1.10	4.10	-1.14
อัตราหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.20	0.29	0.24

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 ออลซีซั่นสเพลส ถนนวิทยุ

แขวง/ตำบล : ลุมพินี

เขต/อำเภอ : ปทุมวัน

จังหวัด : กรุงเทพมหานคร

รหัสไปรษณีย์ : 10330

โทรศัพท์ : 0-2351-1800 กด 1

โทรสาร : 0-2685-3060

นายทะเบียนหุ้น

ชื่อนายทะเบียนหุ้นกู้ : ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่/สถานที่ตั้ง : 44 ถ.หลังสวน

แขวง/ตำบล : ลุมพินี

เขต/อำเภอ : ปทุมวัน

จังหวัด : กรุงเทพมหานคร

รหัสไปรษณีย์ : 10330

โทรศัพท์ : 0-2638-8000,0-2626-7000

โทรสาร : 0-2657-3333

ชื่อนายทะเบียนหุ้นกู้ : บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด

ที่อยู่/สถานที่ตั้ง : 944 มิตรทวณ์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 7 ยูนิค 707-708 ถนน
พระราม 4

แขวง/ตำบล : วังใหม่

เขต/อำเภอ : ปทุมวัน

จังหวัด : กรุงเทพมหานคร

รหัสไปรษณีย์ : 10330

โทรศัพท์ : 02-033-1000

โทรสาร : -

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

5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

5.2.1 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน : ไม่มี

5.2.2 ข้อจำกัดของผู้ถือหุ้นในต่างประเทศ

มีข้อจำกัดของผู้ถือหุ้นในต่างประเทศหรือไม่ : ไม่มี

5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย

ข้อพิพาททางกฎหมาย

มีข้อพิพาททางกฎหมายหรือไม่ : ไม่มี

5.4 ตลาดรอง

ตลาดรอง

มีการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือไม่ : ไม่มี

5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ (กรณีออกตราสารหนี้)

สถาบันทางการเงินที่ติดต่อประจำ

มีการออกตราสารหนี้ : 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 ซึ่งจะช่วยสร้างความมั่นใจให้กับธุรกิจ สามารถแข่งขันได้ดี ภายใต้การดำเนินการอย่างมีจรรยาบรรณ มีมาตรฐานสากล และเป็นไปตามกฎหมาย และถือเป็นหลักการที่มีความสำคัญในการประเมินผลการบริหารจัดการของคณะกรรมการและ ผู้บริหาร รวมถึงการประเมินผลการปฏิบัติงานของพนักงานทุกระดับชั้น

6.1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับคณะกรรมการ

นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับคณะกรรมการ : มี

แนวปฏิบัติเกี่ยวกับคณะกรรมการ : 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. ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะต้องเป็นกรรมการอิสระ
3. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เลือกรกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนคนหนึ่งเป็นประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

คุณสมบัติ

1. ต้องมีคุณสมบัติที่เหมาะสมและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด
2. ต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดี มีความซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ และมีเวลาเพียงพอที่จะอุทิศความรู้ ความสามารถและปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัท อย่างเต็มที่
3. ต้องมีความเป็นอิสระตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ และยึดถือปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ

การแต่งตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่ง

1. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้พิจารณา
2. การแต่งตั้งกรรมการมีความโปร่งใส ชัดเจน และเป็นการแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ
3. กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนพ้นตำแหน่งเมื่อ
 - เสียชีวิต
 - ลาออก
 - ขาดคุณสมบัติและมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายกำหนด
 - ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติให้ออก
4. กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นใบลาออกต่อบริษัทฯ การลาออก ให้มีผลตั้งแต่วันที่ใบลาออกมาถึงบริษัทฯ

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนของบริษัทฯ มีขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบ ดังต่อไปนี้ ด้านการสรรหา

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

การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ

การพิจารณาค่าตอบแทน

1. กำหนดหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการเพื่อให้มีความเหมาะสม โดยทบทวนความเหมาะสมของเกณฑ์ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน เปรียบเทียบกับข้อมูลการจ่ายค่าตอบแทนของบริษัทที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันกับบริษัท และกำหนดเกณฑ์ให้เหมาะสมเพื่อให้เกิดผลงานตามที่คาดหวังให้มีความเป็นธรรม และเป็นการตอบแทนบุคคลที่ช่วยให้งานของบริษัทประสบผลสำเร็จ
2. ทบทวนรูปแบบการจ่ายค่าตอบแทนทุกประเภท เช่น ค่าตอบแทนประจำ ค่าตอบแทนตามผลการดำเนินงาน และค่าเบี้ยประชุม โดยคำนึงถึงแนวปฏิบัติที่อุตสาหกรรมเดียวกันใช้อยู่ ผลประกอบการและขนาดของธุรกิจของบริษัท และความรับผิดชอบ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ของกรรมการและผู้บริหารระดับสูง ที่บริษัทต้องการ
3. พิจารณาเกณฑ์การประเมินผลงานประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการตามที่ได้รับ มอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

4. กำหนดค่าตอบแทนประจำปี ของกรรมการประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการตาม หลักเกณฑ์การจ่ายที่ได้พิจารณาไว้ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติค่าตอบแทนของประธาน เจ้าหน้าที่บริหารและรองกรรมการผู้จัดการส่วนของการกรรมการให้คณะกรรมการบริษัทนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ

5. พิจารณาความเหมาะสมและให้ความเห็นชอบในกรณีที่มีการเสนอขายหลักทรัพย์ใหม่ให้กรรมการและพนักงาน โดยยึดหลักให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น และสร้างแรงจูงใจให้กรรมการและพนักงานปฏิบัติหน้าที่เพื่อให้เกิดการสร้างมูลค่าเพิ่มให้ผู้ถือหุ้นในระยะยาวและสามารถรักษาบุคลากรที่มีคุณภาพได้อย่างแท้จริง

การประชุม

1. ในกรณีที่ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทนไม่อยู่ในที่ประชุม หรือไม่สามารถ ปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการสรรหา และพิจารณาผลตอบแทนที่มาประชุมเลือกกรรมการสรรหาและพิจารณา ผลตอบแทนคนใดคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

2. กรรมการที่อาจมีความขัดแย้ง หรือมีส่วนได้เสียในเรื่องใด ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ยกเว้นเป็น การพิจารณาค่าตอบแทนแก่กรรมการบริษัททั้งคณะ

3. คณะกรรมการต้องประเมินผลการปฏิบัติงานด้วยตนเอง และประเมินผลการปฏิบัติงานโดยรวม

การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

แนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

1. ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ได้เสนอแนะให้คณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทจดทะเบียนควรมีการประเมินผลการปฏิบัติงานด้วยตนเองอย่างน้อยปีละ 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

นโยบายการลงทุนและการกำกับดูแลการดำเนินงานในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของบริษัท มีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดกรอบการดำเนินงานให้การลงทุนเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และสอดคล้องกับกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทมุ่งเน้นการลงทุนในกิจการที่สอดคล้องกับวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ และเป้าหมายทางธุรกิจ เพื่อเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขัน เพิ่มศักยภาพในการเติบโต และก่อให้เกิดผลตอบแทนที่เหมาะสม ทั้งนี้ การพิจารณาการลงทุนจะต้องผ่านกระบวนการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ ความคุ้มค่า และความเสี่ยงอย่างรอบคอบ และได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทหรือตามระดับอำนาจที่กำหนด รวมถึงต้องเป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแล

ในส่วนของการกำกับดูแล บริษัทกำหนดให้มีระบบและกลไกในการควบคุมดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอย่างเหมาะสม โดยการแต่งตั้งตัวแทนของบริษัทเข้าไปดำรงตำแหน่งกรรมการตามสัดส่วนการถือหุ้น เพื่อกำกับให้การดำเนินงานเป็นไปตามนโยบายของบริษัทและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งกำหนดให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมต้องรายงานผลการดำเนินงาน แผนธุรกิจ และรายการที่มีนัยสำคัญต่อบริษัทอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงต้องขออนุมัติจากบริษัทก่อนดำเนินการในรายการสำคัญ เช่น การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน

นอกจากนี้ บริษัทกำหนดให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีระบบการควบคุมภายในที่รัดกุมและเพียงพอ เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการทุจริตและสนับสนุนให้สามารถตรวจสอบได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยเปิดโอกาสให้หน่วยงานตรวจสอบภายในและกรรมการอิสระสามารถเข้าถึงข้อมูลได้โดยตรง อีกทั้งยังให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารต้องเปิดเผยข้อมูลส่วนได้ส่วนเสีย และหลีกเลี่ยงการมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรืออนุมัติรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งดังกล่าว

ทั้งนี้ บริษัทมีสิทธิในการเข้าถึงข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม รวมถึงสามารถเรียกให้มีการชี้แจงในกรณีที่พบประเด็นสำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการดำเนินงานเป็นไปตามนโยบายที่กำหนด และสามารถรักษาผลประโยชน์ของบริษัทได้อย่างเหมาะสม นอกจากนี้ นโยบายฉบับดังกล่าวจะได้รับการทบทวนเป็นประจำทุกปี เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ทางธุรกิจ กฎหมาย และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต

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 โดยเป็นไปในทิศทางเดียวกันสอดคล้องกับกลยุทธ์วัตถุประสงค์ และเป้าหมายขององค์กร รวมถึงสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป
6. จัดให้มีการสื่อสารความเสี่ยงองค์กรให้พนักงานทุกระดับได้รับทราบ เพื่อให้พนักงานทุกคนได้ตระหนักถึงปัจจัยความเสี่ยงที่จะส่งผลกระทบต่อเป้าหมายของบริษัทฯ และกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบในแต่ละปัจจัยเสี่ยงชัดเจน เพื่อให้มั่นใจว่าจะมีผู้รับผิดชอบที่จะจัดทำแผนบริหารจัดการความเสี่ยง ติดตาม และประเมินผลอย่างต่อเนื่อง
7. ส่งเสริมให้พนักงานทุกระดับได้ตระหนัก และให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยง จนเป็นวัฒนธรรมองค์กร และให้การสนับสนุนในการพัฒนาศักยภาพของพนักงานด้านการบริหารความเสี่ยง
8. แต่งตั้งคณะทำงาน เพื่อช่วยปฏิบัติงานได้ตามความจำเป็นและเหมาะสม
9. ดูแล เสนอแนะวิธีป้องกัน และวิธีลดความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ติดตาม ประเมินผลและปรับปรุงแผนการดำเนินงานเพื่อลดความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง และเหมาะสมกับสถานะการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้มั่นใจว่าความเสี่ยงได้รับการบริหารจัดการอย่างเพียงพอและเหมาะสม
10. ส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการปรับปรุง และพัฒนาระบบการบริหารความเสี่ยงภายในบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ
11. สื่อสารแลกเปลี่ยนข้อมูล และประสานงานเกี่ยวกับความเสี่ยงและการควบคุมภายในกับคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง
12. รายงานผลการบริหารความเสี่ยงองค์กร ให้คณะกรรมการบริหารและคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อเสนอต่อกรรมการบริษัท รับทราบ และในกรณีที่ปัจจัยหรือเหตุการณ์สำคัญ 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

6.1.2 นโยบายและแนวปฏิบัติ และมาตรการที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

นโยบายและแนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการ ที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้น : มี

และผู้มีส่วนได้เสีย

แนวปฏิบัติและมาตรการดำเนินการ ที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้ : พนักงาน, ลูกค้า, คู่ค้า

เสีย

พนักงาน

ข้อพึงประพฤติปฏิบัติของตนเอง

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 ซึ่งจะนำไปสู่ความเสียหายต่อบุคคลอื่น และบริษัท
3. พนักงานพึงหลีกเลี่ยงการนำข้อมูลหรือเรื่องราวของผู้อื่น ทั้งในเรื่องเกี่ยวกับการปฏิบัติงาน และเรื่องส่วนตัวไปเปิดเผย หรือวิพากษ์วิจารณ์ในลักษณะที่จะก่อให้เกิดความเสียหาย ทั้งต่อเพื่อนพนักงานและต่อบริษัท

ลูกค้า

ข้อพึงประพฤติปฏิบัติต่อลูกค้า

1. พนักงานพึงให้บริการที่ดีต่อลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ มีความซื่อสัตย์ สุจริต และชี้แจงให้ลูกค้าทราบถึงสิทธิพึงมีพึงได้ รวมทั้งมีหน้าที่รักษามลประโยชน์ของลูกค้า
2. พนักงานพึงให้บริการที่รวดเร็ว ชัดตรง 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 และพนักงานของบริษัทมีข้อพึงปฏิบัติที่พึงงาม และประพฤติตนอยู่ในแนวทางที่เหมาะสมต่อการประกอบธุรกิจอย่างมีอาชีพ ตลอดจนมีคุณธรรม ตระหนักในความรับผิดชอบต่อเศรษฐกิจ สังคม และผู้มีส่วนได้เสีย โดยยึดหลักความซื่อสัตย์ ยุติธรรม และความโปร่งใสเป็นสำคัญ จึงกำหนดให้มีจริยธรรม และจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท ดีแฮสพัฒนา 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. บริษัทพึงรักษามูลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกรายด้วยความเป็นธรรม
7. บริษัทพึงเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศอย่างเพียงพอ ทันเวลา ถูกต้อง และโปร่งใส โดยสม่ำเสมอ
8. บริษัทพึงระมัดระวังไม่ให้ผู้มีส่วนได้เสียเกิดความสับสน และเข้าใจผิดในข้อเท็จจริงของสารสนเทศ

ข้อแนะนำเมื่อเกิดปัญหา

ข้อพึงประพฤติปฏิบัติที่กำหนดขึ้นนี้ ไม่อาจครอบคลุมในทุกๆ เรื่องได้ พนักงานอาจจะเผชิญ กับกรณีต่างๆ ที่ไม่คาดคิด เมื่อพนักงานไม่แน่ใจในความเหมาะสมที่จะประพฤติปฏิบัติ พนักงานควรปรึกษาหารือผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น

การติดตามดูแล

กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานใด ไม่ปฏิบัติหรือปฏิบัติขัดต่อหลักจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท จะต้องได้รับโทษตามความเหมาะสมในแต่ละกรณี ตั้งแต่การตักเตือนด้วยวาจาจนถึงการเลิกจ้าง (อ้างอิงตามบทลงโทษของแผนกทรัพยากรบุคคลและธุรการทั่วไป)

การทบทวน

กำหนดให้มีการทบทวนจรรยาบรรณธุรกิจฉบับนี้ ทุก 1 ปี หรือเมื่อมีเหตุจำเป็น

นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณธุรกิจ

แนวปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณธุรกิจ : การจัดการสิ่งแวดล้อม

การจัดการสิ่งแวดล้อม

ข้อพึงปฏิบัติเกี่ยวกับสภาวะสิ่งแวดล้อม

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

การส่งเสริมการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ

การส่งเสริมให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ปฏิบัติตาม : มี

จรรยาบรรณธุรกิจ

ข้อพึงปฏิบัติของกรรมการบริษัท

กรรมการบริษัท พึงมีแนวทางในการปฏิบัติตน เพื่อให้เป็นไปตามหลักจริยธรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ กรรมการ พึงรำลึกเสมอว่า การปฏิบัติหน้าที่ของตนมิใช่พันธะและความรับผิดชอบที่ต้องมีต่อ บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเท่านั้น หากยังมีหน้าที่รับผิดชอบต่อลูกค้า และผู้มีส่วนได้

เสียอีกด้วย การคำนึงถึงประโยชน์ส่วนรวมของบุคคลทุกกลุ่มดังกล่าว จึงเป็นแนวปฏิบัติที่ทั้งปวง โดยต้องมีความรับผิดชอบในการปฏิบัติตามแนวทางต่อไปนี้ ดังนี้

1. ปฏิบัติหน้าที่อย่างมืออาชีพ

- 1.1 กรรมการทุกคนต้องตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
- 1.2 กรรมการพึงปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ และกฎบัตรของกรรมการ โดยตัดสินใจด้วยความระมัดระวัง เป็นกลาง และซื่อสัตย์สุจริต เพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท
- 1.3 กรรมการพึงกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายขององค์กร โดยตั้งอยู่บนพื้นฐานของความยั่งยืน
- 1.4 กรรมการพึงร่วมมือกันปฏิบัติหน้าที่ที่ใช้ความรู้ความสามารถของตนเองอย่างเต็มที่และมีประสิทธิภาพ
- 1.5 กรรมการพึงรักษาลักษณะประโยชน์ของผู้ถือหุ้น และปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียด้วยความเป็นธรรม

2. ไม่มีผลประโยชน์ขัดแย้งกับบริษัท

กรรมการทุกคนจะเปิดเผยส่วนได้เสียของตนที่อาจขัดแย้งกับบริษัท หลีกเลี่ยงเหตุการณ์ที่อาจนำไปสู่ความขัดแย้ง และปกป้องผลประโยชน์ของบริษัท ทั้งในเรื่องข้อมูลภายในและการใช้ข้อมูลหรือทรัพย์สินของบริษัทอย่างถูกต้อง

3. เป็นต้นแบบที่ดีแก่องค์กร

กรรมการทุกคนจะปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเป็นผู้นำในการปฏิบัติตามนโยบายด้านการกำกับดูแลกิจการต่างๆ ของบริษัท ซึ่งตั้งอยู่บนพื้นฐานของความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างสมดุล

ข้อพึงปฏิบัติของผู้บริหาร

ผู้บริหารควรดำเนินการตามทิศทางและเป้าหมายที่คณะกรรมการได้กำหนดไว้ และปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้แทนขององค์กร โดยคำนึงถึงหน้าที่ความรับผิดชอบต่อบริษัท คำนึงถึงผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียอื่นด้วย ได้แก่ พนักงาน ผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ สิ่งแวดล้อม 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. ผู้บริหารไม่ใช่ตำแหน่งหรือหน้าที่เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตนโดยไม่ชอบธรรม
6. ผู้บริหารพึงปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความสุภาพ ปกครองผู้ใต้บังคับบัญชาด้วยความเป็นธรรม และไม่ใช้อำนาจในทางที่มิชอบ
7. ผู้บริหารพึงสนับสนุนการพัฒนาศักยภาพ และเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานของพนักงาน โดยจัดสวัสดิการให้พนักงานอย่างเหมาะสม มีความจริงใจ เคารพในสิทธิและรับฟังการแสดงความคิดเห็นของพนักงาน

ข้อพึงปฏิบัติของพนักงาน

เพื่อเป็นการเสริมสร้างการทำงานที่ดี มีประสิทธิภาพ และเป็นการเสริมสร้างความสุขในการทำงาน พนักงานควรปฏิบัติตามแนวทางต่อไปนี้ ดังนี้

1. ข้อพึงประพฤติปฏิบัติต่อตนเอง
 - 1.1 พนักงานพึงปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ นโยบายและขั้นตอนการทำงานอย่างเคร่งครัด ภายใต้กรอบศีลธรรมประเพณีอันดีงาม ละเว้นพฤติกรรมที่เสื่อมเสีย
 - 1.2 พนักงานพึงปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ด้วยความอดุสาหะ มุ่งมั่น ขยันหมั่นเพียร และปรับปรุงประสิทธิภาพการทำงานให้ดียิ่งขึ้น เพื่อประโยชน์ของพนักงานและบริษัท
 - 1.3 พนักงานพึงปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรู้และความสามารถอย่างเต็มประสิทธิภาพ
 - 1.4 พนักงานพึงมีทัศนคติที่ดีต่อบริษัท ให้ความเคารพ เชื่อฟัง และปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บังคับบัญชาที่สั่งการโดยชอบด้วยนโยบาย และระเบียบข้อบังคับของบริษัท
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 พนักงานพึงรายงานเรื่องที่เป็นผลกระทบต่อการดำเนินงาน หรือชื่อเสียงของบริษัทให้ผู้บังคับบัญชาทราบโดยเร็ว

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 เจ้าหน้าที่ ลูกหนี้ หรือที่ปรึกษา ซึ่งถ้ามีส่วนได้ส่วนเสียดังกล่าว ต้องเปิดเผยให้ผู้บังคับบัญชาทราบ

4.5 พนักงานไม่พึงเรียกเก็บ หรือรับทรัพย์สินใดๆ จากลูกค้า และผู้ที่ทำธุรกิจกับบริษัทนอกเหนือจากค่าจ้าง และค่าธรรมเนียมที่บริษัทเรียกเก็บ

5. ข้อพึงประพฤติปฏิบัติต่อลูกค้า

5.1 พนักงานพึงให้บริการที่ดีต่อลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ มีความซื่อสัตย์ สุจริต และชี้แจงให้ลูกค้าทราบถึงสิทธิพึงมีพึงได้ รวมทั้งมีหน้าที่รักษาผลประโยชน์ของลูกค้า

5.2 พนักงานพึงให้บริการที่รวดเร็ว ซื่อตรง ยุติธรรม พร้อมสร้างความประทับใจ ความเชื่อมั่น และความศรัทธา เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า

6. ข้อพึงปฏิบัติต่อคู่ค้าและบุคคลภายนอก

6.1 พนักงานพึงปฏิบัติต่อคู่ค้าหรือบุคคลภายนอกด้วยการให้เกียรติ ซื่อสัตย์ สุจริต และเสมอภาค

6.2 พนักงานไม่พื้งนำความลับ หรือข้อมูลทางการค้าของคู่ค้าหรือบุคคลภายนอกไปเปิดเผยต่อบุคคลอื่นหรือสาธารณะ และไม่กล่าวร้ายทับถมคู่ค้า

6.3 พนักงานไม่พื้งเรียก รับทรัพย์สินหรือผลประโยชน์ที่ไม่สุจริตกับคู่ค้าหรือบุคคลภายนอก

การเข้าร่วมเครือข่ายในการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน

เข้าร่วมหรือประกาศเจตนารมณ์เป็นภาคีเครือข่ายใน : ไม่มี

การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน

6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบายและระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

6.3.1 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญเกี่ยวกับการทบทวนนโยบายและแนวปฏิบัติของระบบการกำกับดูแลกิจการ หรือกฎบัตรคณะกรรมการ

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการทบทวนนโยบายและ แนวปฏิบัติการ : มี

กำกับดูแลกิจการ หรือกฎบัตรคณะกรรมการ

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการเปลี่ยนแปลง และพัฒนาการที่สำคัญ : ไม่มี

เกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติ

คณะกรรมการบริษัท ดีเอส ี พัฒนา (มหาชน) จำกัดมีเจตนารมณ์ที่จะส่งเสริมให้บริษัทเป็นองค์กรที่มีประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจ เป็นองค์กรที่มีจริยธรรม มีความสุจริต เป็นธรรม และตรวจสอบได้ ซึ่งเป็นปัจจัยที่นำไปสู่การสร้างประโยชน์ระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้น โดยคำนึงถึงความเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ซึ่งเป็นไปตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

คณะกรรมการได้เห็นถึงความสำคัญในรูปแบบการบริหารงานดังกล่าว จึงได้กำหนดให้มีการรวบรวมหลักการกำกับกิจการที่ดีตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและแนวการปฏิบัติตามหลักมาตรฐานสากล และจัดทำเป็นนโยบายกำกับกิจการที่ดีฉบับนี้ขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการดำเนินงานในทุกระดับชั้น ประกอบไปด้วย คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานระดับปฏิบัติงาน ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ มีคุณธรรม จริยธรรม และความรับผิดชอบต่อองค์กร ผู้ถือหุ้น บุคคลภายนอก ตลอดจนชุมชน และสังคม

ดังนั้น เพื่อให้หลักการดังกล่าวเป็นหลักการที่นำไปสู่การบริหารงานโดยยึดหลักธรรมาภิบาล คณะกรรมการจึงขอให้ผู้บริหาร และพนักงานบริษัท ศึกษาทำความเข้าใจ ยึดถือและนำหลังการดังกล่าวไปปรับใช้ในการทำงานต่อไป

คณะกรรมการบริษัท ดีเอส ี พัฒนา จำกัด (มหาชน) มีความมุ่งมั่นที่จะบริหารงานขององค์กรให้มีประสิทธิภาพตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยเชื่อมั่นว่าหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี จะเป็นส่วนสำคัญที่ช่วยยกระดับการดำเนินธุรกิจ 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 บริษัทได้กำหนดให้มีแนวทางการปฏิบัติอย่างเคร่งครัด และได้กำกับให้พนักงานปฏิบัติตามหลักการอย่างชัดเจน เพื่อเป็นการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเป็นการส่งเสริมองค์กรให้เป็นไปตามหลักธรรมาภิบาล อันประกอบไปด้วย

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

โดยหลักการกำกับดูแลกิจการนี้ได้สะท้อนถึงคุณค่า แนวปฏิบัติ และทิศทางที่ใช้ปฏิบัติภายในของบริษัท ซึ่งจะช่วยสร้างความมั่นใจให้กับธุรกิจ สามารถแข่งขันได้ดี ภายใต้การดำเนินการอย่างมีจรรยาบรรณ มีมาตรฐานสากล และเป็นไปตามกฎหมาย และถือเป็นหลักการที่มีความสำคัญในการประเมินผลการบริหารจัดการของคณะกรรมการและ ผู้บริหาร รวมถึงการประเมินผลการปฏิบัติงานของพนักงานทุกระดับชั้น

6.3.2 การนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน (CG Code) มาปฏิบัติ

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

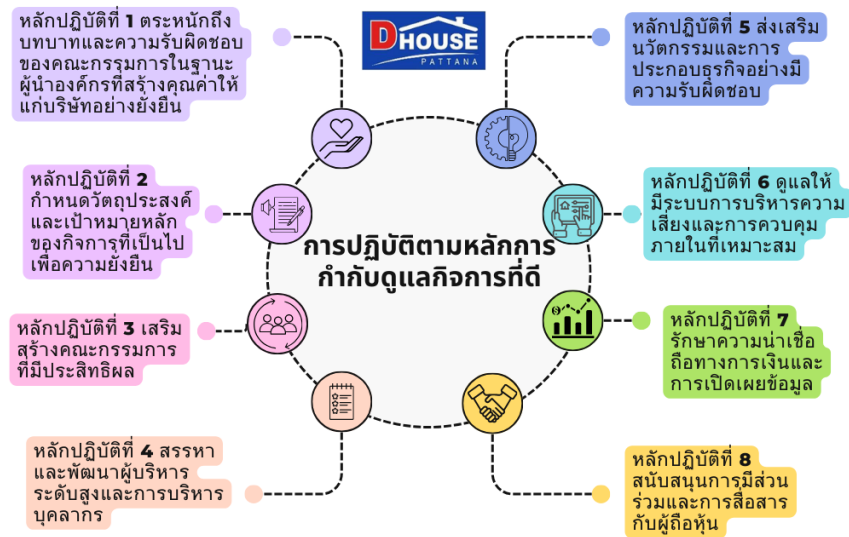
7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการคณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่น ๆ

7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

แผนภาพโครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

รูปแผนภาพโครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

บริษัท ดีเฮาส์พัฒนา 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	3	30.00
กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร	7	70.00
กรรมการอิสระ	4	40.00
กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารและไม่ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ	3	30.00

7.2.2 ข้อมูลคณะกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทรายบุคคล

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

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

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>1. นางสาว ชีรพรรณ อิงภากรณ์ เพศ: หญิง อายุ : 46 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</p> <ul style="list-style-type: none"> • การถือหุ้นทางตรง : 1,050,000 หุ้น (0.115809 %) • การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหารตามมาตรา 59 (**): 0 หุ้น (0.000000 %) 	<p>ประธานกรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p>	12 มี.ค. 2563	เศรษฐศาสตร์, บัญชี, การเงิน, การวิเคราะห์ข้อมูล, การตรวจสอบ

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>2. นาย ไชยยุทธ เลิศรุ่งพร เพศ: ชาย อายุ : 71 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</p> <ul style="list-style-type: none"> • การถือหุ้นทางตรง : 1,200,000 หุ้น (0.132353 %) • การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหารตามมาตรา 59 (**): 0 หุ้น (0.000000 %) 	<p>รองประธานกรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ผูกพันบริษัทตามหนังสือ รับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่ รายงานและไม่มีผลการลาออก ระหว่างปี)</p>	12 มี.ค. 2563	<p>บริษัทภิบาล/ การ กำกับดูแล, การจัดการ กลยุทธ์, ผู้นำ, พัฒนา อสังหาริมทรัพย์, บริหารธุรกิจ</p>

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>3. นาย พงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 46 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา :ปริญญาโท</p> <p>สาขา : บริหารธุรกิจ</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p> <p>การถือครองหุ้นในบริษัท</p> <ul style="list-style-type: none"> • การถือหุ้นทางตรง : 149,538,400 หุ้น (16.493206 %) • การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหารตามมาตรา 59 (**): 0 หุ้น (0.000000 %) 	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่ได้มีการลาออกระหว่างปี)</p>	12 มี.ค. 2563	<p>พัฒนา</p> <p>อสังหาริมทรัพย์,</p> <p>วิศวกรรม,</p> <p>สถาปัตยกรรม,</p> <p>บริหารธุรกิจ, การจัดการองค์กร</p>

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>4. นาย พงศ์นรินทร์ เลิศรุ่งพร</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 49 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา :ปริญญาเอก</p> <p>สาขา : คณะเทคโนโลยีเทคนิคศึกษา สาขาวิชาเทคโนโลยีเทคนิคศึกษา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ</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 : 145,320,000 หุ้น (16.027941 %) • การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหารตามมาตรา 59 (**): 0 หุ้น (0.000000 %) 	<p>กรรมการ (กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่ได้มีการลาออกระหว่างปี)</p>	12 มี.ค. 2563	<p>ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์, เทคโนโลยีสารสนเทศ และการสื่อสาร, การจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศ, การจัดการข้อมูล, กฎหมาย</p>

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>5. นาย ชายชาญ แก้ววิศิษฐ์</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 46 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท</p> <p>สาขา : รัฐศาสตร์</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 : 63,145,000 หุ้น (6.964522 %) • การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหารตามมาตรา 59 (**): 0 หุ้น (0.000000 %) 	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</p> <p>ผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ :</p> <p>กรรมการที่หมดวาระและได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาใหม่</p>	12 มี.ค. 2563	<p>เศรษฐศาสตร์,</p> <p>กฎหมาย,</p> <p>บริหารธุรกิจ, พลังงาน</p> <p>และสาธารณสุขโรค,</p> <p>พาณิชย์</p>

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>6. นาย อรรถ เลิศรุ่งพร เพศ: ชาย อายุ : 45 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : การตลาด 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</p> <ul style="list-style-type: none"> • การถือหุ้นทางตรง : 147,050,000 หุ้น (16.218750 %) • การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหารตามมาตรา 59 (**): 0 หุ้น (0.000000 %) 	<p>กรรมการ (กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ผูกพันบริษัทตามหนังสือ รับรอง : ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการที่หมดวาระและได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาใหม่</p>	12 มี.ค. 2563	<p>เงินทุนและหลักทรัพย์, พัฒนา อสังหาริมทรัพย์, การ ตลาด, ผู้นำ, บริหารธุรกิจ</p>

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>7. นาย งามอาจ ชาญประสิทธิ์ชัย</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 48 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา :ปริญญาเอก</p> <p>สาขา : 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 %) • การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหารตามมาตรา 59 (**): 0 หุ้น (0.000000 %) 	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</p> <p>ผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ :</p> <p>กรรมการที่หมดวาระและได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาใหม่</p>	12 มี.ค. 2563	การเงิน, บัญชี, การวิเคราะห์ข้อมูล, การตรวจสอบ, เศรษฐศาสตร์

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>8. นาย อภิชา นิธิอนันตกร</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 44 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 %) • การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหารตามมาตรา 59 (**): 0 หุ้น (0.000000 %) 	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</p> <p>ผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ :</p> <p>กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีลาออกระหว่างปี)</p>	12 มี.ค. 2563	เศรษฐศาสตร์, การตลาด, ผู้นำ, บริหารธุรกิจ, การจัดการองค์กร

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>9. นาย อุทิศ พงศ์จิรวัฒนา</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 44 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา :ปริญญาเอก</p> <p>สาขา : เศรษฐศาสตร์</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p> <p>การถือครองหุ้นในบริษัท</p> <ul style="list-style-type: none"> • การถือหุ้นทางตรง : 935,000 หุ้น (0.103125 %) • การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหารตามมาตรา 59 (**): 0 หุ้น (0.000000 %) 	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</p> <p>ผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ :</p> <p>กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p>	12 มี.ค. 2563	<p>เศรษฐศาสตร์, สถิติ,</p> <p>การวิเคราะห์ข้อมูล,</p> <p>การจัดการกลยุทธ์, การจัดการความเสี่ยง</p>

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>10. นาง ปราณี เลิศรุ่งพร เพศ: หญิง อายุ : 71 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</p> <ul style="list-style-type: none"> • การถือหุ้นทางตรง : 1,000,000 หุ้น (0.110294 %) • การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหารตามมาตรา 59 (**): 0 หุ้น (0.000000 %) 	<p>กรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p>	12 มี.ค. 2563	<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 หรือปกปิดข้อความจริงที่ควรบอกให้แจ้งในสาระสำคัญซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน หรือ ผู้ที่เกี่ยวข้อง

(3) การกระทำอันไม่เป็นธรรมหรือการเอาเปรียบผู้ลงทุนในการซื้อขายหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือมีหรือเคยมีส่วนร่วมหรือสนับสนุนการกระทำความผิดกล่าว

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

รายชื่อกรรมการ จำแนกตามตำแหน่ง

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	กรรมการ ที่เป็นผู้ บริหาร	กรรมการ ที่ไม่เป็น ผู้บริหาร	กรรมการอิสระ	กรรมการที่ไม่ เป็นผู้บริหาร และไม่ดำรง ตำแหน่ง กรรมการอิสระ	กรรมการผู้มี อำนาจลงนาม ผูกพันบริษัท ตามหนังสือ รับรอง
1. นางสาว อีรพรรณ อิงภากรณ์	ประธาน กรรมการ		✓	✓		
2. นาย ไชยยุทธ เลิศรุ่ง พร	รองประธาน กรรมการ		✓		✓	
3. นาย พงศ์พจน์ เลิศ รุ่งพร	กรรมการ	✓				✓
4. นาย พงศ์นรินทร์ เลิศรุ่งพร	กรรมการ	✓				✓
5. นาย ชายชาญ แก้ววิ ศิษฐ์	กรรมการ		✓		✓	
6. นาย อรรถ เลิศรุ่งพร	กรรมการ	✓				✓
7. นาย งามอาจ ชาญ ประสิทธิ์ชัย	กรรมการ		✓	✓		
8. นาย อภิชา นิธิ อนันตกร	กรรมการ		✓	✓		
9. นาย อุทิศ พงศ์จิร วัฒนา	กรรมการ		✓	✓		
10. นาง ปราณี เลิศรุ่ง พร	กรรมการ		✓		✓	
รวม (คน)		3	7	4	3	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. พาณิชยกรรม	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

ประธานกรรมการเป็นสมาชิกในคณะกรรมการบริหาร : ไม่ใช่

หรือคณะทำงาน

บริษัทแต่งตั้งกรรมการอิสระอย่างน้อยหนึ่งคนเพื่อกำหนดวาระ : ไม่ใช่

การประชุมคณะกรรมการ

มาตรการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ

มาตรการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ : มี

วิธีการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ : การเพิ่มสัดส่วนกรรมการอิสระมากกว่ากึ่งหนึ่ง

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการที่เป็นผู้บริหาร กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และกรรมการอิสระ โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 และไม่น้อยกว่า 3 คน คุณสมบัติของกรรมการอิสระเป็นไปตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

7.2.3 ข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

กฎบัตรคณะกรรมการ (Board charter) : มี

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

องค์ประกอบ

1. ต้องมีความรู้ ความเข้าใจในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และข้อพึงปฏิบัติที่ดีในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ
2. มีความรู้ในธุรกิจของบริษัท และความสามารถในการสื่อสารที่ดี
3. ตามข้อบังคับของบริษัทคณะกรรมการของบริษัทต้องประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 5 คนและกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรไทย กรรมการของบริษัท จะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด และกรรมการบริษัทจะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทหรือไม่ก็ได้
4. คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการที่เป็นผู้บริหาร กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารและกรรมการอิสระ โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 และไม่น้อยกว่า 3 คน คุณสมบัติของกรรมการอิสระเป็นไปตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด
5. คณะกรรมการบริษัทเลือกกรรมการคนหนึ่งจากกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารเป็นประธานกรรมการ
6. คณะกรรมการบริษัทเลือกบุคคลหนึ่งทำหน้าที่เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริษัท เลขานุการคณะกรรมการบริษัทจะเป็นกรรมการหรือไม่ก็ได้

คุณสมบัติ

1. ต้องมีคุณสมบัติที่เหมาะสมและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด
2. ต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นอย่างดี มีความซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ และมีเวลาเพียงพอที่จะอุทิศความรู้ความสามารถและปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัทฯ อย่างเต็มที่

การแต่งตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่ง

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

• ในการเลือกตั้งกรรมการอาจใช้วิธีออกเสียงลงคะแนนเลือกกรรมการเป็นรายบุคคลคราวละคนหรือ คราวละหลาย ๆ คน ตามแต่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเห็นสมควร แต่ในการลงมติแต่ละครั้ง ผู้ถือหุ้นต้องออกเสียงด้วย คะแนนเสียงที่มีตามข้อ 1 ทั้งหมดจะแบ่งคะแนนเสียงแก่ผู้ใดผู้หนึ่งมากน้อยเพียงใดไม่ได้ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นไม่สามารถแบ่ง คะแนนเสียงของตนในการเลือกตั้งกรรมการ เพื่อให้ผู้ใดผู้หนึ่งมากน้อยตามมาตรา 70 วรรคหนึ่งแห่ง พ.ร.บ. มหาชน ๆ ได้ (ลงคะแนนแบบ NON-CUMULATIVE VOTING เท่านั้น)

• บุคคลที่ได้รับคะแนนสูงสุดตามลำดับเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นคณะกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะ พึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกิน จำนวนคณะกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ประธานในที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

2. การแต่งตั้งกรรมการมีความโปร่งใสชัดเจน และเป็นการแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ

3. คณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่ในการบริหารจัดการ การดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยมีวาระการดำรงตำแหน่งตามข้อบังคับของบริษัท กล่าวคือ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้ง ให้คณะกรรมการออกจาก ตำแหน่งจำนวน 1 ใน 3 ของจำนวนคณะกรรมการทั้งหมดในขณะนั้น ถ้าจำนวนคณะกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วน ไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วน 1 ใน 3 คณะกรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่ง อาจได้รับเลือกให้กลับเข้ามารับตำแหน่งอีกได้

4. กรรมการอิสระ มีวาระการดำรงตำแหน่งต่อเนื่องไม่เกิน 9 ปี นับจากวันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรง ตำแหน่งกรรมการอิสระครั้งแรก ในกรณีจำเป็นที่จะแต่งตั้งกรรมการอิสระนั้นให้ดำรงตำแหน่งต่อไป คณะกรรมการบริษัทต้องพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลถึงความจำเป็นดังกล่าว

5. กรรมการบริษัทจะพ้นตำแหน่งเมื่อ

- เสียชีวิต
- ลาออก
- ขาดคุณสมบัติและมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายกำหนด
- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติให้ออก
- ศาลมีคำสั่งให้ออก

6. กรรมการบริษัทคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นใบลาออกต่อบริษัทฯ การลาออกให้มีผลตั้งแต่วันที่ใบลาออกมาถึงบริษัทฯ

7. ในกรณีที่ตำแหน่งคณะกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการเลือก บุคคลซึ่งมีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด หรือกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของ กรรมการผู้นั้นจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน โดยบุคคลซึ่งเข้ามาแทนจะอยู่ในตำแหน่งได้เพียงเท่าวาระที่เหลืออยู่

8. กรรมการของบริษัท ที่จะไปดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทอื่น ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท สำหรับคณะกรรมการเฉพาะเรื่อง ได้แก่คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ให้มีวาระดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดย 1 ปี ในที่นี้หมายถึงช่วงเวลาระหว่างวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของปีที่ได้รับการแต่งตั้ง จนถึงวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในปีถัดไป

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย นโยบาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุม

2. พิจารณานุมัติแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด ตามพระราชบัญญัติ บริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และประกาศข้อบังคับบริษัทและ/หรือระเบียบ ที่เกี่ยวข้องกับตำแหน่งกรรมการ ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากการออกตามวาระ

3. พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร โดยเลือกจากกรรมการของบริษัทและ/หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าเหมาะสม พร้อมทั้งกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

4. พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน โดยเลือกจากกรรมการของบริษัทและ/หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าเหมาะสม พร้อมทั้งกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

5. พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยเลือกจากกรรมการของบริษัทและ/หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าเหมาะสม พร้อมทั้งกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

6. พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบโดยพิจารณาจากคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์รวมถึงประกาศข้อบังคับและ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

7. พิจารณาเสนอการกำหนดและ/หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการซึ่งมีอำนาจผูกพันบริษัทต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติและ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการซึ่งมีอำนาจผูกพันบริษัทได้

8. แต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ดำเนินการของบริษัท ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ หรืออาจมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจ และ/หรือ ภายในเวลาตามที่คณะกรรมการเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการอาจ ยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขอำนาจนั้น ๆ ได้
9. พิจารณานุมัติการทำรายการการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทเว้นแต่ในกรณีที่รายการ ดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ในการพิจารณานุมัติดังกล่าวให้เป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
10. พิจารณานุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เว้นแต่ในรายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ในการพิจารณานุมัติดังกล่าวให้เป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องกับ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
11. พิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อเห็นได้ว่าบริษัทมีกำไรพอสมควรที่จะ ทำเช่นนั้น และรายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวต่อไป
12. มีหน้าที่กำหนดวิสัยทัศน์ นโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทกลยุทธ์ธุรกิจ งบประมาณประจำปี และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้ อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลเพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น และการเติบโตอย่างยั่งยืน
13. รับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นโดยสม่ำเสมอ ดำเนินงานโดยรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น มีการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญต่อผู้ลงทุน อย่างถูกต้องครบถ้วน มีมาตรฐานและโปร่งใส
14. กำกับดูแลให้ฝ่ายระบบบริหารคุณภาพหรือฝ่ายจัดการ มีระบบการบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
15. พิจารณาตัดสินใจในเรื่องที่มีสาระสำคัญ เช่น นโยบายและแผนธุรกิจโครงการลงทุนขนาดใหญ่ อำนาจการบริหาร การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และรายการอื่นใดที่กฎหมายกำหนด
16. กำหนดอำนาจและระดับการอนุมัติในการทำธุรกรรม และการดำเนินการต่างๆที่เกี่ยวข้องกับงานของบริษัทให้คณะหรือบุคคลตามความเหมาะสม และให้เป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องโดยจัดทำเป็นคู่มือ ดำเนินการ และให้มีการทบทวนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
17. จัดให้มีระบบบัญชีการรายงานทางการเงินและการสอบบัญชีที่เชื่อถือได้รวมทั้งดูแลจัดให้มี กระบวนการในการประเมินความเหมาะสมของการควบคุมภายใน
18. ให้ความเห็นชอบในการเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและพิจารณาค่าสอบบัญชีประจำปีเพื่อนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นในการพิจารณานุมัติแต่งตั้ง
19. รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการในการจัดทำรายงานทางการเงินโดยแสดงควบคู่กับรายงาน ของผู้สอบบัญชีไว้ในรายงานประจำปี และครอบคลุมในเรื่องสำคัญ ๆ ตามนโยบายข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับ บริษัทจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
20. กำกับดูแลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ให้เป็นไปตามกฎบัตรที่กำหนดไว้
21. คณะกรรมการต้องประเมินผลการปฏิบัติด้วยตนเอง และประเมินผลการปฏิบัติงานโดยรวม

การประชุมคณะกรรมการบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัท ต้องจัดให้มีการประชุมเพื่อรับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างน้อยปีละ 5 ครั้ง ในการประชุมกรรมการต้องแสดงความเห็น และใช้ดุลยพินิจอย่างเป็นอิสระ กรรมการควรเข้าประชุมทุกครั้ง นอกเหนือจากมีเหตุสุดวิสัย ซึ่งต้องแจ้งต่อเลขานุการคณะกรรมการบริษัทเป็น การล่วงหน้า บริษัทต้องรายงานจำนวน ครั้งที่เข้าร่วมประชุมของกรรมการไว้ในรายงานประจำปี ซึ่งในการประชุม คณะกรรมการแต่ละครั้ง เพื่อให้ คณะกรรมการทุกท่านทราบเป็นการล่วงหน้า เลขานุการคณะกรรมการจะต้องจัดส่งหนังสือเชิญประชุมแก่ กรรมการ ทุกท่าน เพื่อให้ทราบถึง วันเวลาสถานที่และวาระการประชุม โดยจัดส่งเป็นการล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน และเป็นผู้ รวบรวมเอกสารประกอบการประชุมจากกรรมการ และฝ่ายจัดการ เพื่อจัดส่งให้คณะกรรมการล่วงหน้าและเอกสาร ดังกล่าวต้องให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจและใช้ดุลยพินิจอย่างเป็นอิสระของคณะกรรมการเลขานุการ คณะกรรมการจะต้องเป็นผู้บันทึกประเด็นในการประชุม เพื่อจัดทำเป็น รายงานการประชุมซึ่งต้องมีเนื้อหาสาระ ครบถ้วนและเสร็จสมบูรณ์ภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันประชุมเสร็จสิ้น เพื่อเสนอให้ประธานคณะกรรมการบริษัทลง นาม และจะต้องจัดให้มีระบบการจัดเก็บที่ดี สะดวกต่อการค้นหาและรักษาความลับได้ดี
2. กรรมการบริษัท ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องใด ไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติในเรื่องนั้น
3. การออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทให้ถือเอาความเห็นที่เป็นเสียงข้างมากเป็นสำคัญ ในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเสียงเป็นเสียงชี้ขาด อย่างไรก็ตาม ความเห็นของกรรมการบริษัทคนอื่น ๆ ที่มีได้ลงมติเห็นด้วยให้ระบุไว้ในรายงานการประชุม

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 และประกาศข้อบังคับฉบับรวมถึงและ/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/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการซึ่งมีอำนาจผูกพันบริษัทได้
8. แต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ดำเนินกิจการของบริษัท ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ หรืออาจมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจ และ/หรือ ภายในเวลาตามที่คณะกรรมการเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการอาจ ยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขอำนาจนั้น ๆ ได้
9. พิจารณานุมัติการทำรายการการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทเว้นแต่ในกรณีที่รายการ ดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ในการพิจารณานุมัติดังกล่าวให้เป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
10. พิจารณานุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เว้นแต่ในรายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ในการพิจารณานุมัติดังกล่าวให้เป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องกับ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
11. พิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อเห็นว่าบริษัทมีกำไรพอสมควรที่จะ ทำเช่นนั้น และรายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวต่อไป
12. มีหน้าที่กำหนดวิสัยทัศน์ นโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัททุกยุทธศาสตร์ งบประมาณประจำปี และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้ อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลเพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น และการเติบโตอย่างยั่งยืน
13. รับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นโดยสม่ำเสมอ ดำเนินงานโดยรักษามูลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น มีการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญต่อผู้ลงทุนอย่างถูกต้องครบถ้วน มีมาตรฐานและโปร่งใส
14. กำกับดูแลให้ฝ่ายระบบบริหารคุณภาพหรือฝ่ายจัดการ มีระบบการบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
15. พิจารณาดัดสินในเรื่องที่มีสาระสำคัญ เช่น นโยบายและแผนธุรกิจโครงการลงทุนขนาดใหญ่ อำนาจการบริหาร การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และรายการอื่นใดที่กฎหมายกำหนด
16. กำหนดอำนาจและระดับการอนุมัติในการทำธุรกรรม และการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับงานของบริษัทให้คณะหรือบุคคลตามความเหมาะสม และให้เป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องโดยจัดทำเป็นคู่มือ ดำเนินการ และให้มีการทบทวนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

17. จัดให้มีระบบบัญชีการรายงานทางการเงินและการสอบบัญชีที่เชื่อถือได้รวมทั้งดูแลจัดให้มี กระบวนการในการประเมินความเหมาะสมของการควบคุมภายใน
18. ให้ความเห็นชอบในการเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและพิจารณาค่าสอบบัญชีประจำปีเพื่อนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติแต่งตั้ง
19. รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการในการจัดทำรายงานทางการเงินโดยแสดงควบคู่กับรายงาน ของผู้สอบบัญชีไว้ในรายงานประจำปี และครอบคลุมในเรื่องสำคัญ ๆ ตามนโยบายข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับ บริษัทจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
20. กำกับดูแลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ให้เป็นไปตามกฎบัตรที่กำหนดไว้
21. คณะกรรมการต้องประเมินผลการปฏิบัติด้วยตนเอง และประเมินผลการปฏิบัติงานโดยรวม

ลิงก์กฎบัตร

-

คณะกรรมการตรวจสอบ

บทบาทหน้าที่

- การสอบทานรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

1. สอบทานรายงานทางการเงินเพื่อให้มั่นใจว่า มีความถูกต้องและเชื่อถือได้รวมถึงการเปิดเผยข้อมูล อย่างเพียงพอโดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชีภายนอก และผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปีสอบทานให้บริษัทมีรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยอย่างเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ให้มีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพและพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจน ให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน 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. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการเกี่ยวข้องหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องครบถ้วน ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง
9. พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชี รวมถึงพิจารณาเสนอคำตอบ แทนของผู้สอบบัญชีของบริษัทต่อคณะกรรมการบริษัทรวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่ฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
10. สอบทานให้บริษัท มีระบบการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
11. รายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ให้คณะกรรมการบริษัททราบอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง
12. ประเมินผลการดำเนินงานเกี่ยวกับการตรวจสอบภายในของคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยปีบัญชีการเงินละ 1 ครั้ง ให้คณะ

กรรมการบริษัททราบ

13. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีบริษัทของซึ่งรายงาน 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 ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายบัตร (Charter)
- 13.8 รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
14. ร่วมให้ความเห็นในการพิจารณาแต่งตั้ง ถอดถอน ประเมินผลงานของเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานตรวจสอบภายใน
15. ในการปฏิบัติงานตามขอบเขตหน้าที่ ให้คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจเชิญให้ฝ่ายจัดการ ผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทที่เกี่ยวข้องมาให้ความเห็น เข้าร่วมประชุมหรือส่งเอกสารที่เห็นว่าเกี่ยวข้องหรือจำเป็น
16. คณะกรรมการต้องประเมินผลการปฏิบัติงานด้วยตนเอง 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 จำน่า จำนอง ค้ำประกัน และการอื่นใด รวมถึงการซื้อขาย/จดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัทฯ ภายใต้อำนาจอนุมัติที่ได้กำหนดไว้
5. พิจารณาปรับปรุงแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัท ให้เหมาะสม เพื่อประโยชน์ของบริษัท
6. พิจารณาผลกำไรและขาดทุนของบริษัท และเสนอจ่ายปันผลประจำปี พิจารณาการดำเนินธุรกิจใหม่หรือเลิกธุรกิจ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
7. พิจารณาอนุมัติระเบียบ ข้อบังคับ แนวนโยบายการบริหารงาน และการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือการทำสัญญาต่าง ๆ อันมีผลผูกพันบริษัท ตามอำนาจในคู่มืออำนาจดำเนินการ
8. พิจารณาการกำหนดอำนาจและระดับการอนุมัติของแต่ละบุคคลให้เป็นไปอย่างเหมาะสม และจัดให้มีการแบ่งหน้าที่ที่อาจเอื้อให้เกิดการทำทุจริตออกจากกัน รวมถึงการกำหนดขั้นตอน และวิธีการทำธุรกรรมกับ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวอย่างเหมาะสม เพื่อป้องกันการถ่ายเทผลประโยชน์ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติหลักการรวมถึงควบคุมให้มีการถือปฏิบัติตามหลักการและข้อกำหนดที่ได้รับอนุมัติแล้ว
9. พิจารณากลับกรองรายงานทุกประเภทที่เสนอคณะกรรมการบริษัทฯ ยกเว้น งานที่อยู่ภายใต้หน้าที่ความรับผิดชอบและ/หรือ เป็น

อำนาจของคณะกรรมการชุดย่อยอื่นของบริษัทฯ ที่จะเป็นผู้พิจารณาถ่วงถ่วงเพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัทฯ 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/หรืออนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร จะต้องรายงานให้คณะกรรมการบริษัทฯ รับทราบในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครึ่งถัดไป
14. คณะกรรมการต้องประเมินผลการปฏิบัติงานด้วยตนเอง และประเมินผลการปฏิบัติงานโดยรวม

ลิงก์กฎบัตร

-

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 รวมถึงสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป
6. จัดให้มีการสื่อสารความเสี่ยงองค์กรให้พนักงานทุกระดับได้รับทราบ เพื่อให้พนักงานทุกคนได้ตระหนักถึงปัจจัยความเสี่ยงที่จะส่งผลกระทบต่อเป้าหมายของบริษัทฯ และกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบในแต่ละปัจจัยเสี่ยงชัดเจน เพื่อให้มั่นใจว่าจะมีผู้รับผิดชอบที่จะจัดทำแผนบริหารจัดการความเสี่ยง ติดตาม และประเมินผลอย่างต่อเนื่อง
7. ส่งเสริมให้พนักงานทุกระดับได้ตระหนัก และให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยง จนเป็นวัฒนธรรมองค์กร และให้การสนับสนุนในการพัฒนาศักยภาพของพนักงานด้านการบริหารความเสี่ยง
8. แต่งตั้งคณะทำงาน เพื่อช่วยปฏิบัติงานได้ตามความจำเป็นและเหมาะสม
9. ดูแล เสนอแนะวิธีป้องกัน และวิธีลดความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ติดตาม ประเมินผลและปรับปรุงแผนการดำเนินงานเพื่อลดความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง และเหมาะสมกับสภาวะการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้มั่นใจว่าความเสี่ยงได้รับการบริหารจัดการอย่างเพียงพอและเหมาะสม
10. ส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการปรับปรุง และพัฒนาระบบการบริหารความเสี่ยงภายในบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ
11. สื่อสารแลกเปลี่ยนข้อมูล และประสานงานเกี่ยวกับความเสี่ยงและการควบคุมภายในกับคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง
12. รายงานผลการบริหารความเสี่ยงองค์กร ให้คณะกรรมการบริหารและคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อเสนอต่อกรรมการบริษัทฯ รับทราบ และในกรณีที่ปัจจัยหรือเหตุการณ์สำคัญ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อบริษัทฯ หรือผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อทราบและพิจารณาโดยเร็วที่สุด
13. จัดทำคู่มือการบริหารความเสี่ยง แผนงานเพื่อป้องกัน ประเมินผล และจัดทำรายงานการบริหารความเสี่ยงแบบบูรณาการโดยเชื่อมโยงระบบสารสนเทศ
14. ประชุมคณะกรรมการฯ อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ทั้งนี้ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงสามารถเรียกประชุมเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร หรือคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเรียกร้องให้มีการจัดประชุมเพื่อพิจารณาประเด็นด้านความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจเร่งด่วน
15. ในกรณีที่ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยงไม่อยู่ที่ประชุม หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้กรรมการบริหารความเสี่ยงที่มาประชุมเลือกกรรมการบริหารความเสี่ยงคนใดคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

16. กรรมการที่อาจมีความขัดแย้งหรือมีส่วนได้ส่วนเสียในเรื่องใด ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้นๆ
17. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัท มอบหมาย ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารความเสี่ยง
18. คณะกรรมการต้องประเมินผลการปฏิบัติด้วยตนเอง และประเมินผลการปฏิบัติงานโดยรวม

ลิงก์กฎบัตร

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

บทบาทหน้าที่

- การสรรหากรรมการ / ผู้บริหารระดับสูง

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนของบริษัทฯ มีขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบ ดังต่อไปนี้

ด้านการสรรหา

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

ด้านการพิจารณาค่าตอบแทน

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

ลิงก์กฎบัตร

7.3.2 ข้อมูลคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละชุด

รายชื่อคณะกรรมการตรวจสอบ

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>1. นาย งามอาจ ขาญประสิทธิ์ชัย^(*) เพศ: ชาย อายุ : 48 ปี วุฒิการศึกษา :ปริญญาเอก สาขา : คณะธุรกิจเทคโนโลยีและการจัดการนวัตกรรม สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ มีประสบการณ์ความรู้ด้านการตรวจสอบบัญชี : ใช่</p>	<p>ประธานกรรมการตรวจสอบ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการที่หมดวาระและได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาใหม่</p>	12 มี.ค. 2563	การเงิน, บัญชี, การวิเคราะห์ข้อมูล, การตรวจสอบ, เศรษฐศาสตร์
<p>2. นางสาว ชีรพรรณ อึ้งภากรณ์^(*) เพศ: หญิง อายุ : 46 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาเอก สาขา : การเงิน สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ มีประสบการณ์ความรู้ด้านการตรวจสอบบัญชี : ใช่</p>	<p>กรรมการตรวจสอบ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่ย่างงานและไม่มีลาออกระหว่างปี)</p>	12 มี.ค. 2563	เศรษฐศาสตร์, บัญชี, การเงิน, การวิเคราะห์ข้อมูล, การตรวจสอบ
<p>3. นาย อภิชา นิธิอนันตร เพศ: ชาย อายุ : 44 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : การจัดการ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ มีประสบการณ์ความรู้ด้านการตรวจสอบบัญชี : ไม่ใช่</p>	<p>กรรมการตรวจสอบ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่ย่างงานและไม่มีลาออกระหว่างปี)</p>	12 มี.ค. 2563	เศรษฐศาสตร์, การตลาด, ผู้นำ, บริหารธุรกิจ, การจัดการองค์กร

คำอธิบายเพิ่มเติม:

(*) กรรมการที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงินของบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการบริหาร

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง
1. นาย ไชยยุทธ เลิศรุ่งพร เพศ: ชาย อายุ : 71 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : การจัดการ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่	ประธานกรรมการบริหาร	25 ก.พ. 2563
2. นาง ปราณี เลิศรุ่งพร เพศ: หญิง อายุ : 71 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : การจัดการ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่	รองประธานกรรมการบริหาร	25 ก.พ. 2563
3. นาย พงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร เพศ: ชาย อายุ : 46 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่	กรรมการบริหาร	25 ก.พ. 2563
4. นาย อรรถ เลิศรุ่งพร เพศ: ชาย อายุ : 45 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : การตลาด สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่	กรรมการบริหาร	25 ก.พ. 2563

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง
5. นาย พงศ์นรินทร์ เลิศรุ่งพร เพศ: ชาย อายุ : 49 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาเอก สาขา : คณะเทคโนโลยีเทคนิคศึกษา สาขาวิชาเทคโนโลยี เทคนิคศึกษา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้า พระนครเหนือ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่	กรรมการบริหาร	25 ก.พ. 2563
6. นางสาว วรรณภา ศรีบุญเรือง เพศ: หญิง อายุ : 43 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : บัญชี สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่	กรรมการบริหาร	14 ม.ค. 2565

รายชื่อคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

ชื่อคณะกรรมการชุดย่อย	รายชื่อ	ตำแหน่ง
คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	นาย อุทิศ พงศ์จิรวัดนา	ประธานกรรมการชุดย่อย (กรรมการอิสระ)
	นาย พงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร	กรรมการชุดย่อย
	นาย อรรถ เลิศรุ่งพร	กรรมการชุดย่อย
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	นาย อภิชา นิธิอนันตกร	ประธานกรรมการชุดย่อย (กรรมการอิสระ)
	นาย พงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร	กรรมการชุดย่อย
	นาย อุทิศ พงศ์จิรวัดนา	กรรมการชุดย่อย (กรรมการอิสระ)

7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

7.4.1 รายชื่อและตำแหน่งของผู้บริหาร

รายชื่อผู้บริหารสูงสุดและผู้บริหาร 4 รายแรกนับจากผู้บริหารสูงสุด

รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
1. นาย พงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร เพศ: ชาย อายุ : 46 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด)	12 มี.ค. 2563	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, วิศวกรรม, สถาปัตยกรรม, บริหารธุรกิจ, การจัดการ องค์กร
2. นาย พงศ์นรินทร์ เลิศรุ่งพร เพศ: ชาย อายุ : 49 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาเอก สาขา : คณะเทคโนโลยีเทคนิคศึกษา สาขา วิชาเทคโนโลยีเทคนิคศึกษา มหาวิทยาลัย เทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	กรรมการผู้จัดการสายงาน สนับสนุนงานระบบ	25 ก.พ. 2563	ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์, เทคโนโลยีสารสนเทศและการ สื่อสาร, การจัดการเทคโนโลยี สารสนเทศ, การจัดการข้อมูล, กฎหมาย
3. นาย อรรถ เลิศรุ่งพร เพศ: ชาย อายุ : 45 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : การตลาด สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	กรรมการผู้จัดการสายงาน พัฒนาธุรกิจ การขาย และการ ตลาด	25 ก.พ. 2563	เงินทุนและหลักทรัพย์, พัฒนา อสังหาริมทรัพย์, การตลาด, ผู้นำ, บริหารธุรกิจ

รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
4. นางสาว วรรณภา ศรีบุญเรือง ^{(*)(**)} เพศ: หญิง อายุ : 43 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : บัญชี สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ใช่	ผู้อำนวยการสายงานบัญชีและการเงิน	14 ม.ค. 2565	บัญชี
5. นางสาว ธัญมล หนองภักดี เพศ: หญิง อายุ : 37 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 รายแรกนับจากผู้บริหาร : 31 ธ.ค. 2568

สูงสุด ณ วันที่

รูปแผนภาพโครงสร้างผู้บริหารสูงสุดและผู้บริหาร 4 รายแรกนับจากผู้บริหารสูงสุด

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)

ฝ่ายบริหารสูงสุด



นายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



ดร.พงศ์นรินทร์ เลิศรุ่งพร
กรรมการผู้จัดการ สายงานสนับสนุนระบบ



นายอรรถ เลิศรุ่งพร
กรรมการผู้จัดการ สายงานพัฒนาธุรกิจ การตลาดและการขาย

นางสาววรรณ ศรีบุญเรือง

ผู้อำนวยการสายงานบริหารบัญชีและการเงิน

นางสาวรัชกมล หนองภักดี

ผู้อำนวยการส่วนงานควบคุมการปฏิบัติงาน

7.4.2 นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

การพิจารณาค่าตอบแทน

- กำหนดหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการเพื่อให้มีความเหมาะสม โดย ทบทวนความเหมาะสมของเกณฑ์ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน เปรียบเทียบกับข้อมูลการจ่ายค่าตอบแทนของบริษัทที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันกับบริษัท และกำหนดเกณฑ์ให้เหมาะสมเพื่อให้เกิดผลงานตามที่คาดหวัง ให้มีความเป็นธรรม และ เป็นการตอบแทนบุคคลที่ช่วยให้งานของบริษัท ประสบผลสำเร็จ
- ทบทวนรูปแบบการจ่ายค่าตอบแทนทุกประเภท เช่น ค่าตอบแทนประจำ ค่าตอบแทนตามผลการดำเนินงาน และค่าเบี้ยประชุม โดย คำนึงถึงแนวปฏิบัติที่อุตสาหกรรมเดียวกันใช้อยู่ ผลประกอบการและขนาดของธุรกิจของบริษัท และความรับผิดชอบ ความรู้ ความสามารถและ ประสบการณ์ของกรรมการและผู้บริหารระดับสูง ที่บริษัทต้องการ
- พิจารณาเกณฑ์การประเมินผลงานประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการตามที่ได้รับ มอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- กำหนดค่าตอบแทนประจำปี ของกรรมการประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการตาม หลักเกณฑ์การจ่ายที่ได้พิจารณาไว้ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติค่าตอบแทนของประธาน เจ้าหน้าที่บริหารและรองกรรมการผู้จัดการส่วนของกรรมการให้คณะกรรมการบริษัทนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ

5. พิจารณาความเหมาะสมและให้ความเห็นชอบในกรณีที่มีการเสนอขายหลักทรัพย์ใหม่ให้กรรมการและพนักงาน โดยยึดหลักให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น และสร้างแรงจูงใจให้กรรมการและพนักงานปฏิบัติหน้าที่เพื่อให้เกิดการสร้างมูลค่าเพิ่มให้ผู้ถือหุ้นในระยะยาวและสามารถรักษาคูณภาพที่มีคุณภาพได้อย่างแท้จริง

คณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนมีความ : ไม่มี

เห็น

ต่อนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหารหรือไม่

7.4.3 คำตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

คำตอบแทนที่เป็นตัวเงินของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

	2566	2567	2568
คำตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหารรวม (บาท)	4,836,503.00	4,835,488.00	5,177,091.00
คำตอบแทนกรรมการบริหาร (บาท)	550,000.00	490,000.00	506,000.00
คำตอบแทนผู้บริหาร (บาท)	4,286,503.00	4,345,488.00	4,671,091.00

คำตอบแทนอื่นของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

	2566	2567	2568
เงินที่บริษัทสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับ กรรมการผู้บริหารและผู้บริหาร (บาท)	212,700.00	175,500.00	131,320.00

คำตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้างจ่ายของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

คำตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้างจ่ายของกรรมการบริหารและผู้ : 0.00

บริหารในรอบปีที่ผ่านมา

ประมาณคำตอบแทนของกรรมการบริหารและผู้บริหารในรอบปี : 0.00

ปัจจุบัน

7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงานของบริษัท

จำนวนพนักงาน

	2566	2567	2568
พนักงานรวม (คน)	65	89	93
พนักงานชาย (คน)	30	42	46
พนักงานหญิง (คน)	35	47	47

จำนวนพนักงาน จำแนกตามตำแหน่งและสายงาน

จำนวนพนักงานชาย จำแนกตามตำแหน่ง

	2566	2567	2568
จำนวนพนักงานชาย ระดับปฏิบัติการ (คน)	30	42	46

จำนวนพนักงานหญิง จำแนกตามตำแหน่ง

	2566	2567	2568
จำนวนพนักงานหญิง ระดับปฏิบัติการ (คน)	35	47	47

การเปลี่ยนแปลงจำนวนพนักงานอย่างมีนัยสำคัญ

จำนวนพนักงานเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา : ไม่ใช่

ข้อมูลเกี่ยวกับค่าตอบแทนพนักงาน

ค่าตอบแทนของพนักงาน

	2566	2567	2568
ค่าตอบแทนพนักงานรวม (บาท)	13,575,804.00	14,375,704.00	15,390,704.00
ค่าตอบแทน พนักงานชาย (บาท)	6,335,103.30	6,287,944.00	9,489,347.58
ค่าตอบแทน พนักงานหญิง (บาท)	7,240,700.70	8,087,760.00	5,901,356.42

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (Provident fund: PVD)

นโยบายและแนวปฏิบัติการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (Provident fund: PVD)

นโยบายการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ : ไม่มี

บริษัทได้มีการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพภายใต้การจัดการของ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด มีผลตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2563 เพื่อสร้างขวัญและกำลังใจให้แก่พนักงานและเพื่อจูงใจให้พนักงานทำงานกับบริษัทในระยะยาว

หลักเกณฑ์การเข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของพนักงาน

1. บททั่วไปและคำจำกัดความ

"อายุงาน" หมายถึง ระยะเวลาการทำงานต่อเนื่องกัน นับตั้งแต่วันที่เริ่มต้นทำงานกับบริษัท จนถึงวันทำงานวันสุดท้ายกับบริษัท หรือวันที่สิ้นสุดสมาชิกภาพจากการเป็นสมาชิกกองทุน

"อายุสมาชิก" หมายถึง ระยะเวลาที่ต่อเนื่องกันโดยนับตั้งแต่วันที่เริ่มต้นเข้าเป็นสมาชิกกองทุนกับบริษัท จนถึงวันที่สิ้นสุดสมาชิกภาพจากการเป็นสมาชิกกองทุน

2. บุคคลที่จะเป็นสมาชิกกองทุนนี้จะต้องมีคุณสมบัติดังต่อไปนี้ครบถ้วน

- ลูกจ้างที่ได้รับการบรรจุเป็นพนักงานประจำ และอายุงาน 1 ปี ขึ้นไป
- แสดงความจำนงเข้าเป็นสมาชิก
- ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกองทุนให้เข้าเป็นสมาชิกได้

อนึ่ง 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. สมักรับเลือกตั้ง ตามหลักเกณฑ์การเลือกตั้ง กรรมการกองทุนฝ่ายลูกจ้าง ตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับ

ง. ต้องมีอายุการทำงาน 1 ปี ขึ้นไป

จ. สำเร็จการศึกษานั่นค่า ปริญญาตรี

4.2 อำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการกองทุน

- การลงนามในเรื่องซึ่งเป็นการเฉพาะของบริษัท ให้กรรมการกองทุนฝ่ายนายจ้างและกรรมการ กองทุน ฝ่ายลูกจ้าง อย่างน้อยฝ่ายละ 1 ท่าน ลงนามร่วมกัน

4.3 การดำรงตำแหน่งและพ้นจากตำแหน่งของคณะกรรมการกองทุน

- ให้กรรมการกองทุนอยู่ในตำแหน่ง จนกว่าจะลาออก

4. การจ่ายเงินกองทุน

- กรณีทำความผิดอันเป็นเหตุให้นายจ้างได้รับความเสียหายอย่างร้ายแรง บริษัทจะไม่จ่ายเงิน สมทบ และผลประโยชน์ที่เกิดจากเงินดังกล่าวให้กับสมาชิกให้จ่ายเงินสมทบ และผลประโยชน์ที่ เกิดจากเงินดังกล่าวให้แก่สมาชิกตามเกณฑ์ ดังนี้

ก. กรณีที่พนักงานสมัครเข้าเป็นสมาชิกกองทุนครั้งแรก

อายุลาน	ร้อยละของเงินสมทบและผลประโยชน์ของเงินสมทบ
น้อยกว่า 2 ปี	0
ครบ 2 ปี ขึ้นไป แต่ไม่ถึง 3 ปี	25
ครบ 3 ปี ขึ้นไป แต่ไม่ถึง 4 ปี	50
ครบ 4 ปี ขึ้นไป แต่ไม่ถึง 5 ปี	75
ครบ 5 ปี ขึ้นไป	100

ข. กรณีสมาชิกลาออกจากกองทุนโดยไม่ลาออกจากงาน และสมัครกลับเข้าเป็นสมาชิกกองทุนใหม่

อายุสมาชิก	ร้อยละของเงินสมทบและผลประโยชน์ของเงินสมทบ
น้อยกว่า 2 ปี	0
ครบ 2 ปี ขึ้นไป แต่ไม่ถึง 3 ปี	25
ครบ 3 ปี ขึ้นไป แต่ไม่ถึง 4 ปี	50
ครบ 4 ปี ขึ้นไป แต่ไม่ถึง 5 ปี	75
ครบ 5 ปี ขึ้นไป	100

อนึ่ง สำหรับกรณีต่อไปนี้ สมาชิกจะได้รับเงินสมทบและผลประโยชน์ 100% ในกรณีที่

- (ก) ถึงแก่กรรม
- (ข) ครบเกษียณอายุการทำงาน
- (ค) เจ็บป่วยจนไม่สามารถปฏิบัติงานได้ โดยมีหนังสือรับรองจากแพทย์ที่นายจ้างยอมรับ เป็นผู้ลงความเห็น ว่า สมาชิกไม่สามารถปฏิบัติงานได้อีกต่อไป
- (ง) เป็นบุคคลวิกลจริต คนไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ โดยมีหนังสือรับรองจากแพทย์ ที่นายจ้างยอมรับเป็นผู้ลงความเห็น ว่า สมาชิกไม่สามารถปฏิบัติงานได้อีกต่อไป
- (จ) ทุพพลภาพถาวรสิ้นเชิง หมายถึง การทุพพลภาพ เนื่องจากสาเหตุใด ๆ ถึงขนาดไม่สามารถประกอบหน้าที่การงานใด ๆ ใน อาชีพประจำ
- (ฉ) นายจ้างขอยกเลิกสวัสดิการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
- (ช) นายจ้างยกเลิกกิจการ
- (ข) กองทุนเป็นอันยกเลิก

ในกรณีที่กองทุนไม่ได้จ่ายเงินสมทบ และผลประโยชน์ที่เกิดจากเงินที่บริษัทจ่ายสมทบเข้ากองทุนให้แก่สมาชิกเมื่อพ้นจากสมาชิกภาพ เฉพาะกรณีทำความผิดอันเป็นเหตุให้นายจ้างได้รับความเสียหายอย่างร้ายแรง เงินที่บริษัทจ่ายสมทบเข้ากองทุนและผลประโยชน์ที่เกิดจากเงินที่บริษัทจ่ายสมทบในส่วนที่ได้ถือเป็นรายจ่ายไปแล้วไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้ถือเป็นรายได้ของ บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ภาพรวมวิธีการกำหนดอัตราเงินสะสมของลูกจ้างและอัตราเงินสมทบของนายจ้าง

คณะกรรมการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของบริษัทที่มีการนำ : ไม่มี

หลักธรรมาภิบาลการลงทุนสำหรับผู้ลงทุนสถาบัน (“I Code”) มาใช้

ในการดำเนินงานและบริหารจัดการกองทุนหรือไม่

การเข้าร่วมเป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (PVD)

รายละเอียดการเข้าร่วมเป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (PVD)

จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม PVD

	2566	2567	2568
จำนวนพนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วม PVD (คน)	64	89	93
จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม PVD (คน)	13	12	4
สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD / พนักงานทั้งหมด (%)	20.00	13.48	4.30
สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD / พนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วม (%)	20.31	13.48	4.30

จำนวนเงินของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

	2566	2567	2568
จำนวนเงินที่นายจ้างสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงาน (บาท)	476,714.00	455,582.00	204,010.00
จำนวนเงินที่ลูกจ้างสะสมเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (บาท)	476,714.00	455,582.00	204,010.00

รายละเอียดสรุปการเข้าร่วมเป็นสมาชิก PVD ของพนักงานในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อบริษัท	มีพนักงานเข้าร่วมเป็นสมาชิก PVD	จำนวนพนักงาน (คน)	จำนวนพนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วม PVD (คน)	จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม PVD (คน)	สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD จากพนักงานทั้งหมด (%)	สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD จากพนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วม PVD (%)
บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)	มี	93	93	4	4.30%	4.30%

นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการส่งเสริมการออมผ่านกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับลูกจ้างที่ยังไม่ได้เข้าเป็นสมาชิก PVD (ถ้ามี)

7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ

7.6.1 ผู้ที่ได้รับมอบหมาย

รายชื่อผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นางสาว วรรณภา ศรีบุญเรือง	wanna@dhhouse.in.th	0651416492

รายชื่อเลขานุการบริษัท

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นางสาว พัทธรา อารักขา	patchara@dhhouse.in.th	0899401498

รายชื่อหัวหน้างานตรวจสอบภายในหรือผู้ตรวจสอบภายในที่ว่างจากภายนอก

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

7.6.2 หัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัทมีการแต่งตั้งหัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์หรือไม่ : ไม่มี

รายชื่อหัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์

7.6.3 ผู้สอบบัญชีของบริษัท

รายละเอียดการสอบบัญชีของบริษัท

บริษัทผู้สอบบัญชี	ค่าสอบบัญชี (บาท)	ค่าบริการอื่น ๆ	รายชื่อและข้อมูลทั่วไปของ ผู้ สอบบัญชี
บริษัท สยาม ทูธ สอบบัญชี จำกัด เลขที่ 338 อาคารโครงการปรีชาคอมเพล็กซ์ อาคาร A ชั้นที่ 8 ถนนรัชดาภิเษก แขวง สามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ +66 2275 9599,+669 4559 3894	2,310,000.00	-	-

7.6.4 บุคลากรที่ได้รับมอบหมาย กรณีที่เป็นบริษัทต่างประเทศ

บริษัทมีบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้เป็นตัวแทนในประเทศไทยหรือไม่ : ไม่มี

รายชื่อบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้เป็นตัวแทนในประเทศไทย

8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

8.1.1 การสรรหาคณะกรรมการ / การพัฒนากรรมการ / การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

ข้อมูลเกี่ยวกับการสรรหาคณะกรรมการ

รายชื่อกรรมการที่หมดวาระและได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาใหม่

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
1. นาย ชายชาญ แก้ววิศิษฐ์	กรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร)	12 มี.ค. 2563	เศรษฐศาสตร์, กฎหมาย, บริหารธุรกิจ, พลังงานและสาธารณูปโภค, พาณิชย
2. นาย อรรถ เลิศรุ่งพร	กรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร)	12 มี.ค. 2563	เงินทุนและหลักทรัพย์, พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, การตลาด, ผู้นำ, บริหารธุรกิจ
3. นาย งามอาจ ชาญประสิทธิ์ชัย	กรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)	12 มี.ค. 2563	การเงิน, บัญชี, การวิเคราะห์ข้อมูล, การตรวจสอบ, เศรษฐศาสตร์

การสรรหากรรมการอิสระ

หลักเกณฑ์ในการสรรหากรรมการอิสระ

มีคุณสมบัติ ดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้รวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือน ประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทเว้นแต่จะได้นอกจากการมีลักษณะ ดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนได้รับการแต่งตั้ง ไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระ เคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจ ของบริษัท
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็น บิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทหรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้จรรยาบรรณอย่างอิสระของตนรวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ อำนาจควบคุมของบริษัทเว้นแต่จะได้นอกจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ได้รับการแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้นอกจากการมีลักษณะดังกล่าว ไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนได้รับการแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ

6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็น ที่ปรึกษากฎหมายหรือ ที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่า
บริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปี จากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทและไม่ใช่ผู้
ถือหุ้นที่มีนัย ผู้อำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้น เว้นแต่จะได้ออกจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อน
วันที่ได้รับการแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ

7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้
ถือหุ้นรายใหญ่

8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท บริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในทาง
หุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมลูกจ้าง พนักงานที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนหรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิ ออกเสียงทั้งหมด
ของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย

9. กรรมการอิสระมีการดำรงตำแหน่งต่อเนื่องไม่เกิน 9 ปี นับจากวันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระครั้งแรก ในกรณี
ที่จะแต่งตั้งกรรมการอิสระนั้นให้ดำรงตำแหน่งต่อไป คณะกรรมการต้องพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลถึงความจำเป็นดังกล่าว

10. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

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

12. เป็นผู้ที่สามารถปฏิบัติหน้าที่และแสดงความเห็นหรือรายงานผลการปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับ มอบหมายได้อย่างเป็นอิสระโดยไม่
อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ที่เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว

13. เป็นผู้ที่ได้รับความเชื่อถือและเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป

14. สามารถอุทิศเวลาอย่างเพียงพอในการดำเนินหน้าที่ของกรรมการอิสระ

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพของกรรมการอิสระในรอบปีที่ผ่านมา

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพ ของกรรมการ : ไม่มี

อิสระในรอบปีที่ผ่านมา

การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

วิธีการสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

วิธีการสรรหาบุคคลที่จะแต่งตั้ง เป็นกรรมการ ผ่านคณะกรรมการ : ใช่

สรรหาหรือไม่

วิธีการสรรหาบุคคลที่จะแต่งตั้ง เป็นผู้บริหารระดับสูงสุด ผ่านคณะ : ใช่

กรรมการสรรหาหรือไม่

จำนวนกรรมการที่มาจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่

จำนวนกรรมการที่มาจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ แต่ละกลุ่มในรอบปีที่ผ่านมา : 3

(คน)

สิทธิของผู้ลงทุนรายย่อยในการแต่งตั้งกรรมการ

บริษัทฯ ได้คำนึงถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกราย การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นด้วยความเสมอภาคและเท่าเทียมกัน และเพื่อให้เป็นไปตาม
หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ดังนั้น จึงเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมและเสนอ เรื่องที่มีความสำคัญและเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินกิจการ
เพื่อพิจารณาบรรจุเป็นวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น การเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการ

วิธีการแต่งตั้งกรรมการ : วิธีการแต่งตั้งกรรมการแต่ละรายต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นชอบ

เกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม

และออกเสียงลงคะแนน

การกำหนดคุณสมบัติในการสรรหากรรมการบริษัท

รายละเอียดการกำหนดคุณสมบัติในการสรรหากรรมการบริษัท

ทักษะและความชำนาญที่เกี่ยวข้อง	ทักษะและความชำนาญ
<p>คุณสมบัติ</p> <ol style="list-style-type: none"> ต้องมีคุณสมบัติที่เหมาะสมและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด ต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นอย่างดี มีความซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ และมีเวลาเพียงพอที่จะอุทิศความรู้ ความสามารถและปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัทฯ อย่างเต็มที่ <p>องค์ประกอบ</p> <ol style="list-style-type: none"> ต้องมีความรู้ ความเข้าใจในหลักการค้ากับดูแลกิจการที่ดี และข้อพึงปฏิบัติที่ดีในเรื่องการค้ากับดูแลกิจการ มีความรู้ในธุรกิจของบริษัท และความสามารถในการสื่อสารที่ดี ตามข้อบังคับของบริษัทคณะกรรมการของบริษัทต้องประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 5 คนและ กรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรไทย กรรมการของบริษัท จะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด และกรรมการบริษัทจะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทหรือไม่ก็ได้ คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการที่เป็นผู้บริหาร กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และกรรมการ อิสระ โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 และไม่น้อยกว่า 3 คน คุณสมบัติของกรรมการอิสระเป็นไปตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด คณะกรรมการบริษัทเลือกกรรมการคนหนึ่งจากกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารเป็นประธานกรรมการ คณะกรรมการบริษัทเลือกบุคคลหนึ่งทำหน้าที่เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริษัท เลขานุการคณะกรรมการบริษัทจะเป็นกรรมการหรือไม่ก็ได้ 	<p>เศรษฐศาสตร์, บัญชี, การวิเคราะห์ข้อมูล, ผู้นำ, บริหารธุรกิจ</p>

ข้อมูลเกี่ยวกับการพัฒนากรรมการ

การพัฒนากรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

รายละเอียดการพัฒนากรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อกรรมการ	เข้าร่วมอบรมในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา	ประวัติการเข้าร่วมอบรม
1. นางสาว ชีรพรรณ อิงภากรณ์ (ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ)	เข้าร่วม	อื่น ๆ • 2568: Digital Accounting
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 อดิศักดิ์ ชาญประสิทธิ์ชัย (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	เข้าร่วม	อื่น ๆ • 2569: AI integrated Task-based Learning for Large Classes • 2569: Generative AI Foundations
8. นาย อภิชา นิธิอนันตกร (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	ไม่เข้าร่วม	-
9. นาย อุทิศ พงศ์จิรวัฒนา (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	เข้าร่วม	อื่น ๆ • 2567: การวิเคราะห์งบการเงินขั้นสูง • 2567: วิชาการวิเคราะห์งบการเงิน

รายชื่อกรรมการ	เข้าร่วมอบรมใน รอบปี บัญชีที่ผ่านมา	ประวัติการเข้าร่วมอบรม
10. นาง ปราณี เลิศรุ่งพร (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

การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่

ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนได้เสนอแนะให้คณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยของ บริษัท จดทะเบียนควรมีการประเมินผลการปฏิบัติงานด้วยตนเองอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการร่วมกันพิจารณาผลงาน และปรับปรุงแก้ไข สรุปได้ดังนี้

สรุปผลรวมคะแนนแบบประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัท ปี 2568

รายการ	ผลการประเมินประจำปี 2567		ผลการประเมินประจำปี 2568		หมายเหตุ
	คะแนนที่ได้	เปอร์เซ็นต์	คะแนนที่ได้	เปอร์เซ็นต์	
ผู้ประเมิน 1	229	95%	229	95%	
ผู้ประเมิน 2	240	100%	230	96%	
ผู้ประเมิน 3	239	99%	229	95%	
ผู้ประเมิน 4	233	97%	228	95%	
ผู้ประเมิน 5	233	97%	228	95%	
ผู้ประเมิน 6	234	98%	225	94%	
ผู้ประเมิน 7	234	98%	233	97%	
ผู้ประเมิน 8	234	98%	240	100%	
ผู้ประเมิน 9	213	89%	231	96%	
ผู้ประเมิน 10	240	100%	232	97%	
สรุปผลการประเมิน		97%		96%	

จากผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัท ปี 2568 สรุปคะแนนได้ 96% อยู่ในเกณฑ์ดีมาก

สรุปผลรวมคะแนนแบบประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อยแบบรายบุคคล ปี 2568

รายการ	ผลการประเมินประจำปี 2567		ผลการประเมินประจำปี 2568		หมายเหตุ
	คะแนนที่ได้	เปอร์เซ็นต์	คะแนนที่ได้	เปอร์เซ็นต์	
ผู้ประเมิน 1	42	95%	43	98%	
ผู้ประเมิน 2	44	100%	41	93%	
ผู้ประเมิน 3	44	100%	42	95%	
ผู้ประเมิน 4	44	100%	44	100%	
ผู้ประเมิน 5	42	95%	42	95%	
ผู้ประเมิน 6	44	100%	42	95%	
ผู้ประเมิน 7	42	95%	44	100%	
ผู้ประเมิน 8	38	86%	44	100%	
ผู้ประเมิน 9	44	100%	44	100%	
ผู้ประเมิน 10	42	95%	44	100%	
สรุปผลการประเมิน		97%		98%	

จากผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อยแบบรายบุคคล ปี 2568 สรุปคะแนนได้ 98% อยู่ในเกณฑ์ดีมาก

8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

จำนวนการประชุมของคณะกรรมการบริษัท ในรอบปีที่ผ่านมา (ครั้ง) : 4

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี (AGM) : 29 เม.ย. 2568

การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น (EGM) : ไม่มี

รายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อกรรมการ	การเข้าร่วมประชุมของกรรมการ			เข้าประชุม AGM			เข้าประชุม EGM		
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)
1. นางสาว อีรพรรณ อิงภากรณ์ (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 พงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร (กรรมการ)	4	/	4	1	/	1	N/A	/	N/A
4. นาย พงศ์นรินทร์ เลิศรุ่งพร (กรรมการ)	4	/	4	1	/	1	N/A	/	N/A
5. นาย ชายชาญ แก้ววิศิษฐ์ (กรรมการ)	4	/	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 พงศ์จิรวัดนา (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	4	/	4	1	/	1	N/A	/	N/A
10. นาง ปราณี เลิศรุ่งพร (กรรมการ)	4	/	4	1	/	1	N/A	/	N/A

รายละเอียดการสรุปสัดส่วนการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อกรรมการ	อัตราการเข้าประชุมคณะกรรมการบริษัท	อัตราการเข้าประชุม AGM	อัตราการเข้าประชุม EGM
1. นางสาว อีรพรรณ อิงภากรณ์ (ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ)	4/4 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
2. นาย ไชยยุทธ เลิศรุ่งพร (รองประธานกรรมการ)	4/4 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
3. นาย พงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร (กรรมการ)	4/4 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
4. นาย พงศ์นรินทร์ เลิศรุ่งพร (กรรมการ)	4/4 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
5. นาย ชายชาญ แก้ววิศิษฐ์ (กรรมการ)	4/4 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
6. นาย อรรถ เลิศรุ่งพร (กรรมการ)	4/4 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
7. นาย องอาจ ชาญประสิทธิ์ชัย (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	4/4 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
8. นาย อภิชา นิธิอนันตกร (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	4/4 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
9. นาย อุทิศ พงศ์จิรวัดนา (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	4/4 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
10. นาง ปราณี เลิศรุ่งพร (กรรมการ)	4/4 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
อัตราการเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย	(100.00%)	100.00%	N/A

คำตอบแทนของคณะกรรมการ

ลักษณะคำตอบแทนของคณะกรรมการ

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2568 ได้มีมติกำหนดคำตอบแทนกรรมการบริษัทในปี 2568 โดยกำหนดเป็นค่าเบี้ยประชุม (บาท/ท่าน/ครั้ง) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตำแหน่ง	ค่าเบี้ยประชุมต่อครั้ง ปี 2568
ประธานกรรมการบริษัท	10,000 บาท
กรรมการบริษัท	8,000 บาท
ประธานกรรมการตรวจสอบ	8,000 บาท
กรรมการตรวจสอบ	6,000 บาท
ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	7,000 บาท
กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	5,000 บาท
ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	7,000 บาท
กรรมการบริหารความเสี่ยง	5,000 บาท
ประธานกรรมการบริหาร	8,000 บาท
กรรมการบริหาร	6,000 บาท

หมายเหตุ : สำหรับกรรมการที่เป็นผู้บริหารและได้รับเงินเดือนประจำจะไม่ได้รับค่าตอบแทน (เบี้ยประชุมในแต่ละครั้ง)

ค่าตอบแทนของคณะกรรมการ

รายละเอียดค่าตอบแทนของกรรมการแต่ละรายบุคคลในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อกรรมการ / คณะกรรมการ	บริษัท				ค่าตอบแทนที่เป็น ตัวเงินของบริษัท ย่อยรวม (บาท)
	ค่าเบี้ยประชุมต่อปี	ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)	ค่าตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน	
1. นางสาว ชีรพรรณ อิงภากรณ์ (ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ)			64,000.00		0.00
คณะกรรมการบริษัท (ประธานกรรมการ)	40,000.00	0.00	40,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการตรวจสอบ (กรรมการตรวจสอบ)	24,000.00	0.00	24,000.00	ไม่มี	
2. นาย ไชยยุทธ เลิศรุ่งพร (รองประธานกรรมการ)			64,000.00		64,000.00
คณะกรรมการบริษัท (รองประธานกรรมการ)	32,000.00	0.00	32,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการบริหาร (ประธานกรรมการบริหาร)	32,000.00	0.00	32,000.00	ไม่มี	
3. นาย พงศ์พนธ์ เลิศรุ่งพร (กรรมการ)			0.00		0.00

รายชื่อกรรมการ / คณะกรรมการ	บริษัท				คำตอบแทนที่เป็น ตัวเงินของบริษัท ย่อยรวม (บาท)
	ค่าเบี้ยประชุมต่อปี	คำตอบแทนที่เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)	คำตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน	
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	0.00	0.00	0.00	ไม่มี	
คณะกรรมการบริหาร (กรรมการบริหาร)	0.00	0.00	0.00	ไม่มี	
คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (กรรมการชุดย่อย)	0.00	0.00	0.00	ไม่มี	
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน (กรรมการชุดย่อย)	0.00	0.00	0.00	ไม่มี	
4. นาย พงศนรินทร์ เลิศรุ่งพร (กรรมการ)			0.00		0.00
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	0.00	0.00	0.00	ไม่มี	
คณะกรรมการบริหาร (กรรมการบริหาร)	0.00	0.00	0.00	ไม่มี	
5. นาย ชัยชาญ แก้ววิศิษฐ์ (กรรมการ)			32,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	32,000.00	0.00	32,000.00	ไม่มี	
6. นาย อรรถ เลิศรุ่งพร (กรรมการ)			0.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	0.00	0.00	0.00	ไม่มี	
คณะกรรมการบริหาร (กรรมการบริหาร)	0.00	0.00	0.00	ไม่มี	
คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (กรรมการชุดย่อย)	0.00	0.00	0.00	ไม่มี	
7. นาย องอาจ ชาญประสิทธิ์ชัย (กรรมการ, กรรมการอิสระ)			64,000.00		0.00
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	32,000.00	0.00	32,000.00	ไม่มี	

รายชื่อกรรมการ / คณะกรรมการ	บริษัท				คำตอบแทนที่เป็น ตัวเงินของบริษัท ย่อยรวม (บาท)
	ค่าเบี้ยประชุม ต่อปี	คำตอบแทนที่เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)	คำตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน	
คณะกรรมการตรวจสอบ (ประธานกรรมการตรวจสอบ)	32,000.00	0.00	32,000.00	ไม่มี	
8. นาย อภิชา นิธิอนันตกร (กรรมการ, กรรมการอิสระ)			63,000.00		0.00
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	32,000.00	0.00	32,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการตรวจสอบ (กรรมการตรวจสอบ)	24,000.00	0.00	24,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน (ประธานกรรมการชุดย่อย)	7,000.00	0.00	7,000.00	ไม่มี	
9. นาย อุทิศ พงศ์จิรวัฒนา (กรรมการ, กรรมการอิสระ)			51,000.00		0.00
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	32,000.00	0.00	32,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (ประธานกรรมการชุดย่อย)	14,000.00	0.00	14,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน (กรรมการชุดย่อย)	5,000.00	0.00	5,000.00	ไม่มี	
10. นาง ปราณี เลิศรุ่งพร (กรรมการ)			104,000.00		0.00
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	32,000.00	0.00	32,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการบริหาร (รองประธานกรรมการบริหาร)	72,000.00	0.00	72,000.00	ไม่มี	
11. นางสาว วรรณาศรีบุญเรือง (กรรมการบริหาร)			0.00		0.00
คณะกรรมการบริหาร (กรรมการบริหาร)	0.00	0.00	0.00	ไม่มี	

รายละเอียดสรุปคำตอบแทนแต่ละรายการกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อคณะกรรมการ	ค่าเบี้ยประชุมต่อปี	คำตอบแทนที่ เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)
1. คณะกรรมการบริษัท	232,000.00	0.00	232,000.00
2. คณะกรรมการตรวจสอบ	80,000.00	0.00	80,000.00
3. คณะกรรมการบริหาร	104,000.00	0.00	104,000.00
4. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	14,000.00	0.00	14,000.00
5. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	12,000.00	0.00	12,000.00

คำตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้ำจ่ายของกรรมการบริษัท

คำตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้ำจ่าย ของกรรมการบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา : 0.00
(บาท)

8.1.3 การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

กลไกการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีบริษัทย่อยและบริษัทร่วมหรือไม่ : มี

กลไกการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม : มี

กลไกในการกำกับดูแลการจัดการและ รับผิดชอบการดำเนินงานใน : การส่งตัวแทนไปเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุม
บริษัทย่อยและ บริษัทร่วมที่อนุมัติโดยคณะกรรมการ ตามสัดส่วนการถือครองหุ้น, การกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่
และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารที่เป็นตัวแทนของ
บริษัทในการกำหนดนโยบายที่สำคัญ, การเปิดเผยข้อมูลฐานะ
ทางการเงินและผลการดำเนินงาน, การทำรายการระหว่างบริษัท
กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง, การทำรายการอื่นที่สำคัญ, การได้มาหรือ
จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์, ระบบการควบคุมภายในของบริษัทย่อย
ที่ประกอบธุรกิจหลักมีความเหมาะสมและรัดกุมเพียงพอใน
บริษัทย่อยที่เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลัก

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 เข้าชี้แจงหรือนำส่งเอกสารประกอบการพิจารณาดังกล่าว ซึ่งบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ต้องปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด

3) หากบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม มีการทำรายการหรือการดำเนินการใดๆ ที่เข้าข่ายหรือเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนเกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการ

กำกับตลาดทุนเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องขออนุมัติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หรือขออนุมัติจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายก่อนเข้าทำรายการบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม จะเข้าทำรายการหรือดำเนินการนั้นได้ต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

นอกจากนี้ หากในการเข้าทำรายการหรือการเกิดเหตุการณ์บางกรณีของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม อันทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด กรรมการของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ดังกล่าว มีหน้าที่ที่ต้องแจ้งมายังเลขานุการบริษัทฯ 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 โดยให้ทีมผู้ตรวจสอบภายในและกรรมการอิสระของบริษัทฯ สามารถเข้าถึงข้อมูลได้โดยตรง และให้มีการรายงานผลการตรวจสอบระบบดังกล่าว ให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม มีการปฏิบัติตามระบบงานที่จัดทำไว้อย่างสม่ำเสมอ

5) บริษัทฯ มีนโยบายให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ต้องเปิดเผยและนำส่งข้อมูลส่วนได้ส่วนเสียของตน และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องข้องต่อคณะกรรมการของบริษัทฯ 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/หรือนำส่งเอกสารเพื่อประกอบการพิจารณาของบริษัทฯ ได้

8.1.4 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การดำเนินงานในเรื่องการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการป้องกันความขัดแย้ง ทางผล : มี

ประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมาหรือไม่

บริษัทมีการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายในให้เป็นไปตามกฎหมายและตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้กำหนดไว้เป็นลายลักษณ์อักษร ในนโยบายการใช้ข้อมูลภายใน ดังนี้

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) มีนโยบายไม่ให้กรรมการ ผู้บริหาร และผู้รับทราบข้อมูลภายในของผลการดำเนินการ ซื้อขายหลักทรัพย์ ของบริษัท ตั้งแต่วันที่ทราบข้อมูลจนกระทั่งข้อมูลได้เปิดเผยสู่สาธารณะจนเรียบร้อยแล้ว และห้ามนำข้อมูลภายในที่ไม่ควรเปิดเผยไปเผยแพร่เพื่อเป็นการสร้างราคาให้กับหลักทรัพย์ โดยเฉพาะการซื้อขายหลักทรัพย์ ในช่วง 1 เดือนก่อนที่งบการเงินจะออกเผยแพร่ต่อสาธารณะ และ 1 วันหลังจากปิดงบการเงินออกเผยแพร่ต่อสาธารณะ บริษัทยังได้กำหนดมาตรการป้องกันการใช้อ้างอิงข้อมูลภายในโดยมิชอบ (Insider Trading) ของบุคคลที่ทราบข้อมูลภายใน ซึ่งหมายถึง กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานในหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน (รวมทั้งคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลดังกล่าว) เป็นลายลักษณ์อักษรและแจ้งแนวทางดังกล่าวให้ทุกคนในองค์กรถือปฏิบัติโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ก. คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดแนวทางในการเก็บรักษาและป้องกันการใช้อ้างอิงข้อมูลภายในเป็นลายลักษณ์อักษร และแนวทางดังกล่าวให้ทุกคนในองค์กร ถือปฏิบัติ และต้องกำหนดให้กรรมการทุกคนและผู้บริหารที่มีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ตามกฎหมายจัดส่งรายงานดังกล่าว ให้แก่ คณะกรรมการบริษัทเป็นประจำรวมทั้งจัดให้มีการเปิดเผยในรายงานประจำปี

ข. กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทจะต้องรักษาความลับ และ/หรือข้อมูลภายในของ บริษัทและบริษัทย่อย

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

ง. กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัท และบริษัทย่อยจะต้องไม่ทำการซื้อขาย โอนหรือรับโอนหลักทรัพย์ของบริษัท โดยใช้ความลับและ/หรือข้อมูลภายในบริษัท และ/หรือเข้าทำนิติกรรมอื่นใด โดยใช้ความลับ และ/หรือข้อมูลภายในบริษัท อันอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมข้อกำหนดนี้ให้รวมถึงความถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทด้วย ผู้ใดที่ฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับดังกล่าวจะถือว่าได้ทำผิดอย่างร้ายแรง

จ. ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ซึ่งได้รับทราบข้อมูลภายในบริษัท และบริษัทย่อยซึ่งอาจมี ผลกระทบต่อราคาในการซื้อขายหลักทรัพย์ของ บริษัทเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 1 เดือนก่อนมีการเปิดเผยงบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปี และต้องรอคอยอย่างน้อย 24 ชั่วโมง ภายหลังการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้แก่สาธารณะแล้ว รวมทั้งห้ามไม่ให้เปิดเผยข้อมูลนั้นต่อบุคคลอื่นด้วย

ฉ. ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทเปิดเผยข้อมูลภายในบริษัทและบริษัทย่อย แก่บุคคลภายนอก หรือบุคคลอื่นซึ่งมิได้ทำหน้าที่ในการป้องกันการใช้อ้างอิงข้อมูลภายในโดยมิชอบ

ช. การมีส่วนได้เสียของกรรมการ

- คณะกรรมการบริษัทต้องมีข้อกำหนดให้กรรมการรายงานการมีส่วนได้เสียอย่างน้อยก่อนการพิจารณาวาระนั้น และบันทึกไว้ในรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท
- คณะกรรมการบริษัทต้องดูแลให้กรรมการที่มีส่วนได้เสียอย่างมีนัยสำคัญในลักษณะที่อาจทำให้กรรมการรายดังกล่าว ไม่สามารถให้ความเห็นได้อย่างอิสระ และงดเว้นจากการมีส่วนร่วมในการประชุมพิจารณาในวาระนั้นๆ
- บริษัทได้ให้ข้อมูลแก่กรรมการและผู้บริหารเกี่ยวกับหน้าที่ที่ผู้บริหารต้องรายงานการถือหลัก ทรัพย์สินในบริษัท และบทกำหนดโทษตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยในกรณีที่กรรมการหรือผู้บริหารมีการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ต้องรายงานการถือ หลักทรัพย์ในบริษัทของตนเอง คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กึ่งกันด้วยกันฉันทามีภริยา บุตรที่ ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และนิติบุคคลซึ่งคบเอง คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กึ่งกันด้วยกันฉันทามีภริยา และบุตรที่ยังไม่ บรรลุนิติภาวะ ถือหุ้นรวมกับเกินร้อยละ 30 ของ จำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคล ดังกล่าวและการถือหุ้นรวมกันดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดที่นิติบุคคลนั้น ตามมาตรา 59 แห่งราชบัญญัติ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ภายใน 3 วันทำการ ให้สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ทราบ เพื่อเผยแพร่ต่อสาธารณะต่อไป

ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดบทลงโทษทางวินัยหากมีการฝ่าฝืนนำข้อมูลภายในไปใช้หาประโยชน์ส่วนตน จึงเริ่มตั้งแต่การดักเตือน เป็นหนังสือ พักงานชั่วคราว โดยไม่ได้รับค่าจ้าง หรือให้ออกจากงาน ซึ่งการลงโทษจะพิจารณาจากเจตนาของการกระทำและความร้ายแรงของความผิดนั้นๆ

นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหารมีหน้าที่จัดทำและเปิดเผยรายงานการถือครองหลักทรัพย์และรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ทุกครั้งที่มีการซื้อขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ของบริษัท ภายใน 3 วันทำการ นับจากวันที่มีการซื้อขาย โอน หรือรับโอนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และจัดทำรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหารต่อบริษัท เพื่อให้บริษัทมีข้อมูล สำหรับใช้ประโยชน์ภายในบริษัท

จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์รวม (กรณี)	0	0	0

การป้องกันการใช้อข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

การดำเนินงานในเรื่องการป้องกันการใช้อข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการป้องกันการใช้อข้อมูลภายใน เพื่อ : ไม่มี / อยู่ระหว่างดำเนินการ
แสวงหาผลประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมาหรือไม่

จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการใช้อข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับ การใช้อข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์รวม (กรณี)	0	0	0

การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

การดำเนินงานในเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการต่อต้าน ทุจริตคอร์รัปชันในรอบปี ที่ : มี
ผ่านหรือไม่

รูปแบบการดำเนินงานในเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน : การประเมินและระบุความเสี่ยงด้านคอร์รัปชัน, การสื่อสารและฝึกอบรมแก่พนักงานเกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติในการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน, การติดตามประเมินผลการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน, การตรวจสอบความครบถ้วนเพียงพอของกระบวนการจากคณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้สอบบัญชี

การประเมินและระบุความเสี่ยงด้านคอร์รัปชัน

บริษัทกำหนดให้ผู้บริหารในแต่ละสายงานร่วมปรึกษารื้อหรือกับพนักงานใต้บังคับบัญชา เพื่อประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการทุจริตภายในบริษัท และร่วมกันกำหนดมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชันที่เหมาะสมตามระดับความเสี่ยงที่ประเมินได้ ก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการรับทราบ

การสื่อสารเกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติในการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทได้ดำเนินการสื่อสารนโยบายที่กำหนดให้พนักงานรับทราบและถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด โดยมีการตีประกาศผ่านบอร์ดประชาสัมพันธ์ ณ สำนักงานใหญ่ และเผยแพร่ผ่านช่องทางการสื่อสารต่าง ๆ ของบริษัทอย่างทั่วถึง นอกจากนี้ บริษัทยังได้กำหนดนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน พร้อมทั้งจัดทำมีช่องทางการสื่อสารเฉพาะสำหรับการแจ้งเบาะแส เพื่อสร้างความเชื่อมั่นแก่ผู้มีส่วนได้เสียว่าบริษัทมีระบบและกระบวนการรับเรื่องร้องเรียนที่โปร่งใส ปลอดภัย และเป็นธรรมต่อผู้ร้องเรียน ตลอดจนเปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียมีส่วนร่วมในการพัฒนาและปรับปรุงกระบวนการดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง

การติดตามประเมินผล

บริษัทมีนโยบายในการว่าจ้างผู้ตรวจสอบภายในเพื่อดำเนินการติดตาม กำกับดูแล และทบทวนความเหมาะสม ความเพียงพอ และประสิทธิภาพของแผนงานการตรวจสอบเป็นระยะ พร้อมทั้งปรับปรุงแผนงานให้สอดคล้องกับสถานการณ์และความเหมาะสมอย่างต่อเนื่อง

การตรวจสอบความครบถ้วนเพียงพอของกระบวนการจากคณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบสามารถพิจารณาความเสี่ยงและโอกาสในการเกิดการทุจริต รวมถึงความเหมาะสมของมาตรการป้องกันการทุจริต โดยอาศัยข้อมูลจากรายงานผลการตรวจสอบภายใน ตลอดจนการสอบถามโดยตรงจากผู้บริหารและผู้ตรวจสอบภายใน เพื่อประกอบการพิจารณาอย่างรอบคอบและมีประสิทธิภาพ

จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันรวม (กรณี)	0	0	0

การแจ้งเบาะแส (Whistleblowing)

การดำเนินงานในเรื่องการแจ้งเบาะแสในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการแจ้งเบาะแส ในรอบปีที่ผ่านมาหรือ : มี
ไม่

การแจ้งเบาะแส

บริษัทได้จัดให้มีช่องทางการร้องเรียนและการแจ้งเบาะแส เพื่อรับเรื่องร้องเรียน ข้อคิดเห็น หรือข้อเสนอแนะจากผู้บริหาร พนักงานของบริษัทผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่ได้รับผลกระทบหรือมีความเสี่ยงที่จะได้รับผลกระทบจากการดำเนินธุรกิจของบริษัท หรือ จากการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ที่เกี่ยวกับการกระทำผิดกฎหมายหรือจรรยาบรรณ รวมถึงพฤติกรรมที่สื่อถึงการทุจริตและคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัท โดย มีช่องทางการติดต่อ ดังนี้

- ทางไปรษณีย์ : คณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) 99 ถนนสารคาม-วาปี ปทุม ตำบลตลาด อำเภอเมืองมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม 44000
- ทางอีเมล : Board.AC@dhouse.in.th
- ทางเว็บไซต์ www.dhousepattana.com
- ทางโทรศัพท์ : 043-722-000, 092-665-5656

จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการแจ้งเบาะแส

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่ได้รับผ่านช่องทางการแจ้งเบาะแสรวม (กรณี)	0	0	0

8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

8.2.1 การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ

การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ (ครั้ง) : 4

รายชื่อกรรมการ	การเข้าประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ			เข้าร่วมประชุมเฉลี่ย
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	
1. นาย งามอาจ ชาญประสิทธิ์ชัย (ประธานกรรมการตรวจสอบ)	4	/	4	4/4 (100.00%)
2. นางสาว ชีรพรรณ อังภากรณ์ (กรรมการตรวจสอบ)	4	/	4	4/4 (100.00%)
3. นาย อภิชา นิธิอนันตกร (กรรมการตรวจสอบ)	4	/	4	4/4 (100.00%)
อัตราการเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย				100.00%

8.2.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่

ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนได้เสนอแนะให้คณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยของ 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

สรุปผลรวมคะแนนแบบประเมินตนเองของคณะกรรมการตรวจสอบ ปี 2568

รายการ	ผลการประเมินประจำปี 2567		ผลการประเมินประจำปี 2568		หมายเหตุ
	คะแนนที่ได้	เปอร์เซ็นต์	คะแนนที่ได้	เปอร์เซ็นต์	
ผู้ประเมิน 1	78	98%	78	98%	
ผู้ประเมิน 2	80	100%	80	100%	
ผู้ประเมิน 3	80	100%	80	100%	
สรุปผลการประเมิน		99%		99%	

จากผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการตรวจสอบ ปี 2568 สรุปคะแนนได้ 99% อยู่ในเกณฑ์ดีมาก

8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

8.3.1 - 8.3.2 การเข้าประชุมและผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

การเข้าประชุมของคณะกรรมการบริหาร

การประชุมคณะกรรมการบริหาร (ครั้ง) : 12

รายชื่อกรรมการ	การเข้าประชุมของคณะกรรมการบริหาร			เข้าร่วมประชุมเฉลี่ย
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	
1. นาย ไชยยุทธ เลิศรุ่งพร (ประธานกรรมการบริหาร)	4	/	12	4 / 12 (33.33%)
2. นาง ปราณี เลิศรุ่งพร (รองประธานกรรมการบริหาร)	12	/	12	12 / 12 (100.00%)
3. นาย พงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร (กรรมการบริหาร)	12	/	12	12 / 12 (100.00%)
4. นาย อรรถ เลิศรุ่งพร (กรรมการบริหาร)	12	/	12	12 / 12 (100.00%)
5. นาย พงศ์นรินทร์ เลิศรุ่งพร (กรรมการบริหาร)	12	/	12	12 / 12 (100.00%)
6. นางสาว วรรณฯ ศรีบุญเรือง (กรรมการบริหาร)	12	/	12	12 / 12 (100.00%)
อัตราการเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย				88.89%

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่

ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนได้เสนอแนะให้คณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยของ 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

สรุปรวมคะแนนแบบประเมินตนเองของคณะกรรมการบริหาร ปี 2568

รายการ	ผลการประเมินประจำปี 2567		ผลการประเมินประจำปี 2568		หมายเหตุ
	คะแนนที่ได้	เปอร์เซ็นต์	คะแนนที่ได้	เปอร์เซ็นต์	
ผู้ประเมิน 1	72	100%	65	90%	
ผู้ประเมิน 2	72	100%	71	98%	
ผู้ประเมิน 3	72	100%	69	95%	
ผู้ประเมิน 4	69	95%	72	100%	
ผู้ประเมิน 5	70	97%	71	98%	
ผู้ประเมิน 6	69	95%	72	100%	
สรุปผลการประเมิน		98%		97%	

จากผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการบริหาร ปี 2568 สรุปคะแนนได้ 97% อยู่ในเกณฑ์ดีมาก

การเข้าประชุมของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

การประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (ครั้ง) : 2

รายชื่อกรรมการ	การเข้าประชุมของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง			เข้าร่วมประชุมเฉลี่ย
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	
1. นาย อุทิศ พงศ์จิรวัดนา (ประธานกรรมการชุดย่อย, กรรมการ อิสระ)	2	/	2	2 / 2 (100.00%)
2. นาย พงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร (กรรมการชุดย่อย)	2	/	2	2 / 2 (100.00%)
3. นาย อรรถ เลิศรุ่งพร (กรรมการชุดย่อย)	2	/	2	2 / 2 (100.00%)
อัตราการเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย				100.00%

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่

ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนได้เสนอแนะให้คณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยของ 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

สรุปผลรวมคะแนนแบบประเมินตนเองของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ปี 2568

รายการ	ผลการประเมินประจำปี 2567		ผลการประเมินประจำปี 2568		หมายเหตุ
	คะแนนที่ได้	เปอร์เซ็นต์	คะแนนที่ได้	เปอร์เซ็นต์	
ผู้ประเมิน 1	71	98%	70	97%	
ผู้ประเมิน 2	69	96%	69	96%	
ผู้ประเมิน 3	71	98%	69	96%	
สรุปผลการประเมิน		97%		96%	

จากผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ปี 2568 สรุปคะแนนได้ 96% อยู่ในเกณฑ์ดีมาก

การเข้าประชุมของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

การประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน (ครั้ง) : 1

รายชื่อกรรมการ	การเข้าประชุมของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน			เข้าร่วมประชุมเฉลี่ย
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	
1. นาย อภิชา นิธิอนันตวร (ประธานกรรมการชุดย่อย, กรรมการอิสระ)	1	/	1	1 / 1 (100.00%)
2. นาย พงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร (กรรมการชุดย่อย)	1	/	1	1 / 1 (100.00%)
3. นาย อุทิศ พงศ์จิรวัฒนา (กรรมการชุดย่อย, กรรมการอิสระ)	1	/	1	1 / 1 (100.00%)
อัตราการเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย				100.00%

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่

ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนได้เสนอแนะให้คณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยของ 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

สรุปรวมคะแนนแบบประเมินตนเองของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ปี 2568

รายการ	ผลการประเมินประจำปี 2567		ผลการประเมินประจำปี 2568		หมายเหตุ
	คะแนนที่ได้	เปอร์เซ็นต์	คะแนนที่ได้	เปอร์เซ็นต์	
ผู้ประเมิน 1	72	95%	71	98%	
ผู้ประเมิน 2	75	96%	74	97%	
ผู้ประเมิน 3	73	95%	73	95%	
สรุปผลการประเมิน		95%		97%	

จากผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ปี 2568 สรุปคะแนนได้ 97% 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

1. บริษัทกำหนดกฎบัตรคณะกรรมการชุดต่างๆ ของบริษัท นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณธุรกิจ (Code of Conduct) นโยบายและระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน และอำนาจอนุมัติวงเงินในการดำเนินงานและทำธุรกรรม ที่ระบุให้คณะกรรมการต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท โดยให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และระเบียบปฏิบัติของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ภายใต้การดำเนินงานอย่างมีจรรยาบรรณ ความซื่อสัตย์ สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท โดยไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัทโดยระบุในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี

2. บริษัทได้ดำเนินการจัดทำแผนบริหารความเสี่ยงประจำปี โดยกำหนดแผนงานให้มีการประเมินความเสี่ยง ทบทวนและติดตามผลการประเมินความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอทุกไตรมาสไว้อย่างเหมาะสม

3. บริษัทฯ กำหนดการควบคุมภายในทุกระดับขององค์กร ได้แก่ การจัดทำอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร มีการจัดทำโครงสร้างองค์กร โครงสร้างฝ่ายงานเพื่อกำหนดสายการบังคับบัญชา กำหนดอำนาจและระดับการอนุมัติรายการเป็นไปอย่างเหมาะสม มีการแบ่งแยกหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดการกระทำที่ทุจริตออกจากกัน มีการจัดระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงาน มีการจัดทำคู่มือ/ระเบียบในการทำงานที่มีความสำคัญของแต่ละฝ่ายงาน โดยมีผู้จัดการแผนกรับผิดชอบในการควบคุมให้มีการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายในที่วางไว้

4. บริษัทฯ กำหนดนโยบายการจ้างเหมาและ การรับซื้อโรงเรียน โดยกำหนดช่องทางการสื่อสารของพนักงานภายในบริษัทฯ และจากภายนอก โดยสามารถแจ้งข้อมูลหรือเบาะแสเกี่ยวกับการฉ้อฉลหรือทุจริตภายในบริษัทฯ ผ่านช่องทางที่อยู่ของบริษัทฯ แจ้งผ่านทางไปรษณีย์ และแจ้งผ่านช่องทางอีเมล

5. บริษัทฯ มีการว่าจ้างผู้ตรวจสอบภายในอิสระจากองค์กรภายนอก บริษัท ออนเนอร์ ออดิท แอนด์ แอดไวซอรี จำกัด เพื่อประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในแต่ละกิจกรรมตามแผนงานที่อนุมัติ และติดตามผลความคืบหน้าในการแก้ไข/ปรับปรุง พร้อมกับการนำเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบรับทราบผ่านการประชุม

9.1.2 ข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบควบคุมภายใน

	2566	2567	2568
จำนวนข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบควบคุมภายในรวม (กรณี)	18	23	22

รายละเอียดข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบควบคุมภายใน

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

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
ต.ค. 2568 - ธ.ค. 2568	<p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การกำหนดผังโครงสร้างองค์กร</p> <ul style="list-style-type: none"> บริษัทไม่มีการจัดทำผังโครงสร้างองค์กรภาพรวมของกลุ่มบริษัทตามที่มีการบริหารงานแบบรวมศูนย์ประกอบด้วย บริษัท DHOUSE และ บริษัทในเครือ (DPOWER, D ENERGY และ AGKK) ที่แสดงผังการบริหารงาน คณะกรรมการ ผู้บริหาร และฝ่าย/แผนก หรือกลุ่มธุรกิจ อย่างชัดเจน D ENERGY และ AGKK มีการระบุชื่อตำแหน่งในผังโครงสร้างองค์กรย่อย ไม่สอดคล้องกับ ชื่อตำแหน่งในทะเบียนรายชื่อพนักงาน <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <ul style="list-style-type: none"> ควรมีการจัดทำผังโครงสร้างองค์กรภาพรวมของกลุ่มบริษัท โดยแสดงผังการบริหารงานประกอบด้วย บริษัท DHOUSE และบริษัทในเครือที่ชัดเจน และแสดงรายละเอียดให้ครอบคลุมตั้งแต่คณะกรรมการ ผู้บริหาร สายงาน ฝ่าย และแผนก และเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ (BOD DHOUSE) ควรทบทวนข้อมูลผังโครงสร้างองค์กรหลักและผังโครงสร้างองค์กรย่อย กับฐานข้อมูลทรัพยากรบุคคล ให้มีความถูกต้องตรงกัน พร้อมทั้งเสนอผู้มีอำนาจพิจารณาตรวจสอบความถูกต้องและลงนามอนุมัติ และรายงานให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ (สำหรับผังโครงสร้างองค์กรหลัก) 	ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action)
ต.ค. 2568 - ธ.ค. 2568	<p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การแบ่งปันทรัพยากรในกลุ่มบริษัท</p> <ul style="list-style-type: none"> DHOUSE : ไม่ได้เรียกเก็บค่าบริการสำหรับหน่วยงานที่มีการใช้บุคลากรร่วมกัน ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> D ENERGY ได้แก่ แผนกเทคโนโลยีสารสนเทศ แผนกควบคุมภายในและกฎหมาย AGKK ได้แก่ แผนกจัดซื้อ แผนกจัดจ้างและควบคุมต้นทุน แผนกวางแผนโครงการและประมาณราคา AGKK : ไม่ได้เรียกเก็บค่าบริการจาก DHOUSE สำหรับหน่วยงานที่มีการใช้บุคลากรร่วมกัน เช่น หัวหน้าแผนกการเงิน เลขานุการภายใน และเจ้าหน้าที่เขียนโปรแกรม ซึ่งทั้งนี้ บริษัทมีการจัดทำเอกสารยืมตัวพนักงานที่ระบุช่วงเวลาในการยืมตัว และพนักงานได้รับเงินเดือนจาก AGKK ที่เดียว <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>ควรทบทวนความชัดเจนในการแบ่งปันทรัพยากรบุคคลระหว่างบริษัทและกลุ่มบริษัท ให้สอดคล้องกันทุกเอกสารที่เกี่ยวข้อง เช่น ผังองค์กร, Job Description, สัญญาจ้าง และเอกสารยืมตัวพนักงาน รวมทั้งทบทวนสัญญาให้บริการระหว่างกันให้ครบถ้วน โดยกำหนดขอบเขตงานและหลักเกณฑ์การคิดค่าใช้จ่ายอย่างชัดเจนอ้างอิงได้</p>	อยู่ระหว่างดำเนินการแก้ไข (Implemented)

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
ต.ค. 2568 - ธ.ค. 2568	<p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การลงนามในเอกสารกระบวนการบริหารทรัพยากรบุคคล การจ่ายเงินเดือน และค่าแรง มีการลงนามของผู้มีอำนาจในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการบริหารทรัพยากรบุคคล การจ่ายเงินเดือน และค่าแรงไม่ครบถ้วน เช่น</p> <ul style="list-style-type: none"> - DHOUSE, D ENERGY และ AGKK : แผนฝึกอบรมปี 2569 - DHOUSE : รายงาน “สรุปยอดเงินเดือน” เดือนตุลาคม และ พฤศจิกายน 2568, แบบฟอร์มขออนุมัติเบิกค่าน้ำมันรถและเอกสารบันทึกภายใน ที่ ดพ.27/2568 เรื่อง การขอยืมตัวบุคลากรเพื่อมาปฏิบัติงานที่ DHOUSE - D ENERGY : รายงาน “สรุปยอดเงินเดือน” เดือนพฤศจิกายน 2568, ใบรายงานเพิ่มเติม, ใบรายงานหักเงิน และใบเพิ่มเงินพิเศษ / สวัสดิการ (เพิ่มเงินแบบช่วง) - AGKK : รายงาน สรุปยอดเงินเดือน เดือนพฤศจิกายน 2568 และสรุป OT เดือนพฤศจิกายน 2568 <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>บริษัทควรกำชับให้ผู้รับผิดชอบมีการนำเสนอเอกสารที่สำคัญให้ผู้มีอำนาจตามที่กำหนดลงนามให้ครบถ้วน เพื่อให้มั่นใจว่าเอกสารต่างๆ ได้ผ่านการตรวจสอบและอนุมัติโดยผู้มีอำนาจอย่างเหมาะสม และสามารถใช้เป็นหลักฐานในการตรวจสอบย้อนกลับได้อย่างน่าเชื่อถือ</p>	ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action)

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
<p>ต.ค. 2568 -</p> <p>ธ.ค. 2568</p>	<p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การระบุเงื่อนไขการจ่ายค่าตอบแทนพนักงานในเอกสารสำคัญ</p> <p>มีการระบุเงื่อนไขการจ่ายค่าตอบแทนพนักงานไม่เป็นไปตามระเบียบข้อบังคับ และกฎหมายกำหนด ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - สัญญาจ้างพนักงานรายวันและหนังสือยินยอมไม่รับค่าตอบแทน “กรณีที่พนักงานทดลองงานทำงานไม่ถึงรอบการจ่ายค่าแรง แล้วขอลาออกจากงานที่ได้รับผิดชอบหรือมีความจำเป็นต้องออกในทุกกรณี ทั้งนี้บริษัทจะไม่จ่ายค่าตอบแทนทุกกรณี - ระเบียบข้อบังคับ (“ส่วนที่ 2 ข้อ 3.3 กรณีที่พนักงานทดลองงาน ทำงานได้น้อยกว่า 30 วัน แล้วขอลาออกจากงานที่ได้รับผิดชอบหรือมีความจำเป็นต้องออกทุกกรณีบริษัทถือว่าขาดความรับผิดชอบต่อหน้าที่ และกฎระเบียบของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทจะจ่ายเงินที่มาทำงานจริง” - กฎหมายที่เกี่ยวข้อง (พรบ.คุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 มาตรา 76 “ห้ามมิให้นายจ้างหักค่าจ้าง ค่าล่วงเวลา ค่าทำงานในวันหยุด และค่าล่วงเวลาในวันหยุด”) <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ควรทบทวนและแก้ไขเงื่อนไขการจ่ายค่าตอบแทนในสัญญาและหนังสือยินยอมไม่รับค่าตอบแทนให้สอดคล้องกับระเบียบข้อบังคับบริษัทและพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ● หากกรณีดังกล่าวเป็นการหักค่าจ้างเพื่อชดเชยความเสียหาย ต้องเป็นไปตามมาตรา 76 (4) คือเกิดจากการกระทำโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง และต้องมีหนังสือยินยอมจากลูกจ้างอย่างชัดเจนเฉพาะกรณี 	<p>อยู่ระหว่างดำเนินการแก้ไข</p> <p>(Implemented)</p>

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
ต.ค. 2568 - ธ.ค. 2568	<p>ข้อบกพร่อง</p> <p>ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย</p> <p>จากการสอบทานไฟล์ Excel ที่ใช้ในการคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย พบว่า</p> <ul style="list-style-type: none"> มีการจัดประเภทข้อมูลที่เป็นเงินได้ประจำไม่ครบถ้วน คือ ค่าเช่าบ้าน โดยได้จัดประเภทไว้เป็นเงินได้ ครึ่งคราว ไม่มีการกำหนดสูตรในช่อง “ช่วงเงินได้สุทธิแต่ละชั้น” ให้เชื่อมโยงกับเงินได้สุทธีก่อนนำไปคำนวณกับอัตราภาษีแต่ละชั้น ไม่มีการกำหนดสูตรการคำนวณในกรณีที่มีการจ่ายเงินได้ครึ่งคราวให้คำนวณจำนวนภาษีหัก ณ ที่จ่ายของเงินเดือนที่มีการจ่ายเงินได้ครึ่งคราวนั้นๆ ไว้อย่างชัดเจน มีการกำหนดสูตรการคำนวณกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงินได้ประจำระหว่างปีไม่ถูกต้อง <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>บริษัทควรปรับปรุงไฟล์ Excel ที่ใช้ในการคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ในจุดที่พบข้อผิดพลาดให้ถูกต้อง และบริษัทควรพิจารณาใช้โปรแกรมสำเร็จรูปสำหรับการบริหารจัดการฝ่ายทรัพยากรบุคคลและการคำนวณเงินเดือนค่าจ้างโดยเฉพาะ เพื่อความรวดเร็วและประสิทธิภาพในการทำงาน ลดความผิดพลาดจาก Human Error</p>	อยู่ระหว่าง ดำเนินการแก้ไข (Implemented)
ต.ค. 2568 - ธ.ค. 2568	<p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การยื่นแบบภาษี</p> <p>ในเดือนสิงหาคม 2568 บริษัทมีเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจ้างพนักงาน 1 ราย โดยทำรูปแบบการงานเหมา และแจ้งออกจากระบบประกันสังคม และหักภาษีในอัตรา 3% และยื่นแบบ ภ.ง.ด.3 ทั้งนี้ ไม่ได้มีการจัดทำใบลาออก และรายชื่อยังอยู่ใน DHOUSE รวมทั้งไม่ได้จัดทำสัญญาจ้างใหม่ อย่างไรก็ตาม ลักษณะการทำงานของบุคคลดังกล่าวจัดเป็นรายได้พึงประเมิน ประเภท 40(2) ค่าจ้าง ซึ่งต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราก้าวหน้า และยื่นแบบ ภ.ง.ด. 1</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>บริษัทควรพิจารณาลักษณะการงานของพนักงาน โดยพิจารณาจากสัญญาจ้าง ลักษณะงาน ซึ่งหากมีการบันทึกเวลาทำงาน มีวันและเวลาทำงานที่ชัดเจน รวมทั้งมีสัญญาจ้างงานเป็นพนักงานของบริษัท จะถือว่าพนักงานเข้าข่ายเป็นลูกจ้าง ต้องมีการหักและยื่นแบบภาษี ณ ที่จ่าย ให้เป็นไปตามกรมสรรพากรกำหนด (เช่น อัตรา ก้าวหน้า) และออกหนังสือรับรองการหักภาษี (ทวิ50) ทุกครั้ง และยื่นแบบภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายที่ถูกต้องตรงกับประเภทเงินได้ให้ถูกต้อง เช่น ประเภทเงินได้ 40(2) ยื่นแบบ ภ.ง.ด. 1 เป็นต้น</p>	ได้รับการแก้ไข แล้ว (Incident no longer subject to action)

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
<p>ต.ค. 2568 -</p> <p>ธ.ค. 2568</p>	<p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การเตรียมความพร้อมและการดำเนินการตามกฎหมายใหม่</p> <ul style="list-style-type: none"> DHOUSE : ไม่มีการทบทวนระเบียบข้อบังคับให้เป็นไปตามที่กฎหมายใหม่กำหนด โดยมีสาระสำคัญในเรื่องสิทธิลาคลอดบุตร และสิทธิลาเพื่อดูแลบุตร D ENERGY และ AGKK : ไม่มีการจัดทำระเบียบข้อบังคับเพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน ซึ่งในดำเนินงานใช้เล่มเดียวกันกับ DHOUSE แต่ การระบุขอบเขตการบังคับใช้ยังไม่ครอบคลุมถึง D ENERGY และ AGKK DHOUSE, D ENERGY และ AGKK : ไม่มีการจัดทำฐานข้อมูลสรุปรายละเอียดข้อกฎหมายและใช้ติดตามการปฏิบัติตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอย่างชัดเจน <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <ul style="list-style-type: none"> บริษัทควรจัดทำและทบทวนระเบียบข้อบังคับของพนักงานให้สอดคล้องกับกฎหมายใหม่ที่ประกาศบังคับใช้และสื่อสารให้พนักงานทุกคนทราบถึงการเปลี่ยนแปลง เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมและการปฏิบัติตามกฎหมาย บริษัทควรกำหนดทะเบียนคุมกฎหมายของแผนก HR โดยสรุปรายละเอียดข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานให้ชัดเจน และทำการทบทวน หรือ Update กฎหมายใหม่อย่างสม่ำเสมอ 	<p>อยู่ระหว่างดำเนินการแก้ไข</p> <p>(Implemented)</p>

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
ก.ค. 2568 - ก.ย. 2568	<p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การขึ้นทะเบียนผู้ขาย/ผู้ให้บริการรายใหม่</p> <p>แผนกจัดซื้อ = DHOUSE, DENERGY และ AGKK</p> <p>เอกสารกระบวนการขึ้นทะเบียนผู้ขาย/ผู้ให้บริการ มีการจัดทำและระบุรายละเอียดในเอกสารไม่ครบถ้วน เช่น</p> <ul style="list-style-type: none"> - DHOUSE : มีการแนบเอกสารแบบ ภ.พ. 20 ประกอบการขึ้นทะเบียนไม่ครบถ้วนมีการระบุรายละเอียดในเอกสารใบสมัครเป็นผู้ขายไม่ครบถ้วน ไม่มีการจัดทำแบบฟอร์มหนังสือยินยอมให้เก็บรวบรวมใช้ และเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล - DENERGY : ไม่มีการจัดทำเอกสารในกระบวนการขึ้นทะเบียนผู้ขายบางราย - AGKK : ไม่มีการจัดทำเอกสารในกระบวนการขึ้นทะเบียนผู้ขายทุกขั้นตอน <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ควรกำชับให้พนักงานมีการตรวจสอบความถูกต้องและครบถ้วนของรายละเอียด รวมถึงการลงนามของผู้ที่เกี่ยวข้องในเอกสารกระบวนการ การคัดเลือกและขึ้นทะเบียนผู้ขาย/ผู้ให้บริการ ตามขั้นตอนบริษัทกำหนด ● ควรมีการจัดเก็บข้อมูลประกอบการประเมินเพื่อคัดเลือกผู้ขายและผู้ให้บริการ โดยพิจารณาตามเงื่อนไขให้เป็นไปตามที่กำหนด รวมทั้งนำเสนอให้ผู้มีอำนาจลงนามอนุมัติลงนามทุกครั้ง 	อยู่ระหว่าง ดำเนินการแก้ไข (Implemented)

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
<p>ก.ค. 2568 -</p> <p>ก.ย. 2568</p>	<p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การจัดเก็บข้อมูลประกอบการประเมินผู้ขายผู้รับเหมาประจำปี</p> <p>แผนกจัดซื้อและแผนกจัดจ้างและควบคุมต้นทุน DHOUSE</p> <p>การประเมินผู้ขายผู้รับเหมาประจำปี ไม่มีการจัดเก็บข้อมูลที่มาประกอบผลการประเมินไว้อย่างชัดเจนและเหมาะสม (ในกรณีให้คะแนนผู้ขายและผู้รับเหมาต่ำกว่า 5 คะแนน) ซึ่งในทางปฏิบัติการให้คะแนนให้ดูลยพินิจของเจ้าหน้าที่จัดซื้อและเจ้าหน้าที่จัดจ้างจากการสอบถามจากหน่วยงานที่มีการรับสินค้าหรือรับมอบงาน</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ควรจัดทำทะเบียนคู่มือบันทึกปัญหาที่พบจากกระบวนการสั่งซื้อ และการจัดจ้างผู้รับเหมา เพื่อให้มีฐานข้อมูลประกอบการพิจารณาการประเมินคะแนนผู้ขาย/ผู้ให้บริการอย่างเหมาะสม โดยควรระบุรายละเอียด เช่น รายชื่อผู้ขาย/ผู้ให้บริการ, Vendor code, สาเหตุที่เกิดขึ้น, เลขที่ PO/VO, เลขที่/วันที่ ตรวจรับมอบงาน เป็นต้น ● ควรกำหนดให้มีการระบุเหตุผลประกอบอย่างชัดเจนกรณีผู้ขายหรือผู้รับเหมารายใดได้รับคะแนนประเมินต่ำกว่า 5 คะแนน เพื่อให้สามารถตรวจสอบย้อนหลังและใช้เป็นแนวทางในการตัดสินใจคัดเลือกผู้ให้บริการในอนาคตได้อย่างเหมาะสมและเชื่อถือได้ 	<p>อยู่ระหว่าง</p> <p>ดำเนินการแก้ไข</p> <p>(Implemented)</p>
<p>ก.ค. 2568 -</p> <p>ก.ย. 2568</p>	<p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การเปรียบเทียบราคา</p> <p>แผนกจัดซื้อ = DHOUSE, DENERGY และ AGKK</p> <p>มีรายการสั่งซื้อที่ไม่มีการเปรียบเทียบราคา และ ไม่เข้าเงื่อนไขข้อยกเว้นการเปรียบเทียบราคาตามนโยบายการเปรียบเทียบราคา (DHP-PUS-01) และคู่มือปฏิบัติงาน เรื่อง การจัดซื้อ (DHP-WM-04) กำหนดโดยไม่มีการระบุเหตุผลที่ชัดเจนตามที่กำหนดไว้</p> <p>หมายเหตุ: นโยบายการเปรียบเทียบราคา (DHP-PUS-01) และ คู่มือปฏิบัติงาน เรื่อง การจัดซื้อ (DHP-WM-04) กำหนดว่ากรณีที่ไม่มีกรเปรียบเทียบราคา ซึ่งไม่เข้าเงื่อนไขข้อยกเว้นการเปรียบเทียบราคาตามที่กำหนด ต้องระบุเหตุผลที่ชัดเจนในเอกสารใบขอซื้อ (P/R 03)</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>ควรมีการเปรียบเทียบราคาผู้ขายก่อนการสั่งซื้อสินค้า/บริการ ตามที่บริษัทกำหนด เพื่อให้มั่นใจได้ว่าจะมีการจัดซื้อกับผู้ขาย/ผู้ให้บริการที่เหมาะสมและเป็นรายที่ดีที่สุดกับบริษัท ทั้งนี้หากมีรายการที่อยู่ในข้อยกเว้นไม่ต้องเปรียบเทียบราคาตามนโยบาย หรือหลักเกณฑ์ที่กำหนด ควรระบุสาเหตุที่ไม่เปรียบเทียบราคาในเอกสารใบขอซื้อให้ชัดเจน</p>	<p>อยู่ระหว่าง</p> <p>ดำเนินการแก้ไข</p> <p>(Implemented)</p>

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
ก.ค. 2568 - ก.ย. 2568	<p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การจัดซื้อจัดจ้างที่ไม่ผ่านแผนกจัดซื้อและแผนกจัดจ้าง (จัดซื้อและจัดจ้างทั่วไป)</p> <p>แผนกจัดซื้อ = DHOUSE, DENERGY และ AGKK</p> <p>พบว่ามีการดำเนินการจัดซื้อจัดจ้างที่ไม่ผ่านแผนกจัดซื้อและแผนกจัดจ้าง โดยมีการออกใบขอซื้อและใบสั่งซื้อ จากแผนกผู้รับผิดชอบได้เองโดยตรง ซึ่งตัวอย่างของรายการที่พบ มีดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - สินทรัพย์ เช่น ป้ายโฆษณา, เครื่องทำกาแฟ รับผิดชอบโดยแผนกทรัพย์สินและซ่อมบำรุง - ค่าบริการโฆษณา เช่น โฆษณา Facebook รับผิดชอบโดยแผนกการตลาด - ค่าบริการสื่อรับสมัครงาน เช่น Job Thai รับผิดชอบโดยแผนกทรัพยากรบุคคล - ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ เช่น พื้นที่โฆษณาผ่าน Slide Banner (หุ่นวิชั่น) รับผิดชอบโดยแผนกบัญชี - ค่าวัสดุสำนักงานสิ้นเปลือง เช่น กระดาษ A4 รับผิดชอบโดยแผนกทรัพยากรบุคคล <p>ทั้งนี้ คู่มือปฏิบัติงาน เรื่องการจัดซื้อ (DHP-WM-04) มีการกำหนดประเภทและผู้รับผิดชอบในการสั่งซื้อที่ไม่ผ่านแผนกจัดซื้อและแผนกจัดจ้างไว้ ซึ่งไม่ครอบคลุมการจัดซื้อจัดจ้างข้างต้น</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ควรกำหนดให้มีการดำเนินการผ่านแผนกจัดซื้อจัดจ้างทุกรายการ ไม่ควรให้แต่ละแผนกสามารถดำเนินการได้เอง หรือจัดทำ/ปรับปรุง ระเบียบปฏิบัติงานให้ครอบคลุมประเภทสินค้าหรืองานบริการที่ต้องมีการสั่งซื้อในบางหน่วยงาน พร้อมทั้งกำหนดวิธีการเปรียบเทียบราคาและขออนุมัติให้ชัดเจน ซึ่งการกำหนดดังกล่าว ไม่ควรใช้เป็นช่องทางในการไม่ดำเนินการตามกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างในบางเรื่อง ● หากกำหนดให้มีหน่วยงานที่สามารถดำเนินการจัดซื้อจัดจ้างได้เองโดยตรง ควรมีการควบคุมสิทธิในการเข้าถึงฐานข้อมูลผู้ขาย/ผู้ให้บริการในระบบ รวมถึงการดำเนินการกรณีที่มีการแก้ไข ปรับปรุง ลบ ยกเลิก ฐานข้อมูลผู้ขาย/ผู้ให้บริการ หรือเอกสารใบขอซื้อและใบสั่งซื้อ ที่ผ่านการอนุมัติแล้วให้เหมาะสม ● ควรประกาศบังคับใช้นโยบายและคู่มือปฏิบัติงานเกี่ยวกับกระบวนการจัดซื้อและจัดจ้างให้ครอบคลุมบริษัทในเครือด้วย และสื่อสารให้ผู้ปฏิบัติงานรับทราบและปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด เพื่อให้มีการดำเนินการเป็นไปในแนวทางเดียวกันและให้มั่นใจได้ว่าการดำเนินการตามที่บริษัทอย่างเหมาะสมในทุกขั้นตอน 	อยู่ระหว่าง ดำเนินการแก้ไข (Implemented)

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
<p>ก.ค. 2568 - ก.ย. 2568</p>	<p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การวิเคราะห์อายุเจ้าหนี้ (Aging)</p> <p>บริษัทไม่มีการวิเคราะห์เจ้าหนี้ที่ค้างนานผิดปกติ (Overdue) ทั้งเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้เงินประกันผลงานผู้รับเหมา รวมทั้งไม่มีการจัดทำข้อมูลและรายงานให้ผู้มีอำนาจรับทราบอย่างสม่ำเสมอ</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ควรมีการพิจารณาตรวจสอบรายการเจ้าหนี้ที่ค้างนานผิดปกติ (พร้อมทั้งระบุสาเหตุและแนวทางการดำเนินการที่ชัดเจนในเจ้าหนี้ค้างนานผิดปกติแต่ละราย รวมถึงรายงานให้ผู้บริหาร เพื่อให้ทราบถึงสาเหตุและดำเนินการจัดการกับเจ้าหนี้ที่ค้างนานได้อย่างเหมาะสมและทันเวลา ● ควรมีการติดตามตรวจสอบเงินประกันผลงานผู้รับเหมาที่ค้างนานอย่างสม่ำเสมอ เช่น ทุกเดือน หรือ ทุกไตรมาสและระบุสถานะการค้างนานหรือการติดตามไว้ในทะเบียนคุมเงินประกันผู้รับเหมาให้ชัดเจน และสื่อสารทะเบียนคุมเงินประกันผู้รับเหมาให้ฝ่ายโครงการและผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจ รับทราบอย่างสม่ำเสมอ ● ควรกำหนดขั้นตอนการปฏิบัติหรือแนวทางการดำเนินงานในการตรวจสอบและติดตามเจ้าหนี้เงินประกันผลงานที่ค้างนานผิดปกติในนโยบายและขั้นตอนปฏิบัติงานฝ่ายบัญชีให้ชัดเจน 	<p>อยู่ระหว่าง ดำเนินการแก้ไข (Implemented)</p>
<p>เม.ย. 2568 - มิ.ย. 2568</p>	<p>ข้อบกพร่อง</p> <p>คู่มือระเบียบปฏิบัติงานระบบรายได้-สถานะบริการน้ำมันและการให้เข้าพื้นที่ บริษัทไม่มีการกำหนดคู่มือหรือระเบียบปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานในสถานะบริการน้ำมันและการให้เข้าพื้นที่ ทั้งนี้มีคู่มือปฏิบัติงานของ OR ซึ่งไม่ครอบคลุมในเรื่องสำคัญ เช่น การควบคุมการดำเนินงานภายในสถานี, การติดตามโปรโมชันจาก OR, การรับและเบิกจ่ายของแถม, การตรวจนับสินค้าตามรอบของบริษัท และการจัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ รวมถึงการยกเลิกสัญญาเช่า</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>ควรกำหนดคู่มือระเบียบปฏิบัติงานให้ครอบคลุมทุกกิจกรรมที่สำคัญ พร้อมเสนอผู้มีอำนาจพิจารณาอนุมัติอย่างชัดเจน เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน ลดความเสี่ยงในการเข้าใจผิดในกระบวนการทำงาน และสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่องในทันที โดยควรกำหนดให้ครอบคลุมในเรื่องที่สำคัญ</p>	<p>อยู่ระหว่าง ดำเนินการแก้ไข (Implemented)</p>

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
เม.ย. 2568 - มิ.ย. 2568	<p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การกำหนดอำนาจดำเนินการ</p> <p>บริษัทมีการกำหนดอำนาจอนุมัติที่เกี่ยวข้องกับรายได้ของสถานบริการน้ำมันและการให้เช่าพื้นที่ไม่ครอบคลุมในเรื่องสำคัญ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - การอนุมัติขึ้นทะเบียนและการให้เครดิต ลูกค้าขายเชื่อ (ปัจจุบันมีในกรณีหน่วยงานราชการ) - การอนุมัติค่าคอมมิชชั่นหรือค่านายหน้าสำหรับบุคคลภายนอก - การลงนามในสัญญาเช่า <p>แผนควบคุมภายใน อยู่ระหว่างทบทวนคู่มืออำนาจดำเนินการของบริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด ทั้งหมด เพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินงานและระดับผู้มีอำนาจของบริษัท</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>ควรมีการทบทวนและรวบรวมรายละเอียดอำนาจการอนุมัติรายการและการปฏิบัติงานทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงินให้ครอบคลุมทุกกิจกรรมที่สำคัญอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร พร้อมทั้งเสนอผู้มีอำนาจพิจารณาอนุมัติก่อนประกาศบังคับใช้</p>	อยู่ระหว่างดำเนินการแก้ไข (Implemented)
เม.ย. 2568 - มิ.ย. 2568		ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action)

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
	<p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การวิเคราะห์ผลต่างปริมาณการขายน้ำมันเชื้อเพลิงระหว่างระบบ POS และ ATG</p> <p>พบผลต่างของปริมาณการขายน้ำมันเชื้อเพลิงระหว่างระบบ POS และ ATG อย่างมีสาระสำคัญ ดังนี้</p> <p>ข้อมูลในปี 2567</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) เดือนตุลาคม ผลต่าง 11,362.45 ลิตร มูลค่า 397,153.08 บาท 2) เดือนพฤศจิกายน ผลต่าง -11,787.389 ลิตร มูลค่า -414,893.29 บาท 3) เดือนธันวาคม ผลต่าง 4,500.11 ลิตร มูลค่า 160,577.84 บาท <p>ข้อมูลในปี 2568</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) เดือนมกราคม ผลต่าง -4,771.40 ลิตร มูลค่า -169,763.31 บาท 2) เดือนมีนาคม ผลต่าง 10,771.46 ลิตร มูลค่า 372,022.91 บาท 3) เดือนเมษายน ผลต่าง -291.56 ลิตร มูลค่า -9,793.87 บาท <p>หมายเหตุ : ผลต่างเป็นลบ คือ ปริมาณการขาย POS น้อยกว่า ATG ผลต่างเป็นบวก คือ ปริมาณการขาย POS มากกว่า ATG ซึ่งยังไม่มีการวิเคราะห์และพิจารณาถึงสาเหตุผลต่างที่เกิดขึ้น และไม่มีการกำหนดเกณฑ์ปกติของผลต่างปริมาณน้ำมัน รวมถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ส่งผลกระทบต่อปริมาณน้ำมันที่ชัดเจน</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>ควรพิจารณาวิธีการ/แนวทาง ในการตรวจสอบเมื่อพบผลต่างที่เกิดจากระบบ POS และ ATG ไม่สัมพันธ์กัน ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ติดตามตรวจสอบข้อมูลปริมาณน้ำมันตั้งแต่อ่อนรับเข้าและหลังรับเข้าใน ATG ในแต่ละช่วง ● ตรวจสอบหรือตรวจวัดปริมาณน้ำมัน ระหว่าง ATG และ POS เพื่อให้ทราบปริมาณ Stock Ending ในแต่ละช่วง ● กระทบยอดผลต่างในการรับเข้า กับ การขาย ระหว่าง ATG และ POS เพื่อได้ปริมาณผลต่างที่ใช่ไป และทราบถึงปริมาณผลต่างของการรับเข้า - การเบิกใช้หรือขายออก และเก็บประวัติผลต่างเพื่อติดตามแนวโน้มอย่างต่อเนื่อง ไม่ใช่แค่การขาย ● ตรวจสอบเวลาเก็บข้อมูลของ ATG กับ POS ให้แน่ใจว่าเป็นช่วงเวลาเดียวกัน และความถูกต้องของระบบ POS ว่ามีการดึงข้อมูลจากหัวจ่ายเข้าหรือมีการเก็ดยอดย้อนหลัง หรือไม่ 	

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดเกณฑ์ผลต่างปริมาณน้ำมัน และปัจจัยอื่น ๆ ที่ส่งผลต่อปริมาณน้ำมันให้ชัดเจน เช่น อุณหภูมิ อัตราผลต่างที่ยอมรับได้ (+/-0.5%) และหากเกินกว่าเกณฑ์ที่กำหนดอาจพิจารณาให้มีการสอบเทียบอุปกรณ์ ATG ว่าเซ็นเซอร์ยังคงมีความแม่นยำ เป็นต้น 	
เม.ย. 2568 - มิ.ย. 2568	<p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การจัดทำหลักฐานการเบิก - คืน น้ำมันที่ใช้ในการทดสอบมาตรฐานตรวจสอบหัวจ่าย บริษัทมีการทดสอบมาตรฐานการจ่ายน้ำมันจากหัวจ่ายทุกหัว เดือนละ 2 ครั้งครั้งละ 5 ลิตร และมีการบันทึกผลในเอกสารที่กำหนด ทั้งนี้ ไม่มีการจัดทำหลักฐานการเบิก - คืน น้ำมันที่ใช้ในการทดสอบที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อตรวจสอบการดำเนินงานของพนักงานประจำ สถานีว่าการเบิกและคืนตามปริมาณที่กำหนดหรือไม่ เช่น ให้มีการถ่ายภาพ การใช้ระบบกล้องวงจรปิด หรือ การถ่ายคลิปปิดวีดีโอประกอบการดำเนินการทดสอบ ตั้งแต่เริ่มต้นจนจบ หรือ ใช้ระบบงาน POS ในการตรวจสอบ</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <ul style="list-style-type: none"> ควรมีการจัดเก็บหลักฐานประกอบการ เบิก - คืน น้ำมันที่ใช้ในการทดสอบมาตรฐานหัวจ่าย เพื่อให้มั่นใจได้ว่ามีการทำงานที่โปร่งใส ตรวจสอบได้ กรณีที่ระบบงาน POS มีฟังก์ชันที่สามารถเรียกข้อมูลมาตรวจสอบได้ ควรให้ผู้ปฏิบัติงานมีการเรียกข้อมูลเพื่อตรวจสอบกระขยอต รวมถึงตรวจสอบกับเอกสารที่เกี่ยวข้องในกระบวนการทดสอบน้ำมัน ว่ามีความผิดปกติในกระบวนการ เบิก - คืน น้ำมัน หรือไม่ 	ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action)
เม.ย. 2568 - มิ.ย. 2568	<p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การตรวจสอบเครื่องวัดระดับน้ำมันใต้ดิน (Automatic Tank Gauging : ATG)</p> <p>ไม่มีหลักฐานการทดสอบหรือใบรับรองการทดสอบค่าความแม่นยำต่าง ๆ ของเครื่องวัดระดับน้ำมันใต้ดิน (ATG) ว่าสามารถอ่านค่าได้ปกติและเป็นไปตามเกณฑ์หรือไม่ ซึ่งในทางปฏิบัติผู้ปฏิบัติงานสถานีมีการแจ้งให้บริษัทที่ดูแลระบบเข้ามาตรวจสอบเมื่อพบว่ามีค่าผิดปกติเท่านั้น</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>ควรกำหนดระยะเวลาให้เจ้าหน้าที่ดูแลระบบมาตรวจสอบเครื่องวัดระดับน้ำมันใต้ดิน (Automatic Tank Gauging : ATG) อย่างสม่ำเสมอ เช่น มีเข้ามาตรวจสอบระบบอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าระบบมีการทำงานปกติและสามารถวัดค่าน้ำมันได้อย่างแม่นยำ</p>	อยู่ระหว่างดำเนินการแก้ไข (Implemented)

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
เม.ย. 2568 - มิ.ย. 2568	<p>ข้อบกพร่อง</p> <p>นโยบายการกำหนดราคาเช่าพื้นที่</p> <p>บริษัทไม่มีการกำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ และหลักเกณฑ์การใช้บริการตัวแทนนายหน้ารวมถึงการกำหนดอัตราค่านายหน้าอย่างชัดเจน ในทางปฏิบัติ การกำหนดอัตราค่าเช่า ผู้บริหารมีการพิจารณาจากราคาตลาด หรือ อิงจากราคาของผู้เชี่ยวชาญภายนอก</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ควรกำหนดนโยบายราคาเช่าพื้นที่ โดยอาจพิจารณาในเรื่องที่สำคัญ เช่น ค่าเช่าพื้นที่ต่อตารางเมตร,ทำเลที่ตั้งและค่าเช่าพื้นที่ของสถานี่คู่แข่งประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียง, ประเภทธุรกิจและขนาดพื้นที่ที่จะขอเช่าของผู้ขอเช่า และการประเมินจากผู้เชี่ยวชาญภายนอก ● ควรกำหนดหลักเกณฑ์การใช้บริการตัวแทนนายหน้ารวมถึงหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าบริการตัวแทนนายหน้าให้ชัดเจน 	อยู่ระหว่างดำเนินการแก้ไข (Implemented)
เม.ย. 2568 - มิ.ย. 2568	<p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การกำหนดคู่มือระเบียบปฏิบัติ</p> <p>บริษัทไม่มีการกำหนดคู่มือหรือระเบียบปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับการรับชำระเงินและการบริหารลูกหนี้ของ บจก. ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล อย่างเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>ควรกำหนดขั้นตอนการปฏิบัติงานให้ครอบคลุมในทุกเรื่องที่สำคัญ พร้อมเสนอผู้มีอำนาจพิจารณาอนุมัติอย่างชัดเจน เพื่อใช้แนวทางในการปฏิบัติงานการบริหารการรับชำระเงิน ลดความเสี่ยงในการเข้าใจผิดในกระบวนการทำงาน</p>	ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action)

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
ม.ค. 2568 - มี.ค. 2568	<p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การทบทวนนโยบายด้านการบริหารการเงินและการลงทุน</p> <ul style="list-style-type: none"> - นโยบายการเงินและการลงทุน (DHP-ICL-25) กำหนดไม่ครอบคลุม เรื่องแหล่งที่มาของเงินทุนระยะกลางที่เป็นหุ้นกู้ตามที่มีการดำเนินการในปัจจุบันของบริษัท - นโยบายประเภทและการจัดทำรายงานทางการเงิน (DHP-FAS-05) กำหนดไม่ครอบคลุม เรื่องการจัดทำรายงานประมาณ การกระแสเงินสด (Cash Flow) และประมาณการรายรับรายจ่ายทั้งระยะสั้นและระยะกลาง รวมถึงประเภทของรายงานทางการเงินที่ต้องนำเสนอให้ผู้บริหาร <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>ควรทบทวนนโยบายทางการเงินที่สำคัญในแต่ละกิจกรรมให้ครอบคลุมการดำเนินการในสถานการณ์ปัจจุบันเพื่อเป็นกรอบแนวทางปฏิบัติในการตัดสินใจบริหารงานด้านการเงินเสนอผู้มีอำนาจอนุมัติและสื่อสารให้พนักงาน ผู้บริหารและพนักงานที่เกี่ยวข้องได้รับทราบโดยทั่วกัน</p>	ได้รับการแก้ไขแล้ว (Incident no longer subject to action)
ม.ค. 2568 - มี.ค. 2568	<p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การจัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ</p> <p>ไม่มีการจัดทำรายงานประมาณการกระแสเงินสด (Cash Flow) ระยะกลางตามแผนธุรกิจระยะกลาง (ปัจจุบันมีการจัดทำ Cash Flow ระยะสั้น 1 ปี) และไม่มีการรายงาน (Cash Flow) ให้ผู้บริหารรับทราบถึงสภาพคล่องและความเพียงพออย่างสม่ำเสมอ</p> <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ควรจัดทำประมาณการกระแสเงินสด (Cash Flow) ระยะกลาง โดยระบุข้อมูลให้ครบถ้วนทั้งรายการรับและรายการรายจ่าย ครอบคลุมการจ่ายชำระคืนเงินต้นของหนี้เงินกู้ยืม และหุ้นกู้ต่าง ๆ รวมทั้งภาระดอกเบี้ยจ่ายต่างๆ ตามแผนธุรกิจระยะกลาง และเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงควรมีการบันทึกวิเคราะห์ผลกระทบรวมถึงพิจารณาปรับปรุงแผนงานอย่างทันเวลา ● ควรมีการรายงานฝ่ายบริหารรับทราบถึงสภาพคล่องหรือความเพียงพอของกระแสเงินสดอย่างสม่ำเสมอทุกเดือนและบันทึกแนวทางการจัดการกรณีที่ติดลบหรือขาดสภาพคล่องให้ชัดเจน 	อยู่ระหว่างดำเนินการแก้ไข (Implemented)

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
ม.ค. 2568 - มี.ค. 2568	<p>ข้อบกพร่อง</p> <p>การรับและเบิกวัตถุดิบ</p> <p>มีการจัดทำเอกสารประกอบการสั่งซื้อ การรับ และเบิกสินค้าหรือวัตถุดิบตามคู่มือปฏิบัติงาน กำหนดไม่ครบถ้วน และมีการบันทึกรายละเอียดในเอกสารและลงนามไม่ครบถ้วน เช่น</p> <ul style="list-style-type: none"> - มีการซื้อผ่านเงินสดย่อย โดยไม่มีการจัดทำใบขอซื้อ (Excel และ D store) และใบรับเข้าสินค้า(แบบเขียน) - เอกสารไม่มีการลงนามผู้รับสินค้า ผู้ตรวจสอบ และผู้อนุมัติบางรายการ - เอกสารมีการลงนามผู้อนุมัติไม่เป็นที่ไปตามคู่มืออำนาจดำเนินการที่กำหนดบางรายการ <p>วิธีการดำเนินการแก้ไข</p> <p>ควรกำชับให้มีการจัดทำและอนุมัติรายการก่อนการดำเนินการและจัดเก็บเอกสารประกอบกระบวนการซื้อและรับเข้าและเบิกสินค้า/วัตถุดิบให้ครบถ้วน และควรกำชับให้ผู้ปฏิบัติงานตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการรับเข้าและเบิกสินค้า/วัตถุดิบว่ามีภาระบุรายละเอียดที่สำคัญอย่างครบถ้วนก่อนส่งให้ผู้มีอำนาจลงนามอนุมัติ</p>	อยู่ระหว่าง ดำเนินการแก้ไข (Implemented)

9.1.3 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและข้อสังเกตจากผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นเกี่ยวกับการควบคุมภายใน : ไม่มี

ต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทหรือไม่

ผู้สอบบัญชีมีข้อสังเกตเกี่ยวกับการควบคุมภายในของบริษัทหรือไม่ : ไม่มี

9.1.4 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบต่อการดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน : บริการจากหน่วยงานภายนอก (Outsource)

บริษัทใช้บริการหน่วยงานภายนอก (Outsource) จากบริษัท ออนเนอร์ ออดิท แอนด์ อดไวเซอร์ จำกัด ในการปฏิบัติงานเป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายใน ซึ่งได้มอบหมายให้ นางสาวปิยมาศ เรืองแสงรอบ เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท เพื่อทำการตรวจสอบและประเมินความเสี่ยงของระบบการควบคุมภายใน และรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอทุกไตรมาส คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคุณสมบัติ นางสาวปิยมาศ เรืองแสงรอบ แล้วเห็นว่ามีความเหมาะสมเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่ 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

1. ลักษณะความสัมพันธ์

บริษัทมีการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยรายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นกับกรรมการ และ/หรือ ผู้บริหาร และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท รวมถึงบริษัทที่เกี่ยวข้องกันซึ่งบุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการ และ/หรือ ผู้บริหาร และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ทั้งนี้ รายการดังกล่าวเกิดขึ้นในรอบบัญชีปี 2568

บุคคล/นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

ชื่อบุคคลหรือ นิติบุคคล /ลักษณะการ ประกอบธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์	ข้อมูล ณ วันที่
นายไชยยุทธ เลิศรุ่งพร -	- รองประธานกรรมการบริษัท กรรมการบริษัท ประธานกรรมการบริหาร - บิดาของนายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร นายอรรถ เลิศรุ่งพร และนายพงศ์นรินทร์ เลิศรุ่งพร ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทและเป็นคู่สมรสของนางปราณี เลิศรุ่งพร	31 ธ.ค. 2568
นางปราณี เลิศรุ่งพร -	- กรรมการบริษัท รองประธานกรรมการบริหาร - มารดาของนายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร นายอรรถ เลิศรุ่งพร และนายพงศ์นรินทร์ เลิศรุ่งพร ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทและเป็นคู่สมรสของไชยยุทธ เลิศรุ่งพร ซึ่งเป็นกรรมการบริษัท	31 ธ.ค. 2568
นายอรรถ เลิศรุ่งพร -	- กรรมการบริษัท กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม กรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ สายงานพัฒนาธุรกิจ การขาย และการตลาด และเป็นผู้ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 16.22 - บุตรของนายไชยยุทธ เลิศรุ่งพร และนางปราณี เลิศรุ่งพร	31 ธ.ค. 2568
นายกริช เกียรติสุรนนท์ -	- ผู้ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 2.70 - บิดาของนางสาวกฤติภา เกียรติสุรนนท์ ซึ่งเป็นภรรยาของนายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท	31 ธ.ค. 2568
บริษัท สารคาม ปิโตรเลียม จำกัด ประกอบกิจการการ จำหน่ายปลีกน้ำมันเชื้อ เพลิง (สถานีน้ำมัน)	- นายชาญวิทย์ แก้ววิศิษฐ์ นายชาญชาญ แก้ววิศิษฐ์ นางระพีพรรณ แก้ววิศิษฐ์ (มารดาของ นายชาญวิทย์ และนายชาญชาญ แก้ววิศิษฐ์) และนายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร ถือหุ้นรวมกันร้อยละ 100.00 - นายชาญวิทย์ แก้ววิศิษฐ์ นายชาญชาญ แก้ววิศิษฐ์ นางระพีพรรณ แก้ววิศิษฐ์ (มารดาของ นายชาญวิทย์ และนายชาญชาญ แก้ววิศิษฐ์) และนายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	31 ธ.ค. 2568
บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด ประกอบกิจการการ จำหน่ายปลีกน้ำมันเชื้อ เพลิง (สถานีน้ำมัน)	บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด (บริษัทย่อย) นายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร และนายอรรถ เลิศรุ่งพร ถือหุ้นรวมกันร้อยละ 100.00	31 ธ.ค. 2568

ชื่อบุคคลหรือ นิติบุคคล /ลักษณะการ ประกอบธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์	ข้อมูล ณ วันที่
บริษัท ดีเเพเวอร์ โฮ ลดิ้งส์ จำกัด ประกอบธุรกิจค้าส่ง ทั่วไป	บริษัท ดีเฮอร์สพัฒนา จำกัด (มหาชน) นายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร และนายอรรถ เลิศรุ่งพร ถือหุ้นรวมกันร้อยละ 100.00	31 ธ.ค. 2568
บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด ประกอบกิจการขาย อสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ใช่ เพื่อเป็นที่พักอาศัย	บริษัท ดีเฮอร์สพัฒนา จำกัด (มหาชน) และนายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร ถือหุ้นรวมกันร้อยละ 100.00	31 ธ.ค. 2568
บริษัท ฟาร์มมาร์ท คอร์ปอเรชั่น จำกัด ประกอบกิจการขายส่ง สินค้าทั่วไป	<ul style="list-style-type: none"> - นายไชยยุทธ เลิศรุ่งพร นางปราณี เลิศรุ่งพร นายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร นายพงศ์ นรินทร์ เลิศรุ่งพร และนายอรรถ เลิศรุ่งพร ถือหุ้นรวมกันร้อยละ 100.00 - นายไชยยุทธ เลิศรุ่งพร นางปราณี เลิศรุ่งพร นายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร นายพงศ์ นรินทร์ เลิศรุ่งพร และนายอรรถ เลิศรุ่งพร เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม 	31 ธ.ค. 2568
นายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร -	<ul style="list-style-type: none"> - กรรมการบริษัท กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร และเป็นผู้ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 17.74 - บุตรของนายไชยยุทธ เลิศรุ่งพร และนางปราณี เลิศรุ่งพร 	31 ธ.ค. 2568
นางสาวนพร สวง ตระกูล -	ภรรยาของนายอรรถ เลิศรุ่งพร ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม กรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการสายงานพัฒนาธุรกิจ การขาย และการตลาดของ บริษัท	31 ธ.ค. 2568
นางสาวกฤติภา เกียรติ สุนนท์ -	ภรรยาของนายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเป็นกรรมการบริษัท กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท	31 ธ.ค. 2568
นายนิรันดร์ โลหะบาล -	บิดาของนางฐิติรัตน์ แก้ววิศิษฐ์ซึ่งเป็นภรรยาของนายชายชาญ แก้ววิศิษฐ์ ผู้ถือหุ้น ใหญ่ของบริษัท	31 ธ.ค. 2568
บริษัท สารคามออยล์ จำกัด ประกอบกิจการการ จำหน่ายปลีกน้ำมันเชื้อ เพลิง (สถานีน้ำมัน)	นายชาญวิทย์ แก้ววิศิษฐ์ นายชายชาญ แก้ววิศิษฐ์ นางระพีพรรณ แก้ววิศิษฐ์ (มารดา ของ นายชาญวิทย์ และนายชายชาญ แก้ววิศิษฐ์) ถือหุ้นรวมกันร้อยละ 100.00 นายชายชาญ แก้ววิศิษฐ์ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	31 ธ.ค. 2568

ชื่อบุคคลหรือนิติบุคคล /ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์	ข้อมูล ณ วันที่
บริษัท บิ๊ก ออโตโมบิล จำกัด ประกอบกิจการการจำหน่ายรถยนต์	นายกฤตศักดิ์ เกียรติสุรนนท์ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ซึ่งเป็นพี่ชายของนางสาวกฤติภา เกียรติสุรนนท์ ซึ่งเป็นภรรยาของนายพงศ์พนธ์ เลิศรุ่งพร ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท	31 ธ.ค. 2568

รายละเอียดรายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
นายไชยยุทธ เลิศรุ่งพร			
รายการที่ 1 <u>ลักษณะรายการ</u> ค่าเช่าที่ดิน <u>รายละเอียด</u> บริษัทได้เช่าที่ดินเลขที่ 24204 จำนวน 7 ไร่ 3 งาน 63 ตารางวา กับ นายไชยยุทธ เลิศรุ่งพร นางปราณี เลิศรุ่งพร ดร.พงศ์ นรินทร์ เลิศรุ่งพร นายพงศ์พนธ์ เลิศรุ่งพร และนายอรรถ เลิศรุ่งพร ตั้งอยู่ที่ตำบลตลาด 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 และบันทึกสิทธิประโยชน์การใช้เป็นระยะเวลา 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	0.19	0.19	0.19

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<p>และบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยคิดค่าเช่าในอัตราปีละ 81,000 บาท และปรับขึ้นค่าเช่าทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่าก่อนหน้า อ้างอิงจากราคาประเมินซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต./1 (รายละเอียดตามส่วนที่ 2.2.5 สิทธิสินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ)</p> <p>ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2565 บริษัทได้ต่อสัญญาเช่าที่ดินที่เป็นสถานที่ตั้งโกดัง ครั้งที่ 2 นับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2568 และบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยคิดค่าเช่าในอัตราปีละ 89,100 บาท ซึ่งเป็นอัตราค่าเช่าที่ปรับขึ้นร้อยละ 10 ของค่าเช่ารอบก่อน (หมายเหตุ : 1/ ประเมินราคาโดย บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด โดยนายสมรักษ์ บงกชประภา ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.036 ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. โดยประเมินค่าเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (โกดัง) ด้วยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดเป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ และกำหนดสัดส่วนอัตราค่าเช่าภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2562 ซึ่งมีมูลค่าค่าเช่าตลาดต่อปี 435,000 บาท และปรับค่าเช่าทุกๆ 3 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ทั้งนี้ มูลค่าค่าเช่าตลาดต่อปีดังกล่าว เป็นค่าเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งรวมกับค่าเช่าโกดังขนาด 1,840 ตารางเมตร ของคุณอรรด เลิศรุ่งพร โดยบริษัทได้จัดทำสัญญาเช่า แบ่งตามลักษณะการใช้งานและตามกรรมสิทธิ์ของเจ้าของสินทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) สัญญาเช่าที่ดิน ขนาด 5-0-53 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของสำนักงาน อายุของสัญญา 10 ปี อัตราค่าเช่า 149,000 บาทต่อปี 2) สัญญาเช่าที่ดิน ขนาด 2-3-10 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของโกดัง อายุของสัญญา 3 ปี (ระยะเวลาเท่ากับสัญญาเช่าโกดัง) อัตราค่าเช่า 81,000 บาทต่อปี 3) สัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้าง (โกดัง) อายุของสัญญา 3 ปี อัตราค่าเช่า 200,000 บาทต่อปี) <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>สำหรับนำไปใช้เป็นสถานที่ตั้งสำนักงานของบริษัท เพื่อประโยชน์ในการประกอบกิจการของ</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p>			

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<p>รายการดังกล่าวเป็นรายการเกี่ยวกับการเช่าสินทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งบริษัทมีความจำเป็นต้องเข้าทำรายการดังกล่าว 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>	0.01	0.01	0.02
<p>รายการที่ 3</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</p> <p><u>รายละเอียด</u></p>	19.00	30.50	24.40

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<p>บริษัทได้กู้ยืมเงินจากนายไชยยุทธ เลิศรุ่งพรเพื่อใช้เป็นเงิน ทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยจัดทำสัญญาในประเภทตั๋วสัญญา ใช้เงิน อายุตราสารหนี้เป็นตั๋วเงินที่กำหนดใช้เงินเมื่อทวงถาม หรือเมื่อได้เงิน(at call) วัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงิน ทุนหมุนเวียนในกิจการ คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1 - 5.50 ต่อ ปี และไม่มีหลักประกัน</p> <p>ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่ผู้ให้กู้เสนอ โดยฝ่าย จัดการได้พิจารณาเปรียบเทียบกับต้นทุนทางการเงินจากแหล่ง เงินทุนอื่นในปัจจุบัน พบว่า</p> <ul style="list-style-type: none"> • อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากสถาบันการเงินอยู่ในช่วง ประมาณร้อยละ 5.50-6.99 ต่อปี • อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ในช่วงประมาณร้อยละ 7.25- 7.50 ต่อปี <p>เมื่อเปรียบเทียบแล้ว เห็นว่าอัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับที่เหมาะสม และไม่สูงกว่าต้นทุนทางการเงินจากแหล่งอื่นในตลาด อีกทั้ง เงื่อนไขเป็นเงินกู้ประเภทไม่มีหลักประกัน ไม่มีภาระค่า ธรรมเนียมจัดการสินเชื่อ ค่าประเมินหลักประกันหรือเงื่อนไข ทางการเงิน ที่เข้มงวดเช่นเดียวกับสินเชื่อสถาบันการ เงิน และสามารถชำระคืนเมื่อทวงถาม (at call) ซึ่งมีความ ยืดหยุ่นในการบริหารสภาพคล่อง</p> <p>ดังนั้น ฝ่ายจัดการเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวเป็น ไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ช่วยให้บริษัทสามารถจัดหา เงินทุนหมุนเวียนได้อย่างเพียงพอและมีต้นทุนทางการเงินที่ เหมาะสม</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>บริษัทได้กู้ยืมเงินจากนายไชยยุทธ เลิศรุ่งพรเพื่อใช้เป็นเงิน ทุนหมุนเวียนในกิจการ</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวมีความจำเป็น โดยมีเงื่อนไขและอัตราดอกเบี้ย สมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของ บริษัท</p>			
<p>รายการที่ 4</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ดอกเบี้ยจ่าย</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>อ้างอิงตามรายการที่ 3</p>	0.61	0.57	0.28

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> บริษัท ได้จ่ายค่าดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมดังกล่าว (อ้างอิงตามรายการที่ 3) <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> อ้างอิงตามรายการที่ 3			
รายการที่ 5 <u>ลักษณะรายการ</u> ดอกเบี้ยค้างจ่าย <u>รายละเอียด</u> อ้างอิงตามรายการที่ 3 <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> บริษัท มีดอกเบี้ยค้างจ่ายจากเงินกู้ยืมดังกล่าว (อ้างอิงตามรายการที่ 3) <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> อ้างอิงตามรายการที่ 3	0.05	0.01	0.08
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 โดยราคาอาคารพาณิชย์สามชั้น ของโครงการ แกรนด์ บิช เป็นราคาปกติที่ได้กำหนดไว้ใน Price List บริษัทขายให้แก่บุคคลภายนอก <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> ราคาอาคารพาณิชย์สามชั้น ของโครงการ แกรนด์ บิช เป็นราคาปกติที่บริษัทขายให้แก่บุคคลภายนอก <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u>	0.00	5.70	0.00

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<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 เลิศรุ่งพรเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยจัดทำสัญญาในประเภทตั๋วสัญญาใช้เงิน อายุตราสารหนี้เป็นตั๋วเงินที่กำหนดใช้เงินเมื่อทวงถามหรือเมื่อได้เงิน(at call) วัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1 - 5.50 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน</p> <p>ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่ผู้ให้กู้เสนอ โดยฝ่ายจัดการได้พิจารณาเปรียบเทียบกับต้นทุนทางการเงินจากแหล่งเงินทุนอื่นในปัจจุบัน พบว่า</p> <ul style="list-style-type: none"> • อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากสถาบันการเงินอยู่ในช่วงประมาณร้อยละ 5.50-6.99 ต่อปี • อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมอยู่ในช่วงประมาณร้อยละ 7.25-7.50 ต่อปี <p>เมื่อเปรียบเทียบแล้ว เห็นว่าอัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับที่เหมาะสมและไม่สูงกว่าต้นทุนทางการเงินจากแหล่งอื่นในตลาด อีกทั้งเงื่อนไขเป็นเงินกู้ประเภทไม่มีหลักประกัน ไม่มีภาระค่าธรรมเนียมจัดการสินเชื่อ ค่าประเมินหลักประกันหรือเงื่อนไขทางการเงิน ที่เข้มงวดเช่นเดียวกับสินเชื่อสถาบันการเงิน และสามารถชำระคืนเมื่อทวงถาม (at call) ซึ่งมีความยืดหยุ่นในการบริหารสภาพคล่อง</p> <p>ดังนั้น ฝ่ายจัดการเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ช่วยให้บริษัทสามารถจัดหาเงินทุนหมุนเวียนได้อย่างเพียงพอและมีต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสม</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p>	50.00	41.50	46.00

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<p>บริษัทได้กู้ยืมเงินจากนางปราณี เลิศรุ่งพร โดยทำสัญญารูปแบบเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวมีความจำเป็น โดยมีเงื่อนไขและอัตราดอกเบี้ยสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท</p>			
<p>รายการที่ 2</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ดอกเบียจ่าย</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>	0.67	0.48	0.59
<p>รายการที่ 3</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ดอกเบียค้างจ่าย</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>อ้างอิงตามรายการที่ 1</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>บริษัท มีดอกเบียค้างจ่ายจากเงินกู้ยืมดังกล่าว (อ้างอิงตามรายการที่ 1)</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>อ้างอิงตามรายการที่ 1</p>	0.04	0.03	0.21
<p>รายการที่ 4</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>รายได้จากการขาย</p>	0.00	4.29	0.00

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<p><u>รายละเอียด</u></p> <p>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 เป็นราคาปกติที่ได้กำหนดไว้ในPrice List ที่บริษัทขายให้แก่บุคคลภายนอก</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>ราคาอาคารพาณิชย์สามชั้น ของโครงการ แกรนด์ บิช เป็นราคาปกติที่บริษัทขายให้แก่บุคคลภายนอก</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นตามธุรกิจปกติของบริษัท ซึ่งมีราคาและเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป เช่นเดียวกับการขายให้กับลูกค้าทั่วไป ซึ่งบริษัทไม่ได้เอื้อประโยชน์ให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด</p>			
นายอรรถ เลิศรุ่งพร			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</p> <p><u>รายละเอียด</u></p>	0.00	9.00	0.00

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<p>บริษัทได้กู้ยืมเงินจากนายอรรถ เลิศรุ่งพรเพื่อใช้เป็นเงิน ทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยจัดทำสัญญาในประเภทตั๋วสัญญา ใช้เงิน อายุตราสารหนี้เป็นตั๋วเงินที่กำหนดใช้เงินเมื่อทวงถาม หรือเมื่อได้เงิน(at call) วัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงิน ทุนหมุนเวียนในกิจการ คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.00 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน</p> <p>ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่ผู้ให้กู้เสนอ โดยฝ่าย จัดการได้พิจารณาเปรียบเทียบกับต้นทุนทางการเงินจากแหล่ง เงินทุนอื่นในปัจจุบัน พบว่า</p> <ul style="list-style-type: none"> • อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากสถาบันการเงินอยู่ในช่วง ประมาณร้อยละ 5.50–6.99 ต่อปี • อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ในช่วงประมาณร้อยละ 7.25– 7.50 ต่อปี <p>เมื่อเปรียบเทียบแล้ว เห็นว่าอัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับที่เหมาะสม และไม่สูงกว่าต้นทุนทางการเงินจากแหล่งอื่นในตลาด อีกทั้ง เงื่อนไขเป็นเงินกู้ประเภทไม่มีหลักประกัน ไม่มีภาระค่า ธรรมเนียมจัดการสินเชื่อ ค่าประเมินหลักประกันหรือเงื่อนไข ทางการเงิน ที่เข้มงวดเช่นเดียวกับสินเชื่อสถาบันการ เงิน และสามารถชำระคืนเมื่อทวงถาม (at call) ซึ่งมีความ ยืดหยุ่นในการบริหารสภาพคล่อง</p> <p>ดังนั้น ฝ่ายจัดการเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวเป็น ไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ช่วยให้บริษัทสามารถจัดหา เงินทุนหมุนเวียนได้อย่างเพียงพอและมีต้นทุนทางการเงินที่ เหมาะสม</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ ในการดำเนินธุรกิจของ บริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวมีความจำเป็น โดยมีเงื่อนไขและอัตราดอกเบี้ย สมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของ บริษัท</p>			
<p>รายการที่ 2</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ดอกเบี้ยจ่าย</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>อ้างอิงตามรายการที่ 1</p>	0.00	0.01	0.02

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> บริษัท ได้จ่ายค่าดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมดังกล่าว (อ้างอิงตามรายการที่ 1) <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> อ้างอิงตามรายการที่ 1			
รายการที่ 3 <u>ลักษณะรายการ</u> ค่าเช่าสิ่งปลูกสร้าง <u>รายละเอียด</u>	0.22	0.22	0.22

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<p>บริษัทได้เช่าสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารเอนกประสงค์จากนาย อรรถ เติร์งพร ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตั้งอยู่บนที่ดินเลขที่ 24204 ตำบลตลาด อำเภอเมืองมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม มีพื้นที่ใช้สอยรวม 1,840 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นสถานที่จัดเก็บวัสดุอุปกรณ์สำหรับการประกอบธุรกิจของบริษัท</p> <p>สัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 30 พฤศจิกายน 2562 และสามารถต่ออายุสัญญาได้ครั้งละ 3 ปี รวมไม่เกิน 10 ครั้ง โดยบริษัทได้บันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ (Right-of-Use Asset) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง เป็นระยะเวลา 3 ปี ตามอายุสัญญาแต่ละคราว เงื่อนไขค่าเช่าและการต่อสัญญา มีรายละเอียดดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> สัญญาเช่าครั้งแรก อัตราค่าเช่าปีละ 200,000 บาท และกำหนดปรับเพิ่มค่าเช่าทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่ารอบก่อน โดยอ้างอิงราคาประเมินทรัพย์สินจากผู้ประเมินราคาที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2565 บริษัทได้ต่ออายุสัญญาเช่าครั้งที่ 2 สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2568 กำหนดค่าเช่าปีละ 220,000 บาท ซึ่งเป็นอัตราที่ปรับเพิ่มร้อยละ 10 จากรอบก่อน และได้บันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามระยะเวลา 3 ปี เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2568 บริษัทได้ต่ออายุสัญญาเช่าครั้งที่ 3 สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2571 กำหนดค่าเช่าปีละ 242,000 บาท ซึ่งเป็นอัตราที่ปรับเพิ่มร้อยละ 10 จากรอบก่อน และได้บันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามระยะเวลา 3 ปี <p>ในการเข้าทำและต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว บริษัทได้พิจารณาความจำเป็นในการใช้พื้นที่เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง รวมถึงความคุ้มค่าเชิงเศรษฐศาสตร์เมื่อเปรียบเทียบกับทางเลือกอื่น ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าอ้างอิงจากรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานกำกับดูแล เพื่อให้มั่นใจว่าเงื่อนไขเป็นไปตามราคาตลาดและเป็นธรรม</p> <p>รายการดังกล่าวมีลักษณะเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน และได้ดำเนินการตามนโยบายการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน อำนาจอนุมัติ และกระบวนการควบคุมภายในของ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์</p> <p>ฝ่ายจัดการเห็นว่าการเข้าทำและการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวมีความจำเป็น สมเหตุสมผล และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งอยู่ภายใต้ระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม</p>			

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<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>ค่าเช่าค้ำจาย</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>อ้างอิงตามรายการที่ 3</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>บริษัท มีค่าเช่าสิ่งปลูกสร้างค้ำจาย (อ้างอิงตามรายการที่ 3)</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>อ้างอิงตามรายการที่ 3</p>	0.02	0.02	0.02
<p>รายการที่ 5</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>หนี้สินตามสัญญาเช่า</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>อ้างอิงตามรายการที่ 3</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>อ้างอิงตามรายการที่ 3</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>อ้างอิงตามรายการที่ 3</p>	0.39	0.19	0.64
นายกริช เกียรติสุรนนท์			

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
รายการที่ 1 <u>ลักษณะรายการ</u> เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน <u>รายละเอียด</u>	25.00	25.00	28.00

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<p>บริษัทได้กู้ยืมเงินจากนายกริช เกียรติสุรนนท์ เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท โดยบริษัทได้ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายตราสารหนี้ ในรูปแบบ PP-เสนอขายตั๋วเงินไม่เกิน 10 ฉบับ ประเภทตั๋วสัญญาใช้เงิน อายุตราสารหนี้เป็นตั๋วเงินที่กำหนดใช้เงินเมื่อทางถามหรือเมื่อได้เงิน(at call) วัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ ซึ่งได้เสนอขายให้แก่ นายกริช เกียรติสุรนนท์ จำนวน 1 ฉบับมูลค่า 25 ล้านบาท โดยหน้าตั๋วออกวันที่ 16 กันยายน 2565 คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ประเภทตั๋วสัญญาใช้เงินจากธนาคารพาณิชย์ที่บริษัทกู้ยืม</p> <p>ต่อมา เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2568 นายกริช เกียรติสุรนนท์ ได้แจ้งความประสงค์ขอปรับอัตราดอกเบี้ยให้สอดคล้องกับภาวะอัตราดอกเบี้ยในปัจจุบัน จากเดิมร้อยละ 1 ต่อปี เป็นร้อยละ 5.50 ต่อปี โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568 เป็นต้นไป ซึ่ง ณ วันที่ดังกล่าว มียอดตั๋วสัญญาใช้เงินคงเหลือจำนวน 25 ล้านบาท</p> <p>ไตรมาส 4 ปี 2568</p> <ul style="list-style-type: none"> • ออกตั๋วสัญญาใช้เงิน มูลค่ารวม 3 ล้านบาท • อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.75 ต่อปี ไม่มีหลักประกัน <p>ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่ผู้ให้กู้เสนอ โดยฝ่ายจัดการได้พิจารณาเปรียบเทียบกับต้นทุนทางการเงินจากแหล่งเงินทุนอื่นในปัจจุบัน พบว่า</p> <ul style="list-style-type: none"> • อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากสถาบันการเงินอยู่ในช่วงประมาณร้อยละ 5.50-6.99 ต่อปี • อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในช่วงประมาณร้อยละ 7.25-7.50 ต่อปี <p>เมื่อเปรียบเทียบแล้ว เห็นว่าอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.75 ต่อปี ถึงแม้ว่าอัตราจะอยู่ในระดับสูงกว่าสถาบันการเงิน และสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของบริษัท แต่เมื่อเปรียบเทียบกับภาระที่จะต้องชำระเพิ่มเติมเช่นภาระค่าธรรมเนียมจัดการสินเชื่อ ค่าประเมินหลักประกันหรือเงื่อนไขทางการเงิน ที่เข้มงวดเช่นเดียวกับสินเชื่อสถาบันการเงิน และสามารถชำระคืนเมื่อทางถาม (at call) ซึ่งมีความยืดหยุ่นในการบริหารสภาพคล่องรวมไปถึงเมื่อคำนวณหาอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของการออกหุ้นกู้แต่ละครั้งซึ่งอยู่ระหว่างร้อยละ 8.83-11.84 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าการกู้ยืมครั้งนี้</p> <p>ดังนั้น ฝ่ายจัดการเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ช่วยให้บริษัทสามารถจัดหาเงินทุนหมุนเวียนได้อย่างเพียงพอและมีต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสม</p>			

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>บริษัทได้กู้ยืมเงินจากนายกริช เกียรติสุนนท์ เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวมีความจำเป็น โดยมีเงื่อนไขและอัตราดอกเบี้ยสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท</p>			
<p>รายการที่ 2</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ดอกเบียจ่าย</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>	0.25	0.25	0.56
<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> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>อ้างอิงตามรายการที่ 1</p>	0.02	0.02	0.14
บริษัท สารคามปิโตรเลียม จำกัด			
รายการที่ 1	0.12	0.06	0.02

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทได้จัดซื้อน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อใช้ในการดำเนินงานจากสถานีบริการน้ำมันซึ่งเป็นของนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท โดยสถานีบริการดังกล่าวตั้งอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกับสำนักงานของบริษัท อันเอื้อต่อความสะดวกและความคล่องตัวในการปฏิบัติงาน</p> <p>รายการดังกล่าวมีลักษณะเป็นรายการปกติทางธุรกิจ และเป็นการทำธุรกรรมภายใต้เงื่อนไขทางการค้าปกติ โดยฝ่ายจัดการได้พิจารณาเปรียบเทียบราคาจำหน่ายกับราคาตลาดทั่วไปในช่วงเวลาเดียวกัน เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทได้รับเงื่อนไขที่เป็นธรรมและไม่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัท การดำเนินรายการเป็นไปตามนโยบายการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน</p> <p>ระเบียบการจัดซื้อจัดจ้าง และอำนาจอนุมัติที่กำหนดไว้ในคู่มือปฏิบัติงานของบริษัท</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>บริษัทได้ซื้อน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการที่เกิดขึ้นดังกล่าวเป็นรายการธุรกรรมปกติทางการค้า มีราคา และเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก มีความเหมาะสม สมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท</p>			
บริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>รายได้จากการให้เช่า-สถานีบริการน้ำมัน</p> <p><u>รายละเอียด</u></p>	2.40	2.40	2.40

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<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 และได้กำหนดค่าเช่าเป็นรายเดือน ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 200,000 บาท และปรับขึ้นค่าเช่าทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่ารอบก่อน</p> <p>เนื่องจากไม่มีอัตราค่าเช่าจากบริเวณใกล้เคียงให้อ้างอิงบริษัท จึงได้กำหนดอัตราค่าเช่าจากการคำนวณค่าเสื่อมราคาของมูลค่าสินทรัพย์ที่ให้เช่าโดยประมาณ 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>รายการดังกล่าวเป็นรายการเกี่ยวกับการให้เช่าสินทรัพย์กับ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งบริษัทมีความจำเป็นต้องเข้าทำรายการดังกล่าว 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>	5.00	5.00	5.00

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> อ้างอิงตามรายการที่ 1			
รายการที่ 3 <u>ลักษณะรายการ</u> รายได้ค่าเช่าค้างรับ <u>รายละเอียด</u> อ้างอิงตามรายการที่ 1 <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> อ้างอิงตามรายการที่ 1 <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> อ้างอิงตามรายการที่ 1	0.20	0.20	0.20
รายการที่ 4 <u>ลักษณะรายการ</u> รายได้จากการให้เช่า-พื้นที่สำนักงาน <u>รายละเอียด</u> ทางบริษัทจึงได้ตกลงต่อสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานใหญ่ เป็นปีที่ 3 จำนวน 1 ห้อง มีพื้นที่ใช้สอยจำนวน 16.05 ตร.ม. เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 อัตราค่าเช่าเดือนละ 2,000 บาท และได้กำหนดเงินประกันสัญญาเช่าไว้จำนวน 6,000 บาทซึ่งคำนวณจากอัตราค่าเช่าล่วงหน้า 3 เดือน โดยผู้เช่าสามารถต่อสัญญาได้ทุกปี และปรับขึ้นค่าเช่าทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่ารอบก่อน <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> เนื่องจากทางบริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด มีความจำเป็นต้องการใช้พื้นที่สำนักงานเพื่อใช้ในการจัดเก็บเอกสารและเพื่อดำเนินงานของฝ่ายบริหาร <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> รายการดังกล่าวเป็นรายการเกี่ยวกับการให้เช่าสินทรัพย์กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งบริษัทมีความจำเป็นต้องเข้าทำรายการดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในการประกอบกิจการของบริษัท โดยอัตราค่าเช่าเป็นอัตราที่เหมาะสมและสมเหตุสมผล	0.02	0.02	0.02

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
รายการที่ 5 <u>ลักษณะรายการ</u> เงินประกันสัญญาเช่า-พื้นที่สำนักงาน <u>รายละเอียด</u> อ้างอิงตามรายการที่ 4 <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> อ้างอิงตามรายการที่ 4 <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> อ้างอิงตามรายการที่ 4	0.01	0.01	0.01
รายการที่ 6 <u>ลักษณะรายการ</u> รายได้ค่าบริการจัดการ <u>รายละเอียด</u> เพื่อให้ต่อเนื่องกับการดำเนินงาน การปฏิบัติการและการกำกับดูแลงานในทุกด้านของบริษัทย่อย บริษัทจึงได้ตกลงต่อสัญญาค่าบริการจัดการ กับบริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด ของรอบระยะเวลาบัญชีปี 2568 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 เพื่อดูแลงานด้านบัญชีให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานทางการบัญชี คิดอัตราค่าบริการเดือนละ 15,000 บาท มูลค่าสัญญารวม 180,000 บาท โดยบริษัทได้กำหนดอัตราค่าบริการจากประมาณการเวลาการทำงานของพนักงานที่ดูแลงานในแต่ละแผนกรวมกัน อ้างอิงจากฐานขึ้นเงินเดือนของแต่ละปี <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> เพื่อให้สอดคล้องต่อการดำเนินงาน การปฏิบัติการและการกำกับดูแลงานในทุกด้านของบริษัทย่อย <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> รายการดังกล่าวมีความจำเป็นสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในดูแลงานด้านบัญชีให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานทางการบัญชีของบริษัท	0.18	0.18	0.18
รายการที่ 7 <u>ลักษณะรายการ</u>	53.00	30.60	26.00

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<p>เงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทได้กู้ยืมเงินจากบริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด โดยจัดทำสัญญาในรูปแบบเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยได้ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายตราสารหนี้ ในรูปแบบ PP-เสนอขายตัวเงินไม่เกิน 10 ฉบับ ประเภทตั๋วสัญญาใช้เงิน อายุตราสารหนี้เป็นตัวเงินที่กำหนดใช้เงินเมื่อทวงถามหรือเมื่อได้เงิน(at call) วัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1-6 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน</p> <p>ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่ผู้ให้กู้เสนอ โดยฝ่ายจัดการได้พิจารณาเปรียบเทียบกับต้นทุนทางการเงินจากแหล่งเงินทุนอื่นในปัจจุบัน พบว่า</p> <ul style="list-style-type: none"> • อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากสถาบันการเงินอยู่ในช่วงประมาณร้อยละ 5.50-6.99 ต่อปี • อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ในช่วงประมาณร้อยละ 7.25-7.50 ต่อปี <p>เมื่อเปรียบเทียบแล้ว เห็นว่าอัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับที่เหมาะสมและไม่สูงกว่าต้นทุนทางการเงินจากแหล่งอื่นในตลาด อีกทั้งเงื่อนไขเป็นเงินกู้ประเภทที่ไม่มีหลักประกัน ไม่มีภาระค่าธรรมเนียมจัดการสินเชื่อ ค่าประเมินหลักประกันหรือเงื่อนไขทางการเงิน ที่เข้มงวดเช่นเดียวกับสินเชื่อสถาบันการเงิน และสามารถชำระคืนเมื่อทวงถาม (at call) ซึ่งมีความยืดหยุ่นในการบริหารสภาพคล่อง</p> <p>ดังนั้น ฝ่ายจัดการเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ช่วยให้บริษัทสามารถจัดหาเงินทุนหมุนเวียนได้อย่างเพียงพอและมีต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสม</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ และเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวมีความจำเป็น โดยมีเงื่อนไขและอัตราดอกเบี้ยสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท</p>			
<p>รายการที่ 8</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p>	0.82	2.03	1.23

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<p>ดอกเบี้ยจ่าย</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>อ้างอิงตามรายการที่ 7</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>บริษัท ได้จ่ายค่าดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมดังกล่าว (อ้างอิงตามรายการที่ 7)</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>อ้างอิงตามรายการที่ 7</p>			
<p>รายการที่ 9</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ดอกเบี้ยค้างจ่าย</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>อ้างอิงตามรายการที่ 7</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>บริษัท มีดอกเบี้ยค้างจ่ายจากเงินกู้ยืมดังกล่าว (อ้างอิงตามรายการที่ 7)</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>อ้างอิงตามรายการที่ 7</p>	0.14	0.03	0.11
บริษัท ดีไพเวเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>รายได้จากการให้เช่า-พื้นที่สำนักงาน</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>ทางบริษัทจึงได้ตกลงทำสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานใหญ่เป็นปีที่ 3 จำนวน 1 ห้องโดยมีพื้นที่ใช้สอยจำนวน 7.74 ตร.ม. ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 อัตราค่าเช่าเดือนละ 1,000 บาท และได้กำหนดเงินประกันสัญญาเช่าไว้จำนวน 3,000 บาท ซึ่งคำนวณจากอัตราค่าเช่าล่วงหน้า 3 เดือน โดยผู้เช่าสามารถต่อสัญญาได้ทุกปี และปรับขึ้นค่าเช่าทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่ารอบก่อน</p>	0.01	0.01	0.01

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>เนื่องจากทางบริษัท ดิกรู๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด มีความจำเป็นต้องการใช้พื้นที่สำนักงานเพื่อใช้ในการจัดเก็บเอกสารและเพื่อดำเนินงานของฝ่ายบริหาร</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท</p>			
<p>รายการที่ 2</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทได้จัดทำตัวสัญญาใช้เงินประเภทใช้เงินเมื่อทวงถาม (At Call) ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2568 มูลค่ารวม 2 แสนบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยดังกล่าวอ้างอิงจากต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ จากเงินกู้ประเภทตัวสัญญาใช้เงินของสถาบันการเงิน ซึ่งเป็นอัตราที่สะท้อนภาวะตลาดในขณะนั้น โดยอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดดังกล่าวอยู่ในช่วงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากสถาบันการเงินในปัจจุบัน ซึ่งอยู่ระหว่างร้อยละ 5.50-6.99 ต่อปี บริษัทฯ จึงพิจารณาเห็นว่า เป็นอัตราที่เหมาะสมและเป็นธรรม สอดคล้องกับต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ และเป็นไปตามหลักการทำรายการเสมือนหนึ่งทำกับบุคคลภายนอก</p> <p>ในการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ ได้พิจารณาถึงความเพียงพอของสภาพคล่อง กระแสเงินสด และผลกระทบต่อฐานะการเงินโดยรวมแล้ว เห็นว่าการให้ความช่วยเหลือทางการเงินดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลประกอบการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ทั้งนี้ การทำรายการได้ผ่านกระบวนการพิจารณาและอนุมัติตามลำดับอำนาจหน้าที่ที่กำหนดไว้ รวมถึงอยู่ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดีและระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ เพื่อให้เกิดความโปร่งใส ตรวจสอบได้ และบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสม</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>บริษัทฯ ได้ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ</p>	0.00	0.00	0.20

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท			
รายการที่ 3 <u>ลักษณะรายการ</u> ดอกเบี้ยรับ <u>รายละเอียด</u> อ้างอิงตามรายการที่ 2 <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> อ้างอิงตามรายการที่ 2 <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> อ้างอิงตามรายการที่ 2	0.00	0.00	0.01
บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด			
รายการที่ 1 <u>ลักษณะรายการ</u> เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน <u>รายละเอียด</u>	0.00	28.50	32.70

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<p>บริษัทฯ ได้ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ โดยได้จัดทำตัวสัญญาใช้เงินประเภทใช้เงินเมื่อทวงถาม (At Call) ลงวันที่ 26 ธันวาคม 2567 มูลค่ารวม 28.50 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยดังกล่าวอ้างอิงจากต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ จากเงินกู้ประเภทตัวสัญญาใช้เงินของสถาบันการเงิน ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2567 ซึ่งเป็นอัตราที่สะท้อนภาวะตลาดในขณะนั้น</p> <p>ต่อมาในไตรมาส 2 ปี 2568 บริษัทฯ ได้ให้ความช่วยเหลือทางการเงินเพิ่มเติมภายใต้เงื่อนไขเดียวกัน มูลค่ารวม 2.80 ล้านบาท และในไตรมาส 3 ปี 2568 มูลค่ารวม 1.40 ล้านบาท โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี และไม่มีหลักประกันเช่นเดียวกัน</p> <p>อัตราดอกเบี้ยที่กำหนดดังกล่าวอยู่ในช่วงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากสถาบันการเงินในปัจจุบัน ซึ่งอยู่ระหว่างร้อยละ 5.50–6.99 ต่อปี บริษัทฯ จึงพิจารณาเห็นว่าเป็นอัตราที่เหมาะสมและเป็นธรรม สอดคล้องกับต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ และเป็นไปตามหลักการทำรายการเสมือนหนึ่งทำกับบุคคลภายนอก</p> <p>ในการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ ได้พิจารณาถึงความเพียงพอของสภาพคล่อง กระแสเงินสด และผลกระทบต่อฐานะการเงินโดยรวมรอบคอบแล้ว เห็นว่าการให้ความช่วยเหลือทางการเงินดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ทั้งนี้ การทำรายการได้ผ่านกระบวนการพิจารณาและอนุมัติตามลำดับอำนาจหน้าที่ที่กำหนดไว้ รวมถึงอยู่ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดีและระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ เพื่อให้เกิดความโปร่งใส ตรวจสอบได้ และบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสม</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>			
<p>รายการที่ 2</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p>	0.00	0.03	1.86

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<p>ดอกเบี้ยรับ</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>อ้างอิงตามรายการที่ 1</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>บริษัท ได้รับค่าดอกเบี้ยจากเงินให้กู้ยืมดังกล่าว (อ้างอิงตามรายการที่ 1)</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>อ้างอิงตามรายการที่ 1</p>			
<p>รายการที่ 3</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ดอกเบี้ยค้างรับ</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>อ้างอิงตามรายการที่ 1</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>บริษัท มีดอกเบี้ยค้างรับจากเงินให้กู้ยืมดังกล่าว (อ้างอิงตามรายการที่ 1)</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>อ้างอิงตามรายการที่ 1</p>	0.00	0.03	0.17
<p>รายการที่ 4</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>รายได้ค่าบริการจัดการ</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>เพื่อให้ต่อเนื่องกับการดำเนินงาน และการกำกับดูแลงานด้านบัญชีของบริษัทย่อย บริษัทจึงได้ตกลงทำสัญญาค่าบริการจัดการ กับบริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด ของรอบระยะเวลาบัญชีปี 2568 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 เพื่อดูแลงานด้านบัญชีให้เป็นไปตามกฎหมาย และมาตรฐานทางการบัญชี คิดอัตราค่าบริการเดือนละ 2,500 บาท มูลค่าสัญญารวม 30,000 บาท โดยบริษัทได้กำหนดอัตราค่าบริการจาก ประเมินการเวลาการทำงานของพนักงานที่ดูแลงานของแต่ละแผนกรวมกัน อ้างอิงจากฐานขั้นเงินเดือน</p>	0.02	0.03	0.03

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> เพื่อให้ต่อเนื่องกับการดำเนินงาน และการกำกับดูแลงานด้านบัญชีของบริษัทย่อย ให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานทางการบัญชี <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> รายการดังกล่าวมีความจำเป็นสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท			
รายการที่ 5 <u>ลักษณะรายการ</u> ลูกหนี้อื่น (ค่าบริหารจัดการค้างรับ ตามข้อตกลงสัญญาค่าบริการจัดการ) อ้างอิงตามรายการที่ 4 <u>รายละเอียด</u> อ้างอิงตามรายการที่ 4 <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> อ้างอิงตามรายการที่ 4 <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> อ้างอิงตามรายการที่ 4	0.00	0.00	0.00
รายการที่ 6 <u>ลักษณะรายการ</u> รายได้จากการให้เช่า-พื้นที่สำนักงาน <u>รายละเอียด</u>	0.00	0.01	0.02

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<p>บริษัทจึงได้ตกลงทำสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานใหญ่ จำนวน 1 ห้อง พื้นที่ใช้สอย 16.10 ตารางเมตร สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2568 และได้ต่อสัญญาเช่าเป็นปีที่ 2 สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2569 โดยกำหนดอัตราค่าเช่าเดือนละ 2,000 บาท โดยผู้เช่าสามารถต่อสัญญาได้เป็นรายปี และกำหนดปรับเพิ่มค่าเช่าทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่าในรอบก่อนหน้า</p> <p>ในการกำหนดอัตราค่าเช่า บริษัทได้พิจารณาความเหมาะสมของขนาดพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์ ตลอดจนต้นทุนการถือครองและดูแลรักษาทรัพย์สิน เพื่อให้เงื่อนไขเป็นไปตามหลักความสมเหตุสมผลทางธุรกิจและเป็นธรรม</p> <p>รายการดังกล่าวมีลักษณะเป็นรายการปกติทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัท และได้ดำเนินการภายใต้ขั้นตอนอำนาจอนุมัติที่กำหนดไว้ รวมถึงอยู่ภายใต้ระบบการควบคุมภายในของบริษัท</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด มีความจำเป็นต้องใช้พื้นที่สำนักงานสำหรับจัดเก็บเอกสารทางบัญชีและเอกสารสำคัญ รวมถึงใช้เป็นสถานที่ปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวมีความจำเป็นสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท</p>			
บริษัท ฟาร์มมาร์ท คอร์ปอเรชั่น จำกัด			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ค่าวัสดุสิ้นเปลือง</p> <p><u>รายละเอียด</u></p>	0.01	0.01	0.02

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<p>รายการดังกล่าวเป็นการจัดซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคและวัสดุ ใช้สอยทั่วไป ซึ่งมีลักษณะเป็นรายการปกติทางธุรกิจ และมี เงื่อนไขทางการค้าเป็นไปตามราคาตลาดทั่วไป ทั้งนี้ ฝ่าย จัดการได้พิจารณาความเหมาะสมด้านราคา เปรียบเทียบกับผู้ จำหน่ายรายอื่นในท้องตลาดในระดับที่สามารถกระทำได้ เพื่อ ให้มั่นใจว่าบริษัทได้รับเงื่อนไขที่เป็นธรรมและไม่ก่อให้เกิด ความเสียหายต่อบริษัท</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>บริษัทได้ซื้อสินค้าเพื่อใช้ในสำนักงาน จากบริษัท ฟาร์มมาร์ท คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท โดยผู้ขายมีสถานประกอบการตั้งอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกับ สำนักงานของบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการที่เกิดขึ้นเป็นธุรกิจปกติ ซึ่งราคา และเงื่อนไขการค้า ทางบริษัทได้ทำการเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งมีความเหมาะสม สมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท</p>			
<p>รายการที่ 2</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>เจ้าหน้าที่การค้า</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	0.00	0.01
<p>รายการที่ 3</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ขายยานพาหนะ</p> <p><u>รายละเอียด</u></p>	0.00	5.70	0.00

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<p>เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2567 มีมติของที่ประชุมคณะกรรมการอนุมัติ</p> <p>การขายยานพาหนะของบริษัทให้กับบริษัท ฟาร์มมาร์ท คอร์ปอเรชั่น</p> <p>จำกัด ที่เป็นนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 2 คัน ได้แก่ รถยนต์</p> <p>TOYOTA ALPHARD 2.5 มูลค่า 3.5 ล้านบาท และ</p> <p>รถยนต์TOYOTA</p> <p>ALPHARD 2.4 มูลค่า 2.2 ล้านบาท เนื่องจากเป็นยานพาหนะที่ไม่</p> <p>ได้ใช้ประโยชน์ให้กับบริษัทเท่าที่ควร ดังนั้น เพื่อเป็นการลด</p> <p>ภาระค่า</p> <p>ใช้จ่ายให้กับบริษัท เช่น ค่าภาษีรถยนต์ ค่าประกันภัยรถยนต์</p> <p>ค่าซ่อม</p> <p>บำรุงรักษา เป็นต้น ในที่ประชุมคณะกรรมการได้อนุมัติ</p> <p>จำหน่ายยาน</p> <p>พาหนะดังกล่าว และเมื่อวันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทได้</p> <p>ตกลงทำ</p> <p>สัญญาซื้อขายรถยนต์ โดยได้จัดทำสัญญาซื้อขายรถยนต์ 2</p> <p>สัญญา ดังนี้</p> <p>1) สัญญาซื้อขายรถยนต์ TOYOTA ALPHARD 2.5</p> <p>Hybrid E-Four Welcab 4WD Van สีขาว ตกลงซื้อขายใน</p> <p>ราคา</p> <p>3.5 ล้านบาท</p> <p>2) สัญญาซื้อขายรถยนต์ TOYOTA ALPHARD 2.4</p> <p>HV 4WD Van สีขาว ตกลงซื้อขายในราคา 2.2 ล้านบาท</p> <p>ทั้งนี้ ราคาขายยานพาหนะเป็นราคาที่อ้างอิงจาก</p> <p>ราคาตลาด โดยทั้งสองรายการนี้ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นธุรกิจปกติ</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>เนื่องจากเป็นยานพาหนะที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ให้กับบริษัทเท่าที่</p> <p>ควร</p> <p>ดังนั้น เพื่อเป็นการลดภาระค่าใช้จ่ายให้กับบริษัท เช่น ค่าภาษี</p> <p>รถยนต์ ค่าประกันภัยรถยนต์ ค่าซ่อมบำรุงรักษา เป็นต้น และ</p> <p>เป็นไป</p> <p>เพื่อประโยชน์ของบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p>			

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<p>รายการที่เกิดขึ้นดังกล่าวเป็นรายการไม่ได้เกิดขึ้นเป็นธุรกิจปกติ ซึ่ง</p> <p>ราคา และเงื่อนไขการค้า ทางบริษัทได้ทำการเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งมีความเหมาะสม สมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท</p>			
นายไชยยุทธ เลิศรุ่งพร, นางปราณี เลิศรุ่งพร			
<p>รายการที่ 1</p> <p>ลักษณะรายการ</p> <p>รายได้จากการขาย</p> <p>รายละเอียด</p> <p>ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัท ได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโฮมออฟฟิศ 3 ชั้น โครงการเดอะแกรนด์ คาเนล ให้กับกลุ่มครอบครัวเลิศรุ่งพร และกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ นายไชยยุทธ เลิศรุ่งพร นางปราณี เลิศรุ่งพร นายพงศ์พนธ์ เลิศรุ่งพร นางสาวกฤติภา เกียรติสุนนท์และนางสาวนพพร สงวนตระกูล</p> <p>รวมมูลค่ารวม 24.93 ล้านบาท</p> <p>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</p> <p>ราคาอาคารโฮมออฟฟิศ 3 ชั้นของโครงการเดอะแกรนด์ คาเนล เป็นราคาปกติที่บริษัทขายให้แก่บุคคลภายนอก</p> <p>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</p> <p>รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นตามธุรกิจปกติของบริษัท ซึ่งมีราคาและเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป เช่นเดียวกับการขายให้กับลูกค้าทั่วไป ซึ่งบริษัทไม่ได้เอื้อประโยชน์ให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด</p> <p>ดังนั้น จึงเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล</p>	0.00	24.93	0.00
นายพงศ์พนธ์ เลิศรุ่งพร			

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
รายการที่ 1 <u>ลักษณะรายการ</u> ดอกเบี้ยจ่าย บริษัท ได้จ่ายค่าดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมกรรมการ <u>รายละเอียด</u> ในปี 2568 บริษัทได้ทำรายการกู้ยืมเงินจากพงศ์ พจน์ เลิศรุ่งพร ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยการออกตัวสัญญาใช้เงินประเภทกำหนดใช้เงินเมื่อทวงถาม (at call) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ รายละเอียดสรุปได้ดังนี้ ไตรมาส 1 ปี 2568 <ul style="list-style-type: none"> • ออกตัวสัญญาใช้เงินใหม่ มูลค่ารวม 1 ล้านบาท • อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1 ต่อปี ไม่มีหลักประกัน ไตรมาส 2 ปี 2568 <ul style="list-style-type: none"> • ออกตัวสัญญาใช้เงินใหม่ มูลค่ารวม 1 ล้านบาท • อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.5 ต่อปี ไม่มีหลักประกัน ไตรมาส 4 ปี 2568 <ul style="list-style-type: none"> • คืนตัวสัญญาใช้เงิน มูลค่ารวม 2 ล้านบาท ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่ผู้ให้กู้เสนอ โดยฝ่ายจัดการได้พิจารณาเปรียบเทียบกับต้นทุนทางการเงินจากแหล่งเงินทุนอื่นในปัจจุบัน พบว่า <ul style="list-style-type: none"> • อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากสถาบันการเงินอยู่ในช่วงประมาณร้อยละ 5.50-6.99 ต่อปี • อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในช่วงประมาณร้อยละ 7.25-7.50 ต่อปี เมื่อเปรียบเทียบแล้ว เห็นว่าอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1-6.5 ต่อปี อยู่ในระดับที่เหมาะสมและไม่สูงกว่าต้นทุนทางการเงินจากแหล่งอื่นในตลาด อีกทั้งเงื่อนไขเป็นเงินกู้ประเภทไม่มีหลักประกัน ไม่มีภาระค่าธรรมเนียมจัดการสินเชื่อ ค่าประเมินหลักประกันหรือเงื่อนไขทางการเงิน ที่เข้มงวดเช่นเดียวกับสินเชื่อสถาบันการเงิน และสามารถชำระคืนเมื่อทวงถาม (at call) ซึ่งมีความยืดหยุ่นในการบริหารสภาพคล่อง ดังนั้น ฝ่ายจัดการเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ช่วยให้บริษัทสามารถจัดหาเงินทุนหมุนเวียนได้อย่างเพียงพอและมีต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสม <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u>	0.00	0.00	0.04

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<p>ในปี 2568 บริษัทได้ทำรายการกู้ยืมเงินจากพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยการออกตัวสัญญาใช้เงินประเภทกำหนดใช้เงินเมื่อทวงถาม (at call) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ ทั้งนี้ ฝ่ายจัดการได้บริหารจัดการภาระหนี้อย่างต่อเนื่อง โดยพิจารณาคืนเงินกู้บางส่วนในแต่ละไตรมาสเพื่อลดภาระดอกเบี้ยของกิจการ</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวมีความจำเป็น โดยมีเงื่อนไขและอัตราดอกเบี้ย</p> <p>สมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท</p>			
นางสาวกฤติภา เกียรติสุรนนท์			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</p> <p><u>รายละเอียด</u></p>	0.00	0.00	4.00

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<p>ไตรมาส 4 ปี 2568 บริษัทได้กู้ยืมเงินจากคุณกฤติภา เกียรติสุรนนท์ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท โดยทำเป็นสัญญาเงินกู้ยืม ประเภทตัวสัญญาใช้เงิน อายุตราสารหนี้เป็นตัวเงินที่กำหนดใช้เงินเมื่อทวงถามหรือเมื่อได้เงิน(at call) วัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ มูลค่ารวม 4 ล้านบาท โดยได้คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน</p> <p>ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่ผู้ให้กู้เสนอ โดยฝ่ายจัดการได้พิจารณาเปรียบเทียบกับต้นทุนทางการเงินจากแหล่งเงินทุนอื่นในปัจจุบัน พบว่า</p> <ul style="list-style-type: none"> • อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากสถาบันการเงินอยู่ในช่วงประมาณร้อยละ 5.50–6.99 ต่อปี • อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ในช่วงประมาณร้อยละ 7.25–7.50 ต่อปี <p>เมื่อเปรียบเทียบแล้ว เห็นว่าอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปีอยู่ในระดับที่เหมาะสมและไม่สูงกว่าต้นทุนทางการเงินจากแหล่งอื่นในตลาด อีกทั้งเงื่อนไขเป็นเงินกู้ประเภทไม่มีหลักประกัน ไม่มีการค่าธรรมเนียมจัดการสินเชื่อ ค่าประเมินหลักประกันหรือเงื่อนไขทางการเงิน ที่เข้มงวดเช่นเดียวกับสินเชื่อสถาบันการเงิน และสามารถชำระคืนเมื่อทวงถาม (at call) ซึ่งมีความยืดหยุ่นในการบริหารสภาพคล่อง</p> <p>ดังนั้น ฝ่ายจัดการเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ช่วยให้บริษัทสามารถจัดหาเงินทุนหมุนเวียนได้อย่างเพียงพอและมีต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสม</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวมีความจำเป็น โดยมีเงื่อนไขและอัตราดอกเบี้ย สมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท</p>			
<p>รายการที่ 2</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ดอกเบี้ยจ่าย</p> <p>บริษัท ได้จ่ายค่าดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมดังกล่าว</p> <p><u>รายละเอียด</u></p>	0.00	0.00	0.05

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<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 3</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ดอกเบี้ยยค้างจ่าย</p> <p>บริษัท มีดอกเบี้ยค้างจ่ายจากเงินกู้ยืมดังกล่าว</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	0.00	0.03
บริษัท สารคามออยล์ จำกัด			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ค่าขนส่ง</p> <p>ใช้บริการขนส่งน้ำมันเชื้อเพลิงจากบริษัท สารคามออยล์ จำกัด</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทใช้บริการขนส่งจากบริษัท สารคามออยล์ จำกัด ที่เป็นของนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยรายการดังกล่าวมีลักษณะเป็นรายการปกติทางธุรกิจ ที่เกิดขึ้นเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานตามปกติของบริษัท</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p>	0.00	0.00	0.65

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<p>ในการพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการขนส่ง ฝ่ายจัดการได้ดำเนินการเปรียบเทียบอัตราค่าขนส่งกับผู้ให้บริการรายอื่นในท้องตลาดที่มีศักยภาพให้บริการในลักษณะเดียวกัน โดยพบว่าอัตราค่าขนส่งของผู้ให้บริการรายดังกล่าวต่ำกว่าผู้ให้บริการรายอื่นจำนวน 0.01 บาทต่อลิตร ซึ่งเมื่อพิจารณาพร้อมกับปริมาณการขนส่งรวมแล้ว ส่งผลให้บริษัทสามารถลดต้นทุนการดำเนินงานได้ในภาพรวม</p> <p>ทั้งนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวได้ดำเนินการภายใต้เงื่อนไขทางการค้าปกติ และเป็นไปตามนโยบายการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ระเบียบการจัดซื้อจัดจ้าง และอำนาจอนุมัติของบริษัท กำหนด เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ฝ่ายจัดการเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลเชิงธุรกิจ สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและอยู่ภายใต้ระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการที่เกิดขึ้นดังกล่าวเป็นรายการธุรกรรมปกติทางการค้า มีราคา และเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก มีความเหมาะสม สมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท</p>			
<p>รายการที่ 2</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>เจ้าหน้าที่การค้า บริษัท มีหนี้ค้างค่าขนส่งน้ำมันเชื้อเพลิงจากบริษัท สารคาม ออยล์ จำกัด (อ้างอิงตามรายการที่ 1)</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	0.00	0.06
บริษัท บิ๊ก โอโตโมบิล จำกัด			
รายการที่ 1	0.00	0.00	0.84

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ซื้อยานพาหนะ</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2568 บริษัทได้ทำสัญญาเช่าซื้อรถยนต์ รถยนต์ (ใหม่) Haval แบบ H6 HEV ULTRA สีขาว ลักษณะ นั่งสองตอนแวน จำนวน 4 คัน ขนาด 1,499 ซีซี 243 แรงม้า ชนิดเชื้อเพลิง เบนซิน -ไฟฟ้า กับบริษัท บิ๊ก ออโตโมบิล จำกัด มูลค่า 843,551 บาท (ไม่รวม Vat)</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>บริษัทมีความจำเป็นในการจัดซื้อรถยนต์ใหม่สำหรับผู้บริหารระดับสูง เพื่อรองรับภารกิจในการบริหารงาน การเข้าร่วมประชุมกับลูกค้า สถาบันการเงิน และหน่วยงานราชการ ตลอดจนการตรวจเยี่ยมโครงการของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ เนื่องจากรถยนต์ที่ใช้อยู่ในปัจจุบันมีอายุการใช้งานเกินกว่าระยะเวลาที่เหมาะสม ส่งผลให้มีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสูงขึ้น และอาจกระทบต่อความต่อเนื่องในการปฏิบัติงาน บริษัทจึงเห็นควรพิจารณาจัดซื้อรถยนต์ใหม่เพื่อทดแทน ลดความเสี่ยงจากการชำรุดกะทันหัน และเพิ่มความปลอดภัยในการเดินทาง</p> <p>ทั้งนี้ การดำเนินการจัดซื้อเป็นไปตามระเบียบการจัดซื้อจัดจ้างของบริษัท โดยมีการเปรียบเทียบราคาอย่างเหมาะสม พิจารณาความคุ้มค่า อายุการใช้งาน และค่าใช้จ่ายรวมตลอดอายุการใช้งาน เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการที่เกิดขึ้นดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท</p>			
<p>รายการที่ 2</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อ</p> <p>บริษัทมีหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อรถยนต์ (ใหม่) ยี่ห้อ Haval รุ่น H6 HEV ULTRA สีขาว ซึ่งเกิดจากการเช่าทำสัญญาเช่าซื้อรถยนต์ดังกล่าว (อ้างอิงตามรายการที่ 1)</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>อ้างอิงตามรายการที่ 1</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p>	0.00	0.00	0.62

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
อ้างอิงตามรายการที่ 1			
ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ			
อ้างอิงตามรายการที่ 1			

9.2.3 นโยบายและแนวโน้การทำรายการระหว่างกันในอนาคตรวมทั้งการปฏิบัติตามข้อผูกพันที่บริษัทให้ไว้ในหนังสือชี้ชวน

มาตรการและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน

มาตรการและขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

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

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

แนวโน้มในการทำรายการเกี่ยวข้องกันในอนาคต

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

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

อย่างไรก็ตาม สำหรับรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นในปัจจุบันและยังมีรายการอยู่อย่างต่อเนื่องในอนาคต คือ 1) การเช่าที่ดินจาก นายไชยยุทธ เลิศรุ่งพร นางปราณี เลิศรุ่งพร ดร.พงศ์นรินทร์ เลิศรุ่งพร นายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร และนายอรรถ เลิศรุ่งพร เพื่อใช้เป็นสถานที่ตั้งสำนักงาน โดยราคาค่าเช่าเป็นไปตามราคาประเมิน โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดซึ่งประเมินโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ 2) การเช่าสิ่งปลูกสร้างจาก นายอรรถ เลิศรุ่งพร เพื่อใช้ในการเก็บวัสดุอุปกรณ์ในการประกอบธุรกิจ โดยราคาค่าเช่าเป็นไปตามราคาประเมิน โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดซึ่งประเมินโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ 3) การซื้อน้ำมันเชื้อเพลิงจากบริษัท สารคามปิโตรเลียม จำกัด เพื่อใช้ในการดำเนินงาน ซึ่งทางบริษัทได้มีการเปรียบเทียบราคาและเงื่อนไขกับผู้จำหน่ายอื่น ไม่แตกต่างจากการให้บริการกับลูกค้าทั่วไป รวมถึงการพิจารณาทำเลที่ตั้ง ซึ่งอยู่ใกล้กับสำนักงานของบริษัท 4) การให้เช่าสถานีบริการน้ำมัน 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 ซึ่งทำให้บริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนใช้ในการดำเนินธุรกิจอย่างเพียงพอโดยไม่ต้องพึ่งพิงเงินกู้ยืมจากกรรมการอีก

9.2.4 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่มีการประเมินราคาและราคาประเมินประกอบการทำรายการระหว่างกัน

สามารถดูรายละเอียดได้ที่เอกสารแนบ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ส่วนที่ 3 งบการเงิน

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงิน

4

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินเฉพาะกิจการ และงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย รวมถึงข้อมูลสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี ซึ่งงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้นโยบายการบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ ใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวัง และประมาณการที่สมเหตุสมผลในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อให้สามารถสะท้อนฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดได้อย่างถูกต้อง โปร่งใส เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนทั่วไป และได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจากบริษัท สยาม ทูธ สอบบัญชี จำกัด ซึ่งให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข โดยในการตรวจสอบบริษัทได้ให้การสนับสนุนข้อมูลและเอกสารต่างๆ เพื่อให้ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบและแสดงความเห็นได้ตามมาตรฐานการสอบบัญชี

คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีและดำรงไว้ซึ่งระบบการบริหารความเสี่ยง ระบบการควบคุมภายใน การตรวจสอบภายใน และการกำกับดูแลที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล เพื่อให้มั่นใจว่าข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินของบริษัท และป้องกันความเสี่ยง ตลอดจนเพื่อไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่เป็นอิสระทั้งสี่เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบการสอบทานนโยบายการบัญชี และรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงิน การสอบทานระบบการควบคุมภายใน การตรวจสอบภายใน และ ระบบการบริหารความเสี่ยง ตลอดจนพิจารณาการเปิดเผยข้อมูลรายการเกี่ยวโยงระหว่างกันอย่างครบถ้วนเพียงพอ และเหมาะสม โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบปรากฏอยู่ในรายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในโดยรวมของบริษัทมีความเพียงพอและเหมาะสม และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลได้ว่างบการเงินเฉพาะกิจการ และงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีความเชื่อถือได้ โดยถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป และปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง



(ผศ.ดร.ธีรพรณ อิงการณ)

ประธานกรรมการ

26 กุมภาพันธ์ 2569



(นายพงศ์พนธ์ เลิศรัฐพร)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/กรรมการบริษัท

26 กุมภาพันธ์ 2569

รายงานของผู้สอบบัญชีอนุญาติ

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท ดีแฮสพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ดีแฮสพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และของเฉพาะบริษัท ดีแฮสพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ตามลำดับ ประกอบด้วย งบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้น แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ดีแฮสพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท ดีแฮสพัฒนา จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควร ในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์การแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่นตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญการตรวจสอบ คือ เรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้านำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมและการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p>ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา</p> <p>ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา เป็นรายการบัญชีที่มีมูลค่าสูงเป็นนัยสำคัญ ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยส่วนประกอบต้นทุนหลายส่วน เช่น ต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และดอกเบี้ยเงินกู้ยืม เป็นต้น นอกจากนี้ ที่ดินรอการพัฒนาชะลอการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะต้องแสดงด้วยมูลค่าต่ำกว่าระหว่างราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนาแสดงมูลค่าตามบัญชี จำนวนเงิน 155 ล้านบาท และ 435 ล้านบาท ตามลำดับ ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8 และข้อ 11 ตามลำดับ</p> <p>ข้าพเจ้าเห็นว่ารายการบัญชีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา เป็นเรื่องสำคัญการตรวจสอบเนื่องจากเป็นรายการบัญชีที่มีมูลค่าสูงเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินรวมและประกอบด้วยส่วนประกอบของต้นทุนหลายส่วนมีความซับซ้อนในการบันทึกบัญชี การปันส่วนและการคำนวณ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา นอกจากการสอบถามเพื่อทำความเข้าใจ ยังรวมถึงการสุ่มตรวจสอบ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ประเมินประสิทธิภาพและทดสอบระบบการควบคุมภายในเกี่ยวข้องกับวงจรการจัดซื้อและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - ตรวจสอบเอกสารประกอบรายการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นเอกสารจากผู้จัดจำหน่ายและผู้รับจ้าง เช่น สัญญาซื้อขาย สัญญาว่าจ้าง ใบแจ้งหนี้ และหลักฐานการจ่ายชำระเงิน - ทดสอบการปันส่วน ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อหน่วย - ทดสอบแบบจำลองการคำนวณมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของที่ดินรอการพัฒนาตามรายงานผู้ประเมินราคาอิสระ ประเมินและทดสอบความเหมาะสมตัวแปรและประมาณการประกอบด้วย ราคาตลาดสินทรัพย์อื่น ข้อแตกต่างระหว่างรายละเอียดสินทรัพย์

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ประกอบด้วย ข้อมูลรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีแสดงในรายงานประจำปี ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงข้อมูลขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าอ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปว่าแสดงข้อมูลขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อดำเนินการแก้ไขข้อมูลแสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการปราศจากการแสดงข้อมูลขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

การจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่องและการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจจะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

การตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

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

ข้าพเจ้าสื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามวางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าพบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณเกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และสื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น ซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

เรื่องสื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญการตรวจสอบ ข้าพเจ้าอธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ยากจะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(นายชัยวัฒน์ แซ่เตียว)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 11042

บริษัท สยาม ทูธ สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569

งบการเงิน

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	27,133,586	31,175,475	11,902,143	14,331,484
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	6	2,019,342	699,450	1,456,062	462,854
รายได้ค้างรับ		164	262,731	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	-	-	32,900,000	28,500,000
สินค้าคงเหลือ	7	8,415,105	7,433,630	5,963,832	5,416,993
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	8	155,264,983	171,979,910	155,264,983	171,979,910
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		1,291,062	1,655,160	823,300	1,401,905
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		194,124,242	213,206,356	208,310,320	222,093,146
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน		292,603	255,851	265,722	255,851
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	9	-	-	64,000,000	57,000,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	10	53,481,475	49,606,960	137,387,429	135,181,101
ที่ดินรอการพัฒนา	11	434,943,951	467,178,003	354,087,760	386,250,299
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	12	142,448,672	102,330,119	46,334,438	10,582,743
สินทรัพย์สิทธิการใช้	13	2,157,861	1,699,378	1,948,712	1,385,655
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		256,080	361,785	256,080	361,785
สินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชี	28	-	314,057	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		4,023,369	3,629,547	2,111,035	1,927,053
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		637,604,011	625,375,700	606,391,176	592,944,487
รวมสินทรัพย์		831,728,253	838,582,056	814,701,496	815,037,633

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและ				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	14	30,106,602	30,829,896	4,594,943
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	15	5,697,465	5,153,577	4,881,488
เงินรับล่วงหน้า	16	320,000	2,330,000	320,000
เงินกู้ยืมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17	7,607,311	8,654,069	1,840,000
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนด				
ชำระภายในหนึ่งปี	13	804,992	814,848	349,585
หุ้นกู้ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18	-	175,008,180	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	102,400,000	106,000,000	128,400,000
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		819,920	651,615	633,888
รวมหนี้สินหมุนเวียน		147,756,290	329,442,185	141,019,904
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	17	52,116,350	32,898,142	27,467,600
หนี้สินตามสัญญาเช่า	13	2,659,856	1,951,855	1,769,724
หุ้นกู้	18	184,048,605	-	184,048,605
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	19	3,248,157	4,580,707	3,027,414
ประมาณการหนี้สิน	20	2,354,513	2,212,771	2,354,513
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		2,615,287	2,644,713	6,963,838
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		247,042,768	44,288,188	225,631,694
รวมหนี้สิน		394,799,058	373,730,373	366,651,598
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		(45,609,932)	(17,687,444)	(34,489,229)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		436,929,195	464,851,683	466,246,910
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		831,728,253	838,582,056	815,037,633

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
รายได้					
รายได้จากการขาย	23	191,520,264	233,055,463	61,221,479	92,386,660
รายได้จากการบริการ	23	5,413,002	4,886,695	2,400,000	2,550,000
รวมรายได้		196,933,266	237,942,158	63,621,479	94,936,660
ต้นทุน					
ต้นทุนขาย	25, 26	(170,434,050)	(187,039,845)	(46,678,209)	(55,714,874)
ต้นทุนบริการ	25, 26	(3,913,111)	(3,667,071)	(1,832,133)	(1,446,220)
รวมต้นทุน		(174,347,161)	(190,706,916)	(48,510,342)	(57,161,094)
กำไรขั้นต้น		22,586,105	47,235,242	15,111,137	37,775,566
รายได้อื่น	23	888,782	5,419,012	985,794	5,598,400
ค่าใช้จ่ายในการขาย	25, 26	(6,943,533)	(7,925,921)	(3,160,495)	(4,619,551)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	25, 26	(23,077,012)	(21,978,537)	(12,967,105)	(17,197,212)
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน		(6,545,658)	22,749,796	(30,669)	21,557,203
รายได้ทางการเงิน		9,134	6,948	1,864,244	33,040
กลับรายการ(ผลขาดทุน)ด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		-	216,091	-	(143,909)
ต้นทุนทางการเงิน	27	(23,125,268)	(18,237,713)	(22,083,948)	(17,283,784)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้		(29,661,792)	4,735,122	(20,250,373)	4,162,550
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	28	(314,057)	204,914	-	-
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี		(29,975,849)	4,940,036	(20,250,373)	4,162,550
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น:					
รายการไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ผลกำไรจากประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย					
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	19	2,053,361	-	2,053,361	-
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น		2,053,361	-	2,053,361	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม		(27,922,488)	4,940,036	(18,197,012)	4,162,550
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น					
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน		(0.0331)	0.0054	(0.0223)	0.0046
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		906,666,660	906,666,660	906,666,660	906,666,660

บริษัท ดีไซน์พัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

งบการเงินรวม					บาท
ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	กำไร(ขาดทุน)สะสม			รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น
		จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร		
453,333,330	28,459,197	746,600	(22,627,480)	459,911,647	
-	-	-	4,940,036	4,940,036	
453,333,330	28,459,197	746,600	(17,687,444)	464,851,683	
-	-	-	(27,922,488)	(27,922,488)	
453,333,330	28,459,197	746,600	(45,609,932)	436,929,195	

บริษัท ดีเอสดีพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	กำไร(ขาดทุน)สะสม		
			จัดสรรแล้ว	ยังไม่จัดสรร	รวม
			สำรองตามกฎหมาย		ส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	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
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	-	-	-	(18,197,012)	(18,197,012)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	453,333,330	28,459,197	746,600	(34,489,229)	448,049,898

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(29,975,849)	4,940,036	(20,250,373)	4,162,550
รายการปรับกระทบกำไร(ขาดทุน)สำหรับปีเป็นเงินสดรับ(จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	5,361,923	4,949,288	4,046,668	3,888,387
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น(กลับรายการ)	-	(216,091)	-	143,909
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	(199,999)	(3,537,894)	(199,999)	(3,537,894)
ผลประโยชน์พนักงาน	720,811	777,907	552,712	748,463
รายได้ทางการเงิน	(9,134)	(6,948)	(1,864,244)	(33,040)
ต้นทุนทางการเงิน	23,125,268	18,237,713	22,083,948	17,283,784
(รายได้)ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	314,057	(204,914)	-	-
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	(662,923)	24,939,097	4,368,712	22,656,159
สินทรัพย์ดำเนินงาน ลดลง(เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(1,319,892)	258,724	(857,937)	(152,946)
รายได้ค้างรับ	262,567	(19,627)	-	-
สินค้าคงเหลือ	(981,475)	180,760	(546,839)	(55,172)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	15,443,584	20,197,034	15,443,584	20,197,034
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	364,098	(684,410)	578,605	(1,190,130)
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	(36,752)	15,349	(9,871)	15,349
ที่ดินรอการพัฒนา	71,513	(31,080,802)	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	176,372	(805,913)	293,800	(74,500)
หนี้สินดำเนินงาน เพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(938,942)	409,515	(995,301)	587,276
เงินรับล่วงหน้า	(2,010,000)	2,030,000	(2,010,000)	2,030,000
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	168,305	(468,148)	64,757	(491,947)
ประมาณการหนี้สิน	141,742	255,355	141,742	255,355
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(29,426)	541,888	(292,416)	479,039
กระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	10,648,771	15,768,822	16,178,836	44,255,517
รับดอกเบี้ย	9,134	6,948	1,728,973	33,040
จ่ายภาษีเงินได้	(570,195)	(1,347,472)	(477,781)	(981,945)
รับเงินคืนภาษีเงินได้	-	357,970	-	357,970
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	10,087,710	14,786,268	17,430,028	43,664,582

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพิ่มขึ้น	-	-	(4,400,000)	(28,500,000)
ลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(7,000,000)	-
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(3,874,515)	(1,706,252)	(4,038,461)	(2,097,620)
ซื้ออาคารและอุปกรณ์	(9,798,425)	(2,179,524)	(3,197,485)	(1,274,164)
จำหน่ายอุปกรณ์	200,000	5,770,000	200,000	5,770,000
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(13,472,940)	1,884,224	(18,435,946)	(26,101,784)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น(ลดลง)	(723,294)	10,816,073	(355,824)	23,511
รับเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	123,500,000	103,000,000	203,000,000	147,200,000
จ่ายชำระหนี้คืนเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(127,100,000)	(111,000,000)	(211,200,000)	(157,600,000)
รับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	26,929,600	8,746,000	23,431,600	6,656,000
จ่ายชำระหนี้คืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(8,758,150)	(7,860,589)	(3,382,595)	(3,020,286)
จ่ายชำระหนี้คืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(984,548)	(865,874)	(641,228)	(641,228)
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(18,951,770)	(17,413,310)	(17,706,879)	(16,672,461)
ออกหุ้นกู้	189,800,000	-	189,800,000	-
ไถ่ถอนหุ้นกู้	(176,100,000)	-	(176,100,000)	-
จ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(8,268,497)	-	(8,268,497)	-
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(656,659)	(14,577,700)	(1,423,423)	(24,054,464)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(4,041,889)	2,092,792	(2,429,341)	(6,491,666)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	31,175,475	29,082,683	14,331,484	20,823,150
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	27,133,586	31,175,475	11,902,143	14,331,484
ข้อมูลกระแสเงินสดเพิ่มเติมไม่เป็นตัวเงิน				
หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้ออุปกรณ์	632,182	778,302	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. ข้อมูลทั่วไป

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

สำนักงานจดทะเบียน ตั้งอยู่เลขที่ 99 ถนนสารคาม – วาปีปทุม ตำบลตลาด อำเภอเมืองมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม

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

บริษัทและบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ดำเนินธุรกิจหลัก 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

- พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงและร้านค้าภายในสถานีบริการ

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ได้แก่

		ร้อยละ	
		สัดส่วนการถือหุ้น	
		31 ธันวาคม	
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่		2568	2567
กลุ่มเลิศรุ่งพร	ไทย	48.92	48.92
กลุ่มแก้ววิศิษฐ์	ไทย	26.39	26.40

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569

2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยจัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นสกุลเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและนำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานเพื่อใช้ในประเทศไทยเป็นทางการตามกฎหมายและงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทย

การจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจประมาณการและข้อสมมติฐานหลายประการมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัทและการรายงานจำนวนเงินเกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ประมาณการและข้อสมมติฐานมาจากประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยต่างๆ ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สภาวะการณ์แวดล้อมนั้นไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สิน ดังนั้น ผลเกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากประมาณการ

ประมาณการและข้อสมมติฐานใช้ในการจัดทำงบการเงินได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีบันทึกในงวดบัญชีที่ได้รับการทบทวนหากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะงวดบัญชีนั้น และบันทึกในงวดบัญชีปรับประมาณการและงวดบัญชีในอนาคตหากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดบัญชีปัจจุบันและอนาคต

เกณฑ์การจัดทำงบการเงินรวม

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

			ร้อยละ	
บริษัท	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนการถือหุ้น	
			31 ธันวาคม	
			2568	2567
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท ดีกรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด)	ไทย	ถือเงินลงทุน ผลิตและจำหน่าย วัสดุก่อสร้าง	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

กลุ่มบริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อยรวมอยู่ในงบการเงินรวมนับแต่วันที่ควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

ตัดรายการในงบการเงินรวม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่ม รวมถึงรายได้หรือค่าใช้จ่ายยังไม่เกิดขึ้นซึ่งเป็นผลมากรายการระหว่างกิจการในกลุ่ม ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวม

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก) มาตรฐานการรายงานทางการเงินเริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ระหว่างปี กลุ่มบริษัทนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงรวมทั้งแนวปฏิบัติทางบัญชี จำนวนหลายฉบับ กำหนดมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีเริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้ขึ้นเพื่อให้เนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและแนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฝ่ายบริหารประเมินว่าในปีที่เริ่มนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงินมีผลบังคับใช้ในอนาคต

สภาวิชาชีพบัญชีประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง จำนวนหลายฉบับ กำหนดมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีเริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้ขึ้นเพื่อให้เนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและแนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฝ่ายบริหารกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3. นโยบายการบัญชีสำคัญ

เกณฑ์การวัดค่าการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินจัดทำโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิม นอกจากเปิดเผยไว้ในหัวข้ออื่นในนโยบายการบัญชีสำคัญและหมายเหตุประกอบงบการเงินอื่น

รายได้

สัญญาทำกับลูกค้า

กลุ่มบริษัทถือว่าเกิดสัญญาทำกับลูกค้า เมื่อกลุ่มบริษัทเข้าสู่ผูกพันในข้อตกลงกับคู่สัญญาก่อให้เกิดสิทธิและภาระผูกพันใช้บังคับ กลุ่มบริษัทตระหนักรู้ที่ต้องปฏิบัติในสัญญา

หลักการรับรู้รายได้

รายได้จากสัญญาทำกับลูกค้ารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทโอนอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการให้แก่ลูกค้าตลอดช่วงเวลาหนึ่ง หรือ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของสัญญาและกฎหมายใช้กับสัญญา แสดงตามมูลค่าของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับสำหรับสินค้าหรือบริการส่งมอบโดยไม่รวมจำนวนเงินเก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทโอนอำนาจควบคุมให้แก่ลูกค้าแล้ว คือ เมื่อกลุ่มบริษัทจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ (Freehold) ให้แก่ลูกค้า ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง

รายได้จากการขายแสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับหลังจากหักส่วนลดและมูลค่าสิ่งตอบแทนจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า

สัญญาขายอสังหาริมทรัพย์ตกลงให้สินค้าโดยไม่คิดมูลค่า (สินค้าแถม) ราคาขายรวมราคารายการสินค้าแถม เช่น เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง เนื่องจากเป็นส่วนประกอบอสังหาริมทรัพย์และเป็นภาระหลักต้องส่งมอบให้ลูกค้าตามสัญญา ในกรณีกลุ่มบริษัทยังไม่ได้ส่งมอบสินค้าแถม กลุ่มบริษัทปรับปรุงรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับสินค้าแถมและบันทึกเป็นรายได้รอการรับรู้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และบันทึกต้นทุนรายการให้สินค้าแถมโดยไม่คิดมูลค่าเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้า เช่น ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และค่าส่วนกลางนิติบุคคลอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น หากกลุ่มบริษัทได้รับสินค้าหรือบริการจากลูกค้า บันทึกการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อได้รับประโยชน์จากสินค้าหรือบริการ หากกลุ่มบริษัทไม่ได้รับสินค้าหรือบริการจากลูกค้า บันทึกการจ่ายชำระแทนลูกค้าเป็นส่วนหักจากรายได้จากการขาย

ขายสินค้าและบริการ

รายได้จากการขายน้ำมันเชื้อเพลิงและเครื่องดื่ม และบริการผู้ซักรีดหรือรถบรรทุกในศูนย์บริการจำหน่ายน้ำมันเชื้อเพลิงรับรู้เมื่อลูกค้ารับโอนอำนาจควบคุมสินค้าและบริการซึ่งโดยปกติธุรกิจเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทส่งมอบสินค้าและบริการให้แก่ลูกค้า รายได้รับรู้ด้วยจำนวนที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมากกว่าจะไม่กลับรายการอย่างมีนัยสำคัญของรายได้รับรู้สะสม

เงินรับล่วงหน้า

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเป็นหนี้สินหมุนเวียน กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากเงินรับล่วงหน้าเมื่อโอนการควบคุมสินค้าและบริการให้ลูกค้า หากเงินรับล่วงหน้ามีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงิน เงินรับล่วงหน้าจะมีดอกเบี้ยจ่ายบันทึกกับหนี้สินตามสัญญาโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง กลุ่มบริษัทปฏิบัติตามข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติไม่ปรับปรุงสิ่งตอบแทนด้วยผลกระทบเกิดจากองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินหากระยะเวลาของการจัดหาเงินน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน

รายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภค

กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภคภายในศูนย์บริการจำหน่ายน้ำมันเชื้อเพลิง เช่น หน่วยไฟฟ้า และน้ำประปา เมื่อลูกค้าใช้บริการแล้ว โดยรายได้คำนวณตามปริมาณการใช้ไฟฟ้าและน้ำประปาตามหน่วยที่ใช้ และอัตราค่าบริการกำหนดไว้ในสัญญา กลุ่มบริษัทเรียกเก็บค่าบริการจากลูกค้าเป็นรายเดือนหลังจากการให้บริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง

รายได้ค่าเช่าพื้นที่ภายในศูนย์บริการจำหน่ายน้ำมันเชื้อเพลิงและบริการที่เกี่ยวข้องจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น และค่าบริการที่เกี่ยวข้องรับรู้ตลอดช่วงเวลาให้บริการตามอายุสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ยรับ

รายได้ดอกเบี้ยรับจะรับรู้ด้วยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

รายได้ดอกเบี้ยรับคำนวณโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงิน

สิ่งตอบแทนจ่ายให้กับลูกค้า

กลุ่มบริษัทบันทึกสิ่งตอบแทนจ่ายให้กับลูกค้าหักจากรายได้รับรู้จากสัญญาทำกับลูกค้า

สินทรัพย์และหนี้สินเกิดจากสัญญา

สินทรัพย์เกิดจากสัญญารับรู้เมื่อรับรู้รายได้ก่อนมีสิทธิปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทน สินทรัพย์เกิดจากสัญญาวัดมูลค่าด้วยมูลค่าสิ่งตอบแทนคาดว่าจะได้รับหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น สินทรัพย์เกิดจากสัญญาถูกจัดประเภทเป็นลูกหนี้การค้าเมื่อมีสิทธิปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทน โดยทั่วไปเกิดขึ้นเมื่อออกไปแจ้งหนี้ให้กับลูกค้า

หนี้สินเกิดจากสัญญาเป็นภาระผูกพันจะต้องโอนสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า หนี้สินเกิดจากสัญญารับรู้เมื่อได้รับชำระหรือมีสิทธิปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนเรียกคืนไม่ได้จากลูกค้าก่อนรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการได้มา ก่อสร้าง หรือผลิตสินทรัพย์ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขายถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์อยู่ในสภาพพร้อมใช้ได้ตามประสงค์

ต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงในรอบระยะเวลารายงานเมื่อเกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืม ประกอบด้วย ดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นเกิดขึ้นจากการกู้ยืม ประมาณการหนี้สินและสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายส่วนเพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลาผ่านไป

ดอกเบี้ยเป็นส่วนหนึ่งของค่างวดตามสัญญาเช่าเงินทุนบันทึกรับรู้โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ดอกเบี้ยจ่ายถือเป็นค่าใช้จ่ายตามระยะเวลาของเงินกู้ยืมโดยคำนวณจากยอดเงินต้นคงค้างตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตจ่าย

ค่าใช้จ่ายทางการเงินเกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเกิดขึ้นก่อนหรือ ณ วันทำสัญญาวงเงินกู้ยืมและก่อนการเบิกถอนเงินกู้ยืมถูกบันทึกเป็นค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตจ่าย โดยแสดงหักจากเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องและถูกตัดจำหน่ายด้วยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามอายุของเงินกู้ยืม

เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้ในงบฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการเมื่อกลุ่มบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดสัญญาเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ต้นทุนการทำรายการซื้อ การออกตราสารสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรับรู้ต้นทุนการทำรายการเป็นการเพิ่มหรือหักจากมูลค่ายุติธรรมสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงิน และต้นทุนการทำรายการซื้อสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนรับรู้ต้นทุนการทำรายการทันทีในกำไรหรือขาดทุน

จัดประเภทรายการและวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้

กลุ่มบริษัทจัดประเภทรายการสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้เป็นสินทรัพย์ทางการเงินวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรมตามโมเดลธุรกิจ (Business model) เพื่อจัดการสินทรัพย์ทางการเงินตามลักษณะกระแสเงินสดและตามสัญญาสินทรัพย์ทางการเงิน โดยจัดประเภทเป็น:

สินทรัพย์ทางการเงินวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

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

ราคาทุนตัดจำหน่ายด้วยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายตราสารหนี้และปันส่วนดอกเบี้ยรับตลอดช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง ดอกเบี้ยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนพร้อมกับรายการ “รายได้ดอกเบี้ยรับ”

หักกลับ

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินแสดงหักกลับกันในงบฐานะการเงินเมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิตามกฎหมายในการหักกลับ และตั้งใจชำระด้วยเกณฑ์สุทธิ หรือรับรู้สินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน เมื่อสิทธิตามสัญญาเพื่อได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดลง หรือเมื่อโอนสินทรัพย์ทางการเงินและ โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนความเป็นเจ้าของทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ให้กิจการอื่น กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนได้เสียในสินทรัพย์และหนี้สินเกี่ยวข้องกับจำนวนเงินอาจต้องจ่าย หากกลุ่มบริษัทควบคุมเนื่องจากไม่ได้โอนหรือยังคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของสินทรัพย์ทางการเงินที่โอน กลุ่มบริษัทยังคงรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินและรับรู้การกู้ยืมที่มีหลักประกันสำหรับสิ่งตอบแทนที่ได้รับ

การตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีสินทรัพย์และผลรวมสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับและค้างรับรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทตัดหนี้สูญบางส่วนหรือทั้งหมด เมื่อพิจารณาว่าจะเรียกเก็บหนี้รายนั้น ไม่ได้โดยมีข้อมูลบ่งชี้ว่าลูกหนี้มีปัญหาทางการเงินอย่างร้ายแรงและไม่มีความเป็นไปได้จะได้รับคืน เช่น ลูกหนี้อยู่ระหว่างชำระบัญชีหรือล้มละลายหรือลูกหนี้อยู่ในเกณฑ์การตัดหนี้สูญตามกฎหมายแล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน การตัดหนี้สูญขึ้นอยู่กับวิธีการบังคับภายใต้กระบวนการทวงถามตามคำปรึกษาทางกฎหมายตามความเหมาะสม ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทยังคงดำเนินการบังคับคดี เพื่อให้เป็นไปตามขั้นตอนสำหรับการเรียกคืนเงินจากลูกหนี้ค้างชำระ

มูลค่าตามบัญชีขึ้นต้นสินทรัพย์ทางการเงินถูกตัดจำหน่ายเมื่อไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะได้รับคืนเงิน หากได้รับเงินคืนในภายหลังจากสินทรัพย์ถูกตัดจำหน่ายแล้วจะรับรู้เป็นการกลับรายการการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนในงวดได้รับคืน

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นด้วยวิธีอย่างง่าย (Simplified approach) สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ อันได้แก่ ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และสินทรัพย์เกิดจากสัญญา และสินทรัพย์อื่นบางรายการ

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นด้วยจำนวนเงินเท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ เมื่อความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นนับตั้งแต่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแต่ไม่ด้อยค่าด้านเครดิตหรือเมื่อมีการด้อยค่าด้านเครดิต

จำนวนเงินค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นถูกวัดมูลค่าใหม่ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงความเสี่ยงด้านเครดิตจากเคยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก

วิธีอย่างง่าย (Simplified approach)

การวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตามวิธีอย่างง่ายกับสินทรัพย์ทางการเงินเป็นการคำนวณเพื่อประมาณการ โดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของกลุ่มบริษัทปรับปรุงด้วยปัจจัยเฉพาะของลูกหนี้ สภาพการณ์ทางเศรษฐกิจทั่วไป การคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจในอนาคต และการประเมินทิศทางทั้งในปัจจุบันและอนาคต ณ วันที่รายงาน รวมถึงมูลค่าเงินตามเวลาตามความเหมาะสมและพิจารณาจากสถานะคงค้างของลูกค้าและการดำรงมูลค่าหลักประกันตามข้อกำหนดในสัญญาเป็นหลัก

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 อัตราใช้คิดลดประมาณการกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต รวมถึงค่าธรรมเนียม
และต้นทุนการรับและจ่ายทั้งหมดเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ต้นทุนการทำรายการ และส่วนเกินหรือ
ส่วนลดมูลค่าอื่น ตลอดจนอายุที่คาดไว้ของหนี้สินทางการเงินหรือระยะเวลาสั้นกว่า เพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายหนี้สิน
ทางการเงิน

ตัดรายการหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงิน เมื่อภาระผูกพันได้ปฏิบัติตามแล้ว ยกเลิก หรือสิ้นสุด ผลแตกต่างระหว่างมูลค่า
ตามบัญชีหนี้สินทางการเงินถูกตัดรายการและสิ่งตอบแทนจ่ายและค้างจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานปฏิบัติงาน หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หาก
กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพัน โดยอนุมาณจะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากพนักงานปฏิบัติงานให้ใน
อดีตและภาระผูกพันสามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

ผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัทและพนักงานร่วมกันดำเนินการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเป็นแผนจ่ายสมทบกำหนดการจ่ายสมทบรายเดือนเป็นกองทุนโดยสินทรัพย์ของกองทุนแยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท กองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้รับการบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอก

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้รับเงินสมทบเข้ากองทุนจากพนักงานและกลุ่มบริษัท เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพและภาระหนี้สินตามโครงการสมทบเงินบำนาญเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลารายงานเมื่อเกิดรายการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเป็นเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานและส่วนที่กลุ่มบริษัทกำหนดเพิ่มเติมบำนาญเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุการทำงาน of พนักงาน โดยการประมาณจำนวนเงินผลประโยชน์ในอนาคตซึ่งพนักงานจะได้รับจากการทำงานให้กับกลุ่มบริษัทตลอดระยะเวลาทำงานถึงปีเกษียณอายุงานในอนาคตตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยผลประโยชน์ถูกคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ด้วยอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเป็นอัตราอ้างอิงเริ่มต้น ประมาณการหนี้สินคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยประมาณการ (Projected Unit Credit Method)

ผลประโยชน์พนักงานเปลี่ยนแปลง ส่วนของผลประโยชน์เพิ่มขึ้นซึ่งเกี่ยวข้องกับการทำงานให้กับกลุ่มบริษัทในอดีตของพนักงานบันทึกไว้ในกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตามอายุงานคงเหลือโดยเฉลี่ยจนกระทั่งผลประโยชน์จ่ายจริง

ข้อสมมติใช้ในประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยเปลี่ยนแปลง บันทึกได้รับรู้ผลกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ต้นทุนบริการในอดีตเกี่ยวข้องกับการแก้ไข โครงการรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อการแก้ไขโครงการมีผลบังคับใช้

ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปี ประกอบด้วย ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีส่วนที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับการบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

ภาษีเงินได้คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ จำนวนจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีประกาศใช้หรือคาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีเกี่ยวกับรายการในปีก่อน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวเกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีและฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน

กลุ่มบริษัทไม่รับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวต้องเสียภาษีทุกรายการที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อย เนื่องจากกลุ่มบริษัทสามารถควบคุมระยะเวลาในการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะไม่ได้กลับรายการของผลแตกต่างชั่วคราวในอนาคตอันใกล้ และกลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษี

เงินได้รอตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวต้องเสียภาษีของรายการที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยทันทีเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยในอนาคตอันใกล้

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีประกาศใช้หรือคาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงาน กับผลแตกต่างชั่วคราว

การกำหนดมูลค่าภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี กลุ่มบริษัทต้องคำนึงถึงผลกระทบสถานการณ์ทางภาษีไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีต้องจ่ายเพิ่มขึ้นและดอกเบี้ยต้องชำระ กลุ่มบริษัทเชื่อว่าได้บันทึกภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้จะจ่ายในอนาคต เกิดจากการประเมินผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึง การตีความทางกฎหมายภาษีและจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินอยู่บนพื้นฐานประมาณการและข้อสมมติฐานและอาจเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่อาจทำให้กลุ่มบริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในรอบระยะเวลารายงานเกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลบเมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิตามกฎหมายนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันกลุ่มบริษัทมีความตั้งใจจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวรวมทั้งผลขาดทุนทางภาษียังไม่ได้ใช้ สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีถูกทบทวน ณ ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานและปรับมูลค่าตามบัญชี หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนทางภาษียังไม่ได้ใช้

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

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

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงในมูลค่าตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทรับรู้ลูกหนี้เมื่อมีสิทธิปราศจากเงื่อนไขการได้รับสิ่งตอบแทนตามสัญญา หากกลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ก่อนมีสิทธิปราศจากเงื่อนไขการได้รับสิ่งตอบแทน มูลค่าสิ่งตอบแทนรับรู้เป็นสินทรัพย์เกิดจากสัญญา คือ รายได้ค้างรับ

กลุ่มบริษัทประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ประมาณการโดยใช้ตารางคำนวณอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น การจัดกลุ่มลูกหนี้ตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาเกินกำหนดชำระหนี้ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้ ตลอดจนการประเมินข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า โดยแสดงสุทธิจากการตัดบัญชีเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ราคาทุน ประกอบด้วย ที่ดิน งานก่อสร้าง รวมทั้งต้นทุนการกู้ยืมเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดการคำนวณราคาทุน

ที่ดิน	-	ราคาซื้อที่ดิน ต้นทุนในการได้มาที่ดิน การพัฒนาที่ดินและต้นทุนการกู้ยืมบันทึกด้วยวิธีถัวเฉลี่ยโดยปันส่วนราคาทุนตามเนื้อที่หรือพื้นที่สำหรับขาย
งานก่อสร้าง	-	ต้นทุนงานก่อสร้าง ประกอบด้วย <ol style="list-style-type: none"> 1) ค่าออกแบบ ต้นทุนงานก่อสร้างสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนการกู้ยืมปันส่วนราคาทุนตามต้นทุนเทียบเท่าเนื้อที่และ/ หรือพื้นที่สำหรับขาย 2) ต้นทุนงานก่อสร้างบ้านพักอาศัยปันส่วนราคาทุนตามเกิดขึ้นจริงของบ้านพักอาศัยแต่ละหลัง และต้นทุนการกู้ยืมปันส่วนตามเนื้อที่หรือพื้นที่สำหรับขาย
ต้นทุนการกู้ยืม	-	ดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียมเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเพื่อการได้มาและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ก่อนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะพัฒนาแล้วเสร็จปันส่วนตามเกิดขึ้นจริงของที่ดินและงานก่อสร้าง

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาขายจากการดำเนินธุรกิจปกติหักค่าใช้จ่ายจำเป็นในการขายโดยประมาณ

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ เป็นต้น บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายพร้อมรายการขาย

กลุ่มบริษัทบันทึกผลขาดทุนจากมูลค่าต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงไว้ในกำไรหรือขาดทุน

การคำนวณหาต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ รวมประมาณการแบ่งสรรต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนเกิดขึ้นจริง) ตามเกณฑ์เนื้อที่และ/ หรือพื้นที่สำหรับขาย

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประมาณการต้นทุนทั้งหมดสำหรับใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จนแล้วเสร็จและ ทบทวนประมาณการอย่างสม่ำเสมอ

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนสินค้าอื่นส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องตกแต่ง ถือเป็น ส่วนควบของบ้านพักอาศัย

ที่ดินรอกการพัฒนา

ที่ดินรอกการพัฒนาเป็นที่ดินสำหรับใช้พัฒนาต่อไปในอนาคตแสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมมูลค่าที่ดินรอกพัฒนาลดลง
ราคาทุน ประกอบด้วย ต้นทุนซื้อที่ดินและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

ผลขาดทุนจากมูลค่าที่ดินรอกพัฒนาลดลง บันทึกบัญชีในกำไรหรือขาดทุน

สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือ ประกอบด้วย วัสดุก่อสร้าง วัสดุมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า
ราคาทุนสินค้ำคงเหลือคำนวณด้วยวิธีเข้าก่อน-ออกก่อน

ต้นทุนสินค้ำ ประกอบด้วย ต้นทุนซื้อ ต้นทุนแปลงสภาพหรือต้นทุนอื่นเพื่อให้สินค้ำอยู่ในสถานที่และสภาพปัจจุบัน
มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาคาดว่าจะขายจากการดำเนินธุรกิจปกติหักประมาณการต้นทุนจำเป็นต้องจ่าย
เพื่อขายสินค้ำ

กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเสื่อมมูลค่าสินค้ำลดลงสำหรับสินค้ำเสื่อมคุณภาพ เสียหาย ล้าสมัยและค้างนาน

ดอกเบี้ยจ่ายถือเป็นต้นทุน

ดอกเบี้ยจ่ายเฉพาะเกิดจากการกู้ยืมเพื่อใช้ในการได้มาที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของ
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และหยุดบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนเมื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับงานก่อสร้าง
เสร็จสมบูรณ์หรือหยุดชะงักลง ดอกเบี้ยถูกบันทึกเป็นต้นทุนอีกเมื่อเริ่มกิจกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อีกครั้งหนึ่ง

เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุนหักค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

บริษัทบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี) ในกำไรหรือขาดทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี)

ราคาทุนรวมถึงรายจ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างจากกิจการก่อสร้างเอง รวม
ต้นทุนวัสดุ ค่าแรงทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมให้ประโยชน์
รวมถึงต้นทุนการกู้ยืมสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคาบันทึกในกำไรหรือขาดทุน คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณสินทรัพย์แต่ละ
รายการ

ประมาณการอายุการใช้ประโยชน์สินทรัพย์แสดงดังนี้

ปี

อาคาร

18 และ 20

ระบบสาธารณูปโภค

5, 10 และ 18

บริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดิน และสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

ต้นทุนเกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีสำหรับรายการที่ดินและอาคาร ถ้ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่กลุ่มบริษัทได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการได้อย่างน่าเชื่อถือ ชื่นส่วนถูกเปลี่ยนแปลงตัดออกจากบัญชีด้วยมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนเกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงที่ดินและอาคารเกิดขึ้นเป็นประจำรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน คือ ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิได้รับจากการจำหน่ายหลังหักค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชี บันทึกรับรู้สุทธิเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

สินทรัพย์เป็นกรรมสิทธิ์กลุ่มบริษัท

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี)

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรงเกี่ยวข้องกับการได้มาสินทรัพย์ ต้นทุนการก่อสร้างสินทรัพย์จากการก่อสร้างเอง รวมต้นทุนวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่นเกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์อยู่ในสถานที่และสภาพพร้อมใช้งานได้ตามความประสงค์ รวมทั้งต้นทุนรื้อถอน ขนย้าย บูรณะสถานที่ตั้งสินทรัพย์ และต้นทุนการกู้ยืมของสินทรัพย์

อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ไม่สามารถทำงานโดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ให้ถือว่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์เป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์คอมพิวเตอร์

ส่วนประกอบรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีรูปแบบและอายุการใช้ประโยชน์ต่างกันบันทึกแต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากจากกัน

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คือ ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิได้รับจากการจำหน่ายหลังหักค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีบันทึกรับรู้สุทธิเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทตัดรายการอาคารและอุปกรณ์ออกจากบัญชีเมื่อคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลขาดทุนจากการตัดรายการสินทรัพย์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อตัดรายการสินทรัพย์

สินทรัพย์เช่า

กลุ่มบริษัทเช่าสินทรัพย์โดยได้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนส่วนใหญ่จากการครอบครองสินทรัพย์เช่า จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ได้มาโดยทำสัญญาเช่าเงินทุนบันทึกเป็นสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่าหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเช่าจ่ายชำระแยกส่วนเป็นต้นทุนทางการเงินและส่วนหักจากหนี้สินตามสัญญาเช่า เพื่อทำให้อัตราดอกเบี้ยเมื่อเปรียบเทียบกับยอดหนี้คงเหลือแต่ละงวดเป็นอัตราคงที่ ต้นทุนทางการเงินบันทึกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

จัดประเภทไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

เมื่อเปลี่ยนแปลงการใช้งานจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อสังหาริมทรัพย์จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่จัดประเภทใหม่ถือเป็นราคาทุนสินทรัพย์ต่อไป

ต้นทุนเกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนการเปลี่ยนแทนส่วนประกอบและต้นทุนการปรับปรุงให้ดีขึ้นรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีสำหรับรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่กลุ่มบริษัทได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตกลับคืนเกินกว่าหนึ่งรอบระยะเวลาบัญชีและสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนถูกเปลี่ยนแทนตัดออกจากบัญชีด้วยมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนเกิดขึ้นจากการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เกิดขึ้นเป็นประจำรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากมูลค่าคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับรายการอาคารและอุปกรณ์ ประกอบด้วย ราคาทุนสินทรัพย์หรือมูลค่าอื่นใช้แทนราคาทุนหักมูลค่าคงเหลือสินทรัพย์

สินทรัพย์จากต้นทุนการเปลี่ยนแทนและต้นทุนการปรับปรุงคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้ประโยชน์ที่เหลืออยู่ของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของส่วนประกอบสำหรับสินทรัพย์แต่ละรายการ และบันทึกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ประมาณการอายุการใช้ประโยชน์สินทรัพย์แสดงดังนี้

	ปี
อาคาร	5, 10, 18 และ 20
โซล่าเซลล์	20
ระบบสาธารณูปโภค	5, 10 และ 18
เครื่องจักรและอุปกรณ์	5 และ 10
อุปกรณ์สำนักงาน	5
ยานพาหนะ	5 และ 10

กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างการก่อสร้าง

ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์เข้าตามสัญญาเช่าเงินทุนบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในแต่ละรอบระยะเวลารายงาน วิธีการคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์เข้าเป็นวิธีการเดียวกันกับการคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์เป็นกรรมสิทธิ์กลุ่มบริษัท

มูลค่าคงเหลือคำนวณจากจำนวนเงินคาดว่าจะได้รับในปัจจุบันจากการจำหน่ายสินทรัพย์หลังจากหักต้นทุนคาดว่าจะเกิดขึ้นจากการจำหน่ายสินทรัพย์ตามอายุและสภาพที่คาดว่าจะ เป็น ณ วันสิ้นสุดอายุการใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัททบทวนวิธีการคิดค่าเสื่อมราคา มูลค่าคงเหลือและอายุการใช้ประโยชน์สินทรัพย์อย่างน้อยทุกสิ้นรอบปีบัญชี และหากวิธีการคิดค่าเสื่อมราคา มูลค่าคงเหลือและอายุการใช้ประโยชน์สินทรัพย์แตกต่างไปจากประมาณการให้ถือว่า การเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นเป็นการเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี

ด้อยค่าสินทรัพย์นอกจากสินทรัพย์ทางการเงิน

มูลค่าตามบัญชีสินทรัพย์นอกจากสินทรัพย์ทางการเงิน เช่น ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สินทรัพย์ไม่มีตัวตน สินทรัพย์สิทธิการใช้และสินทรัพย์อื่นได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานว่ามีข้อบ่งชี้ เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีมีข้อบ่งชี้กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกไว้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมูลค่าตามบัญชีสินทรัพย์หรือหน่วยสินทรัพย์ก่อให้เกิดเงิน สดสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน เว้นแต่ เมื่อกลับรายการประเมินมูลค่าสินทรัพย์เพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ชั้นเดียวกันซึ่ง เคยรับรู้ในส่วนของผู้ขายและด้อยค่าสินทรัพย์ในเวลาต่อมา ในกรณีนี้รับรู้ในส่วนของผู้ขาย

คำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนสินทรัพย์นอกจากสินทรัพย์ทางการเงิน หมายถึง มูลค่าจากการใช้สินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรม สินทรัพย์หักต้นทุนในการขายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า

การประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ประมาณจากกระแสเงินสดคาดว่าจะได้รับในอนาคตคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้ อัตราคิดลดก่อนภาษีเงินได้เพื่อสะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อ สินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่นพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน รวมกับหน่วยสินทรัพย์ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้อง

การประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดให้เหมาะสมกับ สินทรัพย์ เพื่อสะท้อนถึงจำนวนเงินสามารถได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักต้นทุนในการจำหน่าย โดยผู้ซื้อและผู้ขายมี ความรอบรู้และเต็มใจแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันอย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลับรายการด้อยค่า

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงินถูกกลับรายการเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการ เพิ่มขึ้นสัมพันธ์โดยตรงกับผลขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์นอกจากสินทรัพย์ทางการเงินอื่นเคยรับรู้ในงวดก่อนจะประเมินในรอบระยะเวลา รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ หากเกิดการเปลี่ยนแปลงประมาณการสำหรับใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะ ได้รับคืน ผลขาดทุนจากการด้อยค่าจะกลับรายการเพียงเท่ามูลค่าตามบัญชีสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลัง หักค่าเสื่อมราคาสะสมหรือค่าตัดจำหน่ายสะสม เสมือนหนึ่งไม่เคยบันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่า

สัญญาเช่า

ผู้เช่า

กลุ่มบริษัทประเมินสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ณ วันเริ่มต้นสัญญา เมื่อสัญญาให้สิทธิการควบคุม การใช้สินทรัพย์ระยะหนึ่งได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าระยะเวลาเช่ามากกว่า 12 เดือน ยกเว้นสัญญาเช่าระยะสั้น (อายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่า) และสัญญาเช่าสินทรัพย์อ้างอิงมูลค่าต่ำ

สินทรัพย์สิทธิการใช้

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) หรือวันที่เปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าและปรับปรุงเมื่อวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

สินทรัพย์สิทธิการใช้ ประกอบด้วย การวัดมูลค่าเริ่มแรกกับหนี้สินตามสัญญาเช่าเกี่ยวข้องกับจำนวนเงินจ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลรวมต้นทุนทางตรงเริ่มแรกและประมาณการต้นทุนในการบูรณะหักสิ่งจุใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

กลุ่มบริษัทประมาณการต้นทุนรับรู้วัดมูลค่าเป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องจะเกิดขึ้นในการรื้อและการขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามกำหนดในข้อตกลงและเงื่อนไขสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทบางส่วนสิ่งตอบแทนต้องจ่ายตามสัญญาเช่าให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาเอกเทศของแต่ละส่วนประกอบ กลุ่มบริษัทอาจปฏิบัติตามการผ่อนปรนหากไม่สามารถแยกส่วนประกอบไม่เป็นการเช่า โดยรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าเพียงอย่างเดียว

ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์สิทธิการใช้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและคำนวณด้วยวิธีเส้นตรงตามประมาณการอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณสินทรัพย์แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า แสดงดังนี้

	ปี
ที่ดิน	3 และ 20
อาคาร	3
อุปกรณ์	5

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงโอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าจัดประเภทบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้เป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ราคาทุนสินทรัพย์รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าตัดจำหน่ายคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

หากกลุ่มบริษัทไม่มีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่าความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงถูกโอนให้แก่กลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า สินทรัพย์สิทธิการใช้ถูกคิดค่าตัดจำหน่ายด้วยวิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้หรือวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าแล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นก่อน

กลุ่มบริษัทถือปฏิบัติตามข้อกำหนดการตัดรายการและการด้อยค่าตามหลักเครื่องมือทางการเงินกับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า และสอบทานมูลค่าคงเหลือไม่ได้รับประกันซึ่งประมาณการไว้ สำหรับใช้ในการคำนวณเงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่าอย่างสม่ำเสมอ

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าต้องจ่ายชำระหนี้ทั้งหมดตามสัญญาเช่า คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า เว้นแต่ อัตราหนี้ไม่สามารกำหนดได้จะใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม ค่าเช่ารวมถึงค่าเช่าคงที่หักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าค้างรับ และจำนวนเงินคาดว่าจะต้องจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ ค่าเช่ายังรวมถึงจำนวนเงินต้องจ่ายตามสิทธิเลือกซื้อ สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากกลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลใช้สิทธิ

การวัดมูลค่าภายหลังหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ส่วนดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน และลดลงเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า เปลี่ยนแปลงค่าเช่า เปลี่ยนแปลงประมาณการจำนวนเงินคาดว่าจะต้องจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ หรือเปลี่ยนแปลงการประเมินการใช้สิทธิเลือกซื้อ สิทธิเลือกขยายอายุสัญญาเช่าหรือสิทธิเลือกยกเลิกสัญญาเช่า เมื่อวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนหากมูลค่าตามบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าสินทรัพย์อ้างอิงมูลค่าต่ำ

จำนวนเงินต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าสินทรัพย์อ้างอิงมูลค่าต่ำ กลุ่มบริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าเป็นค่าใช้จ่ายดำเนินงานด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า เว้นแต่เกณฑ์เป็นระบบอื่นดีกว่าเป็นตัวแทนของรูปแบบเวลาแสดงถึงประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจากการใช้สินทรัพย์เช่า

ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินรับรู้ในงบฐานะการเงินเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมาย ภาระผูกพันโดยอนุমানเกิดขึ้นในปัจจุบันหรือภาระผูกพันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีต และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะเสียประโยชน์เชิงเศรษฐกิจเพื่อจ่ายชำระภาระหนี้สิน จำนวนภาระหนี้สินสามารถประมาณจำนวนเงินได้อย่างน่าเชื่อถือ

ประมาณการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทประมาณการต้นทุนสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางอยู่ระหว่างการก่อสร้างสำหรับบ้านพร้อมที่ดิน รับรู้รายได้จากการขายไปแล้วของแต่ละโครงการเพื่อรับรู้ประมาณการต้นทุนขายตามรายละเอียดของแบบก่อสร้างและนำมาคำนวณปริมาณและราคาวัสดุก่อสร้างต้องใช้ในแต่ละโครงการ รวมถึงค่าแรง ค่าใช้จ่ายอื่นต้องใช้ในการก่อสร้างจนเสร็จ ประกอบกับการพิจารณาถึงแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง และค่าใช้จ่ายอื่นกลุ่มบริษัททบทวนประมาณการต้นทุนขายอย่างสม่ำเสมอ และทุกราวเมื่อต้นทุนเกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนขาย

ประมาณการค่าประกันความเสียหาย

ประมาณการค่าประกันความเสียหายบันทึกเมื่อขายสินค้าหรือให้บริการแก่ลูกค้า ประมาณการค่าใช้จ่ายพิจารณาจากประวัติการจ่ายค่าประกันความเสียหาย และปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งอาจเกี่ยวข้องกับความเสี่ยงจะเป็นจะเกิดความเสียหายดังกล่าว

ตราสารหนี้ออกและเงินกู้ยืมอื่น

ตราสารหนี้ออกและเงินกู้ยืมอื่นรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง วัตถุประสงค์ภายหลังจากด้วยวิธีการาคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าจ่ายคืนเพื่อชำระหนี้รับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่ายในกำไรหรือขาดทุนตลอดช่วงเวลาการกู้ยืม กำไรขาดทุนจากการไถ่ถอนก่อนกำหนดรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อไถ่ถอน

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นชั้นพื้นฐาน

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นชั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร(ขาดทุน)สำหรับปีของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทด้วยจำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักออกจำหน่ายระหว่างปี

การใช้ดุลยพินิจผู้บริหาร

การจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มบริษัทจำเป็นต้องอาศัยดุลยพินิจผู้บริหารเพื่อกำหนดนโยบายการบัญชี ประเมินการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนและการตั้งข้อสมมติฐานหลายประการ

การใช้ดุลยพินิจและประมาณการสำคัญ ดังนี้

ก) รับรู้และตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สิน

การรับรู้หรือการตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สิน ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทโอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์และหนี้สินแล้วหรือไม่ โดยใช้ดุลยพินิจบนพื้นฐานข้อมูลที่ดีที่สุดซึ่งรับรู้ได้ในสถานะปัจจุบัน

ข) มูลค่ายุติธรรมเครื่องมือทางการเงิน

การประเมินมูลค่ายุติธรรมเครื่องมือทางการเงินไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาในตลาดซื้อขายคล่อง ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจประเมินมูลค่ายุติธรรมเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ตัวแปรสำหรับใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงความเสี่ยงทางด้านเครดิต สภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์และการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว การเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรสำหรับใช้ในการคำนวณ อาจมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมแสดงอยู่ในงบการเงิน และการเปิดเผยลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

ค) ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสินทรัพย์ทางการเงิน

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสินทรัพย์ทางการเงินเกิดจากการปรับมูลค่าลูกหนี้จากความเสี่ยงด้านเครดิตที่อาจเกิดขึ้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตสำหรับสินทรัพย์ทางการเงิน การคำนวณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของกลุ่มบริษัทขึ้นอยู่กับเงื่อนไขการประเมินการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิต การพัฒนาแบบจำลอง ความเสี่ยงการเรียกชำระมูลค่าหลักประกัน การวิเคราะห์สถานะลูกหนี้รายกลุ่มและรายตัว ความน่าจะเป็นจากการได้รับชำระหนี้ รวมถึงการเลือกข้อมูลการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจในอนาคตมาใช้ในแบบจำลอง อย่างไรก็ตาม การใช้ประมาณการและข้อสมมติฐานแตกต่างกันอาจมีผลต่อจำนวนค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต ดังนั้น การปรับปรุงค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นอาจเกิดขึ้นในอนาคต

ง) ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน

กลุ่มบริษัทตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุนเมื่อมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานาน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า การสรุปว่าเงินลงทุนมูลค่าลดลงและเป็นระยะเวลานานจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจฝ่ายบริหาร

จ) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

การรับรู้ต้นทุนเกิดขึ้นเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สิ้นสุดเมื่อฝ่ายบริหารพิจารณาแล้วว่าสินทรัพย์อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานได้ตามความประสงค์ของฝ่ายบริหาร

การคำนวณค่าเสื่อมราคาอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการอายุการใช้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานอาคารและอุปกรณ์ และทบทวนอายุการใช้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากเกิดการเปลี่ยนแปลง

ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีสินทรัพย์ ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตเกี่ยวกับสินทรัพย์

ฉ) สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวใช้หักภาษีเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอสำหรับใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนทางภาษี ยังไม่ได้ใช้ ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีคาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ช) สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทประเมินสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ณ วันเริ่มต้นสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดสัญญาเพื่อพิจารณาว่าโอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์เช่าหรือไม่

กำหนดอายุสัญญาเช่ามีสิทธิเลือกขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจประเมินว่ามีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่จะใช้สิทธิเลือกการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า โดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดทำให้เกิดสิ่งงูใจในทางเศรษฐกิจในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือก

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม

กลุ่มบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มสำหรับคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า (เมื่อไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่า) เป็นอัตราดอกเบี้ยจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเพื่อให้ได้สินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมคล้ายกันตามระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันคล้ายกัน

ซ) ผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงาน

หนี้สินผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในประมาณการ เช่น อัตราคิดลด อัตราขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราภาระ และอัตราเปลี่ยนแปลงจำนวนพนักงาน เป็นต้น

ฅ) ด้อยค่าสินทรัพย์นอกจากสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์นอกจากสินทรัพย์ทางการเงินคงเหลือตามบัญชีทบทวน ณ ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่อง การด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีมีข้อบ่งชี้ฝ่ายบริหารจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนสินทรัพย์

ฉ) รายได้จากสัญญาทำกับลูกค้า

ระบุภาระต้องปฏิบัติ

การระบุภาระต้องปฏิบัติในการส่งมอบสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดสัญญาทำกับลูกค้าเพื่อพิจารณาว่าสินค้าหรือบริการแต่ละรายการถือเป็นภาระแยกจากกันหรือไม่ กล่าวคือ บันทึกสินค้าหรือบริการแต่ละรายการแยกจากกัน เมื่อสินค้าหรือบริการสามารถระบุแยกจากสินค้าหรือบริการอื่นในสัญญา และลูกค้าได้รับประโยชน์จากสินค้าหรือบริการ

กำหนดจังหวะเวลาการรับรู้รายได้

กำหนดจังหวะเวลาการรับรู้รายได้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดสัญญาทำกับลูกค้าเพื่อพิจารณาว่าภาระต้องปฏิบัติเสร็จสิ้นตลอดช่วงเวลาหนึ่งหรือเสร็จสิ้น ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง

ค) เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์

สัญญาการขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัททำกับลูกค้าระบุให้กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินเมื่อเริ่มสัญญา เช่น เงินจองเงินทำสัญญา และเงินดาวน์ และพิจารณาว่าเงินที่ได้รับไม่ถือว่ามียอดค้ำประกันเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญเนื่องจากเงินได้รับจากลูกค้าไม่ใช่การจัดหาเงินทุนแต่เพื่อป้องกันลูกค้าไม่ปฏิบัติตามสัญญาให้สมบูรณ์บางส่วนหรือทั้งหมด

ก) ประมาณการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

การคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน กลุ่มบริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ค่าออกแบบและก่อสร้าง สาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารประมาณการต้นทุนจากประสบการณ์การประกอบธุรกิจ และทบทวนประมาณการตลอดระยะเวลาพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือเมื่อต้นทุนเกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุน

ข) ค่าเผื่อมูลค่าต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง

กลุ่มบริษัทพิจารณาปรับลดต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เมื่อมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์ลดลง ฝ่ายบริหารปรับลดมูลค่าต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ

ท) ประมาณการค่าซ่อมแซมบ้านพักอาศัย และสาธารณูปโภค

ประมาณการค่าซ่อมแซมบ้านพักอาศัย และสาธารณูปโภค ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจประมาณการค่าใช้จ่าย การซ่อมแซมบ้านพักอาศัย และสาธารณูปโภคคาดว่าจะเกิดขึ้น โดยคำนึงถึงประสบการณ์การซ่อมแซมบ้านพักอาศัย ให้แก่ลูกค้าในอดีต และ/หรือข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายสำหรับงานซ่อมแซมประเภทต่าง ๆ

ค) เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน

กลุ่มบริษัทประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านโดยใช้อัตราตามกำหนดในกฎหมายและระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องและใช้มูลค่าประมาณการของงานสาธารณูปโภคเป็นฐานในการคำนวณ

มูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาคาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นเป็นรายการเกิดขึ้น ในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลักหรือตลาดให้ประโยชน์สูงสุดและ สามารถเข้าถึงได้ กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมสินทรัพย์และหนี้สิน ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่อง สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง ประมาณ มูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าเหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลสามารถสังเกตได้ เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินวัดมูลค่ายุติธรรมให้มากที่สุด

ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมสำหรับใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสาม ระดับตามประเภทข้อมูลนำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่องและกิจการ สามารถเข้าถึงตลาดนั้น ณ วันที่วัดมูลค่า
- ระดับ 2 ข้อมูลอื่นสามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม นอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ระดับ 3 ข้อมูลไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สิน เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตจากการ ประมาณขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินวัดมูลค่ายุติธรรมด้วยราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขาย วัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็น สินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือมูลค่าการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ

สินทรัพย์และหนี้สินถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นมูลค่า ยุติธรรม

4. รายการบัญชีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทและบริษัทย่อยหรือถูกบริษัทและบริษัทย่อยควบคุมทั้งทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทและบริษัทย่อย และบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมมีอิทธิพลต่อบริษัทและบริษัทย่อย ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีอำนาจการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวใกล้ชิดกับบุคคลและกิจการซึ่งบุคคลดังกล่าวมีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลทั้งทางตรงหรือทางอ้อม

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รายได้จากการขาย				
กรรมการบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	34,391,832	-	34,391,832
รายได้จากการให้บริการ				
บริษัท ดีเพาเวอร์ โซลคิงส์ จำกัด	-	-	12,000	12,000
บริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด	-	-	2,604,000	2,754,000
บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด	-	-	54,000	36,000
รายได้อื่น				
บริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด	-	-	9,014	43,680
ดอกเบี้ยรับ				
บริษัท ดีเพาเวอร์ โซลคิงส์ จำกัด	-	-	7,792	-
บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด	-	-	1,855,874	32,384
ขายอุปกรณ์				
บริษัท ฟาร์มมาร์ท คอร์ปอเรชั่น จำกัด	-	5,700,000	-	5,700,000
ซื้อวัสดุสิ้นเปลือง				
บริษัท ดีเพาเวอร์ โซลคิงส์ จำกัด	-	-	561	-
บริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด	-	-	71,729	45,042
บริษัท สารคาม ปีโตรเลียม จำกัด	21,546	63,827	21,546	63,827
บริษัท ฟาร์มมาร์ท คอร์ปอเรชั่น จำกัด	18,975	7,270	18,975	7,270

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ซื้ออุปกรณ์				
บริษัท บิ๊ก ออโตโมบิล จำกัด	843,551	-	-	-
ค่าขนส่ง				
บริษัท สารคามออยล์ จำกัด	653,040	-	-	-
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์สิทธิการใช้				
กรรมการบริษัท	354,267	351,800	354,267	351,800
ค่าใช้จ่ายอื่น				
กรรมการบริษัท	24,000	14,530	-	8,530
ดอกเบี้ยจ่าย				
บริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์รีเทล จำกัด	-	-	1,233,242	2,033,663
บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด	-	-	-	26,400
กรรมการบริษัท	961,774	1,399,219	928,281	1,060,836
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	637,425	250,685	637,425	250,685

ค่าตอบแทนผู้บริหารและกรรมการ

ค่าตอบแทนผู้บริหารและกรรมการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าตอบแทนผู้บริหาร				
ผลประโยชน์ระยะสั้น	4,671,091	4,345,488	2,655,091	3,571,488
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	339,290	443,949	339,290	443,949
รวม	5,010,381	4,789,437	2,994,381	4,015,437
ค่าตอบแทนกรรมการ	506,000	490,000	442,000	466,000

ค่าตอบแทนกรรมการเป็นประโยชน์จ่ายให้แก่กรรมการบริษัท ตามมาตรา 90 ของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 โดยไม่รวมเงินเดือนและผลประโยชน์เกี่ยวข้องจ่ายให้กับกรรมการดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารกลุ่มบริษัท

ยอดคงเหลือสินทรัพย์และหนี้สินที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น				
บริษัท ดีเพาเวอร์ โซลคิงส์ จำกัด	-	-	28,745	1,000
บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	-	-	217,000	267,000
บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด	-	-	171,136	43,405
สินทรัพย์สิทธิการใช้				
กรรมการบริษัท	1,948,712	1,385,655	1,948,712	1,385,655
เจ้าหนี้การค้า				
บริษัท สารคามออยล์ จำกัด	57,600	-	-	-
บริษัท ฟาร์มมาร์ท คอร์ปอเรชั่น จำกัด	10,561	-	10,561	-
ค่าเช่าค้างจ่าย				
กรรมการบริษัท	26,130	26,335	24,130	24,335
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย				
กรรมการบริษัท	-	14,000	-	6,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	-	-	108,930	28,400
บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด	-	-	-	1,315
กรรมการบริษัท	299,547	166,877	229,547	41,452
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	162,007	21,233	162,007	21,233
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
บริษัท บิ๊ก ออโต โมบิล จำกัด	619,798	-	-	-
กรรมการบริษัท	2,100,009	1,502,273	2,100,009	1,502,273
เงินประกันค่าเช่า				
บริษัท ดีเพาเวอร์ โซลคิงส์ จำกัด	-	-	3,000	3,000
บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	-	-	5,006,000	5,006,000

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	ร้อยละ อัตราดอกเบี้ย	บาท	
		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567
บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด	6	32,700,000	28,500,000
บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด	6	200,000	-
รวม		32,900,000	28,500,000

รายการเพิ่มขึ้นและลดลงเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ดังนี้

	บาท	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ยอดยกมา	28,500,000	-
เพิ่มขึ้น	4,400,000	28,500,000
ลดลง	-	-
ยอดคงเหลือ	32,900,000	28,500,000

บริษัทให้กู้ยืมเงินแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยออกตั๋วสัญญาใช้เงินกำหนดจ่ายชำระหนี้คืนเมื่อทวงถาม และไม่มีหลักประกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	ร้อยละ อัตราดอกเบี้ย	บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	1 - 6	-	-	26,000,000	30,600,000
กรรมการบริษัท	1 - 6.50	70,400,000	81,000,000	70,400,000	81,000,000
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	1 - 7.75	32,000,000	25,000,000	32,000,000	25,000,000
รวม		102,400,000	106,000,000	128,400,000	136,600,000

รายการเพิ่มขึ้นและลดลงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดยกมา	106,000,000	114,000,000	136,600,000	147,000,000
เพิ่มขึ้น	123,500,000	103,000,000	203,000,000	147,200,000
ลดลง	(127,100,000)	(111,000,000)	(211,200,000)	(157,600,000)
ยอดคงเหลือ	102,400,000	106,000,000	128,400,000	136,600,000

กลุ่มบริษัทกู้ยืมเงินจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน กรรมการบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยออกตั๋วสัญญาใช้เงินกำหนดชำระหนี้คืนเมื่อทวงถาม และไม่มีหลักประกัน

สัญญาสำคัญ

ผู้เช่า	ผู้ให้เช่า	ประเภทสัญญา	ระยะเวลา		ค่าเช่าต่อปี
			เริ่มต้น	สิ้นสุด	
บริษัท	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	เช่าสิ่งปลูกสร้าง	1 ธ.ค. 2565	30 พ.ย. 2568	220,000
			1 ธ.ค. 2568	30 พ.ย. 2571	242,000
บริษัท	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	เช่าที่ดิน	1 ม.ค. 2566	30 พ.ย. 2572	100,000
บริษัท	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	เช่าที่ดิน	1 ธ.ค. 2565	30 พ.ย. 2568	89,100
			1 ธ.ค. 2568	30 พ.ย. 2571	98,010

คำประกันหนี้สินระหว่างกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเข้าร่วมคำประกันหนี้สินระหว่างกัน ดังนี้

	ผู้รับประกัน/หลักประกัน	หมายเหตุ	คำประกัน	ผู้ได้รับการค้ำประกัน	2568		2567		บาท
					วงเงิน	มูลค่า	วงเงิน	มูลค่า	
ก) บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด, บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด และกรรมการ	17	เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	บริษัท	บริษัท	39,000,000	13,490,000	39,000,000	2,850,000	
ข) กรรมการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	14	เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	บริษัท	บริษัท	5,000,000	4,594,943	5,000,000	4,950,767	
ค) กรรมการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	17	เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน			74,000,000	15,817,600	74,000,000	6,408,595	
ง) บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด และกรรมการ	14	หนังสือค้ำประกัน		บริษัท	14,000,000	8,640,505	14,000,000	10,642,825	
บริษัท จดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	15,000,000	14,722,712	15,000,000	14,913,519	
บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด และกรรมการ	17	เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	36,590,000	24,549,318	36,590,000	29,143,616	
บริษัท จดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	5,000,000	4,788,947	5,000,000	4,965,610	
บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด และกรรมการ	14	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	
บริษัท จดจำนองที่ดินรกรากพัฒนา	17	เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	7,810,000	5,866,743	7,810,000	3,150,000	
บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด และกรรมการ	13	ที่ดินค้ำประกัน	บริษัท แอสเซท กรุ๊ป จำกัด	บริษัท แอสเซท กรุ๊ป จำกัด	837,168	499,538	837,168	687,055	

ลักษณะความสัมพันธ์

ชื่อ	ประเทศ/สัญชาติ	ความสัมพันธ์	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮสติ้งส์ 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 สารคามออยล์ จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	กรรมการร่วมกัน
บริษัท บิ๊ก ออโตโมบิล จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	สมาชิกในครอบครัวใกล้ชิดผู้บริหาร
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ไทย	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	สมาชิกในครอบครัวใกล้ชิดผู้บริหารและ/หรือผู้ถือหุ้น

หลักเกณฑ์เรียกเก็บรายได้และค่าใช้จ่ายระหว่างกัน

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

5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินสด	247,934	296,674	2,903	16,122
เงินฝากธนาคาร	26,885,652	30,878,801	11,899,240	14,315,362
รวม	27,133,586	31,175,475	11,902,143	14,331,484
	ร้อยละ			
อัตราดอกเบี้ย	0.15 - 0.25	0.15 - 0.60	0.20 - 0.25	0.40 - 0.50

6. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้การค้า	543,370	262,422	-	-
ลูกหนี้อื่น	1,475,972	437,028	1,456,062	462,854
รวม	2,019,342	699,450	1,456,062	462,854

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทแสดงยอดลูกหนี้การค้า แยกตามจำนวนเดือนค้างชำระดังนี้

	บาท	
	งบการเงินรวม	
	2568	2567
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	543,370	246,624
เกินกำหนดชำระ		
น้อยกว่า 3 เดือน	-	15,798
รวม	543,370	262,422

7. สินค้าคงเหลือ

สินค้านคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
วัสดุก่อสร้าง	6,408,789	5,351,485	5,884,219	5,351,485
น้ำมันเชื้อเพลิง	1,575,313	1,725,998	-	-
วัตถุดิบและวัสดุสิ้นเปลือง	431,003	356,147	79,613	65,508
รวม	8,415,105	7,433,630	5,963,832	5,416,993

8. ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	บาท	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
อสังหาริมทรัพย์พร้อมขาย		
บ้านพร้อมที่ดิน	2,960,731	2,947,055
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา		
ที่ดิน	80,969,745	92,239,423
งานระหว่างก่อสร้าง	69,237,065	74,548,990
ต้นทุนการกู้ยืม	2,097,442	2,244,442
รวม	155,264,983	171,979,910

รายการเปลี่ยนแปลงต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

	บาท	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ต้นทุนขาย	(46,571,206)	(55,415,278)
ค่าก่อสร้าง	28,981,387	30,707,460
ต้นทุนการกู้ยืมรวมเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	874,892	1,890,377
		ร้อยละ
อัตราดอกเบี้ย	7.00 - 7.50	7.00 - 7.50

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทจดทะเบียนที่คืนพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมตามสัญญา (ดูหมายเหตุ 14 และ 17) ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ติดภาระหลักประกันแสดงมูลค่าสุทธิทางบัญชี ดังนี้

	บาท	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	82,430,140	68,011,431

ข้อมูลโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

	บาท	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ประมาณมูลค่าขายโครงการพัฒนา		
อสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างดำเนินการขาย	759,069,252	759,069,252
มูลค่าขายส่วนที่โอนการควบคุมให้ลูกค้า	472,139,731	410,918,252
มูลค่าขายตามสัญญาจะซื้อจะขายรอโอน		
การควบคุมให้ลูกค้าในอนาคต	13,255,000	18,650,000
เงินรับล่วงหน้า	320,000	2,330,000

กลุ่มบริษัทมีภาระยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นตามสัญญาทำกับลูกค้า กลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาให้เสร็จสิ้นภายใน 1 ปี

9. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท	ทุนชำระแล้ว		ร้อยละ		บาท	
	ส่วนการถือหุ้น		ราคาหุ้น			
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
บริษัทย่อยทางตรง						
บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด	10,000,000	3,000,000	100	100	10,000,000	3,000,000
บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด	54,000,000	54,000,000	100	100	54,000,000	54,000,000
รวม					64,000,000	57,000,000
บริษัทย่อยทางอ้อม						
ถือหุ้นโดยบริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด						
บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	5,000,000	2,600,000	100	100	5,000,000	2,600,000

บริษัท ดีกรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทเป็นบริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568

บริษัท

เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2568 บริษัทจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญของบริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ส่วนที่เหลือ จำนวน 1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 7 บาท จำนวนเงิน 7 ล้านบาท

บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด

เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2568 บริษัทย่อยจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญของบริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด ส่วนที่เหลือ จำนวน 40,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 60 บาท จำนวนเงิน 2.40 ล้านบาท

10. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเปลี่ยนแปลงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ				บาท
	สินทรัพย์				สินทรัพย์				
	ที่ดิน	ระหว่างก่อสร้าง	รวม	ที่ดิน	อาคาร	สาธารณูปโภค	ระหว่างก่อสร้าง	รวม	
ราคาทุน									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	43,218,304	4,682,404	47,900,708	99,073,446	20,179,205	4,049,062	12,152,803	135,454,516	
เพิ่ม	-	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	
เพิ่ม	-	3,874,515	3,874,515	-	-	-	4,038,461	4,038,461	
โอนเข้า	-	-	-	-	2,721,430	2,890,223	-	5,611,653	
จำหน่าย/โอนออก	-	-	-	-	-	-	(5,611,653)	(5,611,653)	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	43,218,304	10,263,171	53,481,475	99,073,446	23,406,611	8,801,261	10,309,279	141,590,597	

งบการเงินรวม งบการเงินเฉพาะกิจการ

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
ที่ดิน	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	รวม	ที่ดิน	อาคาร	ระบบ สาธารณูปโภค	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	รวม
-	-	-	-	785,816	139,000	-	924,816
-	-	-	-	1,010,966	435,253	-	1,446,219
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	1,796,782	574,253	-	2,371,035
-	-	-	-	1,140,434	691,699	-	1,832,133
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	2,937,216	1,265,952	-	4,203,168

มูลค่าสุทธิตามบัญชี

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
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	43,218,304	10,263,171	53,481,475	99,073,446	20,469,395	7,535,309	10,309,279	137,387,429

มูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ที่ดิน	57,047,400	57,047,400	132,466,400	132,466,400

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนใช้เกณฑ์การประเมินราคาสินทรัพย์ ดังนี้

ที่ดินเปล่า มูลค่าตามบัญชี จำนวนเงิน 43.22 ล้านบาท (ปี 2567: จำนวนเงิน 43.22 ล้านบาท) ในงบการเงินรวม และ จำนวนเงิน 99.07 ล้านบาท (ปี 2567: จำนวนเงิน 99.07 ล้านบาท) ในงบการเงินเฉพาะกิจการ ประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระด้วยวิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาด (Market Comparison Approach)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทจดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืม ตามสัญญา (ดูหมายเหตุ 14 และ 17) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนติดภาระหลักประกันแสดงมูลค่าตามบัญชี ดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ที่ดิน	43,218,304	43,218,304	99,073,446	99,073,446
สิ่งปลูกสร้าง	10,263,171	6,388,656	38,313,983	36,107,655
รวม	53,481,475	49,606,960	137,387,429	135,181,101

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทแสดงจำนวนเงินขั้นต่ำจะได้รับในอนาคตตามสัญญาให้เข้าดำเนินงานของสินทรัพย์ให้เข้าดังนี้

ปี	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
1	3,994,500	3,096,000	3,240,000	2,400,000
2	3,994,500	-	2,640,000	-
3	3,553,500	-	2,640,000	-
รวม	11,542,500	3,096,000	8,520,000	2,400,000

11. ที่ดินรอการพัฒนา

รายการเปลี่ยนแปลงที่ดินรอการพัฒนา สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

	บาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาทุน		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	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
ซื้อ/โอนเข้า	2,146,235	2,146,235
โอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(34,308,774)	(34,308,774)
จำหน่าย	(71,513)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	434,943,951	354,087,760

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทจดจำนองที่ดินรอการพัฒนา เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมตามสัญญา และหลักประกันการออกหุ้นกู้ (ดูหมายเหตุ 14, 17 และ 18) ที่ดินรอพัฒนาติดภาระหลักประกันแสดงมูลค่าตามบัญชี ดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ที่ดินรอการพัฒนา	202,539,491	386,203,453	130,961,652	386,203,453

12. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

	งบการเงินรวม								บาท
	ที่ดิน	อาคาร	โซลาร์เซลล์	ระบบ สาธารณูปโภค	เครื่องจักร และอุปกรณ์	อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	
ราคาทุน									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	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
เพิ่มขึ้น/โอนเข้า	34,308,774	2,721,430	1,897,196	2,890,223	4,466,642	182,566	928,605	3,152,006	50,547,442
จำหน่าย/โอนออก	-	-	-	-	-	-	(1,869,000)	(5,631,513)	(7,500,513)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	90,163,916	38,074,599	1,897,196	7,445,261	11,160,649	3,970,763	8,939,617	3,941,093	165,593,094
ค่าเสื่อมราคาสะสม									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	-	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
ค่าเสื่อมราคา	-	1,917,502	79,786	691,699	1,016,468	335,145	756,775	-	4,797,375
จำหน่าย/โอนออก	-	-	-	-	-	-	(1,868,999)	-	(1,868,999)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	9,671,060	79,786	1,841,665	2,730,397	2,943,757	5,877,757	-	23,144,422

งบการเงินรวม

	ที่ดิน	อาคาร	โหล่าเซสส์	ระบบ สาธารณูปโภค	เครื่องจักร และอุปกรณ์	อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	รวม
มูลค่าสุทธิทางบัญชี									
กรมสิทธิบริษัท	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
กรมสิทธิบริษัท	90,163,916	28,403,539	1,817,410	5,603,596	8,430,252	1,027,006	501,630	3,941,093	139,888,442
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	-	-	-	-	2,560,230	-	2,560,230
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	90,163,916	28,403,539	1,817,410	5,603,596	8,430,252	1,027,006	3,061,860	3,941,093	142,448,672

งบการเงินเฉพาะกิจการ

รายการ	ที่ดิน	อาคาร	เครื่องจักร และอุปกรณ์	อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์	
						ระหว่างก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	-	12,610,590	913,164	3,021,677	16,466,811	672,798	33,685,040
เพิ่ม/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
เพิ่ม/โอนเข้า	34,308,774	-	308,114	147,439	2,274	2,759,517	37,526,118
จำหน่าย/โอนออก	-	-	-	-	(1,869,000)	(19,860)	(1,888,860)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	34,308,774	13,311,989	1,292,860	3,287,123	6,781,426	3,666,441	62,648,613
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	-	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
ค่าเสื่อมราคา	-	777,068	188,918	230,129	558,447	-	1,754,562
จำหน่าย/โอนออก	-	-	-	-	(1,868,999)	-	(1,868,999)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	7,309,557	779,477	2,651,188	5,573,953	-	16,314,175
มูลค่าสุทธิทางบัญชี							
กรมสิทธิ์บริษัท	-	6,779,500	394,187	718,625	873,138	926,784	9,692,234
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	-	-	890,509	-	890,509
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	6,779,500	394,187	718,625	1,763,647	926,784	10,582,743
กรมสิทธิ์บริษัท							
สินทรัพย์สิทธิการใช้	34,308,774	6,002,432	513,383	635,935	418,351	3,666,441	45,545,316
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	34,308,774	6,002,432	513,383	635,935	1,207,473	3,666,441	46,334,438

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม				
ตัดค่าเสื่อมราคาทั้งจำนวนแต่ยังคงใช้งาน	9,854,283	10,847,584	9,854,283	10,847,584
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
ค่าเสื่อมราคابันทิกเป็น				
ต้นทุนขาย	2,317,061	1,778,643	-	-
ต้นทุนบริการ	422,429	422,429	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,057,885	2,185,739	1,754,562	1,984,264
รวม	4,797,375	4,386,811	1,754,562	1,984,264

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่ายานพาหนะกับกิจการอื่น กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ตามสัญญาเช่า เป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สิทธิการใช้รับรู้เป็นยานพาหนะ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

	บาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิทางบัญชี		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	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
ทำสัญญาเช่า	926,331	-
หัก ค่าตัดจำหน่าย	(275,715)	(101,387)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	2,560,230	789,122

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทจดทะเบียนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมตามสัญญา (ดูหมายเหตุ 14 และ 17) ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ติดภาระหลักประกันแสดงมูลค่าสุทธิทางบัญชี ดังนี้

บาท

	งบการเงินรวม	
	2568	2567
ที่ดิน	55,855,142	55,855,142
สิ่งปลูกสร้าง	28,050,812	29,718,999
รวม	83,905,954	85,574,141

13. สัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สิทธิการใช้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

บาท

	งบการเงินรวม			
	ที่ดิน	อาคาร	อุปกรณ์	รวม
มูลค่าสุทธิทางบัญชี				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	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
ทำสัญญาเช่า	264,424	652,900	-	917,324
หัก ค่าตัดจำหน่าย	(155,945)	(198,322)	(104,574)	(458,841)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,314,952	633,760	209,149	2,157,861

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดิน	อาคาร	รวม
มูลค่าสุทธิทางบัญชี			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	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
ทำสัญญาเช่า	264,424	652,900	917,324
หัก ค่าตัดจำหน่าย	(155,945)	(198,322)	(354,267)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,314,952	633,760	1,948,712

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 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
จำนวนเงินจ่ายชำระตามสัญญาเช่า	4,287,225	3,580,968	2,864,672	2,488,446
หัก ดอกเบี้ยรอตัดบัญชี	(822,377)	(814,265)	(745,363)	(738,735)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3,464,848	2,766,703	2,119,309	1,749,711
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(804,992)	(814,848)	(349,585)	(523,597)
หนี้สินระยะยาว	2,659,856	1,951,855	1,769,724	1,226,114

รายการเปลี่ยนแปลงหนี้สินตามสัญญาเช่า สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดยกมา	2,766,703	2,702,960	1,749,711	2,275,071
ทำสัญญาเช่า	1,549,506	778,302	917,324	-
ดอกเบี้ยตัดจำหน่าย	135,762	151,315	96,077	115,868
จ่ายชำระหนี้คืน	(984,548)	(865,874)	(641,228)	(641,228)
ค่าเช่าค้างจ่าย	(2,575)	-	(2,575)	-
ยอดคงเหลือ	3,464,848	2,766,703	2,119,309	1,749,711

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 หนี้สินตามสัญญาเช่าแสดงตามระยะเวลาครบกำหนดจ่ายชำระหนี้คืน ดังนี้

บาท

กำหนดจ่ายชำระหนี้คืน	งบการเงินรวม		
	ดอกเบี้ยร่อ		
	มูลค่าปัจจุบัน	ตัดบัญชี	ค่าเช่าขั้นต่ำ
2568			
ภายใน 1 ปี	804,992	161,992	966,984
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	1,697,129	341,479	2,038,608
เกิน 5 ปี	962,727	318,906	1,281,633
รวม	3,464,848	822,377	4,287,225
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

กำหนดจ่ายชำระหนี้คืน	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ดอกเบี้ยรอ		
	มูลค่าปัจจุบัน	ตัดบัญชี	ค่าเข้าขั้นต่ำ
2568			
ภายใน 1 ปี	349,585	119,769	469,354
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	806,997	306,689	1,113,686
เกิน 5 ปี	962,727	318,905	1,281,632
รวม	2,119,309	745,363	2,864,672
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

ผู้เช่า

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่ารับรู้ในกำไรหรือขาดทุน แสดงดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
ดอกเบี้ยจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	135,762	151,315	96,077	115,868
ค่าใช้จ่ายสัญญาเช่าสินทรัพย์อ้างอิงมูลค่าต่ำ	25,680	14,980	25,680	14,980

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทแสดงจำนวนเงินขั้นต่ำต้องจ่ายในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาเช่าสินทรัพย์อ้างอิงมูลค่าต่ำ และสัญญาบริการบอกเลิกไม่ได้ นอกเหนือจากหนี้สินตามสัญญาเช่า ดังนี้

บาท

กำหนดจ่ายชำระ	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ภายใน 1 ปี	25,680	25,680
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	10,700	36,380
รวม	36,380	62,060

14. เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	24,106,602	24,829,896	4,594,943	4,950,767
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	6,000,000	6,000,000	-	-
รวม	30,106,602	30,829,896	4,594,943	4,950,767

กลุ่มบริษัทแสดงวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ดังนี้

ประเภทสินเชื่อ	บาท		ร้อยละ
	วงเงิน		อ้างอิง
	บริษัท	บริษัทย่อย	อัตราดอกเบี้ย
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	5,000,000	20,000,000	เงินฝากธนาคารออมทรัพย์/ SPRL
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	-	6,000,000	เงินฝากธนาคารออมทรัพย์
หนังสือค้ำประกัน	14,000,000	-	-

หลักประกัน

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

บริษัท และบริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด และกรรมการบริษัทค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด (ดูหมายเหตุ 4)

บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด และบริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด ค่าประกันเงินกู้ยืมของบริษัท (ดูหมายเหตุ 4)
กรรมการบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันค่าประกันเงินกู้ยืม (ดูหมายเหตุ 4)

15. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			บาท	
	2568	2567	2568	2567
เจ้าหนี้การค้า	952,876	1,637,674	874,896	1,631,587
เจ้าหนี้อื่น				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4,744,589	3,515,903	4,006,592	2,695,664
รวม	<u>5,697,465</u>	<u>5,153,577</u>	<u>4,881,488</u>	<u>4,327,251</u>

16. เงินรับล่วงหน้า

รายการเปลี่ยนแปลงเงินรับล่วงหน้า สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ยอดยกมา	2,330,000	300,000
เพิ่มขึ้น	15,000	2,550,000
ลดลง	(5,000)	(5,000)
รับรู้เป็นรายได้จากการขาย	(2,020,000)	(515,000)
ยอดคงเหลือ	<u>320,000</u>	<u>2,330,000</u>

เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าซื้อบ้านพักอาศัยจากกลุ่มบริษัทและลูกค้าจ่ายชำระค่าบ้านพักอาศัยทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะโอนเงินรับล่วงหน้าเป็นรายได้จากการขายเมื่อโอนการควบคุมบ้านพักอาศัยให้ลูกค้า

17. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

สถาบันการเงิน	บาท		ร้อยละ		จ่ายชำระดอกเบี้ย	ระยะเวลาจ่ายชำระหนี้	กำหนดจ่ายชำระหนี้
	วงเงิน	มูลค่านี้	อ้างอิงอัตราดอกเบี้ย				
บริษัท		2567					
ธนาคารพาณิชย์	10,000,000	-	2.6	รายเดือน	พ.ย. 2564 - พ.ย. 2568	งวด 1 - 6 งวด 7 - 47 งวด 48	ปลอดชำระเงินทุนและดอกเบี้ย เงินทุนและดอกเบี้ย เดือนละ 0.24 ล้านบาท เงินทุนและดอกเบี้ยส่วนที่เหลือ
	22,000,000	10,040,000	MLR	รายเดือน	ส.ค. 2567 - ส.ค. 2577	งวด 1 - 10 งวด 11 - 34 งวด 35 - 58 งวด 59 - 119 งวด 120	ปลอดชำระเงินทุน เงินทุน เดือนละ 0.13 ล้านบาท เงินทุน เดือนละ 0.20 ล้านบาท เงินทุน เดือนละ 0.25 ล้านบาท เงินทุนส่วนที่เหลือ
	13,500,000	7,565,100	SPRL	รายเดือน	ต.ค. 2567 - พ.ค. 2570	งวด 1 - 36	เงินทุน ร้อยละ 80 ของราคาขายเมื่อปลอดจำนอง
ธนาคารพาณิชย์	50,500,000	8,252,500	SPRL	รายเดือน	ต.ค. 2567 - พ.ค. 2570	งวด 1 - 36	เงินทุน ร้อยละ 80 ของราคาขายเมื่อปลอดจำนอง

สถาบันการเงิน	วงเงิน	บาท				ร้อยละ		
		มูลค่านี้	บาท	อ้างอิงอัตรา	จ่ายชำระ	ระยะเวลา	กำหนดจ่ายชำระหนี้คืน	
		2568	2567	ดอกเบี้ย	ดอกเบี้ย	จ่ายชำระหนี้คืน		
ธนาคารพาณิชย์	17,000,000	3,450,000	-	MLR	รายเดือน	พ.ย. 2568 - พ.ย. 2578	งวด 1 - 10	ปลอดชำระเงินทุน
							งวด 11 - 34	เงินต้น เดือนละ 0.07 ล้านบาท
							งวด 35 - 58	เงินต้น เดือนละ 0.14 ล้านบาท
							งวด 59 - 119	เงินต้น เดือนละ 0.20 ล้านบาท
							งวด 120	เงินต้นส่วนที่เหลือ
รวม		29,307,600	9,258,595					
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		(1,840,000)	(3,512,595)					
เงินกู้ยืมระยะยาว		27,467,600	5,746,000					

สถาบันการเงิน	วงเงิน	บาท		ร้อยละ		ระยะเวลา	กำหนดชำระหนี้คืน
		มูลค่าหนี้	มูลค่าหนี้	อ้างอิงอัตราดอกเบี้ย	จ่ายชำระดอกเบี้ย		
บริษัทย่อย		2568	2567				
ธนาคารพาณิชย์	30,300,000	20,445,390	23,873,616	MLR	รายเดือน	มี.ค. 2565 - มี.ค. 2575	ปลอดชำระเริ่มต้น งวด 1 - 10 งวด 11 - 119 งวด 120 เงินต้นและดอกเบี้ยเดือนละ 0.36 ล้านบาท เงินต้นและดอกเบี้ยส่วนที่เหลือ
ธนาคารพาณิชย์	5,000,000	2,960,000	3,980,000	MRR	รายเดือน	ส.ค. 2566 - ก.ค. 2572	ปลอดชำระเริ่มต้น งวด 1 - 4 งวด 5 - 71 งวด 72 เงินต้น เดือนละ 0.09 ล้านบาท เงินต้นส่วนที่เหลือ
ธนาคารพาณิชย์	3,810,000	2,622,000	3,150,000	MLR	รายเดือน	มี.ค. 2566 - ก.พ. 2576	ปลอดชำระเริ่มต้น งวด 1 - 6 งวด 7 - 119 งวด 120 เงินต้นและดอกเบี้ยเดือนละ 0.04 ล้านบาท เงินต้นและดอกเบี้ยส่วนที่เหลือ
ธนาคารพาณิชย์	1,290,000	1,143,928	1,290,000	MLR	รายเดือน	ส.ค. 2567 - ส.ค. 2577	ปลอดชำระเริ่มต้น งวด 1 - 10 งวด 11 - 119 งวด 120 เงินต้นและดอกเบี้ยเดือนละ 0.03 ล้านบาท เงินต้นและดอกเบี้ยส่วนที่เหลือ
ธนาคารพาณิชย์	4,000,000	3,244,743	-	MLR	รายเดือน	ก.พ. 2568 - ก.พ. 2578	เงินต้นและดอกเบี้ยเดือนละ 0.04 ล้านบาท เงินต้นและดอกเบี้ยส่วนที่เหลือ
รวม		30,416,061	32,293,616				
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		(5,767,311)	(5,141,474)				
เงินกู้ระยะยาว		24,648,750	27,152,142				
รวมทั้งหมด		59,723,661	41,552,211				
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		(7,607,311)	(8,654,069)				
เงินกู้ระยะยาว		52,116,350	32,898,142				

รายการเพิ่มขึ้นและลดลงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดยกมา	41,552,211	40,666,800	9,258,595	5,622,881
บวก กู้ยืมเงินเพิ่ม	26,929,600	8,746,000	23,431,600	6,656,000
หัก จ่ายชำระหนี้คืน	(8,758,150)	(7,860,589)	(3,382,595)	(3,020,286)
ยอดคงเหลือ	59,723,661	41,552,211	29,307,600	9,258,595

หลักประกัน

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

กรรมการบริษัทจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ดูหมายเหตุ 4)

บริษัท และบริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด (ดูหมายเหตุ 4)

บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด และบริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด ค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัท (ดูหมายเหตุ 4)

กรรมการบริษัทค้ำประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว (ดูหมายเหตุ 4)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดจ่ายชำระหนี้คืน ดังนี้

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กำหนดจ่ายชำระหนี้คืน				
ภายใน 1 ปี	7,607,311	8,654,069	1,840,000	3,512,595
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	49,596,238	26,996,104	27,467,600	5,746,000
เกิน 5 ปี	2,520,112	5,902,038	-	-
รวม	59,723,661	41,552,211	29,307,600	9,258,595

สัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกำหนดข้อปฏิบัติและข้อจำกัด ดังนี้

ก) ลดทุน

ข) เข้าทำธุรกรรมทางการเงินมิใช่การค้าปกติของกิจการ

18. หุ้นกู้

กลุ่มบริษัทออกหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนการผู้ถือหุ้นกู้ มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท แสดงรายละเอียด ดังนี้

วันที่ออก	จำนวน	บาท		ปี	วันครบกำหนด	ร้อยละ		
		มูลค่านี้				อัตรา	จ่ายชำระ	
จำหน่าย	หน่วย	วงเงิน	2568	2567	อายุ	ไถ่ถอน	ดอกเบี้ย	ดอกเบี้ย
บริษัท								
19 ส.ค. 65	120,000	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	2 ปี	9 พ.ย. 68	7.50	ทุก 3 เดือน
17 ม.ค. 68	116,400	116,400,000	116,400,000	-	2 ปี 6 เดือน	17 ก.ค. 70	7.50	ทุก 3 เดือน
9 พ.ค. 68	31,700	31,700,000	31,700,000	-	2 ปี 6 เดือน	9 พ.ย. 70	7.25	ทุก 3 เดือน
30 ต.ค. 68	41,700	41,700,000	41,700,000	-	2 ปี	30 ต.ค. 70	7.50	ทุก 3 เดือน
รวม			189,800,000	176,100,000				
หัก ต้นทุนการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย			(5,751,395)	(1,091,820)				
สุทธิ			184,048,605	175,008,180				
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			-	(175,008,180)				
หุ้นกู้ระยะยาว			184,048,605	-				

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมหุ้นกู้ (ยอดรวมก่อนหักค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	มูลค่าตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	2568	2567	2568	2567
หุ้นกู้	189,800,000	176,100,000	191,632,994	176,270,859

มูลค่ายุติธรรมหุ้นกู้ซื้อขายในตลาดหุ้นกูกำนวนจากราคาซื้อขายประกาศอยู่ในสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย โดยใช้ราคาปิด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

รายการเพิ่มขึ้นและลดลงหุ้นกู้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

	บาท	
	ราคาตามบัญชี	
	2568	2567
ยอดยกมา	176,100,000	176,100,000
ออกหุ้นกู้	189,800,000	-
จ่ายชำระหนี้คืน	(176,100,000)	-
ยอดคงเหลือ	189,800,000	176,100,000
ยอดยกมา	(1,091,820)	(3,659,012)
ต้นทุนการออกหุ้นกู้	(8,268,497)	-
ตัดเป็นต้นทุนทางการเงิน	3,608,922	2,567,192
ยอดคงเหลือ	(5,751,395)	(1,091,820)
สุทธิ	184,048,605	175,008,180

หุ้นกู้

ระหว่างปี 2568 กลุ่มบริษัทออกหุ้นกู้ โดยมีรายละเอียดการอนุมัติออกจำหน่ายหุ้นกู้ของกลุ่มบริษัท แสดงดังนี้

อนุมัติโดย	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2567
ชื่อ	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันบริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2570 ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด
จำนวน	ไม่เกิน 135 ล้านบาท
อายุ	2 ปี 6 เดือน
วันออกหุ้นกู้	วันที่ 17 มกราคม 2568
วันครบกำหนดไถ่ถอน	วันที่ 17 กรกฎาคม 2570
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 7.50 ต่อปี
ประเภท	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ค้ำยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด
วิธีเสนอขาย	เสนอขายในวงจำกัดต่อผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่
วัตถุประสงค์	ใช้ชำระหนี้หนี้จากการออกตราสารหนี้ (Roll-Over) หุ้นกู้ของบริษัทและใช้เป็นเงินลงทุนพัฒนาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

หลักประกัน	<p>ผู้ออกหุ้นกู้ตกลงว่านับแต่วันทำสัญญาหลักประกันเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้หุ้นกู้เสร็จ ผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงมูลค่าของทรัพย์สินเป็นหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ยังมีได้ไม่เกิน 1.4 : 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้</p> <p>จดจำนองที่ดินรอกการพัฒนา เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด เป็นบริษัทย่อยของผู้ออกหุ้นกู้ โดยมูลค่ารวมของทรัพย์สินเป็นประกัน ณ ขณะใดขณะหนึ่งจะต้องไม่น้อยกว่าเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้</p>
อนุมัติโดย	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568
ชื่อ	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันบริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2568 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด
จำนวน	ไม่เกิน 120 ล้านบาท
อายุ	2 ปี 6 เดือน
วันออกหุ้นกู้	วันที่ 9 พฤษภาคม 2568
วันครบกำหนดไถ่ถอน	วันที่ 9 พฤศจิกายน 2570
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 7.25 ต่อปี
ประเภท	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ค้ำยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด
วิธีเสนอขาย	เสนอขายในวงจำกัดต่อผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่
วัตถุประสงค์	<p>ใช้ชำระหนี้หนี้จากการออกตราสารหนี้ (Roll-Over) หุ้นกู้ของบริษัทและ</p> <p>ใช้เป็นเงินลงทุนพัฒนาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</p>
หลักประกัน	<p>ผู้ออกหุ้นกู้ตกลงว่านับแต่วันทำสัญญาหลักประกันเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้หุ้นกู้เสร็จสิ้น ผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงมูลค่าของทรัพย์สินเป็นหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ยังมีได้ไม่เกิน 1.4 : 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้</p> <p>จดจำนองที่ดินรอกการพัฒนา เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ออกหุ้นกู้ โดยมูลค่ารวมของทรัพย์สินเป็นประกัน ณ ขณะใดขณะหนึ่งจะต้องไม่น้อยกว่าเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้</p>
อนุมัติโดย	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2568
ชื่อ	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันบริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2568 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด
จำนวน	ไม่เกิน 100 ล้านบาท
อายุ	2 ปี

วันออกหุ้นกู้	วันที่ 30 ตุลาคม 2568
วันครบกำหนดไถ่ถอน	วันที่ 30 ตุลาคม 2570
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 7.50 ต่อปี
ประเภท	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด
วิธีเสนอขาย	เสนอขายในวงจำกัดต่อผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่
วัตถุประสงค์	ใช้ชำระหนี้จากการออกตราสารหนี้ (Roll-Over) หุ้นกู้ของบริษัทและเป็นเงินทุนหมุนเวียน
หลักประกัน	ผู้ออกหุ้นกู้ตกลงว่านับแต่วันทำสัญญาหลักประกันเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้หุ้นกู้เสร็จสิ้น ผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงมูลค่าของทรัพย์สินเป็นหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ยังมีได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.5 : 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้ สิทธิเรียกร้องในเงินฝากทั้งจำนวนที่มีอยู่ในบัญชีดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Account) ผู้ออกหุ้นกู้จะดำเนินการเปิดบัญชีดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Account) เมื่อก่อสร้างโครงการพัฒนาริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา จดจำนองที่ดิน ที่ดินรอการพัฒนา และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (โครงการพัฒนาริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา) เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ออกหุ้นกู้ โดยมูลค่ารวมของทรัพย์สินเป็นประกัน ณ ขณะใดขณะหนึ่งจะต้องไม่น้อยกว่าเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้

การออกหุ้นกู้ กลุ่มบริษัทมีต้นทุนการออกหุ้นกู้บันทึกหักออกจากมูลค่าหุ้นกู้และกลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายต้นทุนการออกหุ้นกู้เป็นต้นทุนการกู้ยืมโดยนำไปเพิ่มมูลค่าหุ้นกู้ตลอดอายุหุ้นกู้

ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้

กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ ดังนี้

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

หนี้สิน หมายถึง หนี้สินทางการเงินสุทธิ ได้แก่ หนี้สินประเภทที่มีดอกเบี้ยของผู้ออกหุ้นกู้ รวมถึงภาระผูกพันทางการเงินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย และส่วนของหนี้สินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ยที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ออกหุ้นกู้เข้าค่าประกันอ่าววัด หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใด ๆ หรือนิติบุคคลอื่นมิใช่บริษัทย่อยของผู้ออกหุ้นกู้ หักด้วยเงินสดและ/หรือรายการเทียบเท่าเงินสด

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2568 มีมติอนุมัติออกและเสนอขายหุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2569 วงเงินไม่เกิน จำนวนเงิน 100 ล้านบาท การออกตราสารหนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทยังไม่ได้ออกหุ้นกู้ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น จำนวนเงิน 134 ล้านบาท (ปี 2567 : 324 ล้านบาท)

19. ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน				
มูลค่าปัจจุบันภาระผูกพัน	3,248,157	4,580,707	3,027,414	4,528,063
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	<u>3,248,157</u>	<u>4,580,707</u>	<u>3,027,414</u>	<u>4,528,063</u>

รายการเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน				
มูลค่าปัจจุบันประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน				
ณ วันที่ 1 มกราคม	4,580,707	3,802,800	4,528,063	3,779,600
ส่วนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการ	654,279	663,220	489,361	634,608
ต้นทุนดอกเบี้ย	66,532	114,687	63,351	113,855
ส่วนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
กำไรจากประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(2,053,361)	-	(2,053,361)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>3,248,157</u>	<u>4,580,707</u>	<u>3,027,414</u>	<u>4,528,063</u>

ข้อสมมติหลักในประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

ร้อยละ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
อัตราคิดลด	2.26 - 3.59	2.89 - 3.59	2.56	2.89
อัตราขึ้นเงินเดือน	5.6 - 6	6	5.6	6
อัตราลาออก	1.50 - 28	1.50 - 25	1.50 - 28	1.50 - 25

อัตราคิดลดเป็นอัตราผลตอบแทนในท้องตลาดของพันธบัตรรัฐบาลสำหรับเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงาน

อัตราขึ้นเงินเดือนขึ้นอยู่กับนโยบายของฝ่ายบริหาร

อัตราหมุนเวียนพนักงานขึ้นอยู่กับระยะเวลาการทำงานของพนักงาน

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

วิเคราะห์ความอ่อนไหว

ผลกระทบการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานสำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันประมาณการหนี้สินผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

บาท

	งบการเงินรวม			
	2567		2567	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(432,806)	518,715	(634,092)	760,384
อัตราขึ้นเงินเดือน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	551,585	(465,962)	914,193	(759,198)
อัตราลาออก (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 10)	(154,215)	168,758	(211,317)	228,203

บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2568		2567	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(391,388)	466,098	(624,890)	748,846
อัตราขึ้นเงินเดือน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	497,154	(422,516)	901,659	(749,137)
อัตราลาออก (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 10)	(132,477)	143,600	(207,131)	223,419

กลุ่มบริษัทแสดงค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ดังนี้

	บาท	
	งบการเงินรวม	
	2568	2567
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ต้นทุนขาย	200,629	230,185
ค่าใช้จ่ายในการขาย	43,708	70,509
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	476,474	477,213
รวม	720,811	777,907

20. ประมาณการหนี้สิน

รายการเปลี่ยนแปลงประมาณการหนี้สิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงด้วย

	บาท		
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	เงินสมทบ		
	ประมาณการ	กองทุนนิติ	
	ค่าซ่อมแซม	บุคคลหมู่บ้าน	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	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
เพิ่มขึ้น	99,805	113,124	212,929
กลับรายการ	(71,187)	-	(71,187)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	800,266	1,554,247	2,354,513

21. ทุนเรือนหุ้น

รายการเคลื่อนไหวทุนเรือนหุ้น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

บาท

		2568		2567	
	มูลค่าหุ้น	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน
ทุนจดทะเบียน (มูลค่าหุ้นที่ตราไว้)					
หุ้นสามัญ					
ณ วันที่ 1 มกราคม	0.50	906,757,325	453,378,663	906,757,325	453,378,663
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	906,666,660	453,333,330
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	0.50	906,666,660	453,333,330	906,666,660	453,333,330

ผู้ถือหุ้นสามัญได้รับสิทธิรับเงินปันผลจากการประกาศจ่ายเงินปันผลและสิทธิออกเสียงลงคะแนนหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท

ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 51 ในกรณีบริษัทเสนอขายมูลค่าหุ้นสูงกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ บริษัทบันทึกมูลค่าหุ้นส่วนเกินเป็นทุนสำรอง (“ส่วนเกินมูลค่าหุ้น”) ส่วนเกินมูลค่าหุ้นนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

22. สำรองตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 116 บริษัทต้องจัดสรรทุนสำรอง (“สำรองตามกฎหมาย”) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน เงินสำรองนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

23. รายได้จากสัญญาทำกับลูกค้า

จำนวนรายได้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			บาท	
	2568	2567	2568	2567
ประเภทสินค้าหรือบริการ				
ขายอสังหาริมทรัพย์	61,519,346	99,855,443	61,221,479	92,386,660
ขายน้ำมันเชื้อเพลิงและอื่นๆ	130,000,918	133,200,020	-	-
ให้บริการ	5,413,002	4,886,695	2,400,000	2,550,000
รวม	196,933,266	237,942,158	63,621,479	94,936,660
รายได้ค่าเช่า	186,400	123,998	184,000	165,998
รายได้ค่าบริการ	-	-	210,000	210,000
กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	199,999	3,537,496	199,999	3,537,496
กำไรจากการถูกเวนคืนที่ดิน	-	1,241,001	-	1,241,001
รายได้อื่น	502,383	516,517	391,795	443,905
รวม	888,782	5,419,012	985,794	5,598,400
รวมทั้งหมด	197,822,048	243,361,170	64,607,273	100,535,060
จังหวะเวลาการรับรู้รายได้				
ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	192,222,646	238,350,477	61,813,273	97,609,062
ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	5,599,402	5,010,693	2,794,000	2,925,998
รวม	197,822,048	243,361,170	64,607,273	100,535,060

24. ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานสอดคล้องกับรายงานภายในกลุ่มบริษัทสำหรับผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานเพื่อใช้ในการตัดสินใจจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานส่วนงาน โดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานตามส่วนงานวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน

ส่วนงานธุรกิจ

กลุ่มบริษัทเสนอส่วนงานธุรกิจ ดังนี้

บริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮสติ้งส์ จำกัด	ถือเงินลงทุน
บริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์รีเทล จำกัด	สถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิงและร้านค้าภายในสถานบริการ
บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายได้ระหว่างส่วนงานถูกตัดออกจากงบการเงินรวม

ส่วนงานดำเนินงานกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		สถานบริการ		ถือเงินลงทุน		บาท	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	รวม	รวม
ผลการดำเนินงาน								
รายได้								
จึงหะเวลาการรับรูรายได้								
ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	61,519,346	99,855,443	130,000,918	133,200,020	-	-	191,520,264	233,055,463
ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	-	-	5,413,002	4,886,695	-	-	5,413,002	4,886,695
รวม	61,519,346	99,855,443	135,413,920	138,086,715	-	-	196,933,266	237,942,158
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	(9,041,879)	18,856,904	2,873,435	3,993,769	(377,214)	(100,877)	(6,545,658)	22,749,796
รายได้(ค่าใช้จ่าย)อื่น	(20,873,991)	(15,700,076)	(2,240,743)	(2,314,805)	(1,400)	207	(23,116,134)	(18,014,674)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(29,915,870)	3,156,828	632,692	1,678,964	(378,614)	(100,670)	(29,661,792)	4,735,122
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	-	(109,143)	(314,057)	314,057	-	-	(314,057)	204,914
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(29,915,870)	3,047,685	318,635	1,993,021	(378,614)	(100,670)	(29,975,849)	4,940,036

สินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567

	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		สถานีบริการ		ถือเงินลงทุน		รวม		บาท
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	
สินทรัพย์									
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	12,025,327	14,452,409	15,081,899	16,696,978	26,360	26,088	27,133,586	31,175,475	
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	1,137,012	237,919	741,147	461,531	141,183	-	2,019,342	699,450	
รายได้ค้างรับ	-	-	164	262,731	-	-	164	262,731	
สินค้าคงเหลือ	5,963,429	5,416,993	1,926,703	2,016,637	524,973	-	8,415,105	7,433,630	
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	155,264,983	171,979,910	-	-	-	-	155,264,983	171,979,910	
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	861,307	1,568,889	80,604	86,271	349,151	-	1,291,062	1,655,160	
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	280,603	255,851	12,000	-	-	-	292,603	255,851	
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	53,481,475	49,606,960	-	-	-	-	53,481,475	49,606,960	
ที่ดินรอการพัฒนา	434,943,951	467,178,003	-	-	-	-	434,943,951	467,178,003	
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	131,206,603	97,285,426	6,041,350	5,044,693	5,200,719	-	142,448,672	102,330,119	
สินทรัพย์สิทธิการไว้	1,948,712	1,385,655	209,149	313,723	-	-	2,157,861	1,699,378	
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	256,080	361,785	-	-	-	-	256,080	361,785	
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	-	-	-	314,057	-	-	-	314,057	
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3,287,893	1,954,508	735,262	1,675,039	214	-	4,023,369	3,629,547	

	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		สถานบริการ		ถือเงินลงทุน		รวม	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
หนี้สิน								
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและ								
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	4,594,943	4,950,767	25,511,659	25,879,129	-	-	30,106,602	30,829,896
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	4,838,770	4,547,795	648,932	580,782	209,763	25,000	5,697,465	5,153,577
เงินรับล่วงหน้า	320,000	2,330,000	-	-	-	-	320,000	2,330,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	102,400,000	106,000,000	-	-	-	-	102,400,000	106,000,000
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	700,646	619,582	116,772	31,737	2,502	296	819,920	651,615
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	29,307,600	9,258,595	30,416,061	32,293,616	-	-	59,723,661	41,552,211
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,618,847	2,436,765	226,203	329,938	619,798	-	3,464,848	2,766,703
หุ้นกู้	184,048,605	175,008,180	-	-	-	-	184,048,605	175,008,180
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	3,159,560	4,528,063	88,597	52,644	-	-	3,248,157	4,580,707
ประมาณการหนี้สิน	2,354,513	2,212,771	-	-	-	-	2,354,513	2,212,771
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,997,447	2,259,103	614,960	385,610	2,880	-	2,615,287	2,644,713

ส่วนงานภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในประเทศเดียว คือ ประเทศไทย ไม่มีรายได้จากต่างประเทศหรือสินทรัพย์ในต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ ดังนั้น รายได้และสินทรัพย์แสดงในงบการเงินถือเป็นรายงานตามเขตภูมิศาสตร์

ลูกค้ารายใหญ่

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567

กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดรายหนึ่งเป็นลูกค้ารายใหญ่ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของรายได้จากการขายของกลุ่มบริษัท เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีลูกค้าจำนวนมาก ได้แก่ ผู้ซื้อทั้งภาคธุรกิจและผู้ซื้อรายย่อยทั่วไป

25. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ต้นทุนขายและบริการ				
ผลประโยชน์พนักงาน	1,348,562	1,305,123	250,847	294,522
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	3,027,420	2,411,190	1,832,133	1,446,220
ค่าใช้จ่ายในการขาย				
ผลประโยชน์พนักงาน	3,376,790	3,483,930	332,138	898,172
ค่าส่งเสริมการขาย	1,075,456	876,046	673,712	554,594
ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์	2,165,808	3,515,237	2,154,645	3,166,785
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร				
ผลประโยชน์พนักงาน	12,538,669	11,690,345	6,262,034	9,462,529
ค่าที่ปรึกษาและบริการ	4,198,048	3,847,389	2,329,553	2,526,125
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	2,334,504	2,537,700	2,214,535	2,441,769

26. ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน

ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			บาท	
	2568	2567	2568	2567
เงินเดือนและค่าแรง	15,390,704	14,375,704	5,473,388	8,792,535
โครงการผลประโยชน์กำหนดไว้	720,811	777,907	552,712	748,463
เงินสำรองเลี้ยงชีพ	204,012	308,059	204,012	308,059
อื่นๆ	948,494	1,017,728	614,907	806,166
รวม	<u>17,264,021</u>	<u>16,479,398</u>	<u>6,845,019</u>	<u>10,655,223</u>

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานของกลุ่มบริษัทตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 ประกอบด้วย พนักงานจ่ายเงินสะสมและบริษัทจ่ายเงินสมทบทุกเดือนและกองทุนสำรองเลี้ยงชีพจ่ายเงินให้พนักงานในกรณีออกจากการตามระเบียบว่าด้วยกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ปัจจุบัน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพบริหารโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
จ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	<u>204,012</u>	<u>308,059</u>

27. ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ดอกเบี้ยจ่าย	19,904,088	17,381,248	18,862,768	16,499,369
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	4,096,072	2,746,842	4,096,072	2,674,792
รวม	24,000,160	20,128,090	22,958,840	19,174,161
หัก ดอกเบี้ยถือเป็นต้นทุน	(874,892)	(1,890,377)	(874,892)	(1,890,377)
สุทธิ	<u>23,125,268</u>	<u>18,237,713</u>	<u>22,083,948</u>	<u>17,283,784</u>

28. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้นิติบุคคลกลุ่มบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 คำนวณขึ้นในอัตราที่กำหนดโดยกรมสรรพากรจากกำไรทางบัญชีหลังปรับปรุงเงื่อนไขบางประการตามระบุในประมวลรัษฎากร กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นค่าใช้จ่ายทั้งจำนวนในแต่ละปีบัญชีและบันทึกภาระส่วนค้างจ่ายเป็นหนี้สินในงบฐานะการเงิน

รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

	บาท	
	งบการเงินรวม	
	2568	2567
ภาษีเงินได้รัฐบาลในกำไรหรือขาดทุน		
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน		
สำหรับปีปัจจุบัน	-	(109,143)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		
การเปลี่ยนแปลงผลแตกต่างชั่วคราว	(314,057)	314,057
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	<u>(314,057)</u>	<u>204,914</u>

กระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีเงินได้แท้จริง

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	ร้อยละ อัตราภาษี	ร้อยละ อัตราภาษี	ร้อยละ อัตราภาษี	ร้อยละ อัตราภาษี
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้		4,735,122	(20,250,372)	4,162,550
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20	5,932,358	20	4,050,074
รายได้ต้องเสียภาษีเงินได้		-	-	(1,357,740)
รายได้ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้		-	-	707,499
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		(522,550)	(838,006)	(536,828)
ค่าใช้จ่ายสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น		1,168,857	1,123,654	35,008
ผลขาดทุนทางภาษีปัจจุบัน		(6,578,417)	(4,779,352)	-
ขาดทุนทางภาษีเงินได้		-	-	1,984,571
ผลกระทบจากการตัดบัญชี				
ในการจัดทำงบการเงินรวม		(248)	(1,325)	-
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน	-	-	-	-
การเปลี่ยนแปลงผลแตกต่างชั่วคราว		(314,057)	-	-
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	1	(314,057)	-	-

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,589,481	916,442	1,589,481	602,385
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(1,589,481)	(602,385)	(1,589,481)	(602,385)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	-	314,057	-	-

รายการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกิดขึ้นในระหว่างปี แสดงดังนี้

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 1		ณ วันที่ 31		ณ วันที่ 31
	มกราคม 2567	กำไร(ขาดทุน)	ธันวาคม 2567	กำไร(ขาดทุน)	ธันวาคม 2568
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
หนี้สินตามสัญญาเช่า	359,481	(60,693)	298,788	121,213	420,001
ประมาณการหนี้สิน	78,393	(78,393)	-	-	-
ประมาณการหนี้สิน					
ผลประโยชน์พนักงาน	755,919	(441,793)	314,126	855,354	1,169,480
ขาดทุนสะสมทางภาษี	-	303,528	303,528	(303,528)	-
รวม	1,193,793	(277,351)	916,442	673,039	1,589,481
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(347,491)	70,360	(277,131)	(112,611)	(389,742)
เงินจ่ายล่วงหน้า	(846,302)	521,048	(325,254)	(874,485)	(1,199,739)
รวม	(1,193,793)	591,408	(602,385)	(987,096)	(1,589,481)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 1		ณ วันที่ 31		ณ วันที่ 31
	มกราคม 2567	กำไร(ขาดทุน)	ธันวาคม 2567	กำไร(ขาดทุน)	ธันวาคม 2568
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม					
หนี้สินตามสัญญาเช่า	359,481	(60,693)	298,788	121,213	420,001
ประมาณการหนี้สิน	78,393	(78,393)	-	-	-
ประมาณการหนี้สิน					
ผลประโยชน์พนักงาน	755,919	(452,322)	303,597	865,883	1,169,480
รวม	1,193,793	(591,408)	602,385	987,096	1,589,481
หนี้สินภายใต้การควบคุม					
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(347,491)	70,360	(277,131)	(112,611)	(389,742)
เงินจ่ายล่วงหน้า	(846,302)	521,048	(325,254)	(874,485)	(1,199,739)
รวม	(1,193,793)	591,408	(602,385)	(987,096)	(1,589,481)

สินทรัพย์ภายใต้การควบคุมที่เกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวและผลขาดทุนสะสมทางภาษีไม่ได้รับรู้ในงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ขาดทุนสะสมทางภาษี	14,655,831	8,664,891	12,848,493	8,579,407
ผลแตกต่างชั่วคราว				
ที่ดินรอพัฒนา	1,813,209	1,818,412	-	-
ประมาณการหนี้สิน	-	1,194,262	-	1,194,262
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	26,429	-	-	-
รวม	16,495,469	11,677,565	12,848,493	9,773,669

กลุ่มบริษัทไม่ได้รับรู้ผลแตกต่างชั่วคราวสำหรับรายการขาดทุนสะสมทางภาษีหมดอายุในปี 2569 – 2573 และรายการผลแตกต่างชั่วคราวยังไม่หมดอายุภายใต้กฎหมายปัจจุบันเป็นสินทรัพย์ภายใต้การควบคุม เนื่องจากยังไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ชัดว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอจะใช้ประโยชน์ทางภาษีสำหรับรายการดังกล่าว

29. ภาระผูกพัน

ภาระผูกพัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	บาท	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ก) ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันในนามกลุ่มบริษัทเกี่ยวกับภาระผูกพันตามสัญญา		
จัดสรรที่ดินให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ	5,541,550	8,848,675
จัดหาและบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	3,098,955	1,794,150
รวม	8,640,505	10,642,825

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ข) กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญา แสดงดังนี้				
อัตราเดือนละ				
สัญญาจ้างรักษาความปลอดภัย	-	72,332	-	72,332
สัญญาค่าเช่า	2,140	-	2,140	-
มูลค่าคงเหลือ				
สัญญาก่อสร้าง	1,231,391	941,335	1,231,391	941,335
สัญญาจ้างบริการ	750,000	1,292,060	750,000	62,060
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	8,400,000	-	-	-

30. เครื่องมือทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงิน หมายถึง สัญญาทำให้สินทรัพย์ทางการเงินของกิจการหนึ่ง และหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุนของอีกกิจการหนึ่งเพิ่มขึ้น

เครื่องมือทางการเงินสำคัญของกลุ่มบริษัทแสดงในงบฐานะการเงิน ประกอบด้วย เงินฝากธนาคาร ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน พันกู้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า

นโยบายการบริหารความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย และอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อจากคู่สัญญาจะไม่ปฏิบัติตามสัญญา กลุ่มบริษัทใช้ตราสารอนุพันธ์ซึ่งพิจารณาว่าเหมาะสมเป็นเครื่องมือในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีนโยบายในการเข้าทำสัญญากับคู่สัญญาที่มีฐานะการเงินมั่นคง ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายอย่างมีสาระสำคัญจากคู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันระบุในสัญญาเครื่องมือทางการเงิน

ก) ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย คือ ความเสี่ยงเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาด อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยสำคัญอันเนื่องมาจากเงินฝากสถาบันการเงิน เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เงินกู้ยืมจากสถาบัน เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หุ้นกู้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรืออัตราดอกเบี้ยคงที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในปัจจุบัน กลุ่มบริษัทมิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์เพื่อบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	ลอยตัว	คงที่	ลอยตัว	คงที่
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินฝากธนาคาร	26,885,652	-	11,899,240	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	32,900,000
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	292,603	-	265,722	-
หนี้สินทางการเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและ				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	30,106,602	-	4,594,943	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือ				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	102,400,000	-	128,400,000
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	59,723,661	-	29,307,600	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	3,464,848	-	2,119,309
หุ้นกู้	-	184,048,605	-	184,048,605

	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

ข) ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิต คือ ความเสี่ยงกลุ่มบริษัทจะได้รับความเสียหายทางการเงินเนื่องจากคู่สัญญาของกลุ่มบริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกลุ่มบริษัทเกิดจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดมีจำกัดเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารและสถาบันการเงิน กลุ่มบริษัทพิจารณาว่ามีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ

ลูกหนี้

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกี่ยวกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทควบคุมความเสี่ยงโดยการพิจารณากำหนดวงเงินสินเชื่อให้กับลูกค้าหรือคู่สัญญาแต่ละรายอย่างเหมาะสม และทบทวนฐานะทางการเงินของลูกค้าหรือคู่สัญญาอย่างสม่ำเสมอ กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับผลกระทบจากความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อไม่มากนักและอาจสูญเสียจากการให้สินเชื่อสูงสุดคือมูลค่าตามบัญชีแสดงในงบฐานะการเงิน

กลุ่มบริษัทกำหนดนโยบายการคำนวณการด้อยค่าลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น โดยใช้โมเดลผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กลุ่มบริษัทจัดทำและทบทวนโมเดลผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นแล้วอย่างเหมาะสม ฝ่ายบริหารความเสี่ยงสอบทานตัวเลขและข้อมูลนำมาใช้ในการคำนวณอย่างสม่ำเสมอ

ค) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง คือ ความเสี่ยงกลุ่มบริษัทอาจได้รับความเสียหายเนื่องจากไม่สามารถเปลี่ยนสินทรัพย์เป็นเงินสดและหรือไม่สามารถจัดหาเงินทุนเพียงพอตามความต้องการและทันต่อเวลาต้องนำไปชำระภาระผูกพันเมื่อครบกำหนด

ระยะเวลาวันครบกำหนดเครื่องมือทางการเงินนับจากวันที่ในงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

บาท

	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568					
	เมื่อทวงถาม	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	ไม่มีกำหนด	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินฝากธนาคาร	26,885,652	-	-	-	-	26,885,652
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	2,019,342	-	-	-	2,019,342
รายได้ค้างรับ	-	164	-	-	-	164
เงินฝากธนาคารคิดภาระหลักประกัน	-	-	-	-	292,603	292,603
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืม						
ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	30,106,602	-	-	-	30,106,602
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	5,697,465	-	-	-	5,697,465
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	102,400,000	-	-	-	-	102,400,000
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	7,607,311	49,596,238	2,520,112	-	59,723,661
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	804,992	1,697,129	962,727	-	3,464,848
หุ้นกู้	-	-	184,048,605	-	-	184,048,605

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568					
	เมื่อทวงถาม	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	ไม่มีกำหนด	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินฝากธนาคาร	11,899,240	-	-	-	-	11,899,240
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	1,456,062	-	-	-	1,456,062
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่						
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	32,900,000	-	-	-	-	32,900,000
เงินฝากธนาคารคิดภาระหลักประกัน	-	-	-	-	265,722	265,722
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืม						
ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	4,594,943	-	-	-	4,594,943
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	4,881,488	-	-	-	4,881,488
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือ						
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	128,400,000	-	-	-	-	128,400,000
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	1,840,000	27,467,600	-	-	29,307,600
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	349,585	806,997	962,727	-	2,119,309
หุ้นกู้	-	-	184,048,605	-	-	184,048,605

	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
เงินฝากธนาคารคิดภาระหลักประกัน	-	-	-	-	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	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินฝากธนาคาร	14,315,362	-	-	-	-	14,315,362
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	462,854	-	-	-	462,854
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่						
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28,500,000	-	-	-	-	28,500,000
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	-	-	-	-	255,851	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

ง) มูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมเครื่องมือทางการเงินต้องใช้ดุลพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรม ดังนั้น มูลค่ายุติธรรมประมาณขึ้นเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินไม่จำเป็นต้องบ่งชี้ถึงจำนวนเงินเกิดขึ้นจริงในตลาดแลกเปลี่ยนในปัจจุบัน การใช้ข้อสมมติฐานทางการตลาดและ/หรือวิธีการประมาณแตกต่างกันอาจมีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่อมูลค่ายุติธรรมประมาณขึ้น

การแสดงข้อมูลมูลค่ายุติธรรมไม่รวมมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

	งบการเงินรวม			
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม		
		ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3
วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567				รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน				
สินทรัพย์เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ส่วนที่ดิน)	43,218,304	-	57,047,400	-

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	มูลค่าตาม	มูลค่ายุติธรรม			
วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567	บัญชี	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน					
สินทรัพย์เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ส่วนที่ดิน)	99,073,446	-	132,466,400	-	132,466,400

31. ข้อพิพาท

กรมสรรพากรออกคำสั่งทางปกครองไม่อนุญาติให้ขยายระยะเวลาการยื่นแบบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้น จำนวนหุ้น และมูลค่าหุ้นของบริษัทที่เข้าควบคุมกิจการ (แบบ ค.อ.1 - ค.อ.4) ตามหนังสือขอขยายเวลาขึ้นแบบ ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารกลุ่มบริษัทประเมินว่ากลุ่มบริษัทจะไม่ได้รับผลกระทบทำให้ไม่ได้บันทึกรับรู้ประมาณการหนี้สินจากผลกระทบดังกล่าว

32. จัดประเภทรายการ

กลุ่มบริษัทจัดประเภทรายการใหม่บางรายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการในงบการเงินปีปัจจุบัน ดังนี้

	งบการเงินรวม		
	ก่อน	จัดประเภทรายการ	หลัง
รายได้อื่น	5,425,960	(6,948)	5,419,012
รายได้ทางการเงิน	-	6,948	6,948

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ก่อน	จัดประเภทรายการ	หลัง
รายได้อื่น	5,631,440	(33,040)	5,598,400
รายได้ทางการเงิน	-	33,040	33,040

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1 : รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี เลขานุการบริษัทและตัวแทนติดต่อประสานงาน กรณีเป็นบริษัทต่างประเทศ

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/1605/2025/1774827363352.pdf>



เอกสารแนบ 2 : รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/1605/2025/1774664331624.pdf>



เอกสารแนบ 3 : รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (compliance)

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/1605/2025/1774827364516.pdf>



เอกสารแนบ 4 : ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/1605/2025/1774827364626.pdf>



เอกสารแนบ 5 : นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ ฉบับเต็ม และจรรยาบรรณธุรกิจ ฉบับเต็มที่บริษัทได้จัดทำ

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/1605/2025/1774827363669.pdf>



เอกสารแนบ 6 : รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/1605/2025/1774827364657.pdf>



เอกสารแนบ 7 :รายการประเมินราคาทรัพย์สิน 1

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/1605/2025/1774827364666.pdf>



เอกสารแนบ 8 :รายการประเมินราคาทรัพย์สิน 2

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/1605/2025/1774827364670.pdf>

