



ORNSIRIN HOLDING PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท ออร์สิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี /

รายงานประจำปี 2567

LIVING PERFECT

SENSATION



OUR BUSINESS

ธุรกิจของเรา



28

Total projects



6,370

Total units



23,335

Project Value/Baht

โครงการแนวราบ

ที่อยู่อาศัยแนวราบ สัดส่วนรายได้เฉลี่ย

58.31%



โครงการคอนโดมิเนียม

ที่อยู่อาศัยแนวราบ สัดส่วนรายได้เฉลี่ย

40.57%



อื่นๆ

1.12%







วิสัยทัศน์ VISION

อริสินมู่งมั้นที่จะเป็นผู้นำตลาดด้านธุรกิจ
อสังหาริมทรัพย์ที่เติบโตอย่างยั่งยืน ภายใต้
หลักธรรมาภิบาลที่ดี เพื่อสร้างคุณภาพชีวิตและความ
เป็นอยู่ที่ดีโดยสมบูรณ์แบบแก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย



พันธกิจ MISSION

- ส่งมอบคุณภาพและการให้บริการที่ดีให้กับลูกค้า จากการสร้างสรรค์และพัฒนานวัตกรรมสินค้า
ที่คำนึงถึงผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ
- สร้างความสามารถในการแข่งขันระยะยาว โดยมุ่งเน้นผลประโยชน์ที่ตกแก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย
พร้อมกับการเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน

สารบัญ

01

การประกอบธุรกิจและ ผลการดำเนินงาน

04

สารประธาน
กรรมการบริษัท

06

สารจากประธาน
เจ้าหน้าที่บริหาร

08

คณะกรรมการบริษัทและ
ผู้บริหาร

10

รางวัลแห่ง
ความภาคภูมิใจ

13

โครงสร้างและการดำเนินงานของ
กลุ่มบริษัทฯ

64

การบริหารจัดการความเสี่ยง

72

การขับเคลื่อนธุรกิจ
เพื่อความยั่งยืน

123

การวิเคราะห์และ
คำอธิบายของฝ่ายจัดการ

149

ข้อมูลทั่วไปและ
ข้อมูลสำคัญอื่น

02

การกำกับดูแล กิจการ

152

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

158

โครงสร้างการกำกับดูแล
กิจการ และข้อมูลสำคัญ
เกี่ยวกับคณะกรรมการ
คณะกรรมการชุดย่อย
ผู้บริหาร พนักงานและอื่น ๆ

176

รายงานผลการดำเนินงาน
สำคัญด้านการกำกับดูแล
กิจการ

192

การควบคุมภายในและ
รายการระหว่างกัน

03

งบการเงิน

199

04

เอกสารแนบ

277

เอกสารแนบ 1
รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ
ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม
ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับ
ผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชี
และการเงินและผู้ที่ได้รับมอบ
หมายให้รับผิดชอบโดยตรงใน
การควบคุมดูแลการทำบัญชี
เลขานุการบริษัท

297

เอกสารแนบ 2
รายละเอียดเกี่ยวกับ
กรรมการและบริษัทย่อย

298

เอกสารแนบ 3
รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้า
งานตรวจสอบภายในและ
หัวหน้างานกำกับดูแล
การปฏิบัติงานของบริษัทฯ

299

เอกสารแนบ 4
ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบ
ธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับ
ราคาประเมินราคาทรัพย์สิน

332

เอกสารแนบ 5
นโยบายและแนวปฏิบัติการ
กำกับดูแลกิจการและ
จรรยาบรรณธุรกิจ

333

เอกสารแนบ 6
รายงานคณะกรรมการ
ตรวจสอบ

335

เอกสารแนบ 7
แบบประเมินความพึงพอใจของ
ระบบควบคุมภายใน



สารจากประธานกรรมการบริษัท

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

ในปี 2567 นี้ถึงแม้ว่าภาพรวมเศรษฐกิจไทยมีการชะลอตัว แต่ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ไปในทิศทางบวก โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวของระบบคมนาคม การเติบโตของเศรษฐกิจในจังหวัด และการฟื้นตัวของภาคอุตสาหกรรมท่องเที่ยว เกิดการลงทุนทางธุรกิจเพิ่มขึ้น และมีการย้ายที่อยู่อาศัยเข้าสู่เมืองศูนย์กลางด้านเศรษฐกิจ ผลประกอบการของบริษัทฯ จึงเติบโตอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการวางแผนกลยุทธ์ที่ดีของบริษัท ความเชี่ยวชาญในการพัฒนาพื้นที่ของการอยู่อาศัยและการใช้วัฒนธรรมการก่อสร้างที่ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าเพื่อการสร้างสรรค์คุณภาพชีวิตที่ดี โดยยึดหลักธรรมาภิบาลในการประกอบธุรกิจเสมอมา ทั้งในด้านคุณธรรม ความโปร่งใส การมีส่วนร่วมและความรับผิดชอบต่อสังคม โดยเรามุ่งเน้นการอยู่อาศัยอย่างยั่งยืนระยะยาว

บริษัทฯ ยังคงมองหาโอกาสและสร้างการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ทั้งด้านยอดขายและรายได้ ด้วยแผนการเปิดโครงการใหม่ทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง รวม 6 โครงการ มูลค่ารวม 4,302 ล้านบาท และขยายโครงการสู่ตลาดต่างจังหวัด หัวเมืองการท่องเที่ยวทำเลศักยภาพ ได้แก่ จังหวัดภูเก็ต โดยครอบคลุมทุกประเภทสินค้า ทำเลและราคา และยึดมั่นในการสร้างสมดุลทั้ง 3 มิติ ได้แก่ เศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อม โดยใช้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและการบริหารความเสี่ยง เพื่อสร้างประโยชน์แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน

ขณะเดียวกัน บริษัทฯ ขยายธุรกิจใหม่เพื่อรองรับการเติบโต โอกาสและสร้างกระแสรายได้ใหม่ที่สม่ำเสมอให้กับบริษัทฯ โดยการก้าวเข้าสู่ธุรกิจโรงเรียนนานาชาติอังกฤษแห่งแรกในจังหวัดเชียงใหม่ Mill Hill International School Thailand บนที่ดินของออร์สอินเอง

ในโอกาสนี้ผมขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ที่ได้ให้ความไว้วางใจและสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัท อย่างดีเสมอมา บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นในการเป็นผู้นำในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภาคเหนือที่จะเติบโตอย่างยั่งยืน พร้อมขับเคลื่อนธุรกิจให้เป็นไปอย่างยั่งยืนภายใต้หลักธรรมาภิบาลที่ดี ควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ซึ่งผมเชื่อว่าจะเป็นพื้นฐานที่แข็งแกร่งนำมาซึ่งความก้าวหน้าไปสู่ความสำเร็จอย่างยั่งยืนของออร์สอินในอนาคต

ขอแสดงความนับถือ

นายพงษ์ภาณุ เศวตรุนทร์
ประธานกรรมการบริษัท





การประกอบธุรกิจและ
ผลการดำเนินงาน



การทำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน



เอกสารแนบ





การประกอบธุรกิจและ
ผลการดำเนินงาน



การทำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน



เอกสารแนบ



สารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร





ในปี 2567 ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์แม้ว่าจะยังคงชะลอตัว สถาบันการเงินยังคงเน้นงวดในการปล่อยสินเชื่อ แต่ยังคงมีการปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้น อันเป็นผลมาจากมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลในการลดค่าธรรมเนียมการโอนและค่าธรรมเนียมจดจำนอง รวมทั้งการจัดทำผลิตภัณฑ์สินเชื่ออัตราดอกเบี้ยต่ำในช่วงท้ายปี

บริษัท ออร์สริ้น โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ในฐานะหนึ่งในบริษัทชั้นนำของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของจังหวัดเชียงใหม่ จึงได้มีเปิดโครงการใหม่ทั้งแนวราบและแนวสูง เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคในทุกๆ กลุ่มรวมถึงการออกไปโมชัน เพื่อจูงใจลูกค้าด้วยคุณภาพของผลิตภัณฑ์ที่เหมาะสม คำนวณและสร้างรายได้ให้กับบริษัทฯ เติบโตอย่างยั่งยืน

และในปีนี้ บริษัทฯ กำหนดเป้าหมายการดำเนินงานในด้านสิ่งแวดล้อม เพื่อสร้างสมดุลของการพัฒนาธุรกิจและลดผลกระทบต่อทางสิ่งแวดล้อม โดยผนวกรวมเป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจโดยมุ่งเน้นการเติบโตอย่างยั่งยืน พร้อมมีความรับผิดชอบต่อสังคมในทุกๆ มิติ ด้วยหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เริ่มตั้งแต่พนักงานในองค์กร คู่ค้าทางธุรกิจ โครงการที่อยู่อาศัยของออร์สริ้น ตลอดจนสังคมและชุมชนรอบข้าง ต่อยอดไปถึงการร่วมกันสร้างให้เกิดสิ่งดีๆ ให้เกิดขึ้นได้ โดยที่ทุกคนก็สามารถมีส่วนร่วม เพื่อสร้างสิ่งดีๆ คืนให้กับโลกนี้ไปด้วยกัน

สุดท้ายนี้ ในฐานะตัวแทนของบริษัท ขอขอบคุณผู้มีส่วนได้เสียในทุกภาคส่วนที่สนับสนุนและเชื่อมั่นในการดำเนินงานของบริษัทฯ ด้วยดีเสมอมา ทั้งจากลูกค้า ผู้ถือหุ้น พันธมิตรทางธุรกิจ รวมทั้งทีมผู้บริหารและพนักงานทุกคน ที่ทุ่มเทในการปฏิบัติหน้าที่อย่างดียิ่ยมร่วมผลักดันและพัฒนางานองค์กรได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน และให้ความมั่นใจว่าบริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นดำเนินธุรกิจตามหลักธรรมาภิบาลที่ดี ควบคู่กับการดูแลสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน

ในนามคณะผู้บริหารและพนักงาน ORN ขอขอบคุณครับ

ขอแสดงความนับถือ

นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



การประกอบธุรกิจและ
ผลการดำเนินงาน



การกำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน



เอกสารแนบ



คณะกรรมการบริษัท



01 นายพงษ์ภาณุ เศวตรุนทร์
ประธานกรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ

02 นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ
กรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ

03 นายวิเชียร ชวลิต
กรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ

04 นางอารีย์ อุดมศิริธำรง
กรรมการบริษัท

05 นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์
กรรมการบริษัท

06 นางสาววิไล บุรณุปกรณ์
กรรมการบริษัท



คณะผู้บริหาร



01 นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

02 นายอรรถเดช อุดมศิริธำรง
รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

03 นายภารวีช จรุงญโรจน์ ณ ออยุธยา
ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน

04 นายธนวัฒน์ อัจฉริยวุธ
ประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ



การประกอบธุรกิจและ
ผลการดำเนินงาน



การกำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน



เอกสารแนบ



รางวัลแห่งความภาคภูมิใจ



BEST DEVELOPER และ BEST CONDOMINIUM INTERIOR DESIGN CHIANGMAI

ในงาน Dot Property Thailand Awards 2023

บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) หรือ ORN เข้า
รับรางวัล Best Developer Chiangmai และ Best
Condominium Interior Design Chiangmai (The
Astra Sky River) ตอกย้ำความเป็นผู้นำ ด้านการ
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการแนวราบและ
แนวสูง จังหวัดเชียงใหม่ ในงาน Dot Property
Thailand Awards 2023 ณ โรงแรม Park Hyatt
Bangkok เมื่อวันที่ 24 ส.ค. 2566 ที่ผ่านมา





รางวัล

FIABCI - THAI PRIX'D EXCELLENCE AWARDS 2023

ซึ่งจัดโดย สมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์สากล (FIABCI - Thai) โครงการ The Astra Sky River ได้รับคัดเลือกได้รับรางวัล ประเภท Residential Condominium Category



สมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์สากล (FIABCI - Thai) จัดงานกาลาดีนเนอร์มอบรางวัล FIABCI - Thai Award 2023 ซึ่งโครงการ แอสตรา สกายริเวอร์ พัฒนาโดย บมจ.อริสสิน โฮลดิ้ง ได้รับรางวัลในสาขา อาคารชุดพักอาศัย โดยมี คุณปรีดิกร บุรณุปกรณ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บมจ.อริสสิน โฮลดิ้ง เป็นผู้มารับรางวัลอันทรงเกียรตินี้จากท่านจุลพันธ์ อมรวิวัฒน์ รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง เป็นประธานมอบรางวัล และดร. โสภณ พรโชคชัย ประธานศูนย์ข้อมูลวิจัย และประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส (www.area.co.th) ในฐานะนายกสมาคม FIABCI - Thai ซึ่งเป็นประธานกรรมการตัดสินร่วมในพิธีด้วย งานมอบรางวัลดังกล่าวจัดขึ้นเมื่อวันศุกร์ที่ 6 ตุลาคม 2566 ณ ห้อง Mayfair Grand Ballroom ชั้น 11 โรงแรม เดอะ เบอร์เคลีย์ ประตูน้ำ



อริสสินรับโล่ ฉลากประหยัดไฟเบอร์ 5 สำหรับบ้าน จาก กฟผ.

นายนิคม หอมเย็น ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนารัฐกิจ บริษัท อริสสิน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (ORN) เป็นตัวแทนบริษัทฯ เข้ารับโล่ประกาศเกียรติคุณ โครงการฉลากแสดงระดับประสิทธิภาพพลังงาน (ฉลากประหยัดไฟเบอร์ 5) ประเภท บ้านและที่อยู่อาศัย จาก ดร.ประเสริฐ สิ้นสูงประเสริฐ ปลัดกระทรวงพลังงาน และนายเทพรัตน์ เทพพิทักษ์ ผู้จัดการการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) โดย 2 โครงการที่ส่งเข้าร่วมและผ่านเกณฑ์ประเมิน ได้แก่ โครงการอาบีแทก รวมโชค บ้านสไตล์ฟรอนซ์ อีคลีคติก และโครงการอาบีแทก ซุปเปอร์ไฮเวย์ บ้านสไตล์ญี่ปุ่น จ.เชียงใหม่ เป็นการยกระดับการใช้พลังงานในที่อยู่อาศัยอย่างรู้คุณค่า และตอบสนองนโยบายด้านการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อมของประเทศ ณ ห้องออดิทอเรียล อาคาร 50 ปี กฟผ.



การประกอบธุรกิจและ
ผลการดำเนินงาน



การทำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน



เอกสารแนบ

PART

01

BUSINESS OPERATIONS AND PERFORMANCE

การประกอบธุรกิจ
และผลการดำเนินงาน





1

โครงสร้างและ การดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท ออริส โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจการลงทุนถือหุ้นบริษัทอื่น (Holding Company) ปัจจุบันมีการลงทุนในกลุ่มธุรกิจหลักเฉพาะธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Property Developer) ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายทั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ เป็นต้น และโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูง ได้แก่ คอนโดมิเนียมแนวราบ (Low rise) และคอนโดมิเนียมแนวสูง (High rise) เป็นต้น และในปี 2567 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ “บริษัท ออริส เอ็ดดูเคชั่น จำกัด (“ORE”)” เพื่อดำเนินธุรกิจโรงเรียนนานาชาติภายใต้แบรนด์ Mill Hill International School Thailand โรงเรียนนานาชาติจากประเทศอังกฤษแห่งแรกในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งเป็นการขยายธุรกิจเดิมของกลุ่มบริษัทไปยังธุรกิจใหม่ด้านการศึกษาเพื่อให้บริษัทมีรายได้ที่มั่นคงยิ่งขึ้น รวมถึงตอบโจทย์การพัฒนาที่ดินที่มีศักยภาพของกลุ่มบริษัทให้เกิดประโยชน์สูงสุด ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทบริหารจัดการโดยกลุ่มนายบุญเลิศ บุรณุปกรณ์ และพี่น้อง ซึ่งมีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่มานานมากกว่า 17 ปี ปัจจุบันอยู่ภายใต้การบริหารจัดการโดยนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ ในฐานะประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ร่วมกับผู้บริหารท่านอื่นๆ และมีนายบุญเลิศ บุรณุปกรณ์ ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหาร

ก่อนปี 2549 นายบุญเลิศ บุรณุปกรณ์ และน้องชายคือนายปกรณ์ บุรณุปกรณ์ ร่วมกันลงทุนทำธุรกิจค้าที่ดินเปล่าที่มีทำเลดีในจังหวัดเชียงใหม่ และลงทุนสะสมที่ดินเปล่าที่คาดว่าจะมีศักยภาพการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตเรื่อยมา จนกระทั่งปี 2549 ทั้ง 2 ท่านได้เล็งเห็นถึงโอกาสในการพัฒนาจากนักค้าที่ดินไปเป็นนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ จึงตัดสินใจซื้อกิจการ ห้างหุ้นส่วนจำกัด บุรณชัย จากกลุ่มพี่ชายของทั้ง 2 ท่าน เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรรแล้วสำหรับนำมาพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรภายใต้ชื่อ “ออริส 1” โครงการได้รับการตอบรับที่ดีจากผู้บริโภคจึงมีการพัฒนาโครงการถัดไปอย่างต่อเนื่องภายใต้การบริหารงานของทั้ง 2 ท่านอีกกว่า 18 โครงการจนถึงปี 2556 โครงการอสังหาริมทรัพย์ถูกพัฒนาในรูปแบบต่างๆ ทั้งแนวราบ และแนวสูงที่ตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภค จากความสำเร็จในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวทั้ง 2 ท่านจึงได้ชักชวนพี่น้องมาร่วมลงทุนในแต่ละโครงการซึ่งมีบางท่านตัดสินใจเข้าร่วมลงทุนในบางโครงการ หรือร่วมลงทุนซื้อที่ดินเปล่าที่เล็งเห็นว่ามีศักยภาพในอนาคต (บุคคลที่เอ่ยถึงในวรรคนี้จะเรียกรวมว่า “กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้อง”)





จากการที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องได้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบและแนวสูงในจังหวัดเชียงใหม่ ประสบความสำเร็จเรื่อยมาจนมีชื่อเสียงในฐานะผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในจังหวัดเชียงใหม่ ต่อมาเมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2558 กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องได้จัดตั้งบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (“บริษัท” หรือ “ORN”) เพื่อเป็นบริษัทโฮลดิ้ง (Holding Company) สำหรับเป็นเรือธง (Flagship) ของกลุ่มบริษัทในการเตรียมตัวเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทจึงได้จัดโครงสร้างกลุ่มบริษัทเพื่อจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น โดยนำบริษัทที่มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งที่อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการหรืออยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์รวมถึงบริษัทที่ถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินเปล่าที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการในอนาคต เข้ามาเป็นบริษัทย่อยภายใต้การถือหุ้นของบริษัท ปัจจุบันบริษัทแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดและเปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)” และมีบริษัทย่อยทั้งหมด 7 บริษัท ประกอบด้วย

- 1) บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด “NH”
- 2) บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด “ORG”
- 3) บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด “ORP”
- 4) บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด “NHP”
- 5) บริษัท โกลบอล เวลท์พลัส จำกัด “GWP”
- 6) บริษัท ทีชาพร จำกัด “TCP”
- 7) บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด “ORE”

โดยบริษัทถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมในสัดส่วนมากกว่า 90% จนถึง 100% ของทุนจดทะเบียนแต่ละบริษัท โดยบริษัทย่อยทั้งหมดจัดอยู่ใน “กลุ่มบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลัก” คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ยกเว้นบริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด ที่ประกอบธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ (บริษัทที่กล่าวถึงในวรรคนี้จะเรียกรวมว่า “กลุ่มบริษัท”)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยที่ยังไม่ปิดโครงการทั้งสิ้นจำนวน 28 โครงการ โดยมีมูลค่าขายโครงการรวมทั้งสิ้น 23,335 ล้านบาท แบ่งเป็น มูลค่าคงเหลือขายจำนวน 10,632 ล้านบาท และมูลค่าที่ขายแล้วจำนวน 12,704 ล้านบาท แบ่งเป็นมูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 10,971 ล้านบาท และมูลค่าที่ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) จำนวน 1,733 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทพัฒนาโครงการที่จะตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าเป้าหมายต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นกลุ่มผู้อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ คนต่างจังหวัด หรือชาวต่างชาติก็ตาม ซึ่งรวมถึงกลุ่มคนรุ่นใหม่ วัยทำงาน และกลุ่มครอบครัว ไม่ว่าจะเป็นเพื่อเป็นที่พักอาศัย ที่พักแรมเชิงท่องเที่ยว เพื่อการลงทุน หรือเพื่อการพาณิชย์ก็ตาม โดยกลุ่มบริษัทพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเหล่านี้ภายใต้แบรนด์ต่างๆ ที่แยกออกจากกันชัดเจน ดังนี้

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	แบรนด์	ลักษณะผลิตภัณฑ์	ระดับราคาขาย
แนวราบ	ดี เอสเคป	 บ้านเดี่ยว	20.0 - 35.0 ล้านบาท
	ฮาบีแทก	 บ้านเดี่ยว	5.0 - 20.0 ล้านบาท
	บีไลฟ์	 บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด	3.0 - 8.0 ล้านบาท
	อรสิริน วิลล่า	 บ้านแฝด, ทาวน์โฮม	2.5 - 4.0 ล้านบาท
	เออร์เบิร์น มิกซ์	 อาคารพาณิชย์	4.0 - 8.0 ล้านบาท
	อรสิริน ¹	 บ้านเดี่ยว, ทาวน์โฮม	2.0 - 5.0 ล้านบาท
	บิสซิเนสเซ็นเตอร์ ²	 อาคารพาณิชย์	2.0 - 8.0 ล้านบาท
แนวสูง	เดอะ เน็กซ์	 คอนโดมิเนียม (Low rise)	1.5 - 3.5 ล้านบาท
	อะไรซ์	 คอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ (High rise)	1.7 - 5.0 ล้านบาท
	แอสตรา	 คอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ (High rise)	3.0 - 17.0 ล้านบาท

หมายเหตุ : ¹ สำหรับโครงการใหม่ตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นไป กลุ่มบริษัทจะไม่ใช้ชื่อแบรนด์ “อรสิริน” แต่จะพัฒนาโครงการใหม่ภายใต้ชื่อแบรนด์อื่นๆ เพื่อให้สื่อถึงความชัดเจนในกลุ่มผลิตภัณฑ์มากขึ้น
² สำหรับโครงการใหม่ตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นไป กลุ่มบริษัทจะไม่ใช้ชื่อแบรนด์ “บิสซิเนสเซ็นเตอร์” แต่จะพัฒนาโครงการอาคารพาณิชย์ภายใต้ชื่อแบรนด์ “เออร์เบิร์น มิกซ์” เพียงแบรนด์เดียว



วิสัยทัศน์ พันธกิจ และแนวคิดหลัก

วิสัยทัศน์

VISION

“ออร์สริ่มุ่งมั่นที่จะเป็นผู้นำตลาดด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เติบโตอย่างยั่งยืนภายใต้หลักธรรมาภิบาลที่ดี เพื่อสร้างคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดีโดยสมบูรณ์แบบ”

พันธกิจ

MISSION

- ส่งมอบคุณภาพและการให้บริการที่ดีให้กับลูกค้าจากการสร้างสรรค์และพัฒนานวัตกรรมสินค้าที่คำนึงถึงผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ
- สร้างความสามารถในการแข่งขันระยะยาว โดยมุ่งมั่นผลประโยชน์ที่ดีภายใต้หลักธรรมาภิบาล พร้อมกับการเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน

แนวคิดหลัก

CONCEPT

- ความสมบูรณ์แบบแห่งการอยู่อาศัย





1.1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

พัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ



ปี 2549

- นายบุญเลิศ บุรณุปกรณ์ และนายปกรณ์ บุรณุปกรณ์ ร่วมกันซื้อกิจการ หจก.บุรณชัย จากกลุ่มพี่ชายของทั้ง 2 ท่าน เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรรแล้วตั้งอยู่ที่อำเภอสนทราย จังหวัดเชียงใหม่ สำหรับนำไปพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว 125 ยูนิต มูลค่าขายโครงการรวม 252 ล้านบาท ภายใต้ชื่อ “อรัสิน 1” เป็นโครงการแรก ซึ่งขายบ้านหมดและปิดโครงการไปเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และไม่มีการพัฒนาโครงการอื่นใดในนาม หจก.บุรณชัย อีกตามสัญญาไม่ประกอบธุรกิจแข่งขัน

ปี 2549-2553

- กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องได้ร่วมลงทุนกันเพื่อขยายซื้อที่ดินเปล่าทำเลต่างๆในจังหวัดเชียงใหม่ ที่สังเกตเห็นว่ามีศักยภาพในอนาคตสำหรับการทำธุรกิจค้าที่ดินและนำไปพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยส่วนใหญ่จะถือกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ขยายเข้ามาในนามนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่ในแต่ละคราว ส่งผลให้มีนิติบุคคลที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเป็นเจ้าของถือหุ้นรวมกัน 100% หลายแห่ง

ปี 2553

- กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเปิดขายโครงการ “อรัสิน 2” ที่อำเภอสนทราย จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทบ้านเดี่ยว 61 ยูนิต มูลค่าขายโครงการรวม 206 ล้านบาท ดำเนินโครงการภายใต้ บจก.สนทรายเวย์ (นิติบุคคลที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเป็นเจ้าของ) ซึ่งขายบ้านหมดและปิดโครงการไปเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และไม่มีการพัฒนาโครงการอื่นใดในนาม บจก.สนทรายเวย์ อีกตามสัญญาไม่ประกอบธุรกิจแข่งขัน

ปี 2554

- กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเปิดขายโครงการ “อรัสิน 3” ที่อำเภอดอยสะเก็ด จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทบ้านเดี่ยว 309 ยูนิต มูลค่าโครงการรวม 730 ล้านบาท ดำเนินโครงการภายใต้ บจก.อรัสิน (นิติบุคคลที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเป็นเจ้าของ) ซึ่งขายบ้านหมดและปิดโครงการไปเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ปัจจุบัน บจก.อรัสิน ถูกจัดโครงสร้างควบรวมกิจการเข้ามาเป็น บจก.อรัสิน พร็อพเพอร์ตี้ (“ORP”) บริษัทย่อยภายใต้กลุ่ม บมจ.อรัสิน โฮลดิ้ง (“ORN”)



ปี 2554

- กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเปิดขายโครงการ “เดอะเน็กซ์ 1-รวมโชค” ที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทคอนโดมิเนียม Low rise ประกอบด้วยห้องชุด 261 ยูนิต มูลค่าขายโครงการรวม 499 ล้านบาท ดำเนินโครงการภายใต้ บจก.จิตราชัย (นิติบุคคลที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเป็นเจ้าของ) ปัจจุบัน บจก.จิตราชัย ถูกจัดโครงสร้างควบรวมกิจการเข้ามาเป็น บจก.นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ (“NHP”) บริษัทย่อยภายใต้กลุ่ม บมจ.อรัสิน โฮลดิ้ง (“ORN”)
- กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเปิดขายโครงการ “เดอะเน็กซ์ 2-หนองปรือ” ที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทคอนโดมิเนียม Low rise ประกอบด้วยห้องชุด 143 ยูนิต มูลค่าขายโครงการรวม 228 ล้านบาท ดำเนินโครงการภายใต้ บจก.ปกรณ์ชัย (นิติบุคคลที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเป็นเจ้าของ) ปัจจุบัน บจก.ปกรณ์ชัย ถูกจัดโครงสร้างควบรวมกิจการเข้ามาเป็น บจก.นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ (“NHP”) บริษัทย่อยภายใต้กลุ่ม บมจ.อรัสิน โฮลดิ้ง (“ORN”)
- บจก.อรัสิน (ปัจจุบันถูกควบรวมเป็น บจก.อรัสิน พร็อพเพอร์ตี้ (“ORP”)) บริษัทย่อยภายใต้กลุ่ม บมจ.อรัสิน โฮลดิ้ง (“ORN”)) เปิดขายโครงการ “อรัสิน 6” ที่อำเภอดอยสะเก็ด จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทบ้านเดี่ยว 321 ยูนิต และทาวน์โฮม 54 ยูนิต มูลค่าขายโครงการรวม 1,048 ล้านบาท



ปี 2555

- กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเปิดขายโครงการ “อรัสิน 4” ที่อำเภอสนทราย จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม 99 ยูนิต และ 31 ยูนิต ตามลำดับ มูลค่าขายโครงการรวม 283 ล้านบาท ดำเนินโครงการภายใต้ บจก.วิบุญปกรณ์ (นิติบุคคลที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเป็นเจ้าของ) ซึ่งขายบ้านทั้งหมดและปิดโครงการไปเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และไม่มีการพัฒนาโครงการอื่นใดในนาม บจก.วิบุญปกรณ์ อีกตามสัญญาไม่ประกอบธุรกิจแข่งขัน
- กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเปิดขายโครงการ “อรัสิน 5” ที่อำเภอสารภี จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทบ้านเดี่ยว 82 ยูนิต มูลค่าขายโครงการรวม 287 ล้านบาท ดำเนินโครงการภายใต้ หจก.อรัสิน โฮม (นิติบุคคลที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเป็นเจ้าของ) ซึ่งขายบ้านหมดและปิดโครงการไปเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และไม่มีการพัฒนาโครงการอื่นใดในนาม หจก.อรัสิน โฮม อีกตามสัญญาไม่ประกอบธุรกิจแข่งขัน



ปี 2555

- บจก.จิตรราชัย (ปัจจุบันถูกควบรวมเป็น บจก.นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ (“NHP”) บริษัทย่อยภายใต้กลุ่ม บมจ.ออสลิน โฮลดิ้ง (“ORN”)) เปิดขายโครงการ “บิซิเนสเซ็นเตอร์ 1 รวมโชค” ที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทอาคารพาณิชย์ 62 ยูนิต มูลค่าขายโครงการรวม 368 ล้านบาท
- กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเปิดขายโครงการ “เดอะเน็กซ์ 3-รวมโชค เทพปัญญา” ที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทคอนโดมิเนียม Low rise ประกอบด้วยห้องชุด 121 ยูนิต มูลค่าขายโครงการรวม 239 ล้านบาท ดำเนินโครงการภายใต้ บจก.เอพีสยาม เรียวเอสเตท (นิติบุคคลที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเป็นเจ้าของ) ปัจจุบัน บจก.เอพีสยาม เรียวเอสเตท ถูกจัดโครงสร้างควบรวมกิจการเข้ามาเป็น บจก.นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ (“NHP”) บริษัทย่อยภายใต้กลุ่ม บมจ.ออสลิน โฮลดิ้ง (“ORN”)
- กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเปิดขายโครงการ “ออสลิน 14” ที่อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทบ้านเดี่ยวและอาคารพาณิชย์ 55 หลัง และ 25 ยูนิต ตามลำดับ มูลค่าขายโครงการรวม 200 ล้านบาท ดำเนินโครงการภายใต้ บจก.อรรคเดช พร็อพเพอร์ตี้ (นิติบุคคลที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเป็นเจ้าของ) ซึ่งขายบ้านเดี่ยวหมดแล้ว และ ปัจจุบัน บจก.อรรคเดช พร็อพเพอร์ตี้ ถูกจัดโครงสร้างควบรวมกิจการเข้ามาเป็น บจก.ออสลิน พร็อพเพอร์ตี้ (“ORP”) บริษัทย่อยภายใต้กลุ่ม บมจ.ออสลิน โฮลดิ้ง (“ORN”)
- กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเปิดขายโครงการ “บิซิเนสเซ็นเตอร์ 3 ท่าเรือ” ที่อำเภอดอยสะเก็ด จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทอาคารพาณิชย์ 64 ยูนิต มูลค่าขายโครงการ 176 ล้านบาท ดำเนินโครงการภายใต้ บจก.เชียงใหม่ บี.พี. เรียวเอสเตท (นิติบุคคลที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเป็นเจ้าของ) ซึ่งขายอาคารพาณิชย์หมดและปิดโครงการไปเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ปัจจุบัน บจก.เชียงใหม่ บี.พี.เรียวเอสเตท ถูกจัดโครงสร้างควบรวมกิจการเข้ามาเป็น บจก.ออสลิน พร็อพเพอร์ตี้ (“ORP”) บริษัทย่อยภายใต้กลุ่ม บมจ.ออสลิน โฮลดิ้ง (“ORN”)
- บจก.ออสลิน (ปัจจุบันถูกควบรวมเป็น บจก.ออสลิน พร็อพเพอร์ตี้ (“ORP”) บริษัทย่อยภายใต้กลุ่ม บมจ.ออสลิน โฮลดิ้ง (“ORN”)) เปิดขายโครงการ “บิสิฟ-วงแหวนสินท่าแพง” ที่อำเภอดอยสะเก็ด จังหวัดเชียงใหม่ ประเภททาวน์โฮม 134 ยูนิต มูลค่าขายโครงการ 322 ล้านบาท



ปี 2556

- กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเปิดขายโครงการ “บิซิเนสเซ็นเตอร์ 2 เชียงใหม่” ที่อำเภอสารภี จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทอาคารพาณิชย์ 62 ยูนิต มูลค่าขายโครงการ 199 ล้านบาท ดำเนินโครงการภายใต้ บจก.ชัยปกรณ เรียวเอสเตท (นิติบุคคลที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องเป็นเจ้าของ) (ปัจจุบันมีบุคคลอื่นที่ไม่เข้านิยามบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท เข้าอาคารพาณิชย์ทั้ง 4 ยูนิต เพื่อประกอบธุรกิจค้าขายเชิงพาณิชย์) และไม่มีการพัฒนาโครงการอื่นใด ในนาม บจก.ชัยปกรณ เรียวเอสเตท อีกตามสัญญาไม่ประกอบธุรกิจแข่งขัน



ปี 2558

- กลุ่มบริษัทได้ปรับโครงสร้างและการบริหารงานภายในองค์กร เพื่อรองรับการเจริญเติบโตในอนาคตและรองรับการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผลักดันความเป็นมืออาชีพตามมาตรฐานสากล และการขยายฐานรายได้ในอนาคต เพิ่มคุณภาพโดยการเตรียมเข้าสู่ระบบบริหารงานคุณภาพ (Quality Management System : ISO 9001) ของงานก่อสร้างและงานที่เกี่ยวข้อง
- กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องจัดตั้งบริษัท ออสลิน โฮลดิ้ง จำกัด (“ORN”) ทุนจดทะเบียน 3 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนหุ้น 30,000 หุ้น เพื่อเป็นบริษัทโฮลดิ้งของกลุ่มบริษัท และเตรียมตัวเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในรูปแบบของ Holding Company



ปี 2558

- กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องจัดตั้งบริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด (“ORG”) ทุนจดทะเบียน 559 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนหุ้น 5,590,000 หุ้น เพื่อจัดโครงสร้างกลุ่มบริษัทโดยการแลกหุ้นของบริษัทกับหุ้นสามัญที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องถือหุ้นอยู่ใน 1) บจก.เชียงใหม่ บี.พี.เรียลเอสเตท 2) บจก.อรสิริน 3) บจก.อรรคเดช พร็อพเพอร์ตี้ 4) บจก.ลักษณะสุดา และ 5) บจก.หญิงสิริ ส่งผลให้ ORG ถือหุ้นเกือบ 100% ในแต่ละบริษัทข้างต้น
- NH (บริษัทของกลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้อง) เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 300 ล้านบาท เป็น 500.39 ล้านบาท เพื่อนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนไปแลกกับหุ้นสามัญที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องถือหุ้นอยู่ใน 1) บจก.จิตรราชัย 2) บจก.เอพีสยามเรียลเอสเตท และ 3) บจก.ปกรณชัย ส่งผลให้ NH ถือหุ้นเกือบ 100% ในแต่ละบริษัทข้างต้น
- หลังจากนั้น ORN จึงเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 3 ล้านบาท เป็น 1,161 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาทเป็นจำนวนหุ้น 11,610,000 หุ้น เพื่อนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนไปแลกกับหุ้นสามัญที่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องถืออยู่ใน 1) NH 2) ORG และ 3) GWP (บจก.โกลบอล เวลท์พลัส ซึ่งเป็นบริษัทของกลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้อง) ส่งผลให้ ORN ถือหุ้นเกือบ 100% ในแต่ละบริษัทข้างต้น
- GWP (บริษัทย่อยของ ORN) ลดทุนจดทะเบียนจาก 100 ล้านบาท เหลือ 32.50 ล้านบาท เพื่อคืนทุนให้แก่ ORN ให้สอดคล้องกับเงินทุนที่ต้องการใช้ลงทุนของ GWP ซึ่งเพียงพอแล้ว ณ เวลานั้น ดังนั้น ORN จึงลดทุนจดทะเบียนด้วยจำนวนเดียวกันนั้นเพื่อคืนทุนให้แก่กลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้องในฐานะผู้ถือหุ้น ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วของ ORN เปลี่ยนแปลงลดลงจาก 1,161 ล้านบาท เหลือ 1,093.50 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนหุ้น 10,935,000 หุ้น



ปี 2559

- ORG เปิดขายโครงการ “เฮอร์เบิร์ต มิกซ์ หางแดง” ประเภทอาคารพาณิชย์ 31 หน่วย มูลค่าขายโครงการ 135 ล้านบาท



ปี 2560

- บจก.นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ (“NHP”) ถูกจัดตั้งขึ้นโดยผลจากการควบรวมกิจการ (Amalgamation) ของ 1) บจก.จิตรราชัย 2) บจก.เอพีสยามเรียลเอสเตท และ 3) บจก.ปกรณชัย โดยมีทุนจดทะเบียน 201 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนหุ้น 2,010,000 หุ้น ซึ่งยังคงถูกถือหุ้นโดย NH ในสัดส่วน 99.99%



ปี 2561

- NH เปิดขายโครงการ “อะโธซ์ มหิดล” ที่ตำบลป่าแดด อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทคอนโดมิเนียม Low rise ประกอบด้วยห้องชุด 380 หน่วย มูลค่าขายโครงการ 943 ล้านบาท
- ORP เปิดขายโครงการ “อรสิริน วิลล่า ดอนจัน” ที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ประกอบด้วยบ้านแฝดและทาวน์โฮม จำนวน 16 หน่วย และ 73 หน่วย ตามลำดับ มูลค่าขายโครงการรวม 276 ล้านบาท



ปี 2562

- NH เปิดขายโครงการ “ดี แอสตรา สกายริเวอร์” ที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทคอนโดมิเนียม High rise ประกอบด้วยห้องชุด 523 หน่วย มูลค่าขายโครงการ 2,375 ล้านบาท
- NH เปิดขายโครงการ “เดอะเน็กซ์-เจ็ดยอด” ที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทคอนโดมิเนียม Low rise ประกอบด้วยห้องชุด 78 หน่วย มูลค่าขายโครงการ 179 ล้านบาท
- ORP เปิดขายโครงการ “บีสฟ-วงแหวนสันกำแพง” ที่อำเภอดอยสะเก็ด จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทบ้านเดี่ยว 310 หน่วย มูลค่าขายโครงการ 1,156 ล้านบาท
- ORG ซื้อหุ้นสามัญของ บจก.ทิชาพร (“TCP”) จากบริษัทที่เกี่ยวข้องของกลุ่มนายบุญเลิศและพี่น้อง ส่งผลให้ ORG ถือหุ้น TCP ในสัดส่วน 98% ของทุนจดทะเบียน เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรรที่มีศักยภาพในการนำไปพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และมีใบอนุญาตจัดสรรเรียบร้อยแล้ว พร้อมสำหรับการทำการตลาดเพื่อเปิดขายโครงการได้ทันที ปัจจุบันใช้ชื่อโครงการ “บีสฟ-สันทราย แม่โจ้”



ปี 2563

- - TCP เปิดขายโครงการ “บีสฟ-สันทราย แม่โจ้” ประเภทบ้านเดี่ยว 357 หลัง มูลค่าขายโครงการ 1,332 ล้านบาท



ปี 2564

- ORP เปิดขายโครงการ “ฮาบีแทค-วงแหวนสันกำแพง” ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ จำนวน 269 หน่วย 33 หน่วย และ 4 หน่วย ตามลำดับ มูลค่าขายโครงการรวม 1,713 ล้านบาท



ปี 2565

- NH เปิดทำการตลาดสำหรับโครงการ “ดี เอสเคป-มหิดล” ที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ประเภทบ้านเดี่ยว 21 ยูนิต มูลค่าขายโครงการ 521 ล้านบาท
- ORP เปิดขายโครงการ “บีลีฟ-รวมโชค” ที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ประกอบด้วยบ้านแฝดและบ้านเดี่ยวจำนวน 74 ยูนิต และ 2 ยูนิต ตามลำดับ มูลค่าขายโครงการรวม 396 ล้านบาท



ปี 2566

- ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 14 มี.ค. 2566 ได้มีมติอนุมัติเรื่องที่สำคัญ ดังนี้
- อนุมัติการแปรสภาพจากบริษัทจำกัดเป็นบริษัทมหาชนจำกัด
- อนุมัติการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จาก 100 บาท เป็น 1 บาท
- เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1,093.50 ล้านบาท เป็น 1,500 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 406.50 ล้านหุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering: IPO) คิดเป็นสัดส่วนการเสนอขาย IPO 27.10% ของจำนวนหุ้นทั้งหมดภายหลังการ IPO
- อนุมัติให้นำหุ้นสามัญของ ORN เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET)
- บริษัทนำหุ้นสามัญเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) และซื้อขายวันแรกในวันที่ 30 ตุลาคม 2566



ปี 2567

- บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ “บริษัท ออร์สอิน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด (“ORE”)” เพื่อดำเนินธุรกิจโรงเรียนนานาชาติภายใต้แบรนด์ Mill Hill International School Thailand ในจังหวัดเชียงใหม่ โดยมีมูลค่าโครงการลงทุนประมาณ 670 ล้านบาท ซึ่งเป็นการขยายธุรกิจเดิมของกลุ่มบริษัทไปยังธุรกิจใหม่ด้านการศึกษา เพื่อให้บริษัทมีรายได้ที่มั่นคงยั่งยืน รวมถึงตอบโจทย์การพัฒนาที่ดินที่มีศักยภาพของกลุ่มบริษัทให้เกิดประโยชน์สูงสุด
- ORN ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2567 จำนวน 300 ล้านบาท โดยเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ ซึ่งจะครบกำหนดก่อนปี พ.ศ. 2569
- กลุ่มบริษัทได้คว่ำมาตรฐานสากล ISO 14064-1:2018 เพื่อยกระดับองค์กรคาร์บอนต่ำสู่การเติบโตอย่างยั่งยืน
- NH เปิดตัวโครงการ “Arise Vibe Phuket” ซึ่งเป็นการขยายโครงการสู่ภูมิภาคอื่นเป็นครั้งแรกที่ตำบลศรีสุนทร อำเภอกาหลง จังหวัดภูเก็ต ประเภทคอนโดมิเนียม Low rise ประกอบด้วยห้องชุด 484 ยูนิต มูลค่าโครงการ 1,115 ล้านบาท





1.1.4 ข้อผูกพันที่บริษัทให้ค้ำประกันไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ และ/หรือเงื่อนไขการอนุญาตของสำนักงาน ก.ล.ต. (ถ้ามี) และ/หรือเงื่อนไขการรับหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ

1. ผู้ถือหุ้นกู้จะดำรงอัตราส่วนของหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity Ratio) ณ วันสิ้นสุดบัญชีรายไตรมาสในแต่ละไตรมาสของผู้ถือหุ้นกู้ ตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการสอบทานหรือตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีแล้ว เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 3 : 1 (สามต่อหนึ่ง) ทั้งนี้ โดยที่

“หนี้สินสุทธิ” หมายถึง จำนวนหนี้สินทั้งหมดที่มีการระดมเงิน หรือตกอยู่ภายใต้ส่วนลด ซึ่งรวมถึงการผูกพันทางการเงินและส่วนของผู้ถือหุ้นที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้ให้ค้ำประกัน อาวัล หรือก่อการผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใดๆ หรือนิติบุคคลอื่นแต่ไม่รวมบริษัทย่อย ที่ปรากฏในงบฐานะการเงินตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ รวมถึงที่ได้มีการเปิดเผยอยู่ในหมายเหตุประกอบงบฐานะการเงินรวม แต่ไม่รวมถึงหนี้อื่นที่เกี่ยวข้องกับการขอกู้หนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงินเพื่อวางเป็นประกันในการจัดสรรที่ดิน หรือสาธารณูปโภค หรือการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และนำมาลดด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดตามที่ปรากฏในงบการเงินรวม โดยรวมถึงบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้นำไปเป็นหลักประกันไว้กับบุคคลใดๆ ทั้งนี้เพื่อป้องกันข้อสงสัยในการตีความหนี้สินดังกล่าวนี้ไม่รวมถึงเจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินที่เกิดจากการผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่า หนี้สินที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือหนี้ใดๆที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย

“งบการเงินรวม” หมายถึง งบฐานะการเงินของผู้ถือหุ้นกู้และบริษัทย่อย ตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในการจัดทำงบการเงินรวมที่ได้มีการตรวจสอบ หรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชี และผู้ถือหุ้นกู้ได้จัดส่งให้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

“ส่วนของผู้ถือหุ้น” หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้น ตามงบการเงินของผู้ถือหุ้นกู้ ที่ได้ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว

2. ผู้ถือหุ้นกู้จะไม่จ่าย จำหน่าย จ่าย หรือโอนทรัพย์สินหรือสิทธิประโยชน์ทั้งหมด หรือแต่บางส่วนที่สำคัญที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของผู้ถือหุ้นกู้ เว้นแต่การกระทำดังกล่าวข้างต้นจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ถือหุ้นกู้ตามข้อกำหนดสิทธิ หรือเป็นการกระทำอันเนื่องมาจากการประกอบธุรกิจทั่วไปของผู้ถือหุ้นกู้
3. ผู้ถือหุ้นกู้จะไม่ประกาศจ่ายเงินปันผลในกรณีที่ผู้ถือหุ้นกู้ไม่ชำระเงินต้นและ/หรือดอกเบี้ยหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระแล้ว และการผิดนัดหรือผิดเงื่อนไขดังกล่าวยังไม่ได้รับการแก้ไข ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ก่อน ทั้งนี้ภายใต้กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในกรณีที่การผิดนัดหรือผิดเงื่อนไขที่ยังไม่ได้รับการแก้ไขดังกล่าวเกิดขึ้นภายหลังการประกาศจ่ายเงินปันผล ผู้ถือหุ้นกู้จะต้องยกเลิกการจ่ายปันผลที่ได้ประกาศไว้ก่อนหน้า เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้

1.1.5 ชื่อ สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ ประเภทธุรกิจ เลขทะเบียนบริษัท โทรศัพท์ โทรสาร เว็บไซต์ บริษัท จำนวนและชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

ชื่อบริษัท	: บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	: ORN
ประเภทธุรกิจ	: ถือหุ้นบริษัทอื่น (Holding Company) โดยมีธุรกิจ คือ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 79 หมู่ 8 ตำบลสันปูเลย อำเภอค้อยสะเกิด จังหวัดเชียงใหม่
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107566000119
ทุนจดทะเบียน	: ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 1,500,000,000 บาท
จำนวนและชนิดของหุ้น	: ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีหุ้นชำระแล้วเป็นเงินทั้งสิ้น 1,500,000,000 บาท ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท
โทรศัพท์	: 053 333 666
เว็บไซต์ของบริษัท	: www.ornsirin.co.th





1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท อีสริส โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “ORN”) ประกอบธุรกิจการลงทุนถือหุ้นบริษัทอื่น (Holding Company) ที่มีการลงทุนในกลุ่มธุรกิจหลักเฉพาะธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Property Developer) โดยเป็นประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ทั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ เป็นต้น และโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูง ได้แก่ คอนโดมิเนียมแนวราบ (Low rise) และคอนโดมิเนียมแนวสูง (High rise) กลุ่มบริษัทอีสริสมุ่งเน้นสร้างสรรค์ที่อยู่อาศัยภายใต้แนวคิดหลัก คือ “ความสมบูรณ์แบบแห่งการอยู่อาศัย” บริษัทพัฒนาโครงการด้วยแนวคิดที่จะตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าเป้าหมายต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นกลุ่มผู้อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ กลุ่มคนต่างจังหวัดที่ต้องการซื้อที่พักอาศัยแห่งที่ 2 หรือกลุ่มชาวต่างชาติก็ตาม ซึ่งรวมถึงกลุ่มคนรุ่นใหม่ กลุ่มนักเรียน กลุ่มนักศึกษา วัยทำงาน และกลุ่มครอบครัว ไม่ว่าจะเป็นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ที่พักแรมเชิงท่องเที่ยว เพื่อการลงทุน หรือเพื่อการพาณิชย์ก็ตาม โดยมุ่งเน้นที่จะเป็นแบรนด์อันดับหนึ่งด้านอสังหาริมทรัพย์ในใจลูกค้า เพื่อให้ลูกค้ามีคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดีสมบูรณ์แบบ

บริษัทถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมในบริษัทย่อย 7 แห่ง ในสัดส่วนการถือหุ้นมากกว่า 90% จนถึง 100% ของทุนจดทะเบียนแต่ละบริษัท ซึ่งทุกบริษัทถือว่าอยู่ในคำนิยาม “กลุ่มบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลัก” คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งแนวราบและแนวสูงเพื่อขาย นอกเหนือจากนี้ยังประกอบธุรกิจกิจการโรงเรียนนานาชาติ ภายใต้ บริษัท อีสริส เอ็ดดูเคชั่น จำกัด (ORE) ดำเนินงานบริหารจัดการ “โรงเรียนนานาชาติมิสส์ ฮิลล์ ประเทศไทย” ซึ่งปัจจุบันอยู่ในระหว่างการก่อสร้างอาคารอำนวยการ อาคารเรียน และเตรียมความพร้อมด้านบุคลากร จึงยังไม่มีการรับรู้เป็นรายได้ในปี 2567 และคาดว่าจะเปิดการสอนภาคการศึกษาแรกในช่วงเดือนกันยายน 2568 โดยในการอธิบายลักษณะธุรกิจจะเรียกบริษัทที่กล่าวถึงนี้โดยภาพรวมว่า “กลุ่มบริษัท”

1.2.1 โครงสร้างรายได้

ตารางแสดงโครงสร้างรายได้

	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายแนวราบ	428.67	27.85%	355.90	31.68%	795.82	58.31%
รายได้จากการขายแนวสูง	1,103.57	71.69%	684.91	60.97%	553.77	40.57%
รายได้จากการขาย	1,532.24	99.54%	1,040.81	92.66%	1,349.59	98.88%
รายได้ขายที่ดินเปล่า ¹	-	-	67.00	5.96%	8.75	0.64%
รายได้จากการให้เช่าและบริการ ²	2.10	0.14%	3.66	0.33%	4.31	0.32%
รายได้จากการดำเนินงาน	1,534.34	99.68%	1,111.47	98.95%	1,362.65	99.84%
รายได้อื่น³	4.99	0.32%	11.82	1.05%	2.20	0.16%
รายได้รวม	1,539.33	100.00%	1,123.29	100.00%	1,366.02	100.00%

หมายเหตุ :

/1 - กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินเปล่า 1 แปลงคิดเป็นพื้นที่ 102.90 ตารางวา ในปี 2567

/2 - อาคารพาณิชย์ (นอกพื้นที่จัดสรร) หรือพื้นที่เชิงพาณิชย์โครงการแนวสูง เช่น พื้นที่เชิงพาณิชย์โครงการเมิกซ์ 1 - 3 อาคารพาณิชย์ (นอกพื้นที่จัดสรร) ที่เดิมใช้เป็นสำนักงาน ยายนำมาปล่อยเช่า รวมถึงที่ดินเปล่าที่กลุ่มบริษัทถือกรรมสิทธิ์อยู่เพื่อรื้อไปพัฒนาโครงการในอนาคต กลุ่มบริษัทจะมีการบริหารจัดการให้เกิดประโยชน์สูงสุดโดยพิจารณาการใช้เช่าแก่บุคคลอื่น

/3 - กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นๆ เช่น ตัดบัญชีจำหน่ายเล็กน้อย (เฉพาะยอดคงค้างตั้งแต่ช่วงปี 2561-2564) ตัดบัญชีจำหน่ายเงินประกันผลงานคงค้าง (เฉพาะยอดคงค้างตั้งแต่ช่วงปี 2555 - 2560 ถูกกลับรายการรับรู้เป็นรายได้ในปี 2566) เป็นต้น



1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

1) ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ และการพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

ลักษณะผลิตภัณฑ์

กลุ่มบริษัทประกอบธุรกิจแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่ (1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายทั้งโครงการแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ และโครงการแนวสูง ได้แก่ คอนโดมิเนียมแนวราบ (Low rise) และคอนโดมิเนียมแนวสูง (High Rise) และ (2) ธุรกิจประกอบกิจการโรงเรียนนานาชาติ ภายใต้ชื่อ “โรงเรียนนานาชาติมิลล์ ฮิลล์ ประเทศไทย”

(1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายของกลุ่มบริษัท แบ่งออกเป็น 2 ประเภทหลัก ได้แก่ โครงการแนวราบจำนวน 7 แบรินด์ และโครงการแนวสูงจำนวน 3 แบรินด์ ซึ่งได้มีการออกแบบให้เหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมายแต่ละกลุ่มดังนี้

โครงการแนวราบ



1. BELIVE

โครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือ ลูกค้ากลุ่มที่ต้องการแยกครอบครัวหรือเริ่มต้นครอบครัวอายุ 30-45 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 60,000 - 80,000 บาท โดยเป็นกลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลัก คนกรุงเทพฯ ที่ต้องการย้ายถิ่นฐานหรือบ้านหลังที่ 2 และจังหวัดใกล้เคียง ราคาขายอยู่ที่ 3.00 - 8.00 ล้านบาท โดยทำเลที่ตั้งของโครงการจะเน้นการเดินทางที่สะดวก ไม่ไกลจากตัวเมืองเชียงใหม่ ปัจจุบันแบรนด์ Belive มีจำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ Belive วังแขวน สันกำแพง เป็นการผสมผสานระหว่างความ MODERN และความ เป็นธรรมชาติ NATURE อย่างลงตัว ด้วยการนำความเรียบง่ายของการใช้รูปทรงเรขาคณิตที่มีความมั่นคงและมีเอกลักษณ์โดดเด่นชัดเจน, โครงการ Belive สันทรายแม่โจ้ เป็นสไตล์ลันด์สเคป



เป็นสไตล์ที่มีความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว เป็นรูปแบบหนึ่งของ Scandinavian ที่ได้รับอิทธิพลและแรงบันดาลใจมาจากธรรมชาติ และโครงการ Belive รวมโชค เป็นแบบบ้านสไตล์โมเดิร์นญี่ปุ่น พร้อมทั้งฟังก์ชันการใช้งานและสัดส่วนที่ออกแบบมาเพื่อรองรับกับรูปแบบชีวิตที่หลากหลายแต่ยังคงกลิ่นอายความเรียบง่าย



โครงการแนวราบ



2.

سابิแทก

โครงการบ้านเดี่ยว โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ ครอบครัวใหญ่ หรือมีตั้งแต่ 3 เจนอเรชั่น อายุ 35-50 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 80,000 - 150,000 บาท โดยเป็นกลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลัก คนกรุงเทพฯ ที่ต้องการย้ายถิ่นฐานหรือบ้านหลังที่ 2 และจังหวัดใกล้เคียง ราคาขายอยู่ที่ 5.00 - 20.00 ล้านบาท โดยทำเลที่ตั้งของโครงการจะเน้นการเดินทางที่สะดวก ไม่ไกลจากตัวเมืองเชียงใหม่ ปัจจุบันแบรนด์ Habitat มีจำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ Habitat รวมโชค ซึ่งเป็นโครงการเปิดใหม่ในปี 2567 เป็นแบบบ้านสไตล์ French Eclectic พื้นที่ที่รายล้อมไปด้วยทิวเขาและสวนยุโรปอันร่มรื่น ทำให้ได้สัมผัสกับชีวิตหรูหรา เรียบง่ายอย่างมีเอกลักษณ์ ในแบบของคุณ, โครงการ Habitat ซุปเปอร์ไฮเวย์ บ้านสไตล์ลัทธิปูนพร้อมวิถีแห่งการอยู่อาศัยที่สมดุลในแบบตะวันตก สงบสุขและเรียบง่าย และโครงการ Habitat วงแหวนสันกำแพง บ้านสไตล์ล้านนาโคโลเนียล คอนเซ็ปต์ บ้านที่เป็นมากกว่าบ้าน ความสุขที่ยั่งยืน เชื่อมโยงกาลเวลาและความผูกพันของคนในบ้าน



โครงการแนวราบ



3. THE ΣSCAPE

โครงการบ้านเดี่ยวระดับลักซ์วอร์สสไตล์โมเดิร์นที่ผสมผสานความหรูหราและนวัตกรรมเทคโนโลยีบนทำเลมหิดล โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือนักธุรกิจหรือเจ้าของกิจการที่ต้องการรางวัลแห่งความสำเร็จให้กับชีวิต อายุ 35-55 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 200,000 บาทขึ้นไป โดยเป็นกลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่และคนกรุงเทพฯ ที่ต้องการย้ายถิ่นฐานหรือบ้านหลังที่ 2 เป็นหลักและจังหวัดใกล้เคียง ราคาขายอยู่ที่ 20.00-35.00 ล้านบาท





โครงการแนวราบ



4. ORNSIRIN VILLE

โครงการบ้านแฝดและทาวน์โฮม โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ กลุ่มที่ต้องการอาศัยใกล้เมืองหรือทำงานในเมือง อายุ 25-45 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 35,000 - 60,000 บาท โดยเป็นกลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลักและจังหวัดใกล้เคียง ราคาขายอยู่ที่ 2.50 - 4.00 ล้านบาท ปัจจุบันแบรนด์ Ornsirin Ville มีจำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการ Ornsirin Ville สันทราย ซึ่งเป็นโครงการเปิดใหม่ในปี 2567 เป็น CLASSIC COUNTRY บ้าน เชียงใหม่ที่ให้ความรู้สึกอบอุ่นเสมือนอยู่ท่ามกลางธรรมชาติของชนบทในแถบตะวันตก, โครงการ Ornsirin Ville ท่าเรือ ซึ่งเป็นโครงการเปิดใหม่ในปี 2567 เช่นกัน เป็นบ้านแฝดเชิงพาณิชย์ สไตล์ Modern Homey ที่มีความทันสมัย ตอบสนองความคุ้มค่า, โครงการ Ornsirin Ville โชตนา



เป็นทาวน์โฮมสไตล์ SCANDI & NORDIC ที่เน้นความเรียบง่าย แต่แฝงดีไซน์กับชีวิตในเมืองพร้อมวิวสวย ใกล้ศูนย์ราชการจังหวัดเชียงใหม่ และโครงการ Ornsirin Ville ดอนจัน เป็นทาวน์โฮม 2 ชั้น สไตล์ MODERN RETRO ความเหมือนที่แตกต่างอย่างลงตัว สะท้อนสเน่ห์ของผู้อยู่อาศัยในความเหมือนกัน



โครงการแนวราบ

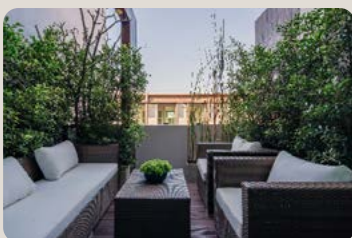


5.



โครงการบ้านเดี่ยว โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ กลุ่มคนที่ต้องการแยกครอบครัว หรือเริ่มต้นครอบครัว อายุ 35-50 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 60,000 - 80,000 บาท ราคาขายอยู่ที่ 2.00 - 5.00 ล้านบาท โดยปัจจุบันมีโครงการออร์สิริน 11 บนแนวคิด "MOUNTAIN & LAKE" ให้บ้านเป็นพื้นที่แห่งความสุข ลงตัวในทุกรูปแบบการใช้ชีวิตสัมผัสกับธรรมชาติ พร้อมวิวรอบทะเลสาบทั้งนี้ โครงการใหม่ตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นไป กลุ่มบริษัทจะไม่ใช้ชื่อแบรนด์ "ออร์สิริน" แต่จะพัฒนาโครงการใหม่ภายใต้ชื่อแบรนด์อื่นๆ เพื่อให้สื่อถึงความชัดเจนในกลุ่มผลิตภัณฑ์มากขึ้น

โครงการแนวราบ



6.



โครงการอาคารพาณิชย์ที่ออกแบบโดยเน้นประโยชน์ในทุกส่วนของพื้นที่ใช้สอยบนทำเลธุรกิจติดถนนใหญ่ เพื่อตอบโจทย์เรื่องทำเลที่เหมาะสมแก่การประกอบธุรกิจ โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ เจ้าของกิจการอายุ 35-50 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 60,000 - 80,000 บาท โดยเป็นกลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลักและจังหวัดใกล้เคียง ราคาขายอยู่ที่ 4.00 - 8.00 ล้านบาท โดยที่ผ่านมามีกลุ่มลูกค้าหลากหลายไม่ว่าจะเป็นผู้ประกอบการที่ใช้ประโยชน์โดยพัฒนาเป็นสำนักงาน (Home office) คลินิก ร้านอาหาร รวมถึงเพื่อการพาณิชย์อื่นๆ หรือเพื่ออยู่อาศัยก็ตาม พร้อมด้วยพื้นที่หน้าร้านและพื้นที่จอดรถที่กว้างขวาง



โครงการแนวราบ



7. บิเนสเซ็นเตอร์

โครงการอาคารพาณิชย์ โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ เจ้าของกิจการ อายุ 35-50 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 60,000 - 80,000 บาท โดยเป็นกลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลักและจังหวัดใกล้เคียง ราคาขายอยู่ที่ 2.00 - 8.00 ล้านบาท ทั้งนี้ โครงการอาคารพาณิชย์ใหม่ตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นไป กลุ่มบริษัทจะไม่ใช้ชื่อแบรนด์ “บิเนสเซ็นเตอร์” แต่จะพัฒนาโครงการอาคารพาณิชย์ภายใต้ชื่อแบรนด์ “เฮอร์เบิร์ต มิกซ์” เพียงแบรนด์เดียว



โครงการแนวสูง



1. THE ASTRA

โครงการ High rise Condominium โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ นักธุรกิจและกลุ่มผู้ทำงานในเมือง อายุ 35-55 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 50,000 - 200,000 บาท โดยเป็นกลุ่มชาวต่างชาติ กลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลัก คนกรุงเทพฯ ที่ต้องการย้ายถิ่นฐานหรือบ้านหลังที่ 2 และจังหวัดใกล้เคียง ราคาขายอยู่ที่ 3.00-17.00 ล้านบาท โดยทำเลที่ตั้งของโครงการจะเน้นทำเลในตัวเมืองจังหวัดเชียงใหม่ ใกล้แหล่งชุมชน สถานที่ทำงานในเมือง สถานศึกษา โรงพยาบาล ตลาด ห้างสรรพสินค้า เป็นต้น ปัจจุบันแบรนด์ The Astra มีจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ The Astra บนแนวคิด “อัญมณีแห่งล้านนา” ตำนานแห่งถนนช้างคลาน สัมผัสการอยู่อาศัยที่เหนือระดับพร้อมวิว 360 และโครงการ The Astra Sky River สัมผัสการอยู่อาศัยแบบ Luxury ด้วยความพิเศษ ทั้งทำเลที่ตั้งใจกลางเมืองและสระว่ายน้ำบนดาดฟ้า วิว 360 องศา สร้าง Lifestyle ที่ไม่เหมือนกับใครกับที่พักอาศัยส่วนตัวที่ผสมผสานการออกแบบ Modern-Lanna Decor





โครงการแนวราบ



2. ARISE

โครงการ High rise/Low rise Condominium โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ กลุ่มผู้ที่ทำงานในเมือง อายุ 25-40 ปี รายได้ครอบครัว ตั้งแต่ 30,000 - 60,000 บาท โดยเป็นกลุ่มชาวต่างชาติ กลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลัก คนกรุงเทพฯ ที่ต้องการย้ายถิ่นฐานหรือบ้านหลังที่ 2 และจังหวัดใกล้เคียง ราคาขายอยู่ที่ 1.70 - 5.00 ล้านบาท โดยทำเลที่ตั้งของโครงการจะเน้นทำเลในตัวเมือง ปัจจุบันแบรนด์ Arise มีจำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการ Arise Hill เป็นโครงการเปิดใหม่ในปี 2567 บนแนวคิด “คอนโดเลี้ยงสัตว์ได้” ให้การใช้ชีวิตเป็นเรื่องง่าย ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ของทุกการอยู่อาศัย ล้อมรอบด้วยธรรมชาติ, โครงการ Arise Vibe เป็นโครงการเปิดใหม่ในปี 2567 เช่นกัน ซึ่งเป็นการขยายโครงการสู่ภูมิภาคอีกครั้งแรกที่จังหวัดภูเก็ต บนแนวคิด “Rise Your Own Vibe” อยู่สบายได้เป็นตัวเอง สัมผัสประสบการณ์การใช้ชีวิตเหนือระดับ พร้อมพื้นที่ส่วนกลางครบครันที่ออกแบบมาเพื่อสร้างบรรยากาศแห่งความผ่อนคลาย และเติมเต็มไลฟ์สไตล์ที่คุณต้องการ, โครงการ Arise เจริญเมือง บนแนวคิด “Wisdom in to the North” แร่งบันดาลใจจากพื้นที่ราบสูงเอกลักษณ์เมืองเหนือนาพันบันได ภูเขา และวัฒนธรรมล้านนา สะท้อนภาพผ่านดีไซน์อาคารที่มีความเป็นล้านนาในแบบร่วมสมัย และโครงการ Arise มหิดล คอนโดสไตล์ล้านนา ย่านมหิดล ความสูงที่สัมผัสได้ ให้คุณใกล้ชิดธรรมชาติกับสระว่ายน้ำทอดยาว



โครงการเนวรา



3.

The
Next
CONDOMINIUM

โครงการ Low rise Condominium โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ กลุ่มผู้เริ่มทำงานต้องการอาศัยในเมือง อายุ 25-40 ปี รายได้ครัวเรือนตั้งแต่ 25,000 - 40,000 บาท โดยเป็นกลุ่มชาวต่างชาติ กลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลักและจังหวัดใกล้เคียง ราคาขายอยู่ที่ 1.50 - 3.50 ล้านบาท ปัจจุบันแบรนด์ The Next มีจำนวน 7 โครงการ ซึ่งกระจายไปหลากหลายทำเลคุณภาพทั่วอำเภอเมืองเชียงใหม่ ทั้งเดินทางสะดวก ตกแต่งครบ ส่วนกลางจัดเต็ม ตอบทุกไลฟ์สไตล์ ฟังก์ชันลงตัว บนทำเลที่ดีที่สุด ครบทุกความต้องการกับไลฟ์สไตล์ของคนรุ่นใหม่ โดยในปี 2567 แบรนด์ The Next ได้เปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการบนทำเลศักยภาพในจังหวัดเชียงใหม่ ตอบโจทย์ Lifestyle คนในเมือง ได้แก่ โครงการ The Next เจ็ดยอด 2 และโครงการ The Next รวมโชค ซิตี้ฮอลล์





การประกอบธุรกิจและ
ผลการดำเนินงาน

การกำกับ
ดูแลกิจการ

งบการเงิน

เอกสารแนบ

สถานะโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่บริหารจัดการภายใต้กลุ่มบริษัทมีจำนวน 28 โครงการ โดยมีมูลค่ารายการรวมทั้งสิ้น 23,335 ล้านบาท แบ่งเป็น มูลค่าคงเหลือขายจำนวน 10,632 ล้านบาท และมูลค่า
ที่ขายแล้วจำนวน 12,704 ล้านบาท แบ่งเป็นมูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 10,971 ล้านบาท และมูลค่าที่ขายแล้วโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) จำนวน 1,733 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงสถานะโครงการแบบรวมและแบบสูง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

สถานะโครงการ	ลำดับ	ชื่อโครงการ	บริษัท	ลักษณะโครงการ	สถานะการขาย						การขายและการโอนกรรมสิทธิ์				
					เปิดขาย	มูลค่าทั้งโครงการ		ขายแล้วสะสม	คงเหลือขาย		ความคืบหน้าการขาย (%)	โอนแล้ว		ขายแล้วโอน	
						ยุบิต	ลบ.		ยุบิต	ลบ.		ยุบิต	ลบ.		ยุบิต
โครงการแบบรวม															
อยู่ระหว่าง การขายและ โอนกรรมสิทธิ์	1	ออสสิริ 6	ORP	บ้านเดี่ยว	ต.ค.-54	320	927	320	927	0	0	319	923	1	5
				ทาวน์โฮม	ส.ค.-55	54	120	54	120	0	0	46	103	8	17
	2	บิสซิเนสเซ็นเตอร์ 1 รบโชค	NHP	อาคารพาณิชย์	มี.ค.-55	62	368	60	353	2	15	60	353	0	0
	3	บัสฟวอแวน-สันกำแพง	ORP	บ้านเดี่ยว	เม.ย.-62	310	1156	223	962	87	193	189	781	34	182
				ทาวน์โฮม	ต.ค.-55	134	323	62	148	72	174	52	125	10	23
	4	ออสสิริ 11 - แม่ใจ	ORP	บ้านเดี่ยว	เม.ย.-55	299	869	298	865	1	4	298	865	0	0
	5	ออสสิริ 14 สันทราย -แม่ใจ	ORP	บ้านเดี่ยว	ส.ค.-55	55	135	55	135	0	0	55	135	0	0
				อาคารพาณิชย์		26	65	24	59	2	6	21	53	3	7
	6	เออร์บิรน์ มีนซ์ หาดง	ORG	อาคารพาณิชย์	ส.ค.-59	31	138	13	61	18	77	13	61	0	0
ปิดโครงการแล้ว	7	ออสสิริ วิลล่า ดอนจัน	ORP	บ้านแฝด	ส.ค.-61	16	64	15	58	1	6	15	58	0	0
				ทาวน์โฮม		73	214	73	214	0	0	73	214	0	0
	8	บัสฟ สันทราย - แม่ใจ	TCP	บ้านเดี่ยว	พ.ย.-63	357	1332	77	296	280	1035	73	279	4	17
	9	อามีเทก จงเหวน - สันกำแพง	ORP	บ้านเดี่ยว	ส.ค.-64	269	1622	35	245	234	1376	27	174	8	72
				ทาวน์โฮม	ก.ย.-65	33	77	4	11	29	65	1	3	3	9
				อาคารพาณิชย์	ยังไม่เปิดขาย	4	12	0	0	4	12	0	0	0	0
	10	บัสฟ รบโชค	ORP	บ้านเดี่ยว	ส.ค.-65	2	18	0	0	2	18	0	0	0	0
				บ้านแฝด		74	379	23	117	51	263	22	112	1	4
	11	ดี เอสเคป มหิดล	NH	บ้านเดี่ยว	ก.ย.-65	21	521	1	27	20	494	1	27	0	0
อยู่ระหว่าง การขายและ โอนกรรมสิทธิ์	12	อามีเทก ซุปเปอร์ไฮเวย์	ORP	บ้านเดี่ยว	ก.ย.-66	165	1170	12	87	153	1083	9	65	3	23
	13	ออสสิริ วิลล่า โซดนา	ORP	บ้านแฝด	ร.ค.-66	26	146	1	5	25	140	1	5	0	0
				ทาวน์โฮม		81	271	23	76	58	195	15	49	8	27
	14	ออสสิริ วิลล่า ทำไร่	ORP	บ้านเดี่ยว	ก.พ.-67	6	27	0	0	6	27	0	0	0	0
				บ้านแฝด		96	311	8	30	88	281	7	26	1	4
	15	ออสสิริ วิลล่า สันทราย	ORP	บ้านเดี่ยว	ส.ค.-67	11	65	1	8	10	57	0	0	1	8
				บ้านแฝด		254	786	15	53	239	733	12	41	3	11
	16	อามีเทก - รบโชค	ORP	บ้านเดี่ยว	ต.ค.-67	99	1148	5	68	94	1080	3	40	2	28
				รวมโครงการแบบรวม		2,878	12,262	1,402	4,927	1,476	7,335	-	1,312	4,492	90



สถานะโครงการ	ลำดับ	ชื่อโครงการ	บริษัท	ลักษณะโครงการ	สถานะการขาย						การขายและการโอนกรรมสิทธิ์					
					เปิดขาย	มูลค่าทั้งโครงการ		ขายแล้วสะสม		คงเหลือขาย		ความคืบหน้าการขาย (%)	โอนแล้ว		ขายแล้วโอน	
						ยุบิต	ลบ.	ยุบิต	ลบ.	ยุบิต	ลบ.		ยุบิต	ลบ.		
โครงการแบ่งสูง																
อยู่ระหว่าง การขายและ โอนกรรมสิทธิ์	1	เดอะ บีทซ์ 1 รวงโชค	NHP	คอนโดมิเนียม	พ.ค.-54	261	506	231	442	30	64	87.36%	229	439	2	3
	2	เดอะ บีทซ์ 2 ทองประกาย	NHP	คอนโดมิเนียม	พ.ค.-54	141	232	131	214	10	18	92.28%	130	211	1	2
	3	เดอะ บีทซ์ 3 รวงโชค-เทพนิมิต	NHP	คอนโดมิเนียม	ต.ค.-55	121	243	106	200	15	43	82.40%	103	197	3	3
	4	ดี เอสต้า คอนโด	NH	คอนโดมิเนียม	ร.ค.-55	589	2,650	568	2,568	21	82	96.92%	563	2,549	5	19
	5	อะไรซ์ มหิดล เฟส 1	NH	คอนโดมิเนียม	ส.ค.-61	191	474	153	385	38	89	81.18%	153	385	0	0
		อะไรซ์ มหิดล เฟส 2	NH	คอนโดมิเนียม	ต.ค.-61	189	486	125	333	64	154	68.43%	116	311	9	21
	6	เอสตรา สกายริเวอร์	NH	คอนโดมิเนียม	ต.ค.-62	523	2,380	488	2,159	35	221	90.73%	469	2,064	19	95
	7	เดอะ บีทซ์ ใจดียอด	NH	คอนโดมิเนียม	ส.ค.-62	78	186	66	161	12	25	86.68%	65	158	1	3
	8	อะไรซ์ ใจดียอดเมือง	NHP	คอนโดมิเนียม	ก.ค.-66	469	1,297	260	814	209	483	62.74%	0	0	260	814
	9	เดอะ บีทซ์ ใจดียอด 2	NH	คอนโดมิเนียม	ส.ค.-66	72	164	43	96	29	68	58.73%	27	60	16	37
	10	เดอะ บีทซ์ รวงโชค - ซิตี ฮิลล์ 1	NH	คอนโดมิเนียม	ส.ค.-66	79	170	56	126	23	44	73.95%	45	103	11	22
	11	อะไรซ์ ภูเก็ต (Arise Vipe)	NH	คอนโดมิเนียม	ร.ค.-67	411	1,318	8	27	403	1,291	2.07%	0	0	8	27
	อะไรซ์ ฮิลล์ (Arise Hill)	NH	คอนโดมิเนียม	พ.ย.-67	368	967	76	251	292	716	25.96%	0	0	76	251	
รวมโครงการแบ่งสูง						3,492	11,073	2,311	7,777	1,181	3,297	-	1,900	6,478	411	1,298
รวมโครงการแนวราบและแบ่งสูงทั้งหมด						6,370	23,335	3,713	12,704	2,657	10,632	-	3,212	10,971	501	1,733



(2) ธุรกิจประกอบกิจการโรงเรียนนานาชาติ

บริษัทฯ เล็งเห็นความสำคัญของการจัดการศึกษาที่มีความทันสมัย ด้านเทคโนโลยีและมีประสิทธิภาพระดับสากลให้กับเยาวชน และเพื่อรองรับ การเติบโตในอุตสาหกรรมที่มีการศึกษาที่มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง บริษัทจึงได้ขยายธุรกิจด้านการศึกษา โดยได้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ “บริษัท ออร์สอิน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด (ORE)” เพื่อดำเนินการจัดตั้งโรงเรียน ในระบบประกันนานาชาติในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่

บริษัท ออร์สอิน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด (ORE) ได้ลงนามความร่วมมือกับ Mill Hill Education Group ณ กรุงลอนดอน สหราชอาณาจักร เพื่อ เปิดโรงเรียนสาขาแรกในประเทศไทย โดยการนำเอารูปแบบและหลักสูตร การจัดการเรียนการสอนของ Mill Hill School มาใช้ ซึ่งจะทำให้ โรงเรียนนานาชาติมิลล์ฮิลล์ ประเทศไทย หรือ Mill Hill International School Thailand เป็นโรงเรียนแห่งแรกในภาคเหนือที่ใช้หลักสูตร Early years foundation stage statutory framework และ The national curriculum in England จาก Mill Hill School ซึ่งเป็นโรงเรียนที่มีชื่อเสียงและประวัติศาสตร์อันยาวนานประจำกรุงลอนดอน สหราชอาณาจักร

โรงเรียนนานาชาติมิลล์ฮิลล์ ประเทศไทย ตั้งอยู่ในสำนักงานเขตพื้นที่ การศึกษาประถมศึกษาเชียงใหม่ เขต 1 ภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงาน คณะกรรมการส่งเสริมการศึกษาเอกชน (สช.) กระทรวงศึกษาธิการ โรงเรียน จะเปิดสอนตั้งแต่ระดับชั้นเตรียมอนุบาล (Nursery) ถึงชั้นมัธยมศึกษาปีที่ 6 (Year 13) โดยมีบริษัท ออร์สอิน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด (ORE) เป็นผู้รับ ใบอนุญาตจัดตั้งโรงเรียน

อีกทั้ง ยังมุ่งเน้นการจัดการศึกษาที่เตรียมนักเรียนให้พร้อมสำหรับชีวิต ในปัจจุบันและอนาคตท่ามกลางความหลากหลายทางวัฒนธรรมและ ความก้าวหน้าของเทคโนโลยี โดยเน้นการเสริมสร้างความรู้ พัฒนาทักษะ และปลูกฝังคุณธรรมจริยธรรม สร้างคุณค่าให้กับนักเรียน พร้อมทั้ง ส่งเสริมให้มีความรับผิดชอบต่อสังคมและใส่ใจสิ่งแวดล้อม โดยมีกำหนด เปิดการสอนภาคการศึกษาแรกในเดือนกันยายน 2568

โดยการจัดตั้งโรงเรียนแห่งนี้เป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์ในขยายลูกค้าและ ตอบสนองความต้องการด้านการศึกษาระดับนานาชาติในประเทศไทย โดยเฉพาะในภาคเหนือ ซึ่งจะมอบโอกาสการศึกษาที่มีคุณภาพระดับโลก ให้แก่เยาวชนในภูมิภาคนี้ รวมถึงการใช้เทคโนโลยีในการเรียนการสอนที่ ทันสมัยและมีประสิทธิภาพ





รายละเอียด	ระดับชั้นที่จะเปิดสอน	ความจุจำนวนนักเรียนสูงสุด	จำนวนนักเรียนปัจจุบัน (ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2567)
โรงเรียนนานาชาติมิลล์ฮิลล์ ประเทศไทย	เตรียมอนุบาล (Nursery) - มัธยมศึกษาปีที่ 6 (Year 13)	150 ^{1/}	~ ^{2/}

หมายเหตุ : 1/ จำนวนรับนักเรียนสูงสุดสำหรับระดับชั้นเตรียมอนุบาล ที่จะเปิดการสอนภาคการศึกษาแรกในช่วงเดือนกันยายน 2568

2/ ปัจจุบันอยู่ในระหว่างการก่อสร้างอาคารอำนวยการ อาคารเรียน และการเตรียมความพร้อมด้านบุคลากร ทั้งนี้ได้เริ่มมีการเปิดรับสมัครนักเรียนแล้ว



2) การตลาดและการแข่งขัน

(ก) กลยุทธ์การตลาด

กลยุทธ์ด้านทำเลที่ตั้งโครงการ (Location Strategy)

ทำเลที่ตั้งโครงการเป็นหัวใจสำคัญของการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยกลุ่มบริษัทจะคัดเลือกที่ดินจากวิเคราะห์ในมิติต่างๆ อาทิเช่น ความสะดวกในการคมนาคม ลักษณะชุมชนใกล้เคียง ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล ตลาด และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ตอบโจทย์และเสริมสร้างคุณภาพชีวิตการอยู่อาศัย สำหรับทำเลโครงการที่อยู่ในตัวเมืองจังหวัดเชียงใหม่ ก็จะเป็นพัฒนาในรูปแบบคอนโดมิเนียม เพื่อตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ (life style) การทำงานหรือเพื่อการลงทุน จึงเน้นทำเลที่ตั้งในบริเวณย่านใจกลางเมืองศูนย์กลางธุรกิจเป็นหลัก สะดวกต่อการเดินทางไปยังที่ต่างๆ ในตัวเมืองเชียงใหม่ เช่น ย่านถนนนิมมานเหมินท์ เซ็นทรัลพลาซ่าเชียงใหม่ เซ็นทรัลเชียงใหม่แอร์พอร์ต ถนนเจดีย์ยอดเขารวมโชค เป็นต้น ส่วนโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบในตัวเมืองเชียงใหม่ นั้น จะเน้นพัฒนาโครงการที่ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าระดับกลางถึงระดับบนเป็นหลัก เนื่องจากมูลค่าของต้นทุนที่ดินต่อแปลงค่อนข้างสูง สำหรับโครงการที่อยู่นอกตัวเมืองเชียงใหม่ กลุ่มบริษัทก็จะเน้นการพัฒนาโครงการแนวราบเป็นหลัก ปัจจุบันมีโครงการที่เปิดขายแล้วครอบคลุมหลายพื้นที่ ซึ่งมีจุดเด่นคือ พื้นที่ใช้สอยและส่วนกลางที่กว้างขวาง พร้อมสโมสรหรือพื้นที่ให้บริการส่วนกลางที่ครบครัน เหมาะกับผู้ที่ต้องการพื้นที่มากขึ้น ความเงียบสงบ ไม่แออัด โดยกลุ่มบริษัทมีแผนพัฒนาโครงการบนที่ดินที่มีศักยภาพ ทำเลดี เดินทางสะดวก ทั้งทางทิศเหนือ-ทิศตะวันออก-ทิศใต้ของจังหวัดเชียงใหม่ และในปี 2567 กลุ่มบริษัทได้ขยายโครงการสู่ภูมิภาคอื่น ครั้งแรกบนทำเลกลาง-จังหวัดภูเก็ต โดยเน้นด้วยทำเลที่ตั้งใจกลางเมือง เดินทางสะดวกติดรถไฟฟ้าภูเก็ต สามารถเชื่อมต่อทำเลสำคัญทั้งเกาะภูเก็ต ไกล่สนามบิน ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล โรงเรียนนานาชาติ และหาดบางเทา รวมถึงแหล่งท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมที่หลากหลาย

กลยุทธ์ด้านการออกแบบผลิตภัณฑ์ (Product Design Strategy)

กลุ่มบริษัทพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยทุกประเภท อาทิเช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ และคอนโดมิเนียม ความหลากหลายของประเภทที่อยู่อาศัยสามารถรองรับความต้องการของกลุ่มลูกค้าได้หลากหลายกลุ่ม โดยมีกลยุทธ์ดังนี้

1. โครงการแนวราบ

โครงการแนวราบของกลุ่มบริษัทจะตั้งอยู่รอบนอกอำเภอเมืองจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลัก จึงมีพื้นที่ใช้สอย พื้นที่ส่วนกลาง สภาพแวดล้อม สโมสรหรือพื้นที่ให้บริการส่วนกลาง ที่กว้างขวางและครบครัน รวมถึงบรรยากาศที่สงบ ท่ามกลางพื้นที่สีเขียวที่ร่มรื่น ไม่แออัด มีความเป็นส่วนตัว มีระบบการรักษาความปลอดภัยที่ได้มาตรฐาน แบบบ้านที่ทันสมัย และคลับเฮาส์ ส่วนกลางที่ตอบโจทย์การทำกิจกรรมต่างๆ เช่น พื้นที่ออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ หรือการพบปะสังสรรค์ก็ตาม ซึ่งกลุ่มบริษัทจะพัฒนาโครงการแนวราบ โดยเน้นที่เดินทางสะดวกใกล้เมืองเชียงใหม่เป็นหลักบนขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 10 ไร่ขึ้นไปซึ่งจะมีความคุ้มค่าต่อขนาดพื้นที่ (Economy of scale) เน้นการพัฒนาโครงการตามกลยุทธ์ “บ้านพร้อมอยู่” หรือการสร้างเสร็จก่อนขาย สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบในตัวเมืองเน้นการพัฒนาโครงการสำหรับลูกค้าระดับกลางถึงระดับบน เช่น โครงการ The Escape หรือ โครงการ Habitat เป็นต้น ซึ่งจะมีลักษณะโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มลูกค้าที่กำลังขยายครอบครัวหรือลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูง นอกจากนี้ ยังมีโครงการที่ตอบโจทย์สำหรับผู้ประกอบการเชิงพาณิชย์ ไม่ว่าจะเป็นการทำร้านอาหาร สำนักงาน คลินิก ร้านสะดวกซื้อ เป็นต้น โดยจำแนกโครงการแนวราบได้เป็น 3 ประเภท ดังนี้



ภาพตัวอย่างบรรยากาศภายในโครงการแนวราบ



บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด

กลุ่มบริษัทพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวภายใต้ชื่อ “The Escape” “Habitat” และ “Belive” มีความโดดเด่นด้านบรรยากาศสภาพแวดล้อม คุณภาพวัสดุก่อสร้างทั้งภายในและภายนอก ระบบรักษาความปลอดภัย และแบบบ้านสไตล์ทันสมัย ซึ่งกลุ่มบริษัทให้ความสำคัญอย่างยิ่งเกี่ยวกับความสมบูรณ์แบบของที่อยู่อาศัย ความหลากหลายของแบบบ้านที่สวยงาม และทันสมัย ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญเพื่อตอบสนองกับความต้องการของแต่ละกลุ่มลูกค้า ภายใต้แนวคิดหลัก (Concept) และแนวทางการออกแบบ (Design) ที่มีจุดเด่นในแต่ละโครงการ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังเล็งเห็นถึงความสำคัญของปัญหาฝุ่นละออง จึงออกแบบนวัตกรรมบ้านปลอดฝุ่น “Comfort Air” กรองฝุ่นจากภายนอก ลด PM 2.5 ภายในบ้าน เต็มอากาศบริสุทธิ์จากภายนอกเข้าสู่ตัวบ้าน และกระเบื้องฟอกอากาศ Air ION ซึ่งช่วยกำจัดฝุ่นภายในบ้านและเพิ่มมวลอากาศสดชื่นตลอด 24 ชั่วโมง อีกทั้ง ยังมีนวัตกรรมบ้านประหยัดพลังงานอีกด้วย

ทาวน์โฮม

กลุ่มบริษัทได้พัฒนาโครงการทาวน์โฮม ภายใต้ชื่อ “Ornsirin Ville” ซึ่งตอบโจทย์ทั้งด้านไลฟ์สไตล์ ทำเลใกล้ตัวเมือง และมีบรรยากาศสภาพแวดล้อมที่ดี ภายใต้แนวคิด “ทาวน์โฮมคุณภาพที่ออกแบบฟังก์ชันได้อย่างลงตัว” ด้วยสัดส่วนพื้นที่ภายในบ้านที่ลงตัว รองรับทุกไอเดียสร้างสรรค์ได้อย่างเต็มที่ พร้อมความเป็นส่วนตัวโดยมีฟังก์ชันห้องมากถึง 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ ซึ่งห้องนอนใหญ่มีห้องน้ำและ Walk-in Closet ในตัว

อาคารพาณิชย์

กลุ่มบริษัทพัฒนาโครงการอาคารพาณิชย์ภายใต้ชื่อ “Urban MYX” บนทำเลที่ตั้งติดถนนเส้นหลักที่การจราจรคับคั่งและใกล้ตัวเมืองหรือตลาด เพื่อตอบโจทย์เรื่องทำเลที่เหมาะสมแก่การประกอบธุรกิจ ซึ่งเป็นปัจจัยหลักในการเลือกซื้ออาคารพาณิชย์ของลูกค้า โดยที่ผ่านมามีกลุ่มลูกค้าหลากหลายไม่ว่าจะเป็นผู้ประกอบการที่ใช้ประโยชน์โดยพัฒนาเป็นสำนักงาน (Home office) คลินิก ร้านอาหาร รวมถึงเพื่อการพาณิชย์อื่นๆ หรือเพื่ออยู่อาศัยก็ตาม พร้อมด้วยพื้นที่หน้าร้านและพื้นที่จอดรถที่กว้างขวาง





2. โครงการแนวสูง

กลุ่มบริษัทได้พัฒนาโครงการแนวสูง ภายใต้ชื่อ “The Astra” “Arise” และ “The Next” ซึ่งสามารถเปิดจองหรือเปิดขาย (Pre-Sale) ตั้งแต่ได้แบบพิมพ์เขียวและได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งเป็นสำคัญสำหรับคอนโดมิเนียม ก็จะเน้นทำเลในตัวเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ใกล้แหล่งชุมชน สถานที่ทำงานในเมือง สถานศึกษา โรงพยาบาล ตลาด ห้างสรรพสินค้า เป็นต้น ในส่วนการพัฒนาโครงการ ออกแบบเน้นความหลากหลาย ใช้วัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพ และราคาที่เหมาะสม บนพื้นฐานการออกแบบที่มีความเอาใจใส่และรักษาสิ่งแวดล้อม รวมถึงการมีบริเวณที่ใช้เป็นส่วนกลางที่ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ sống ผู้อยู่อาศัย การมีฟิตเนส สระว่ายน้ำ หรือพื้นที่ประกอบกิจกรรมส่วนกลางต่างๆ



ภาพตัวอย่างบรรยากาศภายในโครงการแนวสูง

กลยุทธ์ด้านบริการหลังการขาย (After Sale Service Strategy)

ฝ่ายบริการหลังการขายมีหน้าที่ดูแลความเรียบร้อย และการบำรุงรักษาสินทรัพย์ของโครงการ โดยให้บริการครอบคลุมตั้งแต่การดูแลบ้าน และอาคารในระหว่างการรับประกัน การดูแลความเรียบร้อยในพื้นที่ส่วนกลาง การดูแลความเรียบร้อยของระบบสาธารณูปโภค การอนามัย และความสะอาดภายในโครงการ เป็นต้น ไม่ว่าบ้านหรืออาคารหรือห้องชุดของลูกค้าจะยังอยู่ในระยะเวลาประกัน (ตามตารางข้างล่าง) หรือไม่อยู่ในระยะเวลาประกันแล้วก็ตาม ลูกค้าสามารถแจ้งขอความช่วยเหลือ เรื่องการแจ้งซ่อม หรือแจ้งข้อร้องเรียนผ่านระบบบริการออนไลน์บนเว็บไซต์บริษัทได้

กลยุทธ์ด้านการกำหนดราคา (Pricing Strategy)

ลูกค้าส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจะเป็นลูกค้าที่มีรายได้ปานกลางเป็นส่วนใหญ่ แต่กลุ่มบริษัทมีพัฒนาโครงการที่ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระดับสูงเช่นกัน ในการกำหนดราคาของแต่ละโครงการจะสอดคล้องกับความสามารถในการผ่อนชำระของแต่ละกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เป็นองค์ประกอบที่สำคัญในการกำหนดราคาขาย ได้แก่ ราคาที่อยู่อาศัยของคู่แข่งในบริเวณใกล้เคียง เฉพาะโครงการที่เปิดขายในช่วงเวลาที่มีคู่แข่งเปิดขายอยู่ การกำหนดราคาจึงต้องพิจารณาจากคู่แข่งเป็นสำคัญด้วย (Competition Pricing) การใช้ราคาคู่แข่งที่มีลักษณะโครงการใกล้เคียงกันเป็นราคาอ้างอิง โดยเฉพาะคู่แข่งที่เป็นผู้นำตลาดในพื้นที่ผ่านการวิเคราะห์ทางการตลาดในทำเลนั้นๆ อาทิเช่น อุบลสงค์ อุทยาน และกำลังซื้อของลูกค้าในแต่ละพื้นที่ เพื่อที่กลุ่มบริษัทจะกำหนดราคาขายที่






เหมาะสมเพื่อมุ่งใจลูกค้า รวมถึงเสนอจุดเด่นอื่นๆ ที่ดีกว่าและสามารถแข่งขันได้ เช่น ขนาดพื้นที่ที่มากกว่า ฟังก์ชันการใช้งานในบ้านหรือคอนโดมิเนียมที่ลงตัวกว่า หรือส่วนกลางที่สวยงามและแตกต่างมีเอกลักษณ์มากกว่า เป็นต้น และอีกองค์ประกอบสำคัญ คือการกำหนดราคาจากปัจจัยหลักคือต้นทุนรวมของโครงการ เช่น ต้นทุนค่าที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายแฝงต่างๆ ในการดำเนินโครงการ รวมไปถึงค่าเผื่อเหลือเผื่อขาดที่จะถูกพิจารณาให้รอบด้านทุกมิติ อาทิ ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย ค่าเผื่อความล่าช้าจากกระบวนการขออนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) เป็นต้น

ลักษณะลูกค้าและกลุ่มเป้าหมาย

ลูกค้าของกลุ่มบริษัท แบ่งเป็น 1) กลุ่มคนไทยที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลักที่ต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่พักอาศัยถาวร 2) กลุ่มคนไทยจากจังหวัดอื่นๆ ที่ต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยถาวรหรือชั่วคราว ที่พักตากอากาศ เพื่อการลงทุน หรือเพื่อทำการค้าขายเชิงพาณิชย์ และ 3) กลุ่มชาวต่างชาติ ที่มีความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่พักอาศัย หรือเพื่อการลงทุน ซึ่งบริษัทมีประเภทอสังหาริมทรัพย์ครอบคลุมตอบโจทยหลากหลายกลุ่มเป้าหมาย มีราคาขายที่สอดคล้องกับความสามารถและกำลังซื้อของแต่ละกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย รวมถึงออกแบบให้เหมาะสมกับลักษณะการอยู่อาศัย ลักษณะครอบครัววัยทำงาน รวมถึงการตอบโจทยด้านรสนิยมของกลุ่มคนรุ่นใหม่ เช่น พื้นที่ออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ การพักผ่อนที่สงบ หรือการพบปะสังสรรค์ เป็นต้น

กลุ่มแบรนด์	ประเภทสินค้า	ช่วงราคา	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
โครงการแนวราบ			
	ทาวน์โฮม, บ้านแฝด	2.5 - 4.0 ล้านบาท	ผู้ที่ต้องการอาศัยใกล้เมืองหรือทำงานในเมือง อายุ 25-45 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 35,000 - 60,000 บาท โดยเป็นกลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลักและจังหวัดใกล้เคียง
	บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด	3.0 - 8.0 ล้านบาท	ผู้ที่ต้องการแยกครอบครัวหรือเริ่มต้นครอบครัว อายุ 30-45 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 60,000 - 80,000 บาท โดยเป็นกลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลัก คนกรุงเทพฯ ที่ต้องการย้ายถิ่นฐานหรือบ้านหลังที่ 2 และจังหวัดใกล้เคียง
	บ้านเดี่ยว	2.0 - 5.0 ล้านบาท	คนที่ต้องการแยกครอบครัวหรือเริ่มต้นครอบครัว อายุ 35-50 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 60,000 - 80,000 บาท
	บ้านเดี่ยว	5.0 - 20.0 ล้านบาท	ครอบครัวใหญ่หรือมีตั้งแต่ 3 เจเนอเรชัน อายุ 35-50 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 80,000 - 150,000 บาท โดยเป็นกลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลัก คนกรุงเทพฯ ที่ต้องการย้ายถิ่นฐานหรือบ้านหลังที่ 2 และจังหวัดใกล้เคียง
	บ้านเดี่ยว	20.0 - 35.0 ล้านบาท	นักธุรกิจหรือเจ้าของกิจการที่ต้องการรางวัลแห่งความสำเร็จให้กับชีวิต อายุ 35-55 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 200,000 บาทขึ้นไป โดยเป็นกลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่และคนกรุงเทพฯ ที่ต้องการย้ายถิ่นฐานหรือบ้านหลังที่ 2 เป็นหลักและจังหวัดใกล้เคียง
	อาคารพาณิชย์	4.0 - 8.0 ล้านบาท	เจ้าของกิจการ อายุ 35-50 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 60,000 - 80,000 บาท โดยเป็นกลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลักและจังหวัดใกล้เคียง
	อาคารพาณิชย์	2.0 - 8.0 ล้านบาท	เจ้าของกิจการ อายุ 30-45 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 35,000 - 65,000 บาท โดยเป็นกลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลักและจังหวัดใกล้เคียง








กลุ่มแบรนด์	ประเภทสินค้า	ช่วงราคา	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
โครงการแนวสูง			
	Low rise Condominium	1.5 - 3.5 ล้านบาท	กลุ่มผู้เริ่มทำงาน ต้องการอาศัยในเมือง อายุ 25-40 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 25,000 - 40,000 บาท โดยเป็นกลุ่มชาวต่างชาติ กลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลัก และจังหวัดใกล้เคียง
	High rise Condominium	1.7 - 5.0 ล้านบาท	กลุ่มผู้ที่ทำงานในเมือง อายุ 25-40 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 30,000 - 60,000 บาท โดยเป็นกลุ่มชาวต่างชาติ กลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลัก คนกรุงเทพฯ ที่ต้องการย้ายถิ่นฐานหรือบ้านหลังที่ 2 และจังหวัดใกล้เคียง
	High rise Condominium	3.0 - 17.0 ล้านบาท	นักธุรกิจและกลุ่มผู้ทำงานในเมือง อายุ 35-55 ปี รายได้ครอบครัวตั้งแต่ 50,000 - 200,000 บาท โดยเป็นกลุ่มชาวต่างชาติ กลุ่มคนจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลัก คนกรุงเทพฯ ที่ต้องการย้ายถิ่นฐานหรือบ้านหลังที่ 2 และจังหวัดใกล้เคียง

หมายเหตุ - สำหรับโครงการใหม่ตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นไป กลุ่มบริษัทจะไม่ใช้ชื่อแบรนด์ "ออร์สิริน" แต่จะพัฒนาโครงการใหม่ภายใต้ชื่อแบรนด์อื่นๆ เพื่อให้สื่อถึงความชัดเจนในกลุ่มผลิตภัณฑ์มากขึ้น
- สำหรับโครงการใหม่ตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นไป กลุ่มบริษัทจะไม่ใช้ชื่อแบรนด์ "บิซิเนสโฮม" แต่จะพัฒนาโครงการอาคารพาณิชย์ภายใต้ชื่อแบรนด์ "เออร์เบิน มิกซ์" เพียงแบรนด์เดียว

กลยุทธ์ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย (Place Strategy)

กลุ่มบริษัทมีช่องทางการจัดจำหน่ายหลักๆ ได้แก่ 1.) พนักงานขายของกลุ่มบริษัทที่ประจำอยู่ตามสำนักงานขายในหรือใกล้โครงการ 2.) นายหน้า ที่กลุ่มบริษัทมีการตกลงจัดทำสัญญานายหน้าและผ่านช่องทางออนไลน์ของนายหน้า ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นการขายให้แก่ลูกค้าต่างชาติ 3.) การแนะนำผ่านคนรู้จักที่เป็นลูกบ้านของโครงการ นอกจากนี้กลุ่มบริษัทมีช่องทางประชาสัมพันธ์อื่นๆ หลายช่องทางเพื่อสื่อสารแก่ผู้ที่สนใจและลูกค้าเป้าหมาย ทั้งช่องทาง Offline เช่น ป้ายโฆษณาหน้าโครงการ เป็นต้น และช่องทางออนไลน์ (Online) ลูกค้าสามารถเข้าถึงข้อมูลโครงการและโปรโมชั่นสำคัญ ความคืบหน้างานก่อสร้างในโครงการใหม่ รวมถึงข้อมูลเกี่ยวกับกลุ่มบริษัทได้ด้วยตนเอง ซึ่งเป็นช่องทางเข้าถึงที่สะดวกและเข้าถึงง่าย ดังนี้

- 1) Website: <https://ornsirin.co.th>
- 2)  Facebook page: Ornsirin PLC
- 3)  Instagram: ORNSIRIN PLC
- 4)  YouTube Channel: Ornsirin PLC
- 5)  LINE Official Account: ORNSIRIN
6.  TIKTOK : Ornsirin PLC



กลยุทธ์ด้านการส่งเสริมการขาย (Promotion Strategy)

กลุ่มบริษัทมีแคมเปญการส่งเสริมการขายในหลากหลายรูปแบบ โดยจะพิจารณาจากความจำเป็นและความต้องการของลูกค้าเป็นสำคัญ การจัดโปรโมชั่นเพื่อสนับสนุนการขายที่อยู่อาศัยจะขึ้นอยู่กับแต่ละลักษณะโครงการในแต่ละช่วงเวลาที่เปิดการขายโครงการ ทั้งนี้ โปรโมชั่นที่กลุ่มบริษัทนำเสนอให้แก่ลูกค้า อาทิ พรีค่าส่วนกลางฟรี 3 ปี ฟรีค่าโอนกรรมสิทธิ์ ฟรีค่างานซ่อม ช่วยผ่อน บัตรกำนัล (Gift Voucher) เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น

(v) ภาพรวมของการแข่งขัน

คู่แข่งของกลุ่มบริษัทแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มหลัก ได้แก่ แบรนด์ระดับประเทศ (National Brand) และแบรนด์ระดับท้องถิ่น (Local Brand) ซึ่งสามารถแบ่งได้ ดังนี้

1. **แบรนด์ระดับประเทศ (National Brand)** หมายถึง คู่แข่งที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือบริษัทในเครือของบริษัทจดทะเบียน ซึ่งมีโครงการจำนวนมาก กระจายตัวอยู่ทุกภูมิภาคของประเทศ รวมถึงจังหวัดเชียงใหม่ อาทิ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เป็นต้น
2. **แบรนด์ระดับท้องถิ่น (Local Brand)** หมายถึง คู่แข่งที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่มีโครงการจำนวนมากที่กระจายตัวอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ อาทิ บริษัท กาญจน์กนก พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารมีความมั่นใจในความสามารถในการแข่งขัน จากจุดเด่นของผลิตภัณฑ์และกลยุทธ์การตลาดของกลุ่มบริษัท ศักยภาพในการแข่งขัน ท่ามกลางโครงการ การบริหารต้นทุน เพื่อพัฒนาโครงการที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าภายใต้แบรนด์ที่เข้มแข็งในจังหวัดเชียงใหม่ โดยคู่แข่งในตลาดอสังหาริมทรัพย์สามารถสรุปได้ดังนี้



การประกอบธุรกิจและ
ผลการดำเนินงาน



การกำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน



เอกสารแนบ

คู่แข่งในตลาดคอสโงฮาริมกรัฟฟี่ประเภทโครงการแนวราบ

ลำดับ	โครงการของกลุ่มบริษัท / ทำเลที่ตั้งโครงการ / ระดับราคาเฉลี่ย	โครงการคู่แข่ง	
		คู่แข่งในพื้นที่ (Local Brand)	คู่แข่งบริษัทจดทะเบียน (National Brand)
1	ออสติน 6 สันกำแพง ต.สันป่าเลอ อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่ ราคาขายเริ่มต้น บ้านเดี่ยว 2.8-4.0 ล้านบาท / ทาวน์โฮม 2.0 - 2.7 ล้านบาท	1. โครงการ อีสท์ ทาวน์-ท่าเรือ โดย บริษัท อีสท์ แอสเสท จำกัด ราคาเริ่มต้น 1.48 ล้านบาท 2. โครงการ cozy ท่าเรือ โดย บริษัท บ้านสวย ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด ราคาเริ่มต้น 1.29 ล้านบาท	1. โครงการ ไกลด์ทาวน์ ซุปเปอร์ไฮเวย์ โดย บมจ.เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) ราคาเริ่มต้น 2.79 ล้านบาท 2. โครงการ พญาภิบาล วิลล่า พายัพ โดย บมจ.พญาภิบาล เรียลเอสเตท ราคาเริ่มต้น 1.99 ล้านบาท
2	บิลล์ วงแหวนสันกำแพง ต.สันป่าเลอ อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่ ราคาขายเริ่มต้น 4.29 ล้านบาท	1. โครงการ บ้านกาญจน์กนก 2 เฟส 3 โดย บริษัท กาญจน์กนก พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ราคาเริ่มต้น 3.50 ล้านบาท 2. โครงการ เดอะพรีโก รีดอร์วิว โดย บริษัท รอยัล สยาม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ราคาเริ่มต้น 3.89 ล้านบาท 3. โครงการ บ้านธนเกษณ โดย บริษัท ซี เอ็น แอสเสท จำกัด ราคาเริ่มต้น 3.30 ล้านบาท	1. โครงการ ศุภาลักษณ์ดินวิลล์ โดย บมจ.ศุภาลักษณ์ ราคาเริ่มต้น 4.90 ล้านบาท 2. โครงการ The Plant มหิดล-เจริญเมือง - โดย บมจ.พญาภิบาล เรียลเอสเตท - ราคาเริ่มต้น 3.59 ล้านบาท 3. โครงการศุภาลักษณ์ แกรนด์วิลล์ สันกำแพง โดย บมจ.ศุภาลักษณ์ ราคาเริ่มต้น 3.99-14.51 ล้านบาท 4. โครงการวรารมย์ พรีเมียม แก้วนวรัฐ โดย บมจ.ควอลิตี้เฮาส์ ราคาเริ่มต้น 4.4-9.3 ล้านบาท
3	ออสติน 11 - แม่โจ้ ต.หนองหาร อ.สันทราย จ.เชียงใหม่ ราคาขายเริ่มต้น 2.3 - 5.0 ล้านบาท	1. โครงการ The Clifford โดย บริษัท ซี เอ็น แอสเสท จำกัด ราคาเริ่มต้น 2.90 ล้านบาท 2. โครงการ ดิฉันา วาเลย์ สันทราย โดย บริษัท ทิพทิมมีย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ราคาเริ่มต้น 1.89 ล้านบาท	1. โครงการ ศุภาลักษณ์บลอสส์ ดอนแก้ว แม่ริม - บมจ.ศุภาลักษณ์ - ราคาเริ่มต้น 3.29 ล้านบาท
4	ออสติน 14 สันทราย-แม่โจ้ ต.ป่าไผ่ อ.สันทราย จ.เชียงใหม่ ราคาขายเริ่มต้น บ้านเดี่ยว 2.3 - 4.5 ล้านบาท / อาคารพาณิชย์ 2.0 - 3.5 ล้านบาท	1. โครงการ Life Sansai โดย บริษัท เสริมสิริ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ราคาเริ่มต้น 1.29 ล้านบาท 2. โครงการดิฉันา วาเลย์ แม่โจ้ โดย บริษัท ทิพทิมมีย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ราคาเริ่มต้น 1.60 ล้านบาท	-
5	บิสซิเนสเซ็นเตอร์ 1 รวมโชค ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ ราคาขายเริ่มต้น 4.5 - 8.0 ล้านบาท	1. โครงการ Fifth Avenue รวมโชค โดย บริษัท ฟิฟธ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ราคาเริ่มต้น 6.90 ล้านบาท 2. โครงการ สตาร์เอวีนว 2 โดย บริษัท สตาร์ เอวีนว จำกัด ราคาเริ่มต้น 6.59 ล้านบาท	1. โครงการ ศุภาลักษณ์บอนด์บัส โดย บมจ.ศุภาลักษณ์ ราคาเริ่มต้น 3.39 ล้านบาท
6	เออร์เบิร์น มิกซ์ หางดง ก.เชียงใหม่-หางดง ต.หางดง อ.หางดง จ.เชียงใหม่ ราคาขายเริ่มต้น 3.89 ล้านบาท	1. โครงการ สตาร์เอวีนว 5 โดย บริษัท สตาร์เอวีนว จำกัด ราคาเริ่มต้น 5.99 ล้านบาท 2. โครงการ Malada MAZ หางดง โดย บริษัท ฟิฟธ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ราคาเริ่มต้น 3.81 ล้านบาท	-



ลำดับ	โครงการของกลุ่มบริษัท / ทำเลที่ตั้งโครงการ / ระดับราคาเฉลี่ย	โครงการคู่แข่ง	
		คู่แข่งในพื้นที่ (Local Brand)	คู่แข่งบริษัทจดทะเบียน (National Brand)
7	ออสติน วิลล์ ดอนจัน ต.ท่าศาลา อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ ราคาขายเริ่มต้น บ้านแฝด 3.5-4.0 ล้านบาท / ทาวน์โฮม 2.5- 3.0 ล้านบาท	1. โครงการ The Urbana+3 โดย บริษัท ปาล์มสปริงส์ เพชร จำกัด ราคาเริ่มต้น 3.29 ล้านบาท	1. โครงการ พุกชา วิลล์ พายัพ โดย บมจ.พุกชา เรียลเอสเตท ราคาเริ่มต้น 1.99 ล้านบาท 2. โครงการโกลด์น ทาวน์ เจ ธัญเมือง-ซูเปอร์ไฮเวย์ โดย บมจ.เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) ราคาเริ่มต้น 2.29 ล้านบาท
8	บิลล์ สันทราย-แม่ใจ ต.หนองหาร อ.สันทราย จ.เชียงใหม่ ราคาขายเริ่มต้น 2.99 ล้านบาท	1. โครงการ กาญจน์กนกวิลล์ 16 โดย บริษัท กาญจน์กนก พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ราคาเริ่มต้น 3.2 ล้านบาท 2. โครงการ The Clifford โดย บริษัท ซี เอ็น แอสเส็ก จำกัด ราคาเริ่มต้น 2.9 ล้านบาท 3. โครงการ ดีน่า วาเลย์ สันทราย โดย บริษัท กิฟทิมมย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ราคาเริ่มต้น 1.99 ล้านบาท	1. โครงการ ศุภาลิบลาล่า ดอนแก้ว แม่ริม โดย บมจ.ศุภาลิบล ราคาเริ่มต้น 3.29 ล้านบาท
9	ฮาปีเทก วงแหวน-สันกำแพง ต.สันป่าเลียด อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่ ราคาขายเริ่มต้น 6.19 ล้านบาท	1. โครงการ ไชย ชิกเนเจอร์ โดย บริษัท ไชยพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ราคาเริ่มต้น 5.40 ล้านบาท 2. โครงการ The Grand Park Chiang Mai โดย บริษัท สยาม เรียลเอสเตท ไซส์ชั่น จำกัด ราคาเริ่มต้น 5.86 ล้านบาท	1. โครงการ มันทนา สันทราย โดย บมจ.แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ราคาเริ่มต้น 7.29 ล้านบาท 2. โครงการ นิรติ เชียงใหม่ โดย บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา ราคาเริ่มต้น 6.69 ล้านบาท 3. โครงการสโวลล์ สันกำแพง โดย บมจ.แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ราคาเริ่มต้น 5.79 ล้านบาท 4. โครงการศุภาลิบล แกรนด์วิลล์ สันกำแพง โดย บมจ.ศุภาลิบล ราคาเริ่มต้น 3.99-14.51 ล้านบาท
10	ดี เอสเคป มหิดล ต.ป่าแดด อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ ราคาขายเริ่มต้น 26.69 ล้านบาท	1. โครงการ เดอะพินนาเคิล กุลพินรัวิลส์ 17 โดย บริษัท กุลพินรัวิลส์ กรุ๊ป จำกัด ราคาเริ่มต้น 27.50 ล้านบาท 2. โครงการ ดิอริ่น่ากุลพินรัวิลส์ 14 โดย บริษัท กุลพินรัวิลส์ กรุ๊ป จำกัด ราคาเริ่มต้น 20.00 ล้านบาท	1. โครงการ มันทนา SERENE LAKE โดย บมจ.แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ราคาเริ่มต้น 14.9 ล้านบาท 2. โครงการ นันทวัน SERENE LAKE โดย บมจ.แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ราคาเริ่มต้น 18.59 ล้านบาท
11	บิลล์ รวมโชค ต.สันผีเสื้อ อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ ราคาขายเริ่มต้น 3.99 ล้านบาท	1. โครงการ ฟิลโล่ 142 โดยบริษัท เจเอสดับบลิว พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ราคาเริ่มต้น 3.93 ล้านบาท 2. โครงการ โมโนทาวน์ 3 สันผีเสื้อ โดย บริษัท สเปซ แอนด์ โค จำกัด ราคาเริ่มต้น 3.99 ล้านบาท 3. โครงการ ปาล์มวิลล์ แยกวงษ์สิงห์-โชตนา โดย บริษัท ปาล์ม สปริงส์ เพชร จำกัด ราคาเริ่มต้น 6.49 ล้านบาท 4. โครงการ HOLM สันผีเสื้อ โดย บริษัท สเปซ แอนด์ โค จำกัด ราคาเริ่มต้น 4.19 ล้านบาท	1. โครงการ ศุภาลิบล วิลล์ สันผีเสื้อ โดย บมจ.ศุภาลิบล ราคาเริ่มต้น เริ่มต้น 2.29 ล้านบาท



การประกอบธุรกิจและ
ผลการดำเนินงาน



การกำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน



เอกสารแนบ

ลำดับ	โครงการของกลุ่มบริษัท / ทำเลที่ตั้งโครงการ / ระดับราคาเฉลี่ย	โครงการคู่แข่ง	
		คู่แข่งในพื้นที่ (Local Brand)	คู่แข่งบริษัทจดทะเบียน (National Brand)
12	ฮาบีแทก ซูเปอร์ไฮเวย์ ต.ไฮสแกน อ.สารภี จ.เชียงใหม่ ราคาขายเริ่มต้น 6.19 ล้านบาท	1. โครงการ กาญจนกนก 12 โดย บริษัท กาญจนกนก พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ราคาเริ่มต้น 3.7 ล้านบาท 2. โครงการ กาญจนกนกวิลล์ 15 โดย บริษัท กาญจนกนก พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ราคาเริ่มต้น 3.1 ล้านบาท 3. โครงการ ดิฉัน วาเลย์ ซูเปอร์ 3 โดย บริษัท กิฟทิมมีย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ราคาเริ่มต้น 2-5 ล้านบาท	-
13	ออสติน วิลล์ โซตนา ต.ช้างเผือก อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ ราคาขายเริ่มต้น 2.79 ล้านบาท	1. โครงการ ปาล์มวิลล์ แยกวงสิงห์โซตนา โดย บริษัท ปาล์ม สปริงส์ เพลซ จำกัด ราคาเริ่มต้น 6.49 ล้านบาท 2. โครงการ โมโนทาวน์ 3 สันผีเสื้อ โดย บริษัท สเปซ แอนด์ โค จำกัด ราคาเริ่มต้น 3.99 ล้านบาท 3. โครงการ พิลโล่ 142 โดย บริษัท เจอสดับบลิว พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ราคาเริ่มต้น 3.93 ล้านบาท 4. โครงการ HOLM สันผีเสื้อ โดย บริษัท สเปซ แอนด์ โค จำกัด ราคาเริ่มต้น 4.19 ล้านบาท	1. โครงการศุภาลัย พาร์ควิลล์ ช้างเผือก โดย บมจ.ศุภาลัย ราคาเริ่มต้น เริ่มต้น 4 ล้านบาท 2. โครงการศุภาลัยวิลล์ โซตนา-รวมโชค โดย บมจ.ศุภาลัย ราคาเริ่มต้น เริ่มต้น 3 ล้านบาท
14	ออสติน วิลล์ ทาวน์ ต.สันป่าเลศ อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่ ราคาขายเริ่มต้น 3.39 ล้านบาท	1. โครงการ ธีร์ ทาวน์-ทาวน์ โดย บริษัท ธีร์ แอสเสท จำกัด ราคาเริ่มต้น 1.48 ล้านบาท 2. โครงการ cozy ทาวน์ โดย บริษัท บ้านสวย ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด ราคาเริ่มต้น 1.29 ล้านบาท	1. โครงการ โกลด์ทาวน์ ซูเปอร์ไฮเวย์ โดย บมจ.เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) ราคาเริ่มต้น 2.79 ล้านบาท 2. โครงการ พุกชา วิลล์ พายัพ โดย บมจ.พุกชา เรียลเอสเตท ราคาเริ่มต้น 1.99 ล้านบาท
15	ออสติน วิลล์ สันทราย ต.หนองหาร อ.สันทราย จ.เชียงใหม่ ราคาขายเริ่มต้น 2.85 ล้านบาท	1. โครงการ กาญจนกนกวิลล์ 16 โดยบริษัท กาญจนกนก พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ราคาเริ่มต้น 3.2 ล้านบาท 2. โครงการ ดิฉัน วาเลย์ สันทราย โดย บริษัท กิฟทิมมีย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ราคาเริ่มต้น 1.99 ลบ. 3. โครงการเดอะ พรอมีเนนซ์ พราวด์ โดย บริษัท ธีร์แอสเสท จำกัด ราคาเริ่มต้น 3.8 ล้านบาท	1. โครงการ villaggio สันทราย-เชียงใหม่ โดย บมจ.แลนด์แอนด์เฮาส์ ราคาเริ่มต้น 2.29 ล้านบาท
16	ฮาบีแทก รวมโชค ต.สันผีเสื้อ อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ ราคาขายเริ่มต้น 12.19 ล้านบาท	1. โครงการ ปาล์มวิลล์ แยกวงสิงห์โซตนา โดย บริษัท ปาล์ม สปริงส์ เพลซ จำกัด ราคาเริ่มต้น 6.49 ล้านบาท	1. โครงการ เศรษฐสิริ รวมโชค โดย บมจ.แสนสิริ ราคาเริ่มต้น 20-35 ล้านบาท 2. โครงการ ลัดดาธรมย์ อลิกันซ์ ศาลากลาง โดย บมจ.ควอลิตี้เฮาส์ ราคาเริ่มต้น 15.7 ล้านบาท



คู่แข่งในตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการแนวสูง

ลำดับ	โครงการของกลุ่มบริษัท / ทำเลที่ตั้ง โครงการ / ระดับราคาเฉลี่ย	โครงการคู่แข่ง	
		คู่แข่งในพื้นที่ (Local Brand)	คู่แข่งบริษัทจดทะเบียน (National Brand)
1	เดอะ เน็กซ์ 1 รวมโชค ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ ราคาขายเริ่มต้น 1.5 - 3.5 ล้านบาท	1. โครงการ The Canale Condo โดย บจก.เดอะโน้ (ไทยแลนด์) ราคาเริ่มต้น 1.69 ล้านบาท	1. โครงการ ดีคอนโด โดย บมจ.แสนสิริ ราคาเริ่มต้น 2.66 ล้านบาท
2	เดอะ เน็กซ์ 2 หองประทับ ต.ท่าศาลา อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ ราคาขายเริ่มต้น 1.5 - 3.5 ล้านบาท	1. โครงการ เดอะโน้ ท่าศาลา โดย บจก.เดอะโน้ (ไทยแลนด์) ราคาเริ่มต้น 2.21 ล้านบาท 2. โครงการ Finn Condo โดย บจก. แอลดับบลิวเอส เรียลเอสเตท ราคาเริ่มต้น 1.49 ล้านบาท	1. โครงการ ศุภาลิขมอนด์ โดย บมจ.ศุภาลิข ราคาเริ่มต้น 1.89 ล้านบาท
3	เดอะ เน็กซ์ 3 รวมโชค-เทพปัญญา ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ ราคาขายเริ่มต้น 1.5 - 3.5 ล้านบาท	1. โครงการ The Canale Condo โดย บจก.เดอะโน้ (ไทยแลนด์) ราคาเริ่มต้น 1.69 ล้านบาท	1. โครงการ ดีคอนโด โดย บมจ.แสนสิริ ราคาเริ่มต้น 1.89 ล้านบาท
4	ดี เอสตรา ต.ช้างคลาน อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ ราคาขายเริ่มต้น 3.0 - 17.0 ล้านบาท	1. โครงการ The Erawan Condo โดย บจก.โฮม แอนด์ ภัคเกษม ราคาเริ่มต้น 4.46 ล้านบาท 2. โครงการ เดอะวัน เชียงใหม่ โดย บจก.มายุาเชียงใหม่ ราคาเริ่มต้น 1.90 ล้านบาท	1. โครงการ เดอะเบสโฮท์ โดย บมจ.แสนสิริ ราคาเริ่มต้น 2.49 ล้านบาท
5	อะโรซ์ มหิดล ต.ป่าแดด อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ ราคาขายเริ่มต้น 1.7 - 5.0 ล้านบาท	1. โครงการ มหิดล คอนโด โดย บจก.ตั้งไทยกรุ๊ป ราคาเริ่มต้น 1.57 ล้านบาท 2. โครงการ Le Chamonix โดย บจก.ลักซูรี่ เชียงใหม่ แลนด์ ราคาเริ่มต้น 1.69 ล้านบาท 3. โครงการ วันพลัส 5 โดย บจก.กาญจน์กนก พร็อพเพอร์ตี้ ราคาเริ่มต้น 1.50 ล้านบาท	1. โครงการ Escent Condo โดย บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา ราคาเริ่มต้น 1.90 ล้านบาท
6	เดอะ เน็กซ์ เจียดยอด ต.ช้างเผือก อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ ราคาขายเริ่มต้น 1.7 - 3.5 ล้านบาท	1. โครงการ วันพลัส เจียดยอด3 โดย บจก.กาญจน์กนก พร็อพเพอร์ตี้ ราคาเริ่มต้น 1.82 ล้านบาท 2. โครงการ วันพลัส เจียดยอด 1&2 โดย บจก.กาญจน์กนก พร็อพเพอร์ตี้ ราคาเริ่มต้น 1.59 ล้านบาท	1. โครงการ Escent Condo โดย บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา ราคาเริ่มต้น 1.90 ล้านบาท
7	ดี เอสตรา สกายริเวอร์ ต.ช้างคลาน อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ ราคาขายเริ่มต้น 3.0 - 17.0 ล้านบาท	1) โครงการ The Erawan Condo โดย บจก.โฮม แอนด์ ภัคเกษม ราคาเริ่มต้น 4.46 ล้านบาท 2) โครงการ เดอะวัน เชียงใหม่ โดย บจก.มายุาเชียงใหม่ ราคาเริ่มต้น 1.90 ล้านบาท	1. โครงการ เดอะเบสโฮท์ โดย บมจ.แสนสิริ ราคาเริ่มต้น 2.49 ล้านบาท
8	เดอะเน็กซ์ รวมโชค ชิตี้ฮอลล์ ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ ราคาขายเริ่มต้น 1.89 ล้านบาท	1. โครงการ The Canale Condo โดย บจก.เดอะโน้ (ไทยแลนด์) ราคาเริ่มต้น 1.69 ล้านบาท	1. โครงการ ดีคอนโด โดย บมจ.แสนสิริ ราคาเริ่มต้น 1.89 ล้านบาท



ลำดับ	โครงการของกลุ่มบริษัท / ทำเลที่ตั้ง โครงการ / ระดับราคาเฉลี่ย	โครงการคู่แข่ง	
		คู่แข่งในพื้นที่ (Local Brand)	คู่แข่งบริษัทจดทะเบียน (National Brand)
9	เดอะเน็กซ์ เจ็ดยอด 2 ต.ช้างเผือก อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ ราคาขายเริ่มต้น 1.89 ล้านบาท	1. โครงการ วันพลัส เจ็ดยอด3 โดย บจก.กาญจน์กนก พร็อพเพอร์ตี้ ราคาเริ่มต้น 1.82 ล้านบาท 2. โครงการ วันพลัส เจ็ดยอด 1&2 โดย บจก.กาญจน์กนก พร็อพเพอร์ตี้ ราคาเริ่มต้น 1.59 ล้านบาท	1. โครงการ Escent Condo โดย บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา ราคาเริ่มต้น 1.90 ล้านบาท
10	อะไรซ์ ไวบ์ ต.ศรีสุนทร อ.กลาง จ.ภูเก็ต ราคาขายเริ่มต้น 2 ล้านบาท	1. โครงการ เดอะคิวบ์ อะเมซ ศรีสุนทร โดย บจก.โซเคน ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป ราคาเริ่มต้น 1.99 ล้านบาท	1. โครงการฟิลา ภูเก็ต โดย บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา ราคาเริ่มต้น 2.49 ล้านบาท 2. โครงการดี ออริจิ้น เซ็นเตอร์ ภูเก็ต โดย บมจ.ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ ราคาเริ่มต้น 2.19 ล้านบาท
11	อะไรซ์ ฮิลล์ ต.สันทรายน้อย อ.สันทราย จ.เชียงใหม่ ราคาขายเริ่มต้น 1.79 ล้านบาท	1. โครงการ The Canale Condo โดย บจก.เดอะโนน (ไทยแลนด์) ราคาเริ่มต้น 1.69 ล้านบาท	1. โครงการ ดีคอนโด โดย บมจ.แสนสิริ ราคาเริ่มต้น 1.89 ล้านบาท 2. โครงการ Escent Condo โดย บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา ราคาเริ่มต้น 1.90 ล้านบาท

หมายเหตุ : ข้อมูลคู่แข่งมาจากการสำรวจของบริษัทในช่วงระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นกับโปรโมชันในช่วงเวลานั้นๆ

(ค) ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

1) ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2567

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2567 อ้างอิงรายงานภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่ 3 ของปี 2567 จากสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) พบว่า เศรษฐกิจไทยในปี 2567 มีแนวโน้มที่จะขยายตัวร้อยละ 2.6 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 1.9 ในปีก่อนหน้า อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยทั้งปีคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 0.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.5 ของ GDP โดยการปรับเพิ่มประมาณการการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนเนื่องจากผลของโครงการกระตุ้นเศรษฐกิจในปี 2567 และการปรับประมาณการการลงทุนรวมโดยคาดว่าจะการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 2.4 รวมทั้งการปรับประมาณการการส่งออกและนำเข้าสินค้าสุทธิโดยคาดว่าจะมูลค่าการส่งออกและการนำเข้าสินค้าจะขยายตัวตามทิศทาง การฟื้นตัวของภาคการค้าระหว่างประเทศที่ดีกว่าคาด

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2568

สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2568 สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) คาดว่ามีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นอย่างช้าๆ โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการเพิ่มขึ้นของแรงสนับสนุนจากการใช้จ่ายภาครัฐ การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของอุปสงค์ภาคเอกชนภายในประเทศทั้งการบริโภคและการลงทุน การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวตามการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีแนวโน้มเข้าสู่ระดับปกติมากขึ้น รวมทั้งแนวโน้มการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออกสินค้า สอดคล้องกับการขยายตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยในปี 2568 ยังมีความเสี่ยงและข้อจำกัดที่

สำคัญซึ่งอาจทำให้เศรษฐกิจขยายตัวต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ในกรณีฐาน อันเป็นผลเนื่องมาจากความเสี่ยงของแนวโน้มเศรษฐกิจโลกที่อาจขยายตัวต่ำกว่าที่คาด ท่ามกลางความไม่แน่นอนของการดำเนินนโยบายเศรษฐกิจของสหรัฐฯ ความยืดหยุ่นของสถานการณ์ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ และแนวโน้มการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน ขณะเดียวกันเศรษฐกิจไทยยังมีข้อจำกัดของการขยายตัวอันเนื่องมาจากการหนี้สินภาคครัวเรือนและภาคธุรกิจที่ยังอยู่ในระดับสูง และแนวโน้มความผันผวนในภาคการเกษตร โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก

1. การเพิ่มขึ้นของแรงสนับสนุนจากรายจ่ายภาครัฐโดยเฉพาะรายจ่ายลงทุน สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของกรอบวงเงินงบประมาณรายจ่ายประจำปีและงบประมาณรายจ่ายเหลือปีประจำปีงบประมาณ 2568
2. การขยายตัวของอุปสงค์ภาคเอกชนภายในประเทศตามแนวโน้มการปรับตัวขึ้นของการลงทุนภาคเอกชนและการขยายตัวต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน โดยคาดว่าจะการลงทุนภาคเอกชนมีแนวโน้มที่จะกลับมาขยายตัวสอดคล้องกับการฟื้นตัวของการผลิตภาคอุตสาหกรรมและการส่งออก
3. การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว สอดคล้องกับแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะกลับเข้าสู่ระดับปกติมากขึ้นและแนวโน้มการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของนักท่องเที่ยวชาวไทย
4. การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออกสินค้า สอดคล้องกับการขยายตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก



2) ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2567 เป็นปีที่ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงชะลออย่างต่อเนื่อง สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจที่ยังคงไม่ฟื้นตัว ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อการทำสัญญาและความเชื่อมั่นในการใช้จ่ายของผู้บริโภค โดยเฉพาะในการซื้อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงและมีระยะเวลาในการผ่อนชำระยาวนาน ผลกระทบทางเศรษฐกิจได้ทำให้ผู้บริโภคทั้งกลุ่มที่วางแผนจะซื้อที่อยู่อาศัยไม่มีความพร้อมทางการเงินเพียงพอ และผู้ที่กำลังผ่อนบ้าน/คอนโดมิเนียมก็เริ่มประสบปัญหาในการผ่อนชำระเช่นกัน สอดคล้องกับรายงานของบริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ จำกัด หรือเครดิตบูโร พบว่า ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2567 หนี้ครัวเรือนในระบบเครดิตบูโรอยู่ที่ 13.6 ล้านล้านบาท (จากหนี้ครัวเรือนไทยทั้งหมด 16.3 ล้านล้านบาท) เติบโต 0.5% จากปีก่อนหน้า (YoY) โดยระดับหนี้เสีย (Non-Performing Loan: NPL) อยู่ที่ประมาณ 1.2 ล้านล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 8.8% ของหนี้รวม 13.6 ล้านล้านบาท เติบโต 3.4% จากไตรมาสก่อน (QoQ) และเติบโต 14.1% YoY ซึ่งสูงสุดเป็นประวัติการณ์ (นับจากช่วงไตรมาส 4 ปี 2555) แม้ในเดือนตุลาคม ปี 2567 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) จะประกาศลดอัตราดอกเบี้ยนโยบาย 0.25% ต่อปี

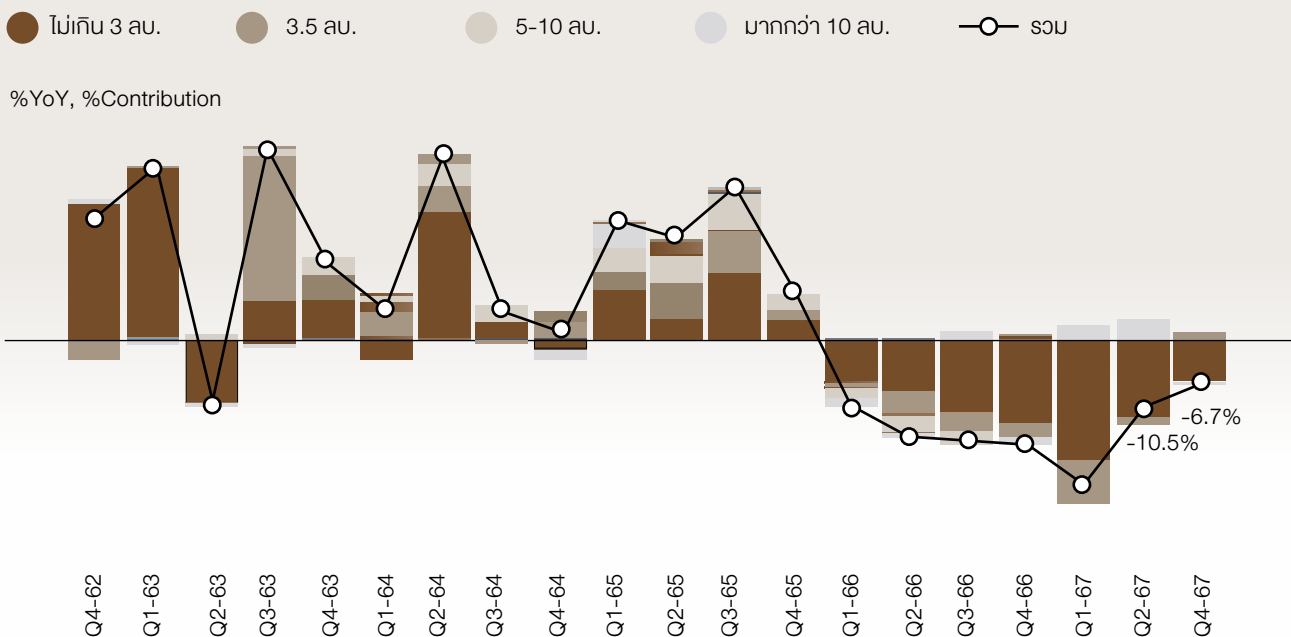
ซึ่งถือเป็นการลดดอกเบี้ยครั้งแรกในรอบ 4 ปี และเป็นปัจจัยบวกในการซื้อบ้านที่หลายคนรอคอย แต่เมื่อพิจารณาราคาที่อยู่อาศัยปัจจุบันที่ปรับเพิ่มขึ้นตามต้นทุนการก่อสร้าง พบว่าช่องว่างของราคาที่อยู่อาศัยกับความสามารถในการใช้จ่ายของผู้บริโภคยังคงไม่สอดคล้องกันเท่าที่ควร ส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปีนี้อาจยังมีทิศทางชะลอตัว

3) สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในภาคเหนือและภาคใต้

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในภาคเหนือ

จากข้อมูลธนาคารแห่งประเทศไทย ข้อมูลตลาดอสังหาริมทรัพย์ภาคเหนือในไตรมาส 3 ปี 2567 หดตัวน้อยลงจากไตรมาสก่อน ซึ่งมูลค่าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ (Post Finance) เริ่มปรับตัวดีขึ้นโดยมีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในราคา 3-5 ล้านบาท ขณะที่อุปทานที่อยู่อาศัยใหม่ลดลงตามยอดขายและสต็อกเหลือขายสูง ในระยะต่อไปคาดว่าจะตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังทรงตัวเนื่องจากสถาบันการเงินยังคงระมัดระวังการให้สินเชื่อทั้งแก่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Pre Finance) และผู้ที่ต้องการซื้อบ้าน (Post Finance) รวมทั้งกำลังซื้อยังไม่ฟื้นตัวโดยเฉพาะกลุ่มที่มีรายได้น้อยและกลุ่มอาชีพอิสระ

มูลค่าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ (Post-finance)



%YoY	น้ำหนัก (9M67)	2566	2566		ปี 2567				
			H1	H2	Q1	Q2	Q3	ส.ก.	ก.ย.
มูลค่ารวม	100.0	-14.5	-13.12	-15.7	-23.7	-10.5	-6.7	-8.4	3.5
ราคาไม่เกิน 3 ลบ.	56.4	-15.9	-12.1	-19.2	-34.6	-19.3	-11.0	-9.7	-12.2
ราคา 3-5 ลบ.	23.4	-11.0	-10.8	-11.2	-20.1	-5.5	3.1	14.4	12.6
ราคา 5-10 ลบ.	12.5	-13.7	-20.0	-7.4	2.9	6.7	-2.8	-27.7	9.0
ราคามากกว่า 10 ลบ.	7.8	-12.7	-20.5	-4.5	33.1	49.8	-6.8	-35.0	152.1



การประกอบธุรกิจและ
ผลการดำเนินงาน



การกำกับ
ดูแลกิจการ

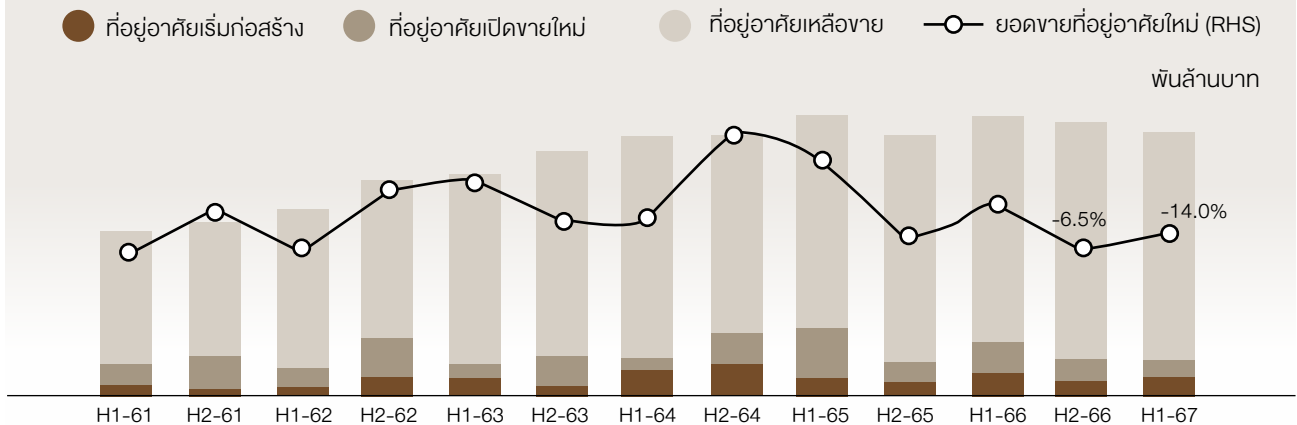


งบการเงิน



เอกสารแนบ

มูลค่าที่อยู่อาศัยแนวราบเหลือขายสะสม และยอดขายที่อยู่อาศัยใหม่



หมายเหตุ : ที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสม = ที่อยู่อาศัยเหลือขาย + ที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ + ที่อยู่อาศัยเริ่มก่อสร้าง ค่าความ โดย สปท.,
ที่มา : REIC

จากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) รายงานสถานการณ์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยที่ยังอยู่ระหว่างขายในช่วงครึ่งแรกปี 2567 ของจังหวัดภาคเหนือ 5 จังหวัด ประกอบด้วย จังหวัดเชียงใหม่ เชียงราย พะเยา นครสวรรค์ และลำพูน โดยภาพรวมพบว่ามียอดขายที่อยู่อาศัยพร้อมขายจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -0.6 แต่มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 จำนวนหน่วยขายได้ใหม่เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.5 ส่งผลให้จำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายในพื้นที่มีสัดส่วนลดลงร้อยละ -2.1 คาดการณ์ภาพรวมตลอดปี 2567 จะมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวนประมาณ 3,148 หน่วย มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่จำนวน 3,522 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.9 และหน่วยเหลือขายจะลดลงร้อยละ -3.3 ทั้งหมดนี้เป็นแรงผลักดันจากการฟื้นตัวของตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลัก

ในส่วนตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ในครึ่งแรกปี 2567 มีที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งสิ้น 10,507 หน่วยเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 5.9 มูลค่ารวม 45,556 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.6 โดยมีจำนวนหน่วยเป็นโครงการบ้านจัดสรร จำนวน 8,588 หน่วย ลดลงร้อยละ -0.1 มูลค่า 39,378 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 เป็นโครงการอาคารชุดจำนวน 1,919 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 45.6 มูลค่า 6,178 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 51.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีโครงการเปิดตัวใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 861 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 51.6 มูลค่าโครงการรวม 4,535 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 74.0 ซึ่งเป็นการลดลงของโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 532 หน่วย หรือร้อยละ -6.3 มูลค่าโครงการรวม 3,211 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.2 และเป็นโครงการอาคารชุดจำนวน 329 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 1,324 ล้านบาท ซึ่งเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าไม่มีการเปิดขายโครงการอาคารชุดเลย 2 ทั้งนี้ ในช่วงครึ่งแรกปี 2567 มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่จำนวนทั้งสิ้น 1,191 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 47.4 มูลค่ารวม 5,080 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 69.5 เป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 962 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 47.3 มูลค่า 4,483 ล้านบาท มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 74.4 เป็นโครงการอาคารชุดจำนวน 229 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 47.7 มูลค่า 597 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 40.0

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากจำนวนโครงการเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดมากกว่าหน่วยขายได้ใหม่ ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยคงค้างเหลือขายในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ยังคงมีสัดส่วนเพิ่มขึ้น โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 9,316 หน่วย จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 มูลค่าโครงการ 40,476 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9 เป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 7,626 หน่วย มูลค่า 34,895 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 4.0 มูลค่าลดลงร้อยละ 1.1 เป็นโครงการอาคารชุดจำนวน 1,690 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 45.3 มูลค่า 5,581 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 52.6

เมื่อพิจารณาตามรายละเอียดตามรายพื้นที่ที่มีที่อยู่อาศัยเสนอขายสูงสุด 5 อันดับแรกพบว่า

- อันดับ 1 โซนอำเภอสันทราย มีอยู่ที่อยู่อาศัยเสนอขายสูงสุดจำนวน 1,737 หน่วย มูลค่า 6,713 ล้านบาท
 - อันดับ 2 โซน ม.แม่ใจ จำนวน 1,617 หน่วย มูลค่า 5,280 ล้านบาท
 - อันดับ 3 โซน ม.พายัพ จำนวน 1,227 หน่วย มูลค่า 6,188 ล้านบาท
 - อันดับ 4 โซนบ่อสร้าง-ดอยสะเก็ด จำนวน 1,208 หน่วย มูลค่า 5,631 ล้านบาท
 - อันดับ 5 โซนสารภี จำนวน 1,192 หน่วย มูลค่า 5,644 ล้านบาท
- เป็นที่น่าสนใจว่าอำเภอสันทราย และม.แม่ใจ แม้จะเป็นโซนที่มีที่อยู่อาศัยเสนอขายสูงสุดเป็นอันดับ 1 และ อันดับ 2 แต่อัตราดูดซับยังคงอยู่ในระดับที่สูงที่สุดในพื้นที่เสนอขายทั้งหมด คือ ร้อยละ 2.4 ท่ามกลางที่มีที่อยู่อาศัยเหลือขายสูงสุด 5 อันดับแรกยังคงสอดคล้องกับโซนที่มีที่อยู่อาศัยเสนอขายสูงสุด
- อันดับ 1 โซนสันทราย จำนวน 1,490 หน่วย มูลค่า 5,516 ล้านบาท
 - อันดับ 2 โซนแม่ใจ จำนวน 1,380 หน่วย มูลค่า 4,609 ล้านบาท
 - อันดับ 3 โซนบ่อสร้าง-ดอยสะเก็ด จำนวน 1,117 หน่วย มูลค่า 5,195 ล้านบาท
 - อันดับ 4 โซน ม.พายัพ จำนวน 1,087 หน่วย มูลค่า 5,311 ล้านบาท
 - อันดับ 5 โซนสารภี จำนวน 1,085 หน่วย มูลค่า 5,213 ล้านบาท



โดยที่อยู่อาศัยเฉลี่ยสูงสุดอยู่ในกลุ่มราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท โดยมีจำนวนถึง 2,888 หน่วย และระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท มีจำนวนเฉลี่ย 3,440 หน่วย ซึ่งร้อยละ 39.5 เป็นบ้านเดี่ยว และร้อยละ 20.8 เป็นอาคารชุด

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในภาคใต้

สำหรับสถานการณ์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยที่ยังอยู่ระหว่างขายในช่วงครึ่งแรกปี 2567 ของจังหวัดภาคใต้ 4 จังหวัด ประกอบด้วย จังหวัดภูเก็ต สงขลา สุราษฎร์ธานี และนครศรีธรรมราช ในครึ่งแรกปี 2567 พบมีจำนวนอุปทานพร้อมขายจำนวนประมาณ 22,484 หน่วย มูลค่า 148,276 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.8 และ 92.8 ตามลำดับ โดยในจำนวนดังกล่าวแบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 12,104 หน่วย มูลค่า 98,918 ล้านบาท และ โครงการบ้านจัดสรร 10,380 หน่วย มูลค่า 49,358 ล้านบาท โดยส่วนหนึ่งเกิดจากที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ 6,191 หน่วย มูลค่า 52,560 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 53.4 และ 277.7 โดยในจำนวนดังกล่าวแบ่งเป็น โครงการอาคารชุด 5,149 หน่วย มูลค่า 45,957 ล้านบาท และ โครงการบ้านจัดสรร 1,042 หน่วย มูลค่า 6,602 ล้านบาท สำหรับที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ จำนวน 6,943 หน่วย มูลค่า 50,807 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 132.5 และ 327.1 ซึ่งมีอัตราการดูดซับร้อยละ 5.1 โดยในจำนวนที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ดังกล่าวแบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 4,990 หน่วย มูลค่า 41,598 ล้านบาท และ โครงการบ้านจัดสรร 1,953 หน่วย มูลค่า 9,209 ล้านบาท ส่งผลให้มีที่อยู่อาศัยเฉลี่ย 15,541 หน่วย มูลค่า 97,469 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 และ 49.9 ตามลำดับ โดยในจำนวนดังกล่าวแบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 7,114 หน่วย มูลค่า 57,320 ล้านบาท และ โครงการบ้านจัดสรร 8,427 หน่วย มูลค่า 40,149 ล้านบาท

ในส่วนตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูเก็ตในครึ่งแรกปี 2567 มีที่อยู่อาศัยที่เสนอขายรวมทั้งสิ้น 13,218 หน่วย มูลค่า 108,419 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 75.5 และ เพิ่มขึ้นร้อยละ 194.4 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 2,674 หน่วย มูลค่า 13,837 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 10,544 หน่วย มูลค่า 94,582 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งแรกปี 2567 มีที่อยู่อาศัยขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 4,791 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 190.5 มูลค่า 46,367 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 829.8 ส่วนจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่มีจำนวน 5,253 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 75.7 มูลค่า 43,907 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 86.4 เมื่อพิจารณาจากรายละเอียดตามรายพื้นที่ที่มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่สูงสุด 5 อันดับแรกในครึ่งแรกของ ปี 2567 พบว่า

- อันดับ 1 โซนหาดบางเทา-หาดสุรินทร์ จำนวน 2,216 หน่วย มูลค่า 26,055 ล้านบาท
- อันดับ 2 โซนเทพกระษัตรี-ศรีสุนทร จำนวน 685 หน่วย มูลค่า 4,419 ล้านบาท
- อันดับ 3 โซนหาดในยาง-หาดไม้ขาว จำนวน 348 หน่วย มูลค่า 2,363 ล้านบาท

- อันดับ 4 โซนตลาดใหญ่-ตลาดเหนือ จำนวน 343 หน่วย มูลค่า 940 ล้านบาท
- อันดับ 5 โซนในเมืองกะทู้ จำนวน 321 หน่วย มูลค่า 869 ล้านบาท เป็นที่น่าสังเกตว่า โซนหาดบางเทา-หาดสุรินทร์ และโซนเทพกระษัตรี-ศรีสุนทร จะเป็นโซนที่มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่สูงสุดเป็นอันดับ 1 และอันดับ 2 และมีอัตราดูดซับยังคงอยู่ในระดับที่ร้อยละ 7.8 และ 5.5 ต่อเดือนตามลำดับ สำหรับที่อยู่อาศัยเฉลี่ย 7,965 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 35.9 มูลค่า 64,512 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 116.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2566 (YoY) ทั้งนี้ทำเลที่มีที่อยู่อาศัยเฉลี่ยสูงสุด 5 อันดับแรก คือ
- อันดับ 1 โซนหาดบางเทา-หาดสุรินทร์ จำนวน 2,508 หน่วย มูลค่า 30,738 ล้านบาท
- อันดับ 2 โซนเทพกระษัตรี-ศรีสุนทร จำนวน 1,378 หน่วย มูลค่า 8,004 ล้านบาท
- อันดับ 3 โซนเกาะแก้ว-รังญา จำนวน 818 หน่วย มูลค่า 6,031 ล้านบาท
- อันดับ 4 โซนหาดราไวย์ จำนวน 771 หน่วย มูลค่า 5,977 ล้านบาท
- อันดับ 5 โซนหาดในยาง-หาดไม้ขาว จำนวน 759 หน่วย มูลค่า 4,586 ล้านบาท

REIC คาดการณ์ปี 2567 จะมีที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่จำนวน 8,600 หน่วย มูลค่า 60,898 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 11,605 หน่วย มูลค่า 68,440 ล้านบาท มีที่อยู่อาศัยเฉลี่ย 5,500 หน่วย มูลค่า 40,343 ล้านบาท

4) ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อัตราดอกเบี้ย

ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ครั้งที่ 1/2568 ในวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 กนง. มีมติเป็นเอกฉันท์ 6 ต่อ 1 เสียง ให้ลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 0.25 จากร้อยละ 2.25 เป็นร้อยละ 2.00 ต่อปี โดยให้มีผลทันที เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวต่ำกว่าที่ประเมินไว้จากภาคผลิตอุตสาหกรรมที่ถูกกดดันจากปัญหาเชิงโครงสร้าง และการแข่งขันจากสินค้าต่างประเทศ รวมทั้งมีความเสี่ยงสูงขึ้นจากนโยบายการค้าของประเทศเศรษฐกิจหลัก แม้ว่าเศรษฐกิจจะได้รับแรงสนับสนุนจากอุปการณ์ภายในประเทศและการท่องเที่ยว กระบวนการส่วนใหญ่เห็นควรให้ปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 0.25 ต่อปี ในการประชุมครั้งนี้ เพื่อให้ภาวะการเงินสอดคล้องกับแนวโน้มเศรษฐกิจเงินเฟ้อ และเสถียรภาพระบบการเงินรวมทั้งรองรับความเสี่ยงด้านต่ำที่ชัดเจนขึ้น

อัตราเงินเฟ้อ

อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2567 และ 2568 จากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย คาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 0.4 และ 1.1 ตามลำดับ โดยอัตราเงินเฟ้อหมวดพลังงานมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำตามราคาน้ำมันดิบในตลาดโลก ด้านอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานมีทิศทางปรับเพิ่มขึ้นตามแนวโน้มเศรษฐกิจและการส่งผ่านต้นทุนในหมวดอาหาร โดยคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 0.6 และ 1.0 ในปี 2567 และ 2568 ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราเงินเฟ้อคาดการณ์ในระยะปานกลางยังยึดเหนี่ยวอยู่ในกรอบเป้าหมาย



อัตราเงินเพื่อเป็นปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยอัตราเงินที่สูงขึ้นจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการ อาทิเช่น ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนราคาวัสดุก่อสร้าง เป็นต้น ซึ่งถือว่าเป็นต้นทุนสำคัญของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนั้นจะเป็นปัจจัยส่งเสริมให้การก่อสร้างที่ดินหรือความต้องการซื้อที่ดิน ทั้งแง่การลงทุนหรือซื้อเพื่อใช้สำหรับเป็นที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งทำเลที่เหมาะสมกับการพัฒนาโครงการ นอกจากต้นทุนราคาที่ดินแล้วราคาของวัสดุก่อสร้างก็มีทิศทางแปรผันตรงกับอัตราเงินเฟ้อของประเทศเช่นเดียวกัน

ราคาวัสดุก่อสร้าง

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างปี 2567 เฉลี่ยทั้งปีหดตัวลงเล็กน้อยที่ร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่ขยายตัวร้อยละ 0.1 โดยมีปัจจัยลบจากสถานการณ์ราคาเหล็กที่ลดลงต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2566 จนถึงปัจจุบัน จากผลกระทบของปัญหาวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ของจีนที่ยืดเยื้อเป็นเวลานานทำให้ปริมาณเหล็กที่ผลิตในจีนต้องระบายออกนอกประเทศ รวมทั้งประเทศไทย ทำให้มีอุปทานเหล็กในตลาดสูงกดดันให้ราคาเหล็กในเอเชียและประเทศไทยลดลงอย่างต่อเนื่อง และสถานการณ์การลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวต่อเนื่องจากหลายปัจจัย เช่น อัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับสูง ภาวะหนี้ครัวเรือนสูง รวมทั้งหนี้เสียที่เพิ่มขึ้น ทำให้สถาบันการเงินเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อ ส่งผลกระทบต่อการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต้องชะลอการลงทุนโครงการใหม่ และผู้บริโภคไม่มีกำลังซื้อ

สำหรับดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างปี 2568 มีแนวโน้มขยายตัวเมื่อเทียบกับปี 2567 จาก (1) การเร่งรัดการเบิกจ่ายงบประมาณ และการลงทุนในโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่ของภาครัฐ ทั้งโครงการใหม่และโครงการต่อเนื่อง (2) อัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทยที่มีแนวโน้มลดลง การออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ ทำให้สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ในประเทศมีแนวโน้มฟื้นตัว (3) แรงหนุนจากการขยายตัวของภาคการท่องเที่ยว ที่ส่งผลให้การก่อสร้างและการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องขยายตัวเพิ่มขึ้น อ้างอิงข้อมูลจากกองดัชนีเศรษฐกิจการค้า สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า กระทรวงพาณิชย์

ภาวะฝุ่น PM2.5

ภาวะฝุ่น PM2.5 เกิดขึ้นในประเทศไทยอย่างต่อเนื่องหลายปี โดยเฉพาะในช่วงเปลี่ยนฤดูกาลของประเทศไทย จากฤดูหนาวสู่ฤดูร้อน หรือช่วงเดือนธันวาคมถึงเดือนเมษายนของทุกปี ซึ่งสาเหตุมาจากมวลอากาศเย็นที่แผ่ลงมาจากประเทศจีนมีกำลังอ่อนลง ทำให้เกิดกระแสลมอ่อนๆ ที่พัดฝุ่นละอองจากการเผาต้นไม้และพืชผลทางการเกษตรในที่โล่งเข้ามาในจังหวัดเชียงใหม่ เช่น ต้นข้าวโพด ต้นอ้อย หรืออื่นๆ และนอกจากการเผาต้นไม้และพืชผลทางการเกษตรแล้ว ยังรวมถึงการเผาไหม้เชื้อเพลิงที่จากกิจกรรมในชีวิตประจำวัน เช่น การเผาไหม้จากโรงงานอุตสาหกรรม ควันท่อไอเสียจากรถ การเผาขยะ การก่อสร้าง เป็นต้น

ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจจะส่งผลกระทบต่อในการตัดสินใจในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค โดยเฉพาะลูกค้าจะมีความต้องการนวัตกรรมทางเลือกที่ป้องกันฝุ่น PM2.5 ภายในอาคารและที่อยู่อาศัย เช่น พื้นที่สีเขียวภายในที่อยู่อาศัย (Passive Design) วัสดุฉนวนและฟอกอากาศ (AIR ION) เช่น กระเบื้องฟอกอากาศ นวัตกรรมการฟอกอากาศ และระบบแรงดันบวก เช่น เครื่องปรับอากาศที่มีระบบฟอกอากาศ โดยปัจจัยเหล่านี้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ควรหันมาให้ความสำคัญเพิ่มขึ้น

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับจุดตัดสินใจหลักของลูกค้าผู้บริโภค จึงนำเสนอนวัตกรรมเครื่องฟอกอากาศและเครื่องผลิตออกซิเจนภายในตัวบ้านหรือห้องชุดให้แก่ลูกค้า รวมทั้งปลูกไม้ยืนต้นโดยรอบโครงการเพื่อช่วยลดปริมาณฝุ่น PM2.5 ในทุกโครงการของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์

5) นโยบายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย

1. มาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่น หรือ อัตราส่วนการให้สินเชื่อโดยเทียบกับมูลค่าหลักประกัน (Loan to value Ratio: “LTV”) ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ปรับมาตรการควบคุมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อช่วยให้ประชาชนกู้บ้านเพื่ออยู่อาศัยจริงได้ง่ายขึ้น โดยบ้านราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท สัญญาที่ 1 กู้ได้เต็มมูลค่าหลักประกัน และกู้สินเชื่อ top-up ได้อีก 10% ของมูลค่าบ้าน, สัญญาที่ 2 วางดาวน์ขั้นต่ำ 10% หากผ่อนสัญญาที่ 1 มากกว่า 2 ปี หรือ 20% หากผ่อนสัญญาที่ 1 น้อยกว่า 2 ปี และสัญญาที่ 3 ขึ้นไป วางดาวน์ขั้นต่ำ 30% สำหรับบ้านราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป สัญญาที่ 1 วางดาวน์ขั้นต่ำ 10%, สัญญาที่ 2 และสัญญาที่ 3 ขึ้นไป วางดาวน์ 20% และ 30% ตามลำดับ

2. มาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย โดยภาครัฐปรับลดค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์ จาก 2% เหลือ 0.01% และลดค่าธรรมเนียมการจำนองอสังหาริมทรัพย์ จากเดิม 1% เหลือ 0.01% เฉพาะที่จดทะเบียนโอนในคราวเดียวกัน สำหรับการซื้อขายที่อยู่อาศัย (ทั้งมือ 1 และมือ 2) ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารพาณิชย์ และห้องชุด โดยมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน 7 ล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกิน 7 ล้านบาท ต่อสัญญา โดยไม่รวมถึงกรณีขายเฉพาะส่วน มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เพื่อเป็นการส่งเสริมภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2568 กรมที่ดิน ได้เปิดเผยรายละเอียดค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนที่ดิน ประจำปี 2568 ให้เป็นอัตราค่าธรรมเนียมเดิมตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยค่าธรรมเนียมการโอน คิดเป็น 2% ของราคาประเมิน และค่าธรรมเนียมการจำนอง คิดเป็น 1% ของยอดเงินจำนอง



3. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการปรับปรุง ปัจจุบันหน่วยงานภาครัฐอยู่ระหว่างการปรับปรุงพระราชบัญญัติอาคารชุด ในเรื่องของการขยายเพดานให้ลูกค้าต่างชาติถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้มากกว่า 49% ของพื้นที่ขายในโครงการ แต่จะไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมนิติบุคคลอาคารชุด (เดิมพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 อนุญาตให้ลูกค้าต่างชาติถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดไม่เกิน 49% ของพื้นที่ขายในอาคารชุด) ซึ่งการปรับแก้ไขหลักเกณฑ์ดังกล่าว จะทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สามารถขายห้องชุดให้แก่ลูกค้าต่างชาติได้มากขึ้น

3) การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

กลุ่มบริษัทมีกระบวนการพิจารณาและขั้นตอนต่างๆ เพื่อซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

การจัดซื้อที่ดิน

กลุ่มบริษัทมีการจัดหาผลิตภัณฑ์หลักๆ ได้แก่ ที่ดิน ซึ่งเป็นหัวใจสำคัญของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งกลุ่มบริษัทจะพิจารณาด้านศักยภาพในการพัฒนาโครงการ ทั้งด้านทำเล สภาพแวดล้อม รูปแบบที่ดิน สิ่งอำนวยความสะดวก และสถานที่สำคัญ เพื่อกำหนดรูปแบบโครงการที่เหมาะสม โดยฝ่ายการตลาดจะวิเคราะห์ทำเลต่างๆ ในจังหวัดเชียงใหม่และจังหวัดภูเก็ต พิจารณาด้านศักยภาพในการพัฒนาโครงการเป็นฐานข้อมูลประกอบการพิจารณาซื้อที่ดิน โดยจะเน้นซื้อที่ดินและนำมาพัฒนาโครงการทันที เพื่อไม่เป็นการตันทุนการถือครองที่ดิน

การจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการจะเริ่มกระบวนการที่ฝ่ายพัฒนารธุรกิจ (Business Development) ซึ่งรับทราบข้อมูลความต้องการขายที่ดินจากนายหน้าหรือเจ้าของที่ดิน รวมถึงจากการค้นหาตามแหล่งข้อมูลต่างๆ และจากผู้บริหาร จากนั้นทางฝ่ายพัฒนารธุรกิจจะคัดเลือกที่ดินที่มีศักยภาพจากการพิจารณาเบื้องต้นประกอบกับฐานข้อมูลวิเคราะห์ของทางฝ่ายการตลาดและนำเสนอแก่ผู้บริหาร กรณีที่ผู้บริหารมีความสนใจในที่ดินแปลงนั้น ฝ่ายพัฒนารธุรกิจจะทำการสำรวจที่ดินจริงและจะดำเนินการตรวจสอบผังเมือง ทางถนน กฎเกณฑ์จัดสรร (สำหรับแนวราบ) หรือกฎเกณฑ์ควบคุมอาคาร (สำหรับคอนโด) และกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง แล้วนำมาวิเคราะห์ร่างแผนการพัฒนาโครงการที่มีศักยภาพในการพัฒนามาตามนั้นๆ และศักยภาพในการแข่งขันเป็นสำคัญ โดยจัดประชุมร่วมกันทั้งฝ่ายขายและการตลาด ฝ่ายพัฒนารธุรกิจ และผู้บริหาร เพื่อร่วมกันพิจารณาข้อมูลของที่ดินแปลงดังกล่าว ภายหลังจากได้ข้อสรุปเรื่องสินค้าที่จะพัฒนา ฝ่ายพัฒนารธุรกิจจะจัดทำผังโครงการคร่าวๆ และจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในด้านการเงิน (Feasibility Study) เพื่อประมาณกำไรขั้นต้นทั้งโครงการที่คาดว่าจะได้รับ โดยโครงการที่จะดำเนินการพัฒนาจะต้องมีอัตรากำไรขั้นต้นที่คาดการณ์ที่เป็นไปตามนโยบายของบริษัท และนำเสนอข้อมูลทั้งหมดนี้ต่อคณะกรรมการบริหารหรือคณะกรรมการบริษัทตามอำนาจอนุมัติการจัดซื้อที่ดินต่อไป

การจัดหาแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการ

ภายหลังการอนุมัติจัดซื้อที่ดิน ฝ่ายบริหารการเงินจะดำเนินการขอสนับสนุนสินเชื่อจากสถาบันการเงินในสัดส่วนประมาณ 70% ของมูลค่าค่าที่ดิน รวมถึงการขอสนับสนุนทางการเงินเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนที่ใช้ในการพัฒนาก่อสร้าง

การขออนุญาตจัดสรร และการขออนุญาตก่อสร้าง

ฝ่ายประสานงานราชการจะดำเนินการประสานงานภาครัฐเพื่อขอเอกสารต่างๆ จากหน่วยงานราชการ และเตรียมเอกสารยื่นขอจัดสรรที่ดินโครงการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร รวมถึงรายการขออนุญาตอื่นๆ

การออกแบบโครงการ

จากแผนธุรกิจที่ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการบริหารหรือคณะกรรมการบริษัทแล้วก่อนการซื้อที่ดิน ฝ่ายออกแบบจะนำมารายงานสรรหาผู้ออกแบบ (Outsource) โดยกระบวนการเริ่มจากการที่ฝ่ายออกแบบติดต่อผู้ออกแบบภายนอกให้เข้ามานำเสนองานให้แก่กลุ่มบริษัท และจะพิจารณาว่ามีแนวทางการออกแบบ (Conceptual Design) ที่ตรงตามแบบที่ต้องการ โดยประเมินจากผลงานที่ผ่านมา และจะมีการประชุมร่วมกันระหว่างฝ่ายออกแบบ ฝ่ายขาย ฝ่ายการตลาด และฝ่ายบริหารก่อน เพื่อพิจารณาคัดเลือกผู้ออกแบบ ซึ่งจะสรุปเสนอผู้มีอำนาจอนุมัติการว่าจ้างผู้ออกแบบ เมื่อกลุ่มบริษัทตกลงว่าจ้าง ผู้ออกแบบจะร่างแบบให้ฝ่ายแบบพิจารณาและปรับแบบให้สมบูรณ์ตามแนวทางการออกแบบของโครงการนั้นๆ ภายหลังจากได้แบบข้างต้นจะเข้าสู่กระบวนการถอดแบบและกำหนด Spec วัสดุต่างๆ สำหรับการว่าจ้างผู้รับเหมาจะมีการจัดทำราคาโดยอิงจากสถิติในอดีตเพื่อประมาณราคากลางสำหรับการควบคุมต้นทุนของฝ่ายก่อสร้างต่อไป ส่วนราคาวัสดุจะอ้างอิงจากการเปรียบเทียบราคาของฝ่ายจัดซื้อโดยอิงจากราคาเฉลี่ยหรือราคาในอดีต และนำข้อมูลเหล่านี้มาจัดทำความเป็นไปได้ทางด้านการเงิน ตั้งแต่การประมาณการรายได้ทั้งกำไรสุทธิ โดยจะประสานงานแต่ละส่วนงานขอข้อมูลประกอบ อาทิ ราคาขายสินค้าแต่ละประเภทจะจัดทำโดยฝ่ายการตลาดและฝ่ายขาย ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจากงบประมาณแต่ละฝ่าย อัตราดอกเบี้ยจากฝ่ายบริหารการเงิน เป็นต้น เพื่อนำเสนอผู้มีอำนาจอนุมัติให้เริ่มการพัฒนาโครงการตามแบบต่อไป

การก่อสร้างและการควบคุมคุณภาพงาน

ภายหลังจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและมีแบบที่ได้รับอนุมัติโดยฝ่ายบริหารแล้วนั้น ฝ่ายก่อสร้างจะดำเนินการจัดหาผู้รับเหมาจากภายนอก (Outsource) ให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด เช่น ผู้รับเหมาก่อสร้างงานโครงสร้าง งานระบบไฟฟ้าประปา งานถนน งานสวน งานถมดิน งานภูมิทัศน์ สวนสาธารณะ งานสระว่ายน้ำ เป็นต้น โดยฝ่ายก่อสร้างจะดำเนินการเสนอผู้มีอำนาจอนุมัติ โดยจะเป็นไปตามแบบที่ฝ่ายแบบกำหนดบนงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ และเพื่อให้การคัดเลือกผู้รับเหมาเป็นไปด้วยความโปร่งใสกลุ่มบริษัทจะดำเนินการเปรียบเทียบทั้งในด้านคุณภาพงานและราคาเป็นสำคัญก่อนการจัดซื้อจัดจ้างเสมอ โดยมีการเปรียบเทียบเป็นองค์คณะสำหรับงานจัดซื้อจัดจ้างที่มีมูลค่าตั้งแต่ 300,000 บาทขึ้นไป และจัดให้มีการกระจายงานผู้รับเหมาแต่ละรายอย่างเหมาะสม รวมถึง



การสรรหาและเปิดโอกาสให้แก่ผู้รับเหมารายใหม่ โดยกลุ่มบริษัทมีผู้ควบคุมงาน (Foreman) ซึ่งเป็นผู้ควบคุมคุณภาพงานและการดำเนินงานตามกรอบเวลา รวมถึงการประเมินคุณภาพงานตามงวดงานที่กำหนด ซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในกระบวนการก่อสร้าง ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะซื้อสินค้าเองเป็นส่วนใหญ่ อาทิ Precast Concrete สินค้าประกอบงานโครงสร้างงานหลังคา งานสถาปัตยกรรม เฟอร์นิเจอร์ลอยตัว (Loft Furniture) เฟอร์นิเจอร์บิวท์อิน เป็นต้น ซึ่งกลุ่มบริษัทสามารถเจรจากับผู้ขายสินค้าได้ด้วยเรื่องปริมาณหรือเป็นสินค้ามีลักษณะราคาพิเศษสูง อาทิ โครงเหล็กหลังคา เสาเข็ม ปูน เป็นต้น โดยจะจัดซื้อตามความต้องการใช้งานหรือแผนการก่อสร้าง และไม่มีการขายจัดเก็บวัสดุก่อสร้าง ผ่านการคิดสรรผลิตกันที่มีคุณภาพ และการบริหารต้นทุนอย่างเหมาะสม ในส่วนของวัสดุก่อสร้าง อาทิ อิฐ หิน ดิน ทราย และวัสดุก่อสร้างอื่นๆ เป็นต้น เป็นส่วนที่ผู้รับเหมาที่จ้างดำเนินการจัดซื้อโดยจะเป็นไปตาม spec ที่กำหนดทั้งหมดนี้ จะควบคุมต้นทุนผ่านงบประมาณการซึ่งมีการทบทวนทุกไตรมาสและรายงานต่อผู้บริหารอย่างสม่ำเสมอ

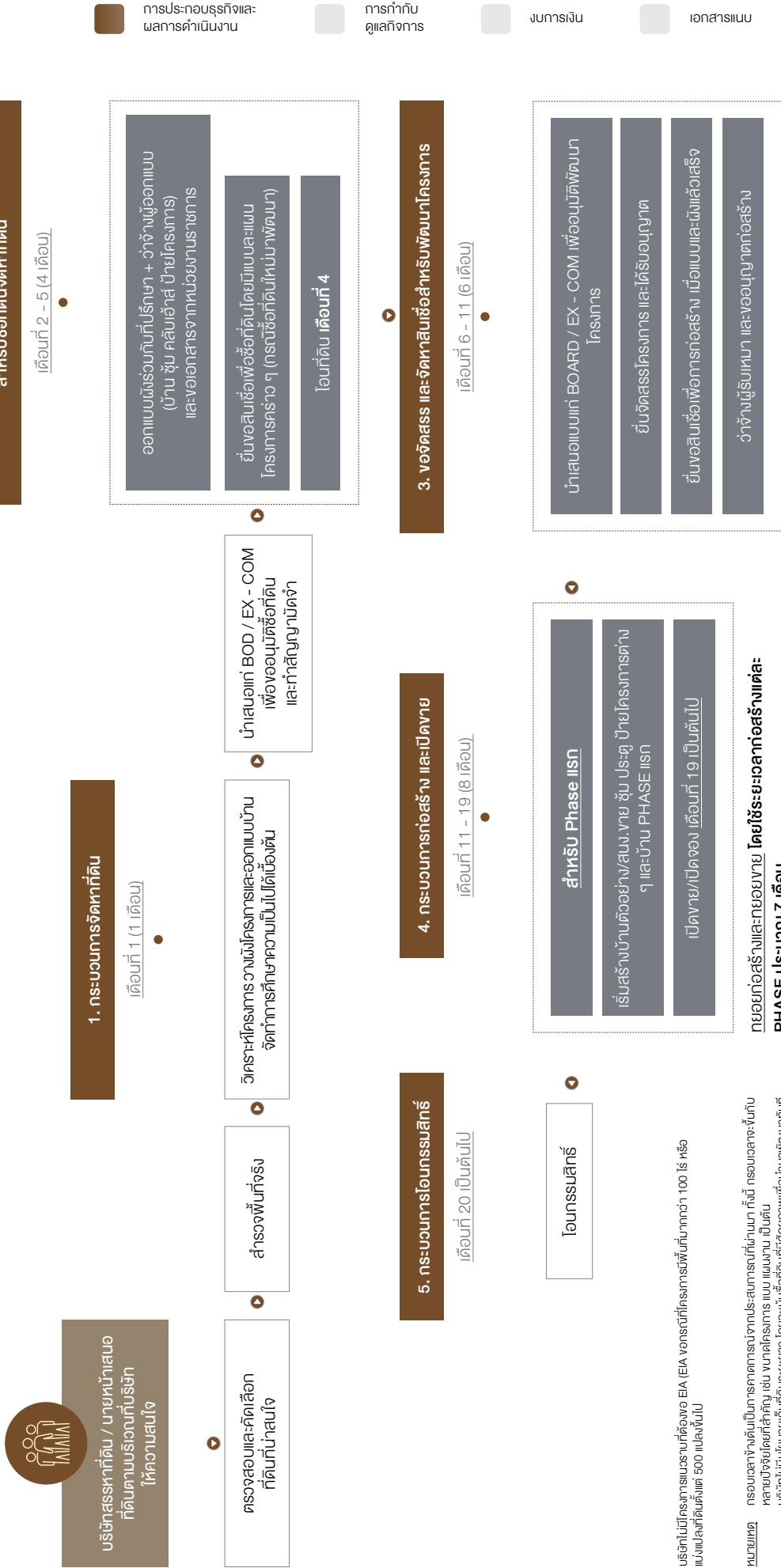
การบริการหลังการขาย

ฝ่ายบริการหลังการขายมีหน้าที่รับผิดชอบการดูแลความเรียบร้อยและการบำรุงรักษาสินทรัพย์ของบริษัท และทรัพย์สินส่วนกลางของแต่ละโครงการก่อนส่งมอบให้กับนิติบุคคล รวมถึงการให้บริการซ่อมแซมชำรุดเสียหายให้กับลูกค้าของแต่ละโครงการ โดยการให้บริการของฝ่ายบริการหลังการขายจะครอบคลุมตั้งแต่การดูแลส่วนกลางของกลุ่มบริษัท และอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท และของโครงการทั้งที่อยู่ในระหว่างการรับประกันและไม่อยู่ในการรับประกัน รวมถึงมีการดูแลความเรียบร้อยของระบบไฟฟ้า ประปา และสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ การรักษาความสะอาดภายในโครงการ การรักษาความปลอดภัยของแต่ละโครงการ เป็นต้น

การบริหารงานก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับการให้บริการแก่ผู้พักอาศัยจึงได้ดำเนินการมอบหมายให้ฝ่ายกฎหมายและนิติกรรมทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินงานและผู้ประสานงานกับแผนกที่เกี่ยวข้องสำหรับงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือ นิติบุคคลอาคารชุด อาทิ การจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพปกติเรียบร้อยพร้อมใช้งานอยู่เสมอ การเรียกเก็บ “ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง” จากผู้พักอาศัย เพื่อนำมาใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซ่อมแซมระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ตลอดจนการควบคุมดูแลการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน และพระราชบัญญัติอาคารชุด ข้อบังคับและระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดที่จัดตั้งขึ้น

สรุประยะเวลาขั้นตอนการจัดหาผลผลิตภัณฑ์ การขาย และโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า
สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ





การประกอบธุรกิจและ
ผลการดำเนินงาน



การทำกับ
ดูแลกิจการ

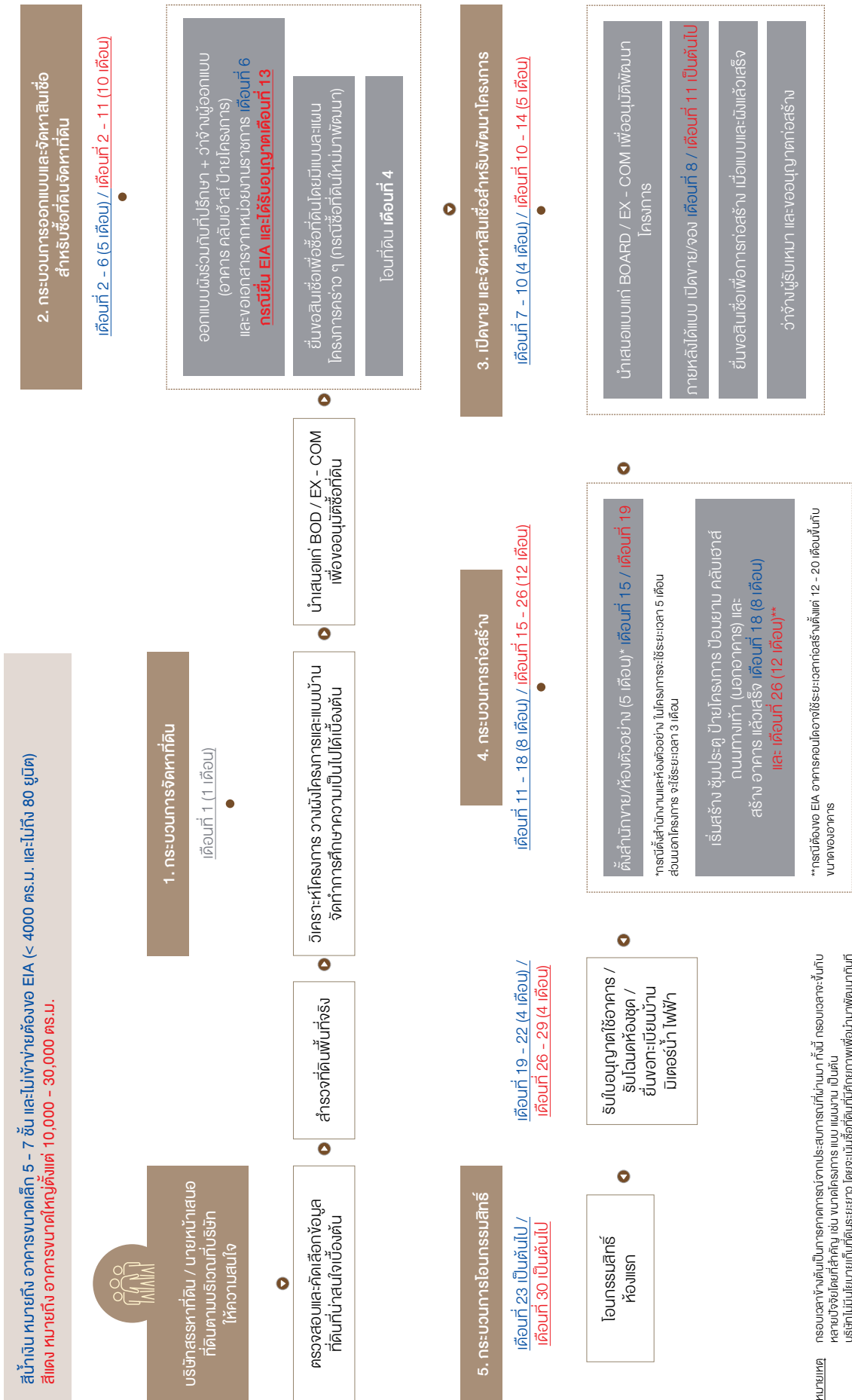


งบการเงิน



เอกสารแนบ

สรุประยะเวลาขั้นตอนการจัดหาผลิตภัณฑ์ การขาย และโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบสูง





4) ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

กลุ่มบริษัทมีทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ เป็น (1) ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ซึ่งส่วนใหญ่เป็น อาคารและสิ่งปลูกสร้างรวมถึงส่วนต่อเติมตกแต่งในส่วน
ของสำนักงานใหญ่ของกลุ่มบริษัทเป็นหลัก บ้านรับรองผู้บริหารและพนักงานที่มาประจำที่เชียงใหม่จากต่างจังหวัดและบุคคลภายนอกที่มาให้บริการ
ยานพาหนะ และส่วนอื่นๆ (2) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนส่วนใหญ่เป็น พื้นที่พาณิชย์โครงการแนวสูง อาคารพาณิชย์ (นอกพื้นที่จัดสรร) ที่เดิมใช้เป็น
สำนักงานขายนำมาปล่อยเช่า รวมถึงที่ดินเปล่าที่กลุ่มบริษัทถือกรรมสิทธิ์อยู่เพื่อร่นำไปพัฒนาโครงการในอนาคต กลุ่มบริษัทจะมีการบริหารจัดการ
ให้เกิดประโยชน์สูงสุดโดยพิจารณาการให้ชำระหนี้แก่บุคคลอื่น เป็นต้น (3) สินค้าคงเหลือจากส่วนที่มีการพัฒนาก่อสร้างโครงการทั้งแนวราบและ
แนวสูง (4) ที่ดินรอการพัฒนา (5) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน เช่น ลิขสิทธิ์โปรแกรม เป็นต้น (6) สินทรัพย์สิทธิการใช้ ประกอบด้วยสัญญาเช่าป้ายโฆษณาและ
เช่าอาคารสำนักงานจากบุคคลภายนอก ซึ่งสามารถสรุปมูลค่าทรัพย์สินแต่ละกลุ่ม ได้ดังนี้

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 67		
1) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	357.39	บริษัทเป็นเจ้าของ	จำนองหลักประกันกับสถาบันการเงิน
2) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	68.91	บริษัทเป็นเจ้าของ	จำนองหลักประกันกับสถาบันการเงิน
3) สินค้าคงเหลือ	3,584.48	บริษัทเป็นเจ้าของ	จำนองหลักประกันกับสถาบันการเงิน
4) ที่ดินรอการพัฒนา	244.11	บริษัทเป็นเจ้าของ	จำนองหลักประกันกับสถาบันการเงิน
5) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	11.07	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มีการผูกพันใดๆ
6) สินทรัพย์สิทธิการใช้	8.51	สัญญาเช่า (กลุ่มบริษัทอยู่ในฐานะผู้เช่า)	ไม่มีการผูกพันใดๆ
รวมมูลค่าสุทธิตามบัญชี	4,274.47		

ทั้งนี้ สามารถศึกษาข้อมูลและรายละเอียดของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ รวมถึง สัญญาเช่า สัญญาเงินกู้สถาบันการเงิน และรายละเอียดที่
สำคัญอื่นๆ ได้ในเอกสารแนบ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย

5) งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งมีบ้านและห้องชุดที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว แต่ยังไม่ได้ออกรวมสิทธิ์
ทั้งหมดจำนวน 501 ยูนิต คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 1,733 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่กลุ่มบริษัทจะทยอยรับรู้เป็นรายได้ในปี 2568 แบ่งเป็นโครงการแนวราบ
จำนวน 90 ยูนิต มูลค่า 435 ล้านบาท และโครงการแนวสูงจำนวน 411 ยูนิต มูลค่า 1,298 ล้านบาท (รายละเอียดสามารถศึกษาได้ที่หัวข้อ 1.2.2 ข้อมูล
เกี่ยวกับผลิตภัณฑ์)



การประกอบธุรกิจและ
ผลการดำเนินงาน

การกำกับ
ดูแลกิจการ

งบการเงิน

เอกสารแนบ

6) โครงการในอนาคต

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

สำหรับโครงการในอนาคตซึ่งได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการของบริษัทแล้ว ที่จะเปิดดำเนินการในช่วงปี 2568 - 2570 มีดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ลักษณะโครงการ	มูลค่าโครงการ โดยประมาณ (ล้านบาท)	สถานะที่ดิน	สถานะโครงการ	ช่วงเวลาที่จะเปิดขาย	ช่วงเวลาที่เรา เริ่มสร้างถึงสร้างเสร็จพร้อม โอนกรรมสิทธิ์
1	ฮาบีแทก มหิดล	ถ.มหิดล ต.ป่าแดด อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	บ้านเดี่ยว	568.00	ที่ดินกรรมสิทธิ์บริษัท	อยู่ระหว่างการ การออกแบบ	ไตรมาสที่ 4 ปี 2568	ไตรมาสที่ 1 ปี 2568 - ไตรมาสที่ 4 ปี 2568
2	เดอะ แบลคยาร์ด มหิดล	ถ.มหิดล ต.ป่าแดด อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	คอมมูนิตี้มอลล์	200.00		อยู่ระหว่างการ ก่อสร้าง (ยังไม่เปิดดำเนินการ)	ไตรมาสที่ 4 ปี 2568	-
รวมโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ (สำหรับโครงการแนวราบจะทยอยสร้างและทยอยขาย)				768.00				
3	ดี แอสตริ้า 3	ถ.ระแงง ต.ช้างคลาน อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	คอนโดมิเนียม High rise	1,000.00	อยู่ระหว่างการ การจัดซื้อที่ดิน	อยู่ระหว่างการ การออกแบบ	ไตรมาสที่ 4 ปี 2568	ไตรมาสที่ 1 ปี 2569 - ปี 2570
รวมโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูง				1,000.00	-	-	-	-
รวมโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบและแนวสูง				1,768.00	-	-	-	-

หมายเหตุ : สำหรับโครงการแนวราบบริษัทจะทยอยขายแบ่งเป็นเฟสๆ ให้สอดคล้องแผนการตลาดของบริษัท



ตารางแสดงคุณสมบัติ Holding Company

เกณฑ์การเปรียบเทียบขนาดของบริษัท	ข้อกำหนดตามประกาศ Holding Company	คุณสมบัติของบริษัท
1. ขนาดบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก ^{1/1} เปรียบเทียบกับขนาดบริษัท วิธีการคำนวณ: (สินทรัพย์รวมของบริษัท หัก เงินลงทุนในบริษัทอื่น ^{2/2} และบริษัทอื่น) / สินทรัพย์รวมของบริษัท	$\geq 25\%$	100%
2. ขนาดบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลัก ^{3/3} เปรียบเทียบกับขนาดบริษัท วิธีการคำนวณ: (สินทรัพย์รวมของบริษัท หัก เงินลงทุนในบริษัทอื่น) / สินทรัพย์รวมของบริษัท	$\geq 75\%$	100%
3. ขนาดบริษัทอื่น ^{4/4} เปรียบเทียบกับขนาดบริษัท วิธีการคำนวณ: เงินลงทุนในบริษัทอื่น / สินทรัพย์รวมของบริษัท	$\leq 25\%$	0%

หมายเหตุ: /1 - บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก หมายถึง

(i) บริษัทย่อยของ ORN ที่ประกอบธุรกิจหลัก (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) ซึ่งประกอบด้วย NH, ORG, GWP, NHP, ORP และ TCP ทั้งนี้ NH ถูกกำหนดให้เป็นบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักที่มีนัยสำคัญ (บริษัทแกน) และ

(ii) บริษัทที่ ORN ไม่สามารถถือหุ้นถึงสัดส่วนที่จะเป็นบริษัทย่อยเนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น หรือมีเงื่อนไขการร่วมทุนกับ ภาครัฐ โดย ORN ถือหุ้นมากกว่า 40% ของจำนวนสิทธิออกเสียง ซึ่ง ORN ไม่มีบริษัทย่อยในลักษณะดังกล่าว

/2 - บริษัทร่วม หมายถึง

(i) บริษัทที่ ORN ถือหุ้นมากกว่า 25% ของจำนวนสิทธิออกเสียง ซึ่ง ORN ไม่มีบริษัทร่วมในลักษณะดังกล่าว และ

(ii) บริษัทที่ ORN ถือหุ้นมากกว่า 20% แต่ไม่น้อยกว่า 25% ของจำนวนสิทธิออกเสียง และ ORN แสดงได้ว่ามีส่วนร่วมในการตัดสินใจ ในเรื่องที่มีนัยสำคัญของบริษัทนั้น ได้ไม่แตกต่างจากการเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนมากกว่า 25% ของจำนวนสิทธิออกเสียง ซึ่ง ORN ไม่มีบริษัทร่วมในลักษณะดังกล่าว

/3 - บริษัทที่ประกอบธุรกิจหลัก หมายถึง บริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจหลัก (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) ตามนิยามข้อ 1 และ 2 ข้างต้น

/4 - บริษัทอื่น หมายถึง บริษัทที่ไม่เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลัก (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) ตามนิยามข้างต้น ได้แก่ บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด (ORE) ซึ่งประกอบธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ

ตารางแสดงผลการคำนวณตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับบริษัทที่ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น

ข้อกำหนด	การคำนวณ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	สัดส่วนที่คำนวณได้	ผลการพิจารณาตามหลักเกณฑ์
ขนาดของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก	สินทรัพย์รวมของ Holding Company - เงินลงทุนในบริษัทอื่น - เงินลงทุนในบริษัทร่วม $= \frac{\text{สินทรัพย์รวมของ Holding Company} - 4,818,409,394 - 99,999,800 - 0}{4,818,409,394}$	97.92%	สอดคล้องตามเกณฑ์ขนาดของ Holding Company
ขนาดบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลัก	สินทรัพย์รวมของ Holding Company - เงินลงทุนในบริษัทอื่น $= \frac{\text{สินทรัพย์รวมของ Holding Company} - 4,818,409,394 - 99,999,800 - 0}{4,818,409,394}$	97.92%	สอดคล้องตามเกณฑ์ขนาดของ Holding Company
ขนาดบริษัทอื่น	เงินลงทุนในบริษัทอื่น $= \frac{99,999,800}{4,818,409,394}$	2.08%	สอดคล้องตามเกณฑ์ขนาดของ Holding Company

1.3.2 บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมเกินกว่า 10%

ไม่มีบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อยเกินกว่า 10%

1.3.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

กลุ่มบริษัทไม่มีการพึ่งพิงกับบริษัทอื่นๆ ของผู้ถือหุ้นใหญ่ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และกรรมการ (ไม่รวมกรรมการอิสระ) มีการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเปล่า ในนามนิติบุคคล และมีศักยภาพในการพัฒนาโครงการ ในอดีตมีนิติบุคคลที่เคยพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ซึ่งปิดโครงการหรือขายหมดแล้ว หรือมีจำนวนอาคารพาณิชย์คงเหลือปล่อยให้นิติบุคคลอื่นเช่า ดังนี้



ตารางแสดงโครงการที่พัฒนานอกกลุ่มบริษัทและบริษัทย่อยในอดีต ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ปีที่เปิดโครงการ	ชื่อบริษัทผู้พัฒนา	ชื่อโครงการ	ประเภทโครงการ	สถานะ ณ วันที่ 31 ธ.ค 2567
1 2549	หจก.บูรณชัย	ออสลิน 1	บ้านเดี่ยว	ปิดโครงการแล้ว และจะไม่พัฒนาโครงการอีก ตามสัญญาไม่ประกอบธุรกิจแข่งขัน
2 2550	บจก.สันทรายเวย์	ออสลิน 2	บ้านเดี่ยว	
3 2553	บจก.วิบูลย์ปกรณ์	ออสลิน 4	บ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม	
4 2553	หจก.ออสลิน โฮม	ออสลิน 5	บ้านเดี่ยว	
5 2553	บจก.ชัยจิตรา (1993)	ทาวน์โฮม 1	ทาวน์โฮม	
6 2555	หจก.ฟ้าฮาม โฮม	ฟ้าฮาม กรีนโฮม	ทาวน์โฮม	
7 2555	บจก.ชัยปกรณ์ เรียวเอสเตท	บิสซิเนส เซ็นเตอร์ 2	อาคารพาณิชย์	อาคารพาณิชย์ 4 หลังรองรับ (ปัจจุบันมีผู้เช่าระยะสั้น) และจะไม่พัฒนาโครงการใด ๆ อีกตามสัญญาไม่ประกอบธุรกิจแข่งขัน

ทั้งนี้ ตั้งแต่ปี 2556 โครงการทั้งหมดพัฒนาภายใต้กลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม เพื่อป้องกันโอกาสที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งผลประโยชน์จากการที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และกรรมการ (ไม่รวมกรรมการอิสระ) ที่มีหรืออาจมีที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต กลุ่มบริษัทจึงมีการจัดทำสัญญากับบุคคลที่กล่าวว่าผู้สัญญาจะไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกับกลุ่มบริษัท โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้

คู่สัญญากับบริษัท	<p>ผู้ให้สัญญาที่ 1 : นายปรีดิกร บูรณปกรณ์</p> <p>ผู้ให้สัญญาที่ 2 : นางอารีย์ อุดมศิริรัง</p> <p>ผู้ให้สัญญาที่ 3 : นางสาววิไล บูรณปกรณ์</p> <p>ผู้ให้สัญญาที่ 4 : นางสาวออสลิน บูรณปกรณ์</p> <p>ผู้ให้สัญญาที่ 5 : นายบุญเลิศ บูรณปกรณ์</p> <p>ผู้ให้สัญญาที่ 6 : นายอรรถเดช อุดมศิริรัง</p> <p>ผู้รับสัญญา : บริษัท ออสลิน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)</p>
วันที่ของสัญญา	3 เมษายน 2566
วัตถุประสงค์ของสัญญา	ผู้ให้สัญญาทำสัญญาวางจะไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกับบริษัทและการให้สิทธิในการซื้อที่ดินก่อนบุคคลอื่น รวมถึงให้สิทธิในการพิจารณาซื้อที่ดินที่ได้รับการเสนอขายกับผู้ให้สัญญาก่อนด้วย (First right of Refusal)
เงื่อนไขที่สำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> ในกรณีที่ผู้ให้สัญญารายใดถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่มีศักยภาพในการที่จะนำมาพัฒนาทำโครงการได้ หากผู้ให้สัญญารายนั้นมีความประสงค์จะขายที่ดินที่มีลักษณะตามที่กล่าวให้แก่บุคคลใด ผู้ให้สัญญารายนั้นจะต้องให้สิทธิแก่ผู้รับสัญญาในการพิจารณาซื้อที่ดินก่อน ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาได้รับการเสนอขายที่ดินที่มีศักยภาพในการที่จะนำมาพัฒนาทำโครงการจากบุคคลใดก็ตาม ผู้ให้สัญญาจะต้องนำเสนอหรือประสานงานกับเจ้าของที่ดินหรือนายหน้า เพื่อให้ผู้รับสัญญาพิจารณาว่าจะซื้อที่ดินแปลงนั้นๆ หรือไม่ก่อน ในกรณีที่ผู้รับสัญญาไม่ซื้อที่ดินแปลงนั้นๆ ก็ให้ผู้ให้สัญญารายนั้นมีสิทธิซื้อที่ดินแปลงนั้นได้ภายใต้ราคาและเงื่อนไขและข้อกำหนดที่ไม่ได้ตีไปกว่าที่ผู้รับสัญญาได้รับ อย่างไรก็ตาม ผู้ให้สัญญาจะไม่นำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาโครงการไม่ว่าจะเป็นโครงการแนวราบหรือโครงการคอนโดมิเนียมก็ตาม บันทึกข้อตกลงฉบับนี้มีผลผูกพันผู้ให้สัญญาแต่ละรายจนกว่าบุคคลดังกล่าวจะไม่เป็นกรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือนติดต่อกัน เว้นแต่คณะกรรมการบริษัทของผู้รับสัญญาจะมีมติอนุมัติให้แก้ไข โดยมีคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของกรรมการที่ร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง หรือมีการดำเนินการเพื่อยกเว้นผูกพันบางกรณีโดยให้ดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนด¹

หมายเหตุ : นโยบายป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กำหนดให้ผู้ให้สัญญาตามสัญญาไม่ประกอบธุรกิจแข่งขัน จะต้องรายงานการถือครองที่ดินต่อเลขาธิการบริษัท เพื่อรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัททุกปี

/1 การแก้ไขหรือยกเว้นจะต้องไม่ขัดหรือแย้งต่อเจตนารมณ์ของสัญญาไม่ประกอบธุรกิจแข่งขัน ไม่ขัดหรือแย้งต่อกฎหมาย และไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น การประกอบธุรกิจแข่งขัน การซื้อที่ดินคดหน้าเพื่อแสวงหาส่วนต่างของราคา (front run) เป็นต้น ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทซึ่งจะประกอบด้วยกรรมการอิสระและกรรมการส่วนที่เหลือซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย จะต้องพิจารณาการแก้ไขหรือยกเว้นที่กล่าวและมีมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของกรรมการที่ร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี



1.3.4 ผู้ถือหุ้น

1) รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัท ออร์สอิน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) มีรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 ลำดับแรก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 รายละเอียดดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน
1	กลุ่มของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์	1,036,219,900	69.08%
1.1	บริษัท ชัยจิตรา (1993) จำกัด ^{/6}	770,000,000	51.33%
1.2	นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ ^{/1}	135,010,000	9.00%
1.3	นางสาวออร์สอิน บุรณุปกรณ์ ^{/2}	131,209,900	8.75%
2	นางสาวอรอนงค์ อุดมศิริธำรง ^{/3}	65,488,200	4.37%
3	นายอรรคเดช อุดมศิริธำรง ^{/4}	52,473,200	3.50%
4	นายบุญเลิศ บุรณุปกรณ์ ^{/5}	22,826,000	1.52%
5	นายกิตติวิทย์ ธิม	21,180,000	1.41%
6	นายเอกชัย พวงเพชร	15,150,000	1.01%
7	นายวรกร ตันตรานนท์	11,000,000	0.73%
8	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	10,213,471	0.68%
9	ประชาชน	265,449,229	17.70
รวม		1,500,000,000	100.00%

หมายเหตุ : รายชื่อผู้ถือหุ้นไม่ได้ถูกจัดกลุ่มตามความสัมพันธ์ในลักษณะเครือญาติตามนามสกุล และไม่มีผู้ถือหุ้นกลุ่มใดมีลักษณะความสัมพันธ์หรือพฤติกรรมที่เข้าข่ายเป็น
การกระทำความผิดร่วมกันกับบุคคลอื่นตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ กว.7/2552

/1 นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ ดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

/2 นางสาวออร์สอิน บุรณุปกรณ์ เป็นน้องสาวของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์

/3 นางสาวอรอนงค์ อุดมศิริธำรง เป็นลูกพี่ลูกน้องของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ และเป็นลูกสาวของนางอารีย์ อุดมศิริธำรง ซึ่งเป็นกรรมการบริษัท

/4 นายอรรคเดช อุดมศิริธำรง ดำรงตำแหน่ง รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นลูกพี่ลูกน้องของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ และเป็นลูกชายของนางอารีย์ อุดมศิริธำรง
ซึ่งเป็นกรรมการบริษัท

/5 นายบุญเลิศ บุรณุปกรณ์ ดำรงตำแหน่ง ประธานกรรมการบริหาร และเป็นบิดาของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์

/6 บริษัท ชัยจิตรา (1993) จำกัด มีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน
1	กลุ่มของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์	3,479,953	100.00%
1.1	นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ ^{/1}	1,739,976	50.00%
1.2	นางสาวออร์สอิน บุรณุปกรณ์ ^{/2}	1,739,976	50.00%
1.3	นางอมอร กันธะรักษา ^{/3}	1	<0.01%
2	นางอารีย์ อุดมศิริธำรง ^{/4}	1	<0.01%
รวม		3,479,954	100.00%

หมายเหตุ : / 1 นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ ดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหารใน ORN

/2 นางสาวออร์สอิน บุรณุปกรณ์ เป็นน้องสาวของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์

/3 นางอมอร กันธะรักษา เป็นแม่ของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ และนางสาวออร์สอิน บุรณุปกรณ์

/4 นางอารีย์ อุดมศิริธำรง ดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท และเป็นบิดาของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์



2) ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก

รายชื่อผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีรายละเอียดดังนี้

1) บริษัท นอร์ทโอม จำกัด (NH)

รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน
1	บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	5,001,950	99.96%
2	นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ ¹	1,949	0.04%
3	นางเอมอร กันธะรักษา ²	1	<0.01%
รวม		5,003,900	100.00%

หมายเหตุ: /1 นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ ดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ใน ORN
/2 นางเอมอร กันธะรักษา เป็นแม่ของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์

2) บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด (ORG)

รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน
1	บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	5,588,050	99.97%
2	นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ ¹	1,949	0.03%
3	นางสาวทักษิณี บุรณุปกรณ์ ²	1	<0.01%
รวม		5,590,000	100.00%

หมายเหตุ: /1 นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ ดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ใน ORN
/2 นางสาวทักษิณี บุรณุปกรณ์ เป็นลูกพี่ลูกน้องของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์

3) บริษัท โกลบอล เวิร์ก พลัส จำกัด (GWP)

รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน
1	บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	315,000	96.92%
2	นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ ¹	9,998	3.08%
	นางเยาวเรศ บุรณุปกรณ์ ²	1	<0.01%
3	นางเอมอร กันธะรักษา ³	1	<0.01%
รวม		325,000	100.00%

หมายเหตุ: /1 นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ ดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ใน ORN
/2 นางเยาวเรศ บุรณุปกรณ์ เป็นอดีตคู่สมรสของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ (เสียชีวิตแล้ว) ซึ่งเป็นผู้ก่อตั้งบริษัท และเป็นแม่บุญธรรมของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์
/3 นางเอมอร กันธะรักษา เป็นแม่ของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์

4) บริษัท นอร์ทโอม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (NHP)

รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน
1	บริษัท นอร์ทโอม จำกัด	2,009,991	99.99%
2	นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ ¹	6	<0.01%
3	นางเยาวเรศ บุรณุปกรณ์ ²	2	<0.01%
4	นางสาวอรอนงค์ อุดมศิริธำรง ³	1	<0.01%
รวม		2,010,000	100.00%

หมายเหตุ: /1 นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ ดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ใน ORN
/2 นางเยาวเรศ บุรณุปกรณ์ เป็นอดีตคู่สมรสของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ (เสียชีวิตแล้ว) ซึ่งเป็นผู้ก่อตั้งบริษัท และเป็นแม่บุญธรรมของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์
/3 นางสาวอรอนงค์ อุดมศิริธำรง เป็นลูกพี่ลูกน้องของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ และเป็นลูกสาวของนางอารีย์ อุดมศิริธำรง



การประกอบธุรกิจและ
ผลการดำเนินงาน



การกำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน



เอกสารแนบ

5) บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ORP)

รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน
1	บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด	5,593,985	99.99%
2	นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ ¹	4	<0.01%
3	นางสาวอรอนงค์ อุดมศิริธำรง ²	4	<0.01%
4	นางสาวอรสิริน บุรณุปกรณ์ ³	1	<0.01%
5	นางอมอร กันธะรักษา ⁴	1	<0.01%
6	นางเยาวเรศ บุรณุปกรณ์ ⁵	2	<0.01%
7	นายณรงค์ พานิชย์พิศาล ⁶	1	<0.01%
8	นางสาวสาวิกา พานิชย์พิศาล ⁷	1	<0.01%
9	นางสาวสมจิตร บุรณุปกรณ์ ⁸	1	<0.01%
รวม		5,594,000	100.00%

หมายเหตุ: /1 นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ ดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ใน ORN

/2 นางสาวอรอนงค์ อุดมศิริธำรง เป็นลูกพี่ลูกน้องของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ และเป็นลูกสาวของนางอารีย์ อุดมศิริธำรง

/3 นางสาวอรสิริน บุรณุปกรณ์ เป็นน้องสาวของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์

/4 นางอมอร กันธะรักษา เป็นแม่ของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ และนางสาวอรสิริน บุรณุปกรณ์

/5 นางเยาวเรศ บุรณุปกรณ์ เป็นอดีตคู่สมรสของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ (เสียชีวิตแล้ว) ซึ่งเป็นผู้ก่อตั้งบริษัท และเป็นแม่บุญธรรมของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์

/6 นายณรงค์ พานิชย์พิศาล เป็นคู่สมรสของนางสมร พานิชย์พิศาล (เสียชีวิตแล้ว) ซึ่งเป็นพี่สาวของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์

/7 นางสาวสาวิกา พานิชย์พิศาล เป็นลูกพี่ลูกน้องของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์

/8 นางสาวสมจิตร บุรณุปกรณ์ เป็นลูกพี่ลูกน้องของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์

6) บริษัท ทีชาพร จำกัด (TCP)

รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน
1	บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด	98	98.00%
2	นางเยาวเรศ บุรณุปกรณ์ ¹	1	1.00%
3	นางสาวธารทิพย์ บุรณุปกรณ์ ²	1	1.00%
รวม		100	100.00%

หมายเหตุ: /1 นางเยาวเรศ บุรณุปกรณ์ เป็นอดีตคู่สมรสของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ (เสียชีวิตแล้ว) ซึ่งเป็นผู้ก่อตั้งบริษัท และเป็นแม่บุญธรรมของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์

/2 นางสาวธารทิพย์ บุรณุปกรณ์ เป็นลูกพี่ลูกน้องของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์

7) บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด (ORE)

รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน
1	บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	999,998	99.99%
2	นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ ¹	1	<0.01%
3	นางอารีย์ อุดมศิริธำรง ²	1	<0.01%
รวม		100	100.00%

หมายเหตุ: /1 นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ ดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ใน ORN

/2 นางอารีย์ อุดมศิริธำรง ดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท

1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,500 ล้านบาท เรียกชำระแล้ว 1,500 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,500 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท



1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

1.5.1 หลักทรัพย์แปลงสภาพ

- ไม่มี -

1.5.2 ตราสารหนี้ ประเภทหุ้นกู้

การออกและเสนอขายหุ้นกู้ และ/หรือตราสารหนี้ของบริษัทยักษ์ใหญ่ในกรอบวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท ภายใต้เงื่อนไขและรายละเอียดที่กำหนดที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567 ได้อนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และ/หรือ ตราสารหนี้ของบริษัทยักษ์ใหญ่ในกรอบวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท โดยต่อมาบริษัทได้มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในปี 2567 ซึ่งมีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้	“หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ออริส โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน”
ประเภทของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทย่อยไม่มีดอกเบี้ย มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
วัตถุประสงค์การใช้เงิน	1) เพื่อใช้ลงทุนในโครงการ Arise เจริญเมือง จำนวน 195 ล้านบาท 2) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน จำนวน 105 ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่เสนอขายหุ้นกู้ได้ไม่ครบตามจำนวนนั้น ผู้ออกหุ้นกู้จะนำเงินไปใช้ตามวัตถุประสงค์ที่แจ้งไว้ตามลำดับ
จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย	จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขายไม่เกิน 300,000 (สามแสน) หน่วย
มูลค่าของหุ้นกู้ที่เสนอขาย	มูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขายไม่เกิน 300,000,000 (สามร้อยล้าน) บาท
มูลค่าที่ตราไว้ หน่วยละ	1,000 (หนึ่งพัน) บาท
ราคาเสนอขาย หน่วยละ	1,000 (หนึ่งพัน) บาท
อายุหุ้นกู้	2 ปี 6 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้
วันออกหุ้นกู้	วันที่ 20 มิถุนายน พ.ศ. 2567
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	วันที่ 20 ธันวาคม พ.ศ. 2569
ระยะเวลาเสนอขาย	วันที่ 17 - 19 มิถุนายน พ.ศ. 2567
หลักประกัน	ทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุในเอกสารหมายเลข 3 แนบท้ายข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 7.25 ต่อปี
วันกำหนดชำระดอกเบี้ย	วันที่ผู้ออกหุ้นกู้จะชำระดอกเบี้ยทุกๆ 3 (สาม) เดือน ซึ่งได้แก่ในวันที่ 20 มีนาคม วันที่ 20 มิถุนายน วันที่ 20 กันยายน และวันที่ 20 ธันวาคม ของทุกปี ตลอดอายุหุ้นกู้ โดยจะทำการชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 20 กันยายน พ.ศ. 2567 และจะทำการชำระดอกเบี้ยในงวดสุดท้ายในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ทั้งนี้ หากวันกำหนดชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายไม่ตรงกับวันทำการ จะเลื่อนวันกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นวันทำการถัดไปโดยคำนวณดอกเบี้ยเพิ่มตามระยะเวลาที่เลื่อนออกไปเป็นรายวันจนถึง (แต่ไม่รวม) วันที่ทำการชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายดังกล่าว
สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนกำหนด	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหรือชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ทั้งจำนวนหรือบางส่วน (และไม่ว่าคราวเดียวหรือหลายคราว) ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ตามรายละเอียดและภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้ (ก) ผู้ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้เงินต้นหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด เริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 12 (สิบสอง) เดือน ของอายุหุ้นกู้ คือวันที่ 20 มิถุนายน พ.ศ. 2568 เป็นต้นไป โดยวันที่จะมีการชำระคืนหนี้เงินต้นหุ้นกู้ และดอกเบี้ย จะเป็นวันใดๆตามที่ผู้ออกหุ้นกู้จะกำหนด (ข) ในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิชำระคืนหนี้เงินต้นหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดบางส่วน เงินต้นที่ผู้ออกหุ้นกู้จะใช้สิทธิในการไถ่ถอนหรือชำระคืนบางส่วนในแต่ละครั้งจะต้องมีจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) และเพิ่มขึ้นทุกๆ ร้อยละ 5 (ห้า) ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้ และการไถ่ถอนหรือการชำระคืนเงินต้นตามหุ้นกู้บางส่วนให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้แต่ละราย จะกระทำโดยใช้ชำระเงินต้นสำหรับหุ้นกู้แต่ละหน่วยในอัตราที่เท่ากันให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้พร้อมด้วยดอกเบี้ยค้างชำระจนถึง (แต่ไม่รวม) วันไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดบางส่วนนั้น



หัวข้อ	รายละเอียด
สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนกำหนด	<p>(ค) ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องแจ้งเป็นหนังสือให้นายทะเบียนหุ้นกู้ทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 14 (สิบสี่) วัน ถึงความประสงค์ของผู้ออกหุ้นกู้ในการใช้สิทธิชำระคืนหนี้เงินต้นหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด พร้อมทั้งรายละเอียดที่เกี่ยวข้องต่างๆ (เช่น วันไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด) เพื่อให้นายทะเบียนหุ้นกู้จัดส่งหนังสือทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือไปรษณีย์อากาศ (Air Mail) (ในกรณีที่ส่งถึงผู้ถือหุ้นกู้ในต่างประเทศ) แจ้งไปยังผู้ถือหุ้นกู้แต่ละรายตามรายชื่อและที่อยู่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นกู้ทราบถึงความประสงค์ในการขอใช้สิทธิชำระคืนหนี้เงินต้นหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดและรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการใช้สิทธิดังกล่าว โดยนายทะเบียนหุ้นกู้จะต้องแจ้งให้ผู้ถือหุ้นกู้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) แต่ไม่เกิน 60 (หกสิบ) วัน ก่อนหน้าวันที่ผู้ออกหุ้นกู้ประสงค์จะใช้สิทธิชำระคืนหนี้เงินต้นหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดนั้นๆ ทั้งนี้เพื่อวัตถุประสงค์ของการส่งหนังสือแจ้งไปยังผู้ถือหุ้นกู้ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ค) นี้ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำเนินการแจ้งล่วงหน้าให้นายทะเบียนหุ้นกู้ปิดสมุดทะเบียนหุ้นกู้ตามรายละเอียดและวิธีการที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิและสัญญาแต่งตั้งนายทะเบียนหุ้นกู้ เพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นกู้ที่จะได้รับแจ้งถึงการใช้สิทธิชำระคืนหนี้เงินต้นหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดดังกล่าวข้างต้น</p> <p>(ง) ในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ประสงค์ใช้สิทธิชำระคืนหนี้เงินต้นหุ้นกู้ก่อนกำหนด ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องชำระคืนหนี้เงินต้นหุ้นกู้ (ทั้งจำนวนหรือบางส่วน) และดอกเบี้ยค้างชำระและถึงกำหนดชำระทั้งหมดพร้อมกันในวันไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้แต่ละรายตามที่ระบุไว้ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้ในขณะนั้นๆ ตามสัดส่วนและโดยเท่าเทียมกัน</p> <p>ในกรณีที่มีการเลื่อนวันที่จะมีการชำระคืนหนี้เงินต้นหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไปเป็นวันทำการถัดไป การคำนวณดอกเบี้ยสำหรับหนี้เงินต้นหุ้นกู้ส่วนที่จะมีการชำระคืนก่อนครบกำหนดดังกล่าวให้คำนวณตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิต่อไปจนถึง (แต่ไม่รวม) วันที่มีการชำระเงินจริงตามเงื่อนไขของการชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้งวดสุดท้าย</p> <p>(จ) ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ต้องชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้แต่ละรายในการใช้สิทธิชำระคืนหนี้เงินต้นหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไม่ว่าในกรณีชำระคืนหนี้เงินต้นหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดทั้งจำนวนหรือบางส่วน</p> <p>(ฉ) ทั้งนี้ เมื่อผู้ออกหุ้นกู้ได้แจ้งต่อนายทะเบียนหุ้นกู้ถึงความประสงค์ของตนในการใช้สิทธิชำระคืนหนี้เงินต้นหุ้นกู้ก่อนกำหนดตามที่ระบุไว้ในข้อ (ค) ข้างต้นแล้ว ผู้ออกหุ้นกู้จะไม่สามารถเพิกถอนหรือยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงการใช้สิทธิชำระคืนหนี้เงินต้นหุ้นกู้ก่อนกำหนดตามรายละเอียดที่ผู้ออกหุ้นกู้ได้แจ้งไว้แล้วไม่ว่ากรณีใดๆ</p>
การซื้อคืนหุ้นกู้	<p>ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองหรือแหล่งอื่นๆ ได้ไม่ว่าในเวลาใดๆ แต่หากผู้ออกหุ้นกู้ทำข้อเสนอซื้อคืนหุ้นกู้เป็นการทั่วไป ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องประกาศซื้อคืนหุ้นกู้ต่อผู้ถือหุ้นกู้ทุกรายเป็นการทั่วไปจะต้องทำการซื้อคืนหุ้นกู้จากผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งประสงค์จะขายคืนหุ้นกู้ทุกรายอย่างเท่าเทียมกันตามสัดส่วนที่เสนอขาย</p> <p>เมื่อผู้ออกหุ้นกู้ทำการซื้อคืนหุ้นกู้แล้วจะมีผลทำให้หนี้ตามหุ้นกู้ดังกล่าวจะจบลงเนื่องจากหนี้เคลื่อนกลับกันตามกฎหมาย และผู้ออกหุ้นกู้นำหุ้นกู้ดังกล่าวออกเสนอขายต่อไปอีกมิได้ ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้จะต้องแจ้งให้นายทะเบียนหุ้นกู้ทราบเพื่อยกเลิกหุ้นกู้ที่ซื้อมาดังกล่าว รวมทั้งแจ้งเรื่องการซื้อคืนหุ้นกู้ให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ตลาดรองที่มีการซื้อขายหุ้นกู้ สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบโดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p>

1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัศ

บริษัทมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในแต่ละปี ไม่น้อยกว่า 40% ของกำไรสุทธิหลังจากหักสำรองต่างๆ ทุกประเภทตามที่กฎหมายกำหนด โดยพิจารณาจากงบการเงินเฉพาะของบริษัท อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะขึ้นกับกระแสเงินสด แผนการลงทุน เงื่อนไขทางกฎหมาย โดยบริษัทต้องคำนึงถึงความจำเป็นและความเหมาะสมของปัจจัยอื่นๆ ในอนาคต และการจ่ายเงินปันผลนั้นจะต้องไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานปกติของ บริษัทอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ มติคณะกรรมการบริษัทที่อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปีจะต้องนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติ อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้หากเห็นว่ามีความเหมาะสมและไม่กระทบต่อการดำเนินงานของบริษัท โดยจะต้องรายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวถัดไป



นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยให้แก่ผู้ถือหุ้นในแต่ละปี ไม่น้อยกว่า 40% ของกำไรสุทธิหลังจากหักสำรองต่างๆ ทุกประเภทตามที่กฎหมายกำหนด โดยพิจารณาจากงบการเงินเฉพาะของบริษัทย่อย อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะขึ้นกับกระแสเงินสด แผนการลงทุน เงื่อนไขทางกฎหมาย โดยบริษัทย่อยต้องคำนึงถึงความจำเป็นและความเหมาะสมของปัจจัยอื่นๆ ในอนาคต และการจ่ายเงินปันผลนั้นจะต้องไม่มีผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานปกติของบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ มติคณะกรรมการบริษัทย่อยที่อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปีจะต้องนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยเพื่อขออนุมัติ อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทย่อยมีอำนาจในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้หากเห็นว่ามีความเหมาะสมและไม่กระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทย่อย โดยจะต้องรายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวถัดไป ทั้งนี้ ในข้อบังคับบริษัทย่อยยังมีการกำหนดว่า กรณีบริษัทย่อยจะจ่ายเงินปันผลต่ำกว่านโยบายการจ่าย

เงินปันผลที่กำหนดไว้ คณะกรรมการบริษัทย่อยจะต้องเสนอขอและได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของ ORN เสียก่อน คณะกรรมการบริษัทย่อยจึงจะสามารถนำเสนอวาระขออนุมัติการจ่ายเงินปันผลไม่ว่าจะเป็นการจ่ายเงินปันผลประจำปีหรือการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามหลักการการกำกับดูแลบริษัทย่อย





2

การบริหาร จัดการความเสี่ยง



2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

บริษัทให้ความสำคัญของการบริหารความเสี่ยง เพื่อระบุและกำหนดกลยุทธ์แนวทางในการบริหารจัดการความเสี่ยงบนหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) ไม่ว่าจะเป็นการป้องกันหรือบรรเทาความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทหรือผู้ถือหุ้นได้ บริษัทกำหนดนโยบาย โครงสร้าง และขั้นตอนบริหารความเสี่ยง เพื่อใช้เป็นกรอบและแนวทางในการบริหารความเสี่ยงของบริษัท และให้มั่นใจได้ว่ามีกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบในการควบคุมความเสี่ยงที่ได้รับไว้อย่างเหมาะสม

นโยบายบริหารความเสี่ยง

1. บริษัทกำหนดให้การบริหารความเสี่ยงเป็นความรับผิดชอบของพนักงานทุกระดับ ตระหนักถึงความเสี่ยงที่มีในการปฏิบัติงานในหน่วยงานของตนและองค์กร โดยให้ความสำคัญต่อการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในด้านต่างๆ ให้อยู่ในระดับที่เพียงพอและเหมาะสม
2. บริษัทจัดให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงองค์กรที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ดีตามแนวปฏิบัติสากล เพื่อให้เกิดการบริหารจัดการความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบกับการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพ การพัฒนา และมีการปฏิบัติงานด้านการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กรในทิศทางเดียวกัน โดยนำระบบการบริหารความเสี่ยงมาเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจการวางแผนกลยุทธ์ แผนงานและการดำเนินงานของบริษัท รวมถึงการมุ่งเน้นให้บรรลุวัตถุประสงค์ เป้าหมาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ และกลยุทธ์ที่กำหนดไว้เพื่อสร้างความเป็นเลิศในการปฏิบัติงานและสร้างความเชื่อมั่นแก่ผู้ที่เกี่ยวข้อง
3. บริษัทกำหนดแนวทางป้องกันและบรรเทาความเสี่ยงที่จะเกิดจากการดำเนินงานของบริษัทเพื่อหลีกเลี่ยงความเสียหายหรือสูญเสียที่อาจเกิดขึ้น รวมถึงการติดตามและประเมินผลของการปฏิบัติตามแนวทางการควบคุมความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ
4. บริษัทส่งเสริมและพัฒนาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่ทันสมัยมาใช้ในกระบวนการบริหารความเสี่ยงของบริษัท และสนับสนุนให้บุคลากรทุกระดับเข้าถึงแหล่งข้อมูลข่าวสารการบริหารความเสี่ยงอย่างทั่วถึง ตลอดจนการจัดระบบการรายงานการบริหารความเสี่ยงให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ



แผนการบริหารความเสี่ยง

บริษัทมีความมุ่งมั่นตั้งใจดำเนินงานภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยนำหลักการบริหารจัดการความเสี่ยงองค์กร (ERM: Enterprise Risk Management) ตามกรอบแนวทางการบริหารความเสี่ยงของ COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) ซึ่งเป็นแนวทางการบริหารความเสี่ยงที่มีมาตรฐานในระดับสากลมาใช้เป็นแนวทางในการบริหารความเสี่ยงของบริษัท รวมถึงจัดให้มีการสอบทานปัจจัยความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอเป็นประจำทุกปี โดยพิจารณาความเสี่ยงจากการวิเคราะห์และประเมินผลกระทบจากปัจจัยภายนอก เช่น การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมทางธุรกิจ และการวิเคราะห์ภาวะการแข่งขันทางอุตสาหกรรมจากปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจขององค์กร นอกจากนี้ ยังได้พิจารณาจากปัจจัยภายใน เช่น วัตถุประสงค์ กลยุทธ์ และกระบวนการปฏิบัติงานทางธุรกิจ รวมถึงหน่วยงานต่างๆ ภายในองค์กร เพื่อบริหารความเสี่ยงองค์กรในภาพรวม ซึ่งคณะกรรมการ ผู้บริหาร ตลอดจนพนักงานทุกระดับได้นำไปเป็นแนวทางและประยุกต์ใช้อย่างเหมาะสม โดยตระหนักถึงความเสี่ยงที่สอดคล้องตามนโยบายการบริหารความเสี่ยง ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารความเสี่ยงนั้นประสบความสำเร็จสูงสุดอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด

บริษัทได้นำเอาแนวทางการบริหารความเสี่ยงตามมาตรฐานสากล COSO ERM Framework มาประยุกต์ใช้ โดยกำหนดขั้นตอนในการบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วย 6 ขั้นตอน ดังนี้

1. กำหนดวัตถุประสงค์ (Objective Setting) กำหนดวัตถุประสงค์ทางธุรกิจ ได้แก่ กำหนดวัตถุประสงค์ของงานให้ชัดเจน ให้สอดคล้องกับนโยบาย เป้าหมาย กลยุทธ์ของบริษัท และความเสี่ยงที่ยอมรับได้ โดยการบริหารจัดการให้อยู่ในกรอบของระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Appetite) และระดับความเบี่ยงเบนจากระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Tolerance)
2. ระบุเหตุการณ์ (Event Identification) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงพิจารณาและระบุเหตุการณ์ต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งอาจเป็นเหตุการณ์ทั้งที่เป็นผลดีและผลเสียต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัท ทั้งปัจจัยภายในและภายนอก โดยพิจารณาทั้งในแง่เศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อมและการกำกับดูแลที่ดี (ESG: Environmental, Social, Governance) รวมถึงการทุจริตคอร์รัปชันที่ส่งผลกระทบต่อการบรรลุเป้าหมายขององค์กร เพื่อทำความเข้าใจกับสถานการณ์นั้น และเพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องสามารถพิจารณาหาหนทางและแนวทางในการจัดการกับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้เป็นอย่างดี
3. ประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประเมินความเสี่ยง โดยการจำแนกและพิจารณาลำดับความสำคัญของความเสี่ยงที่มีอยู่ 4 ระดับ คือ ระดับความเสี่ยงสูง ค่อนข้างสูง ปานกลาง และต่ำ และประเมินความเสี่ยงใน 2 มิติ คือ โอกาสที่จะเกิดเหตุการณ์ (Likelihood) ที่มีผลเสียต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร และผลกระทบ (Impact) ระดับความรุนแรงของเหตุการณ์นั้นๆ
4. การจัดการความเสี่ยง (Risk Response) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องในแต่ละความเสี่ยงพิจารณากำหนดวิธีการจัดการความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยคำนึงถึงความเสี่ยงที่ยอมรับได้ ต้นทุนที่ใช้ไปกับผลประโยชน์ที่จะได้รับการตอบสนองความเสี่ยงอาจเลือกใช้ได้มากกว่าหนึ่งวิธีการ เพื่อลดระดับความเป็นไปได้ที่จะเกิดเหตุการณ์ และลดระดับความรุนแรงที่ส่งผลกระทบต่อองค์กร

5. กิจกรรมการควบคุม (Control Activities) เมื่อได้ระบุความเสี่ยงแล้ว คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องในแต่ละความเสี่ยงจะได้พิจารณากำหนดแนวทางในการจัดการความเสี่ยง หรือกิจกรรมการควบคุม โดยกำหนดนโยบาย และแนวทางกระบวนการปฏิบัติงาน เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าบริษัทได้มีการจัดการความเสี่ยงอย่างเพียงพอ ตามสภาพแวดล้อมภายในตามลักษณะธุรกิจ ตามโครงสร้างและวัฒนธรรมขององค์กร
6. ติดตามและประเมินผล (Monitoring) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืนจัดให้มีการติดตาม ทบทวน และประเมินผลการบริหารความเสี่ยง โดยรายงานต่อผู้บังคับบัญชา รวมทั้งกำหนดให้มีสัญญาณเตือนการเกิดเหตุการณ์เสี่ยง (Risk) ในแต่ละความเสี่ยง ติดตามอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าการบริหารจัดการความเสี่ยงได้ถูกนำไปใช้ในทุกระดับของบริษัทอย่างเหมาะสม และความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัทได้รับการรายงานต่อผู้รับผิดชอบ เพื่อเตรียมพร้อมในการรับมือกับความเสี่ยงที่มีแนวโน้มจะเกิดขึ้นด้วย และได้นำเสนอรายงานผลการตรวจติดตามต่อคณะกรรมการบริษัท

2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

2.2.1 ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ (Strategic Risk)

1) ความเสี่ยงจากรายได้ไม่เป็นไปตามเป้าหมาย

ในปี 2567 เป็นอีกหนึ่งปีที่ธุรกิจขององค์กรยังคงต้องเผชิญกับรายได้ที่ไม่เป็นไปตามเป้าหมายซึ่งเกิดจากหลายปัจจัยที่เกี่ยวข้อง อาทิเช่น กำลังซื้อของผู้บริโภคที่ลดลงเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ทำให้ผู้บริโภคไม่มีกำลังซื้อและมิดระงับการใช้จ่ายมากขึ้น อัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้นทำให้การชำระหนี้ของผู้กู้สูงขึ้น รวมทั้งปัญหาหนี้ครัวเรือนที่เพิ่มขึ้น ซึ่งทำให้ผู้กู้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามปกติและเป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้สถาบันการเงินมีการควบคุมการปล่อยสินเชื่ออย่างเข้มงวดมากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทได้

มาตรการจัดการความเสี่ยง: บริษัททำการทบทวนนโยบายการตั้งราคายาให้สอดคล้องกับสภาวะตลาด โดยทำการปรับราคายาและจัดทำโปรโมชันแต่ละไตรมาสเพื่อกระตุ้นยอดขายยอดโอนมากยิ่งขึ้น รวมทั้งการปรับกลยุทธ์การตลาดเพื่อเพิ่มช่องทางในการขายและลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ อย่างไรก็ตาม ในปี 2567 บริษัทมียอดขายจากโครงการแนวราบและโครงการแนวสูงรวมทั้งหมด 26 โครงการ อยู่ที่ 2,375.4 ล้านบาท และมียอดขายรอโอน (Backlog) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อยู่ที่ 502 ยูนิต มูลค่ารวมประมาณ 1,733 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยรับรู้รายได้ตั้งแต่ช่วงไตรมาส 1/2568 เป็นต้นไป ซึ่งการเติบโตอย่างต่อเนื่องของยอดขายดังกล่าวสะท้อนให้เห็นถึงความต้องการที่สูงขึ้นของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่-ภูเก็ต ประกอบกับกลยุทธ์การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของบริษัทที่สามารถตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าได้อย่างครอบคลุม ทั้งด้านการดีไซน์ ทำเลที่ตั้ง และสิ่งอำนวยความสะดวกในระดับราคาที่เหมาะสม ทำให้โครงการได้รับ



ความสนใจจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายชาวต่างชาติและชาวไทย และการเติบโตอย่างต่อเนื่องของยอดขายที่สวนทางกับภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ ยังสะท้อนให้เห็นถึงความมุ่งมั่นของบริษัทในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยคุณภาพสูง ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้า และสร้างความพึงพอใจสูงสุด บริษัทจะยังคงเดินหน้าพัฒนาโครงการใหม่ๆ ที่โดดเด่นและสร้างสรรค์เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าให้ครอบคลุม

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการตรวจสอบคุณสมบัติเบื้องต้นของลูกค้าและช่วยเหลือในการจัดเตรียมเอกสารต่างๆ ส่งหน้า พร้อมให้คำแนะนำลูกค้าในการยื่นขออนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงิน รวมถึงการจัดหาและนำเสนอสินเชื่อจากสถาบันการเงินหลายแห่ง โดยปัจจุบันมีการประสานความร่วมมือกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ที่จะให้การสนับสนุนการพิจารณาคุณสมบัติของลูกค้าผู้กู้เบื้องต้นอย่างรวดเร็ว ในกรณีที่ลูกค้าไม่ผ่านการอนุมัติสินเชื่อ บริษัทก็มีขั้นตอนการนำเสนอแบบที่อยู่อาศัยประเภทอื่นให้กับลูกค้ารายนั้นๆ ในราคาที่เหมาะสมกับความสามารถในการผ่อนชำระของลูกค้า สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม หากลูกค้าอยู่ระหว่างการรอพิจารณาสินเชื่อจากสถาบันการเงิน บริษัทมีนโยบายในการขยายระยะเวลาในการผ่อนชำระเงินค่างวด เพื่อรองกว่าลูกค้าจะทราบผลการพิจารณาการอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงิน อีกทั้งบริษัทมีการจัดโปรแกรมขึ้นช่วยเหลือและส่งเสริมการขายให้แก่ลูกค้า เช่น ช่วยผ่อน ฟรีค่าโอนและฟรีค่าส่วนกลาง 3 ปี เป็นต้น

2) ความเสี่ยงการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

“ที่ดิน” เป็นหัวใจสำคัญในการประกอบธุรกิจของบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และปัจจุบันนี้ที่ดินที่มีศักยภาพและเหมาะสมที่จะนำมาพัฒนาโครงการนั้นมีอยู่อย่างจำกัด และมีการแข่งขันกันสูงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะบริเวณในตัวเมืองและย่านเศรษฐกิจย่านดังในจังหวัดเชียงใหม่และจังหวัดภูเก็ต ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงมีความเสี่ยงที่อาจไม่สามารถจัดหาที่ดินที่มีผู้คนที่อยู่อาศัยหนาแน่น ใกล้ตัวเมือง และใกล้ย่านเศรษฐกิจของจังหวัดเชียงใหม่และจังหวัดภูเก็ต เพื่อพัฒนาโครงการใหม่ๆ ได้ในอนาคต รวมถึงการจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนารอบนอกเมืองบนทำเลที่กลุ่มบริษัทเล็งเห็นศักยภาพที่มีความสะดวกในการเดินทางเข้าเมืองหรืออยู่ใกล้สถานที่อำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ห้างสรรพสินค้า ร้านสะดวกซื้อขนาดใหญ่ โรงพยาบาล เป็นต้น ซึ่งความเสี่ยงด้านการจัดหาที่ดินอาจกระทบต่อความต่อเนื่องของการพัฒนาโครงการและรายได้ของกลุ่มบริษัท นอกจากนี้ การแข่งขันที่สูงในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่และจังหวัดภูเก็ต ทำให้ราคาที่ดินที่มีศักยภาพเหมาะสมที่จะนำมาพัฒนาโครงการนั้น ราคาสูงขึ้นตามไปด้วย ซึ่งต้นทุนที่ดินที่สูงขึ้นอาจกระทบความสามารถในการทำกำไรของกลุ่มบริษัท

มาตรการจัดการความเสี่ยง: บริษัทมีผู้บริหารที่มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 18 ปี ในการคัดเลือกที่ดินที่มีศักยภาพในการแข่งขัน โดยบริษัทมีการจัดหา ติดตาม และเก็บบันทึกรวบรวมข้อมูลที่ดินที่น่า

สนใจอย่างสม่ำเสมอ เพื่อพิจารณาซื้อที่ดินและนำมาพัฒนาโครงการกันที่เว้นแต่จะเล็งเห็นว่าที่ดินนั้นมีศักยภาพบนราคาที่เหมาะสม คณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหารจะพิจารณาซื้อที่ดินแปลงนั้นมาเก็บไว้เพื่อรอนำมาพัฒนาโครงการในอนาคต ซึ่งขึ้นกับแผนธุรกิจ การพิจารณาความคุ้มค่าในการลงทุน (Feasibility Study) สภาพคล่องทางการเงิน และความคุ้มค่าต่อการถือครอง นอกจากนี้ บริษัทยังเปิดช่องทางให้เจ้าของที่ดินและนายหน้าสามารถเสนอขายที่ดินให้กับบริษัทโดยตรงผ่านทางเว็บไซต์ <https://ornsirin.co.th/land-for-sale> โดยบริษัทจะพิจารณาจัดซื้อที่ดินที่มีทำเลเหมาะสมและมีศักยภาพในการพัฒนาบนขนาดเนื้อที่ที่คุ้มค่า ในราคาที่เหมาะสม และสามารถนำมาพัฒนาโครงการต่อได้

3) ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีรายได้จากธุรกิจประเภทเดียว

ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีรายได้จากธุรกิจประเภทเดียว คือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งถือว่าเป็นความเสี่ยงจากการที่บริษัทพึ่งพิงรายได้จากแหล่งเดียวมากเกินไป อีกทั้งยังมีความเสี่ยงด้านการพัฒนาของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ความเสี่ยงด้านการแข่งขันที่รุนแรงจากผู้ประกอบการในพื้นที่ รวมถึงผู้ประกอบการรายใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่มีความได้เปรียบการแข่งขันด้านแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการในทำเลที่มีศักยภาพหลายแห่ง ความเสี่ยงด้านการดำเนินงานเนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความซับซ้อนและต้องใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างนาน อาจเกิดปัญหาด้านการก่อสร้าง ต้นทุนก่อสร้างบานปลาย หรือโครงการล่าช้าได้ รวมทั้งความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยและนโยบายการเงินของภาครัฐ ซึ่งปัจจุบันสถาบันการเงินมีการเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อหรือใช้ระยะเวลาในการพิจารณาสินเชื่อนานมากขึ้น ซึ่งความเสี่ยงดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความมั่นคงทางการเงินและการเติบโตของบริษัทในระยะยาวได้

มาตรการจัดการความเสี่ยง: นอกจากบริษัทจะวางแผนเร่งขยายโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งระดับกลาง-บนแล้ว บริษัทยังมุ่งมั่นพัฒนาโครงการบนทำเลศักยภาพ สร้างสรรค์นวัตกรรมการก่อสร้างที่ตอบโจทย์การอยู่อาศัยของกลุ่มลูกค้าที่ต้องการอยู่อาศัยเอง หรือเป็นบ้านหลังที่สองสำหรับการพักผ่อน หรือซื้อไว้เพื่อให้นักธุรกิจได้ใช้อยู่อาศัยในระหว่างมาศึกษาในจังหวัดเชียงใหม่ รวมถึงเพื่อการลงทุนหรือปล่อยเช่า โดยในปี 2567 บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวและมองหาโอกาสใหม่ๆ ในการลงทุนธุรกิจที่มีศักยภาพ จึงได้ขยายธุรกิจใหม่ไปยังธุรกิจโรงเรียนนานาชาติเพื่อช่วยเสริมสร้างความมั่นคงในรายได้ระยะยาวให้กับบริษัท โดยเป็นโรงเรียนนานาชาติสัญชาติอังกฤษแห่งแรกในจังหวัดเชียงใหม่ ถือเป็นโรงเรียนที่มีมาตรฐานระดับสากล เป็นแม่แบบของระบบการศึกษาของโลก โดยบริษัทมองเห็นถึงศักยภาพและโอกาสในการขยายธุรกิจ เพื่อรองรับความต้องการของชาวไทยและชาวต่างชาติที่เข้ามาอยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่เพิ่มมากขึ้นตามการขยายตัวของสภาพเศรษฐกิจเมืองจังหวัดเชียงใหม่ อีกทั้ง ยังเป็นส่วนหนึ่งในการสร้างคุณภาพชีวิตที่ดี ยกระดับมาตรฐานการศึกษาในระดับสากลสู่ภาคเหนือ ช่วยเสริมศักยภาพและโอกาสทางธุรกิจ และขยายฐานการสร้างรายได้ให้กับบริษัทเพิ่มขึ้นอีกด้วย



2.2.2 ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)

1) ความเสี่ยงจากอัตราค่าใสรุทมิไม่เป็นไปตามเป้าหมาย

ความเสี่ยงที่อัตราค่าใสรุทมิไม่เป็นไปตามเป้าหมายเกิดจากหลายปัจจัย อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาดที่เพิ่มมากขึ้นเนื่องจากการจัดโปรโมชั่นกระตุ้นการโอนกรรมสิทธิ์ ต้นทุนในการพัฒนาโครงการที่สูงเกินกว่างบประมาณที่ตั้งไว้ ไม่ว่าจะเป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างวัสดุก่อสร้างหรือค่าแรงงานที่เพิ่มขึ้นอาจส่งผลทำให้ต้นทุนรวมของโครงการสูงกว่าที่คาดการณ์ไว้ ความล่าช้าในการพัฒนาโครงการที่ส่งผลทำให้บริษัทไม่สามารถขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามที่คาดการณ์ไว้ รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยซึ่งส่งผลทำให้ต้นทุนทางการเงินของบริษัทเพิ่มขึ้น

มาตรการจัดการความเสี่ยง: บริษัทมีการวางแผนงบประมาณสำหรับการจัดโปรโมชั่นและการโฆษณาให้เหมาะสมกับการคาดการณ์รายได้จากการขายโดยการควบคุมค่าใช้จ่ายไม่ให้เกินงบประมาณที่ตั้งไว้ โดยการเลือกโปรโมชั่นที่สามารถกระตุ้นการตัดสินใจซื้อได้ทันที เช่น การจัดงานเปิดตัวโครงการใหม่ การให้สิทธิพิเศษเฉพาะลูกค้าที่ตัดสินใจซื้อเร็ว รวมถึงการใช้ช่องทางการตลาดที่มีต้นทุนต่ำแต่มีประสิทธิภาพสูง เช่น ทำการตลาดผ่านโซเชียลมีเดียหรือการโฆษณาผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ที่สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้อย่างตรงจุด หรือนำการทำตลาดแบบเจาะกลุ่มลูกค้า เป็นต้น อีกทั้ง บริษัทให้ความสำคัญกับการสร้างความพึงพอใจให้ลูกค้าเก่า เพื่อกระตุ้นให้ลูกค้าเก่าแนะนำต่อ (Referral Program) ซึ่งเป็นกลยุทธ์ที่ไม่เพียงช่วยสร้างความสัมพันธ์ที่ดีและความภักดีของลูกค้าเท่านั้น แต่ยังช่วยลดต้นทุนการตลาดในระยะยาวได้ เนื่องจากการแนะนำจากลูกค้าเก่ามักมีความน่าเชื่อถือและมีประสิทธิภาพสูงกว่าการโฆษณาผ่านช่องทางการตลาดแบบดั้งเดิมและยังช่วยเพิ่มฐานลูกค้าใหม่โดยไม่ต้องลงทุนสูงในการโปรโมตสินค้าและบริการอีกด้วย

นอกจากนี้ บริษัทมีการตรวจสอบและควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพื่อให้เป็นไปตามงบประมาณที่ตั้งไว้ โดยมีการจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) ตั้งแต่ขั้นตอนการอนุมัติจัดซื้อที่ดิน จนถึงขั้นตอนอนุมัติปิดโครงการ มีการทบทวนข้อมูลต้นทุนงานก่อสร้างโดยเปรียบเทียบกับ Feasibility Study ทุกไตรมาส เพื่อควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายโครงการ และเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารโครงการโดยกำหนดแผนงานก่อสร้างแต่ละโครงการให้ชัดเจน รวมทั้งบริหารจัดการงานก่อสร้างแต่ละโครงการให้เป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความล่าช้าและลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

สำหรับอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้นที่อาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าใสรุทมิของบริษัทนั้น จากการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ครั้งที่ 6/2567 เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2567 มีมติให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ 2.25% ต่อปี เนื่องจากเศรษฐกิจไทยยังคงเผชิญความท้าทายจากการแข่งขันที่รุนแรงและความไม่แน่นอนในระยะข้างหน้าที่สูงขึ้นโดยเฉพาะแนวโน้มของประเทศไทยเศรษฐกิจหลัก ซึ่งหากในอนาคตอัตราดอกเบี้ยมีการปรับเพิ่มสูงขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินในการพัฒนาโครงการและผลกำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทลดลงได้ ทั้งนี้ การปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยอาจส่งผลกระทบต่ออัตราตัดสินใจ

ซื้อของลูกค้า เนื่องจากลูกค้าส่วนใหญ่ใช้สินเชื่อจากสถาบันการเงินในการซื้อที่อยู่อาศัย (Post Financing) อัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการชำระคืนหนี้จึงเป็นอีกหนึ่งปัจจัยในการตัดสินใจซื้อของลูกค้า หากอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นอาจจะทำให้ลูกค้าชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้

อย่างไรก็ตาม การบริหารจัดการด้านการขายโครงการให้เป็นไปตามแผนนั้นจะสามารถนำมาชำระหนี้คืนให้กับสถาบันการเงินเดิมได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ประกอบกับบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 เท่ากับ 0.29 เท่า, 0.50 เท่า และ 0.59 เท่า ตามลำดับ แสดงให้เห็นถึงฐานะทางการเงินที่เข้มแข็ง นอกจากนี้ หลังจากจบการขายบ้านลูกค้า บริษัทมีช่องทางทางการเงินในรูปแบบอื่นๆ ผ่านตลาดทุนได้เพิ่มขึ้น ซึ่งจะช่วยให้บริษัทมีโอกาสที่จะจัดหาแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนที่ต่ำกว่าเพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยได้ อีกทั้ง บริษัทมีการติดตามและศึกษาพฤติกรรมของลูกค้า รวมทั้งกำหนดราคาขายให้เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าที่สามารถซื้อได้ และมีการกำหนดเงื่อนไขในการซื้ออย่างเหมาะสม เช่น การผ่อนดาวน์ การให้คำแนะนำและประสานงานในการติดต่อของเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เป็นต้น

2) ความเสี่ยงจากการจัดหาแหล่งเงินทุนไม่ได้ตามเป้าหมาย

การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องใช้เงินทุนจำนวนมากและใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการที่ยาวนาน ซึ่งแหล่งเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการส่วนใหญ่ของบริษัทจะมาจากเงินทุนจากสถาบันการเงินเป็นสัดส่วนหลักของเงินทุนในการพัฒนาโครงการ จึงทำให้บริษัทอาจมีความเสี่ยงหากสถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต และอาจทำให้บริษัทมีข้อจำกัดในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน

มาตรการจัดการความเสี่ยง: บริษัทมีการรักษาสถานะทางการเงินให้อยู่ในเกณฑ์ที่ดีและประวัติการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยที่ตรงตามกำหนด รวมทั้งมีการปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้มาโดยตลอด บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 เท่ากับ 0.54 เท่า, 0.66 เท่า และ 0.97 เท่า ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่แต่ละสถาบันการเงินกำหนดที่ผ่านมามีสถาบันการเงินหลายแห่งให้การสนับสนุนวงเงินสินเชื่อแก่บริษัทเพื่อเป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการ ย้ายกิจการและเป็นเงินทุนหมุนเวียนในธุรกิจมาโดยตลอด ประกอบกับภาพลักษณ์และแบรนด์ของบริษัทยังเป็นที่น่าเชื่อถือและเป็นที่รู้จักดีในจังหวัดเชียงใหม่ บริษัทจึงเชื่อว่ายังคงสามารถเข้าถึงแหล่งสินเชื่อจากสถาบันการเงินได้เพียงพอต่อการลงทุนพัฒนาโครงการในอนาคต นอกจากนี้ หลังจากจบการขายบ้านลูกค้า บริษัทมีช่องทางทางการเงินหรือจัดหาเงินทุนเพิ่มเติม เพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งในการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงจากการจัดหาแหล่งเงินทุนไม่ได้ตามเป้าหมาย



2.2.3 ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน (Operational Risk)

1) ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานไม่ได้ตามเป้าหมาย

ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาก่อสร้างและผู้รับเหมาก่อสร้างไม่สามารถก่อสร้างแล้วเสร็จได้ตามคุณภาพหรือระยะเวลาที่กำหนด

ปัจจัยที่สำคัญในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้มีคุณภาพมาตรฐานตามแบบที่กำหนดและสำเร็จทันตามแผนการดำเนินงาน คือ แรงงานผู้ก่อสร้าง ซึ่งบริษัทไม่มีแรงงานก่อสร้างและไม่มีการว่าจ้างแรงงานเองโดยตรง แต่เป็นการว่าจ้างผ่านผู้รับเหมาก่อสร้างภายนอก (outsourcer) โดยพิจารณาตามความเชี่ยวชาญ ความชำนาญของผู้รับเหมาแต่ละรายที่สอดคล้องกับลักษณะงาน โดยสามารถแบ่งการว่าจ้างผู้รับเหมาได้ดังนี้ โครงการแนวราบ บริษัทจะว่าจ้างผู้รับเหมาสำหรับแปลงนั้นๆ สำหรับโครงการแนวสูง บริษัทจะว่าจ้างผู้รับเหมาเป็นส่วนๆ ของงาน เช่น ระบบฐานราก ระบบโครงสร้างพื้นฐาน ระบบผนัง ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า เป็นต้น ซึ่งบริษัทอาจมีความเสี่ยงกรณีที่ผู้รับเหมาก่อสร้างส่งมอบงานล่าช้าเกินตามระยะเวลาที่กำหนดเนื่องจากผู้รับเหมาขาดแคลนแรงงานหรือผู้รับเหมาส่งงานตามกำหนดแต่คุณภาพงานไม่เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ ตลอดจนผู้รับเหมาไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา ความเสี่ยงเหล่านี้อาจจะทำให้กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจไม่เป็นไปตามแผนที่บริษัทกำหนดไว้และเกิดผลเสียหายในแง่ผลกำไรและการซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและอัตรากำไรของบริษัท

มาตรการจัดการความเสี่ยง: บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงให้ความสำคัญอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมา (outsourcer) ซึ่งบริษัทมีกระบวนการเปรียบเทียบในด้านต่างๆ เพื่อจัดทำระเบียบผู้รับเหมาเพื่อใช้พิจารณาในการว่าจ้างต่อไปในอนาคต มีการกำหนดเกณฑ์ในการประเมินสำคัญ ดังนี้ ด้านราคารับเหมา ด้านระยะเวลาในการก่อสร้าง ด้านกระบวนการก่อสร้างและคุณภาพตรงตามมาตรฐานด้านความพร้อมของเครื่องจักรอุปกรณ์ และความเพียงพอของบุคลากรต่อปริมาณงาน และตรงตามประเภทงาน รวมไปถึงด้านความปลอดภัย ประกอบกับในปัจจุบันบริษัทเริ่มหันมาใช้ผนังคอนกรีตสำเร็จรูป (Precast Concrete) ซึ่งจะเร่งระยะเวลาในการทำงานก่อสร้าง นอกจากนี้ บริษัทมีทีมวิศวกรและที่ปรึกษาโครงการในการควบคุมงานก่อสร้างประจำโครงการ เพื่อคอยติดตาม ควบคุมคุณภาพงาน และรายงานความคืบหน้าของโครงการ เพื่อให้เป็นไปตามแผนการดำเนินงานและระยะเวลาที่กำหนด

ความเสี่ยงจากโครงการที่กำลังพัฒนาและโครงการในอนาคตล่าช้าเกินกำหนด

ความล่าช้าของโครงการเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อต้นทุน รายได้ และความสามารถในการแข่งขันของบริษัท ซึ่งเกิดจากทั้งปัจจัยภายใน ได้แก่ การบริหารจัดการโครงการ ปัญหาด้านการวางแผนและควบคุมโครงการ การขาดแคลนแรงงานหรือการบริหารทีมงานไม่มีประสิทธิภาพการออกแบบหรือเปลี่ยนแปลงแผนงานระหว่างการก่อสร้าง รวมถึงกระแสเงินสดและสภาพคล่องของบริษัทซึ่งอาจทำให้เกิดความล่าช้าในการจ่ายค่าวัสดุก่อสร้างหรือค่าจ้างผู้รับเหมา

และปัจจัยภายนอก ได้แก่ สภาพอากาศหรือภัยธรรมชาติ, กระบวนการขออนุญาตจากหน่วยงานราชการ เช่น ความล่าช้าในการขออนุญาตก่อสร้าง รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA), ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์และภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ, อัตราดอกเบี้ยสูงที่ทำให้ลูกค้าไม่กล้าตัดสินใจซื้อ ส่งผลทำให้บริษัทชะลอการลงทุน รวมถึงปัญหาด้านซัพพลายเชนและต้นทุนก่อสร้าง เช่น ราคาสินค้าก่อสร้างที่ผันผวน การขาดแคลนแรงงานผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น

มาตรการจัดการความเสี่ยง: บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงให้ความสำคัญในการเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารโครงการ โดยใช้ระบบ Project Management ที่ทันสมัยเพื่อติดตามความคืบหน้าของโครงการ กำหนดแผนงานและระยะเวลาที่ชัดเจน ติดตามและควบคุมความคืบหน้าของโครงการ ตรวจสอบคุณภาพงาน พร้อมทั้งรายงานความคืบหน้าเป็นรายสัปดาห์และมีการวางแผนการเงินและบริหารกระแสเงินสดให้รัดกุม รวมถึงสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับภาครัฐ ศึกษากฎระเบียบและวางแผนการขออนุญาตล่วงหน้า ประเมินความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมก่อนเริ่มโครงการและวางแผนการก่อสร้างให้เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม สร้างความร่วมมือกับคู่ค้าและผู้รับเหมา การทำสัญญาซื้อขายวัสดุระยะยาวกับคู่ค้าเพื่อล็อคราคาวัสดุ และลดความเสี่ยงจากต้นทุนที่ผันผวนกับผู้รับเหมาเพื่อลดความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงานและวัสดุในอนาคต

ความเสี่ยงจากการแข่งขันสูงในอุตสาหกรรม

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นอุตสาหกรรมที่มีการแข่งขันสูง โดยปัจจัยที่ทำให้เกิดการแข่งขันที่รุนแรงมาจากผู้ประกอบการในตลาดอสังหาริมทรัพย์มีจำนวนมาก ทั้งผู้ประกอบการในพื้นที่ รายเล็ก รายใหญ่ รวมทั้งมีผู้ประกอบการรายใหม่เกิดขึ้นด้วย พฤติกรรมของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งลูกค้ามีทางเลือกหลากหลายมากขึ้นและมีความต้องการโครงการที่ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์, การแข่งขันด้านโปรโมชั่นและข้อเสนอพิเศษ การใช้กลยุทธ์ราคา พรีเมียมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ หรือเกมเฟอร์นิเจอร์ และเครื่องใช้ไฟฟ้าเพื่อจูงใจลูกค้า เป็นต้น โดยผลกระทบจากการแข่งขันสูงดังกล่าวอาจส่งผลต่อยอดขายและอัตรากำไรของบริษัทที่ลดลงได้

มาตรการจัดการความเสี่ยง: ทางบริษัทมุ่งเน้นพัฒนาโครงการที่มีเอกลักษณ์และตรงกลุ่มเป้าหมายมากขึ้น ด้วยการออกแบบฟังก์ชันและนวัตกรรมการอยู่อาศัยส่งเสริมคุณภาพชีวิตที่ดีให้แก่ลูกค้าทุกโครงการ ควบคุมกลยุทธ์นวัตกรรมในการก่อสร้าง เพื่อควบคุมต้นทุน บริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับต้นทุนที่ดิน ค่าก่อสร้าง และดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น รวมทั้งการปรับกลยุทธ์การตลาดให้ตรงกับพฤติกรรมของลูกค้า สร้างความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้าโดยพัฒนาแบรนด์และการบริการหลังการขายที่แข็งแกร่ง และสร้างการเติบโตอย่างต่อเนื่องด้วยการเร่งขยายตลาดบนทำเลคุณภาพ ชุกกลยุทธ์พัฒนาที่อยู่อาศัยตอบโจทย์ความต้องการกลุ่มลูกค้าระดับกลาง-บน



ความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนในการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ประกอบด้วย ต้นทุนค่าที่ดิน ต้นทุนค่าวัสดุก่อสร้าง และต้นทุนค่าแรงงานก่อสร้าง โดยมีต้นทุนวัสดุก่อสร้างเป็นต้นทุนหลัก ซึ่งมีความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างที่ผันผวนตามอุปสงค์และอุปทานในตลาดโลก การเพิ่มขึ้นของราคาน้ำมัน ค่าขนส่ง หรือภาวะเงินเฟ้อที่ส่งผลต่อราคาวัสดุก่อสร้างซึ่งทำให้ต้นทุนการก่อสร้างของโครงการสูงขึ้นและส่งผลให้อัตรากำไรของบริษัทลดลงอีกด้วย ในส่วนของต้นทุนค่าแรงมีการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราค่าแรงขั้นต่ำตามนโยบายของภาครัฐ ซึ่งตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2567 เห็นชอบกำหนดอัตราค่าจ้างขั้นต่ำในปี 2568 ตามคณะกรรมการค่าจ้างชุดที่ 22 เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2567 โดยจังหวัดเชียงใหม่กำหนดอัตราค่าแรงขั้นต่ำอยู่ที่ 380 บาท/วัน และจังหวัดภูเก็ตกำหนดอัตราค่าแรงขั้นต่ำอยู่ที่ 400 บาท/วัน มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป จากปัจจัยค่าวัสดุก่อสร้างและค่าแรงที่กล่าวมาข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการที่สูงขึ้นและความสามารถในการทำกำไรของบริษัทได้

มาตรการจัดการความเสี่ยง: แม้จะมีการเพิ่มขึ้นของต้นทุนวัสดุก่อสร้างหรือค่าแรงก็ตาม โดยก่อนการพัฒนาโครงการนั้น บริษัทจะวิเคราะห์ว่าสามารถทำโครงการหรือผลิตภัณฑ์ใด สำหรับกับกลุ่มลูกค้าใด แล้วจึงนำมาประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ ความสามารถในการทำกำไรก่อนการพัฒนาโครงการ

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทจะจัดซื้อวัสดุก่อสร้างเองเป็นส่วนใหญ่ โดยเฉพาะวัสดุก่อสร้างที่มีราคาผันผวนสูง เช่น เหล็กโครงสร้าง เหล็กเสริม ปูน ผนังสำเร็จรูป Precast Concrete เป็นต้น เนื่องจากกลุ่มบริษัทสามารถเจรจากับซัพพลายเออร์ได้ทั้งในเรื่องของปริมาณและราคาที่ตกลงกำหนดล่วงหน้า และเป็นการจัดซื้อตามแผนการก่อสร้าง โดยไม่เก็บต้นทุนวัสดุก่อสร้าง ในส่วนวัสดุก่อสร้างอื่นๆ เช่น วัสดุประกอบงานฐานราก งานก่อฉาบ งานระบบ ปูน หิน ดิน กรวย อิฐบดอัด เหล็ก กระเบื้องปูพื้น-ผนัง รวมไปถึงงานระบบอื่นๆ ผู้รับเหมาจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดซื้อตามแบบและคุณภาพที่บริษัทกำหนด โดยบริษัทจะตกลงราคาวัสดุก่อสร้างทั้งหมดกับผู้รับเหมาเป็นระยะเวลา 1 ปี สำหรับโครงการแนวราบบริษัทก็จะพัฒนาก่อสร้างบ้านตามแบบที่บริษัทกำหนด หรือ “บ้านพร้อมอยู่” และจัดให้มีการทบทวนงบประมาณการต้นทุนโครงการจนกระทั่งปิดต้นทุนโครงการ จากกระบวนการทั้งหมดที่กล่าว ทำให้กลุ่มบริษัทสามารถทราบถึงต้นทุนล่วงหน้าและสามารถควบคุมต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ ลดผลกระทบของความผันผวนของต้นทุนวัสดุก่อสร้างและค่าแรงเพื่อการรักษาอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัท

2) ความเสี่ยงจากการทุจริตคอร์รัปชัน

การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ย่อมมีความเสี่ยงจากการทุจริตคอร์รัปชันทั้งภายในองค์กรและบุคคลภายนอกองค์กร เนื่องจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใช้ระยะเวลานาน เป็นโครงการขนาดใหญ่ซึ่งใช้เงินลงทุนสูง อีกทั้ง ยังมีกระบวนการทำงานที่ซับซ้อนและเกี่ยวเนื่องหลายภาคส่วน ทั้งภาครัฐและเอกชน บริษัทจึงจำเป็นต้องมีระบบการควบคุมตรวจสอบภายในที่เหมาะสมเพื่อป้องกันการเกิดทุจริตคอร์รัปชันทั้งภายในองค์กรและบุคคลภายนอกองค์กร

มาตรการจัดการความเสี่ยง: เพื่อลดความเสี่ยงในการเกิดทุจริตคอร์รัปชัน บริษัทได้กำหนดนโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันเพื่อมุ่งหมายให้บุคลากรทุกคนในองค์กร รวมทั้งผู้มีส่วนได้เสียและผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับทราบถึงเจตนาธรรมาและค่านิยมขององค์กรและใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติร่วมกัน เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามแนวปฏิบัติที่เป็นมาตรฐานสากลยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรมตลอดจนยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดีและจริยธรรมทางธุรกิจ และกำหนดให้คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ในการกำกับดูแลการปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยสอบทานระบบรายงานทางการเงินและบัญชี ระบบควบคุมภายใน ระบบตรวจสอบภายใน และระบบบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน รวมทั้งรับเรื่องแจ้งเบาะแสการกระทำความผิดทุจริตคอร์รัปชันที่บุคลากรในองค์กรมีส่วนเกี่ยวข้อง ตรวจสอบข้อเท็จจริงตามที่ได้รับแจ้งและเสนอเรื่องให้คณะกรรมการบริษัทเพื่อทราบหรือแก้ไขปัญหากที่เกิดขึ้นดังกล่าว

นอกจากนี้ บริษัทส่งเสริมให้พนักงานมีส่วนร่วมในการบริหารความเสี่ยงด้านทุจริตคอร์รัปชันของบริษัท รวมไปถึงการจัดให้มีช่องทาง การแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชันและการกำหนดให้มีมาตรการคุ้มครองและรักษาความลับผู้แจ้งเบาะแส โดยในปี 2567 บริษัทไม่ได้รับการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการกระทำความผิดทุจริตคอร์รัปชันทั้งจากภายในองค์กรและบุคคลภายนอกองค์กรแต่อย่างใด และบริษัทมีแผนจะเข้าร่วมลงนามประกาศเจตนาธรรมาในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบใน “โครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน” ในปี 2568 นี้





3) ความเสี่ยงจากระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่ส่งผลต่อการดำเนินงานของบริษัท

ปัจจุบันความก้าวหน้าของเทคโนโลยีสารสนเทศมีบทบาทอย่างมากในการขับเคลื่อนธุรกิจ ในขณะเดียวกันความซับซ้อนและขยายตัวทางด้านเทคโนโลยีสารสนเทศนี้ทำให้ธุรกิจต้องเผชิญความเสี่ยงต่างๆ ในหลายมิติมากขึ้น ไม่ว่าจะเป็น ภัยคุกคามทางด้านเทคโนโลยีสารสนเทศหรือทางด้านไซเบอร์ที่ได้ส่งผลกระทบต่อการทำงานธุรกิจ ชื่อเสียงและความเชื่อมั่นในการใช้บริการและสินค้าของบริษัทได้ ความเสี่ยงจากการล้มเหลวของระบบสารสนเทศ (System Failure) ส่งผลให้ไม่สามารถดำเนินการตามกระบวนการปกติได้ ความเสี่ยงจากการใช้ระบบที่ไม่เหมาะสมหรือไม่ทันสมัยอาจเกิดปัญหาด้านประสิทธิภาพ ด้านความปลอดภัย อาจทำให้ไม่สามารถรองรับการขยายตัวของธุรกิจได้ ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านความปลอดภัยหรือบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองข้อมูล (เช่น GDPR, PDPA) อาจทำให้บริษัทต้องเผชิญกับค่าปรับและการดำเนินคดีตามกฎหมาย เป็นต้น

มาตรการจัดการความเสี่ยง: บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวและเล็งเห็นถึงความสำคัญของการดำเนินการเชิงป้องกันและลดผลกระทบการถูกโจมตีทางไซเบอร์ โดยจัดให้มีระบบการบริหารจัดการด้านความมั่นคงปลอดภัยสำหรับสารสนเทศ ทางบริษัทได้มีการทบทวนนโยบายที่เกี่ยวข้องกับสารสนเทศ รวมถึงการสร้างความรู้ ความเข้าใจ และตระหนักรู้ด้านความมั่นคงปลอดภัยทางไซเบอร์ ให้แก่พนักงาน เพื่อให้สามารถใช้งานเทคโนโลยีได้อย่างถูกต้อง เกิดประโยชน์และปลอดภัยจากภัยคุกคามทางไซเบอร์ ทั้งนี้มีการติดตั้งระบบป้องกัน Firewall บนระบบเครือข่ายของบริษัท มีการสำรองข้อมูลทางธุรกิจที่สำคัญ (Back up) เป็นประจำ ทั้งในส่วน DC-SITE และ DR-SITE เพื่อป้องกันความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับบริษัท รวมถึงมีการซ้อมแผนรับมือภัยคุกคามจากการโจมตีไซเบอร์และแผนการกู้คืนระบบสารสนเทศ ที่ระบุแนวทางกู้คืนระบบงานต่างๆ ภายในระยะเวลาที่กำหนด เป็นประจำทุกปี เพื่อให้สามารถรับมือกับเหตุการณ์ได้อย่างทันถ่วงที ลดทอนความเสียหายของระบบสารสนเทศและการดำเนินธุรกิจ

2.2.4 ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk)

1) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมายและกฎระเบียบซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจ

ประเทศไทยมีการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย กฎระเบียบ และข้อกำหนดต่างๆ เกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเกิดขึ้นไม่บ่อยมากนัก อาทิ เช่น การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการจัดสรร ได้แก่ การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment หรือ EIA) การกำหนดเนื้อที่ที่ดิน ความกว้างของเขตทางและถนน รวมถึงการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) กฎหมายผังเมือง กฎหมายอาคารชุด กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น ซึ่งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท รวมถึงระยะเวลาในการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นและข้อจำกัด

ในการก่อสร้างอาจไม่ตรงกับแบบความต้องการของบริษัทได้

มาตรการจัดการความเสี่ยง: บริษัททำการติดตาม ศึกษาเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย กฎระเบียบ และภาวะตลาดอยู่อย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง อีกทั้ง บริษัทมีฝ่ายกฎหมายที่มีความเชี่ยวชาญและให้คำปรึกษาในดำเนินการยื่นขออนุญาตกับหน่วยงานราชการ ทำให้บริษัทสามารถวางแผนและรับมือ ปรับกลยุทธ์การแข่งขันให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นได้

2.2.5 ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (ESG Risk)

1) ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล

บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาการอยู่อาศัยอย่างยั่งยืนระยะยาว สร้างสรรค์คุณภาพชีวิตที่ดี โดยยึดหลักธรรมาภิบาล ในการประกอบธุรกิจเสมอมา ทั้งในด้านคุณธรรม ความโปร่งใส การมีส่วนร่วม และรับผิดชอบต่อสังคม โดยคำนึงถึง 3 ปัจจัยหลัก คือ ด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environment, Social, Governance: ESG) เพื่อสร้างสมดุลของการพัฒนาธุรกิจ ลดผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม สนับสนุนกิจกรรมเพื่อเป็นประโยชน์ต่อสังคมอย่างต่อเนื่อง สร้างการเติบโตอย่างยั่งยืน ช่วยลดต้นทุนระยะยาว ช่วยให้ธุรกิจสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับพันธมิตรและซัพพลายเออร์ซึ่งเป็นการส่งเสริมให้เกิดการทำงานร่วมกันแบบยั่งยืน รวมทั้งเพิ่มความน่าเชื่อถือและภาพลักษณ์ที่ดีของบริษัท ซึ่งการประเมินและจัดการความเสี่ยงด้าน ESG เป็นส่วนสำคัญที่ช่วยให้บริษัทสามารถเตรียมพร้อมรับมือกับปัญหาที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตและรักษาความยั่งยืนทางธุรกิจได้ โดยในปัจจุบันนักลงทุนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่างให้ความสำคัญกับการพิจารณาปัจจัยด้าน ESG ในการตัดสินใจลงทุนมากขึ้น

โดยบริษัทมุ่งมั่นพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนทำเลคุณภาพศักยภาพในจังหวัดเชียงใหม่และจังหวัดภูเก็ตที่สามารถตอบโจทย์ทุกไลฟ์สไตล์ ควบคู่กับการพัฒนาองค์กรภายใต้หลักบรรษัทภิบาล ธรรมาภิบาล โปร่งใส พร้อมทั้งให้ความสำคัญกับการดูแลสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อให้องค์กรเติบโตอย่างยั่งยืน โดยในปี 2567 บริษัทได้รับมอบประกาศนียบัตรรับรองระบบมาตรฐานสากล ISO 14064-1:2018 เพื่อยกระดับองค์กรคาร์บอนต่ำสู่การเติบโตอย่างยั่งยืน พร้อมทั้งบริษัทประกาศความร่วมมือกับ SCG ผู้นำด้านวัสดุก่อสร้างและนวัตกรรมเพื่อชีวิตที่ดีกว่า สร้างสรรค์โครงการที่อยู่อาศัยสีเขียวด้วยนวัตกรรมวัสดุก่อสร้างติดฉลาก SCG Green Choice ใช้ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยทุกโครงการของบริษัท ตอบโจทย์ความต้องการของผู้อยู่อาศัยที่ใส่ใจสิ่งแวดล้อมและคุณภาพชีวิตที่ดี มั่นใจวัสดุผ่านการรับรองมาตรฐานเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ประหยัดพลังงาน มุ่งสู่เป้าหมายสร้างสรรค์สังคมคาร์บอนต่ำ สู่โลกที่ยั่งยืน นอกจากนี้ บริษัทได้รับโล่ประกาศเกียรติคุณ โครงการฉลากแสดงระดับประสิทธิภาพพลังงาน (ฉลากประหยัดไฟฟ้าเบอร์ 5) ประจำปี 2567 ประเภทบ้านที่อยู่อาศัย จากการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย โดยแบบก่อสร้างที่ผ่านเกณฑ์ด้านประสิทธิภาพพลังงานและเกณฑ์นวัตกรรมการออกแบบพึงพารธรรมชาติ



มาตรการจัดการความเสี่ยง: บริษัทขับเคลื่อนธุรกิจตามแนวทาง ESG พร้อมทั้งปรับใช้ผ่านการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ให้ความสำคัญด้านสิ่งแวดล้อมและแสดงถึงความมุ่งมั่นในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กร ช่วยเสริมสร้างคุณภาพชีวิตการอยู่อาศัยของลูกบ้าน อาทิเช่น ระบบ Comfort Air ป้องกันและแก้ปัญหาฝุ่น pm 2.5 ได้สูงสุดถึง 99.6% ระบบ smart home และระบบ EV Charger เพื่อรองรับรถยนต์ไฟฟ้า และพื้นที่ส่วนกลางของโครงการยังมีการคำนึงถึงสิ่งแวดล้อมโดยติดตั้งระบบ Solar Cell เพื่อประหยัดพลังงาน เพิ่มขีดความสามารถด้านการแข่งขัน สร้างความยั่งยืนและเติบโตให้กับบริษัทพร้อมยกระดับธุรกิจไปสู่เป้าหมายการเป็นองค์กรคาร์บอนต่ำ

นอกจากนี้ บริษัทได้จัดกิจกรรมเพื่อสร้างจิตสำนึกของพนักงาน ร่วมกันรักษาสิ่งแวดล้อมผ่านโครงการ ORN Earth care: ทั้งให้:- โดยการให้พนักงานนำขยะ เช่น กระดาษ พลาสติก กระป๋องอะลูมิเนียม ขวดน้ำ สะสมเพื่อแลกของรางวัลจากบริษัท พร้อมกับประชาสัมพันธ์ การคัดแยกขยะก่อนทิ้งและการนำเศษอาหารมาทำเป็นปุ๋ย ทั้งนี้ บริษัทได้ร่วมกับโครงการ Green Road โดยรวบรวมนำขยะพลาสติกที่ได้จากโครงการ ORN Earth care: ทั้งให้:- เพื่อนำไป Upcycling เป็นวัสดุใหม่ เช่น บล็อกปูพื้น ถนน เฟอร์นิเจอร์สนาม เป็นต้น ซึ่งจะช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากขยะพลาสติก โดยในปี 2567 ปริมาณขยะจากโครงการ ORN Earth care: ทั้งให้:- สามารถช่วยลดปริมาณก๊าซเรือนกระจกได้ถึง 1,576.39 kgCO2

2.2.6 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk)

1) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ หรือ Climate Change นั้น ทำให้เกิด “สภาพภูมิอากาศแบบสุดขั้ว” หรือ “Extreme Weather Event” ซึ่งเป็นความแปรปรวนของสภาพอากาศที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องจนก่อให้เกิดสภาพอากาศร้อนจัด หนาวจัด ลมพายุที่รุนแรง ฝนตกหนักกว่าปกติ และในฤดูหนาวมีอุณหภูมิลดลงต่ำลง หิมะตกเพิ่มขึ้น เกิดอากาศหนาวเย็นอย่างไม่เคยเกิดมาก่อน ดังจะเห็นได้จากภัยธรรมชาติที่เกิดขึ้นอย่างรุนแรงและถี่มากขึ้นเรื่อยๆ เช่น ไฟไหม้ป่าอย่างรุนแรงในหลายๆ ประเทศ น้ำท่วมทวีปยุโรป หรือภัยแล้งจัดในหลายๆ ประเทศ เป็นต้น ซึ่งความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศเป็นปัญหาที่ส่งผลกระทบต่ออย่างกว้างขวางต่อทุกภาคส่วนของสังคม รวมถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้วย โดยเฉพาะในยุคปัจจุบันที่โลกกำลังเผชิญกับการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ทั้งในด้านอุณหภูมิ การเกิดภัยธรรมชาติ และระดับน้ำทะเลที่เพิ่มขึ้นซึ่งสามารถส่งผลกระทบต่อภาคการดำเนินงานในหลายด้าน อาทิเช่น การสูญเสียหรือความเสียหายของทรัพย์สิน การหยุดชะงักในงานก่อสร้างหรือการพัฒนาโครงการ การขาดแคลนทรัพยากรและการฟื้นฟูหลังจากภัยพิบัติ รวมถึงความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและนักลงทุนที่ลดลง เป็นต้น

โดยในปี 2567 ที่ผ่านมา บริษัทได้เผชิญกับเหตุการณ์น้ำท่วมครั้งใหญ่ในจังหวัดเชียงใหม่ตั้งแต่วันที่ 3 ตุลาคม 2567 ซึ่งเกิดจากอิทธิพลของมรสุมและพายุที่พัดผ่านมาก่อนหน้านี้และภาวะลานินญา ส่งผล

ให้มีฝนตกในบริเวณตลอดลำน้ำปิงปริมาณมาก ดินบริเวณดังกล่าวไม่สามารถอุ้มซับน้ำฝนได้ ระดับน้ำบริเวณจุดวัดน้ำ P.1 (สะพานวรรัฐ) สูงถึง 5.30 เมตร ในขณะที่ปี 2554 ระดับน้ำสูงเพียง 4.90 เมตร ซึ่งถือเป็นระดับน้ำสูงสุดในรอบเกือบ 100 ปี มวลน้ำจึงไหลบ่าท่วมเข้าไปยังตัวเมืองจังหวัดเชียงใหม่ในหลายพื้นที่เป็นวงกว้าง ซึ่งกลุ่มบริษัทมีโครงการคอนโดมิเนียม 2 แห่งบนถนนช้างคลาน ซึ่งได้ออกแบบทางวิศวกรรมรองรับน้ำท่วมสูงสุดในระดับเทียบเท่าปี 2554 ไว้แล้ว แต่ในปี 2567 ระดับน้ำสูงขึ้นจากแนวป้องกันทางวิศวกรรมที่ออกแบบไว้ส่งผลให้น้ำท่วมเข้าถึงภายในพื้นที่โครงการคอนโดมิเนียมทั้ง 2 แห่งดังกล่าว

มาตรการจัดการความเสี่ยง: บริษัทได้ทำประกันภัยเพื่อรองรับเหตุการณ์น้ำท่วมไว้ในวงเงินที่ครอบคลุมความเสียหายที่จะเกิดขึ้นทั้งหมดไว้ อย่างเพียงพอ บริษัทจึงไม่ได้รับผลกระทบในแง่ต่อผลการดำเนินงาน และฐานะการเงินแต่อย่างใด นอกจากนี้ บริษัทได้เตรียมแผนรับมือสำหรับเหตุการณ์น้ำท่วม โดยดำเนินการจัดทำผนังกันน้ำด้านหน้าโครงการที่ได้รับผลกระทบ รวมทั้งการติดตั้งประตูระบายน้ำและเพิ่มระบบปั๊มน้ำในโครงการเพื่อป้องกันเหตุการณ์น้ำท่วมภายในโครงการ

2.2.7 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลัก

1. ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหุ้นเกินกว่า 50%

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่คือ นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ และนางสาวอรสิริ บุรณุปกรณ์ ซึ่งถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมผ่านบริษัท ชัยจิตรา (1993) จำกัด รวมทั้งสิ้น 69.08% ของทุนชำระแล้ว จึงอาจทำให้ผู้ถือหุ้นรายดังกล่าวมีอำนาจในการแต่งตั้งกรรมการบริษัทส่วนใหญ่และมีอิทธิพลในการบริหารจัดการบริษัท รวมถึงการมีอำนาจควบคุมเสียงส่วนใหญ่ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ยกเว้นกรณีที่ไม่มียกข้อออกเสียงในวาระใดๆ เนื่องจากเป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงได้จัดโครงสร้างการจัดการ รวมถึงกำหนดแนวทางการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี ผ่านกลไกในการตรวจสอบและถ่วงดุลอำนาจของกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย รวมถึงการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งมาจากกรรมการอิสระที่มีคุณสมบัติตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อเข้าทำหน้าที่อย่างเป็นอิสระในการตรวจสอบการทำงานและการบริหารงานของบริษัทแทนผู้ถือหุ้นรายย่อย นอกจากนี้ บริษัทยังได้จ้าง บริษัท ไอเอ ซิกเนเจอร์ จำกัด เข้าทำหน้าที่เป็นหน่วยงานตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระจากฝ่ายจัดการและขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ จึงเป็นการช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและความโปร่งใสในการบริหารจัดการ ดังนั้น บริษัทจึงมั่นใจว่าผู้ถือหุ้นรวมถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกรายของบริษัทจะได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม

2. ความเสี่ยงต่อการลงทุนในหลักทรัพย์ต่างประเทศ -ไม่มี-



3

การขับเคลื่อนธุรกิจ เพื่อความยั่งยืน

3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการความยั่งยืน

3.1.1 นโยบายการจัดการด้านความยั่งยืน
กลุ่มบริษัทมุ่งมั่นที่จะดำเนินงานอย่างเต็มที่ในการพัฒนา และขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน โดยพิจารณาจากวิสัยทัศน์ของบริษัtdังที่ว่า “ออร์สอินมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้นำตลาดด้านธุรกิจอาหารมีกริพย์ที่เติบโตอย่างยั่งยืน ภายใต้หลักธรรมาภิบาลที่ดี เพื่อสร้างคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดีโดยสมบูรณ์แบบ แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย” ทั้งพันธกิจและกลยุทธ์ทางธุรกิจของกลุ่มบริษัทที่ครอบคลุมถึงด้านเศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม ภายใต้หลักธรรมาภิบาลที่ดี ที่สามารถตอบสนองต่อความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกภาคส่วนในทุกกระบวนการในการดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้ นโยบายการจัดการด้านความยั่งยืนของกลุ่มบริษัท ออร์สอินโฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ซึ่งรวมถึง นโยบายการจัดการด้านความยั่งยืน นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี นโยบายการต่อต้านการทุจริตหรือคอร์รัปชัน นโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม นโยบายการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน นโยบายการแจ้งเบาะแสด้านการกระทำผิด (Whistle Blowing Policy) นโยบายสื่อสาร

ภายในและภายนอกองค์กร นโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลสำหรับลูกค้า ลูกจ้าง และพนักงาน และนโยบายด้านสิทธิมนุษยชน ซึ่งนโยบายที่ได้กล่าวมาเหล่านี้ กลุ่มบริษัทได้การนำมาใช้ควบคู่กับแนวปฏิบัติ และเป้าหมายของกลุ่มบริษัทเพื่อให้สอดคล้องกับหลักปฏิบัติและเป้าหมายในระดับสากล

แนวปฏิบัติของบริษัท มีดังนี้

1. มุ่งมั่นที่จะเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนภายใต้หลักธรรมาภิบาลและการดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
2. มุ่งพัฒนาทุกกระบวนการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม โดยการบริหารจัดการทรัพยากรอย่างคุ้มค่า และบริหารจัดการผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างมีประสิทธิภาพ
3. มุ่งพัฒนาการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในทุกภาคส่วน โดยคำนึงถึงหลักสิทธิมนุษยชน ตามแนวทางพัฒนาที่ยั่งยืน





3.1.2 เป้าหมายการดำเนินการด้านความยั่งยืน

กลุ่มบริษัทได้กำหนดเป้าหมายการดำเนินการด้านความยั่งยืน ที่ครอบคลุมทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อม ตามหลักเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development Goals: SDGs) ขององค์การสหประชาชาติ เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินงานให้สอดคล้องกับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจและตอบสนองต่อความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างมีคุณภาพ ดังนี้

Ornsirin Core Value	เป้าหมายการดำเนินงานเพื่อความยั่งยืน
Integrity	คุณธรรมและความซื่อสัตย์ พนักงานในทุกระดับได้ปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ และบริษัทไม่พบข้อร้องเรียนด้านจรรยาบรรณธุรกิจตลอด 18 ปีที่ผ่านมา
Result Oriented	มุ่งเน้นผลลัพธ์ พัฒนาระบบบริหารจัดการที่เน้นเรื่อง การตั้งเป้าหมายและการติดตามผลในประเด็นสำคัญโดยสร้างจากแรงจูงใจ ภายใน
Resilience	ปรับตัวให้เข้ากับการเปลี่ยนแปลง ความมุ่งมั่นจากทุกฝ่ายที่จะเปลี่ยนกระบวนการทำงานให้เกิดประสิทธิภาพยิ่งขึ้นและเพื่อลดความเสี่ยงในด้านกลยุทธ์ ด้านการเงิน ด้านปฏิบัติการ และด้านกฎระเบียบ
Innovativeness	คิดสิ่งใหม่ สร้างสรรค์นวัตกรรม พัฒนานวัตกรรมที่สนับสนุนการใช้ทรัพยากร การบริหารจัดการเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพ เพื่อลดการใช้พลังงาน ลดการใช้กระดาษ ลดการสูญเสียและการสิ้นเปลือง โดยใช้ระบบ เทคโนโลยีสารสนเทศ (Information Technology) เข้ามามีบทบาทในการบริหารจัดการ
Speed and Quality of work	ทำเร็วและมีคุณภาพ ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพดำเนินงาน บรรลุเป้าหมายด้านความยั่งยืน เช่น ด้านสิ่งแวดล้อม (ลดของเสีย ลดการใช้พลังงาน) ด้านเศรษฐกิจ (เพิ่มความสามารถในการแข่งขัน ลดต้นทุนการผลิต) และด้านสังคม (สร้างผลิตภัณฑ์และบริการที่ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าอย่างยั่งยืน)
Teamwork and Collaboration	ทำงานเป็นทีมร่วมใจเป็นหนึ่งเดียว สร้างความผูกพันของพนักงานในบริษัท โดยมีกิจกรรมร่วมกันไม่น้อยกว่าปีละ 3 กิจกรรม เพื่อเพิ่มความผูกพันและสร้างความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน

3.1.3 การระบุประเด็นที่เป็นสาระสำคัญด้านความยั่งยืน

บริษัทอยู่ระหว่างรวบรวมและกำหนดประเด็นด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน ที่สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจ โดยคำนึงถึงบริบทของการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้เสีย และการประเมินความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อองค์กร ทั้งนี้ บริษัทดำเนินการสำรวจความคิดเห็นเพื่อนำข้อเสนอแนะมาวิเคราะห์ และจัดลำดับความสำคัญของประเด็นด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน

ขั้นตอนการประเมินประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน

ขั้นที่ 1 ระบุประเด็นความยั่งยืน

บริษัทพิจารณาประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืนโดยอ้างอิงกรอบรายงานมาตรฐานสากล ควบคู่กับประเด็นที่สอดคล้องกับลักษณะการดำเนินธุรกิจ ด้านอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ตลอดจนรวบรวมข้อมูลจากการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียในแต่ละกลุ่มที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

ขั้นที่ 2 การจัดลำดับประเด็นที่สำคัญ

ระบุประเด็นด้านความยั่งยืนที่ได้จากการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้เสีย และจัดลำดับความสำคัญของแต่ละประเด็น โดยคำนึงถึงผลกระทบต่อ การดำเนินงานของบริษัท

ขั้นที่ 3 การตรวจสอบประเด็น

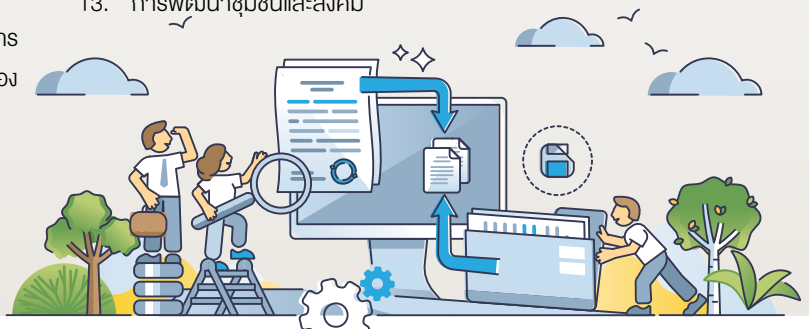
นำเสนอประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืนต่อผู้มีส่วนได้เสียหรือคณะกรรมการ บริษัทและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อพิจารณาและให้ความเห็นชอบ สอดคล้องกับบริบท เป้าหมาย และกลยุทธ์ของบริษัท

ขั้นที่ 4 การทบทวน

ทบทวนเนื้อหาการรายงานด้านความยั่งยืนอย่างต่อเนื่องหลังการเปิดเผยข้อมูล เพื่อประเมินความเหมาะสมของเนื้อหาที่เปิดเผย และปรับปรุงนโยบาย รวมถึงประเด็นสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อพัฒนาองค์กรอย่างยั่งยืน

ประเด็นสำคัญทางธุรกิจ มีดังนี้

1. คุณภาพสินค้าและบริการ
2. การบริหารห่วงโซ่อุปทาน
3. การพัฒนานวัตกรรม
4. การพัฒนาทรัพยากรมนุษย์และการฝึกอบรม
5. ปฏิบัติต่อผู้ค้าตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
6. อัตราค่าตอบแทน สวัสดิการ
7. มีความรับผิดชอบต่อสภาพแวดล้อมของชุมชนและสังคม
8. การใช้ทรัพยากร
9. ผลตอบแทนจากการเติบโตของบริษัท
10. การจัดการก๊าซเรือนกระจก
11. การปฏิบัติตามกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA)
12. การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน
13. การพัฒนาชุมชนและสังคม

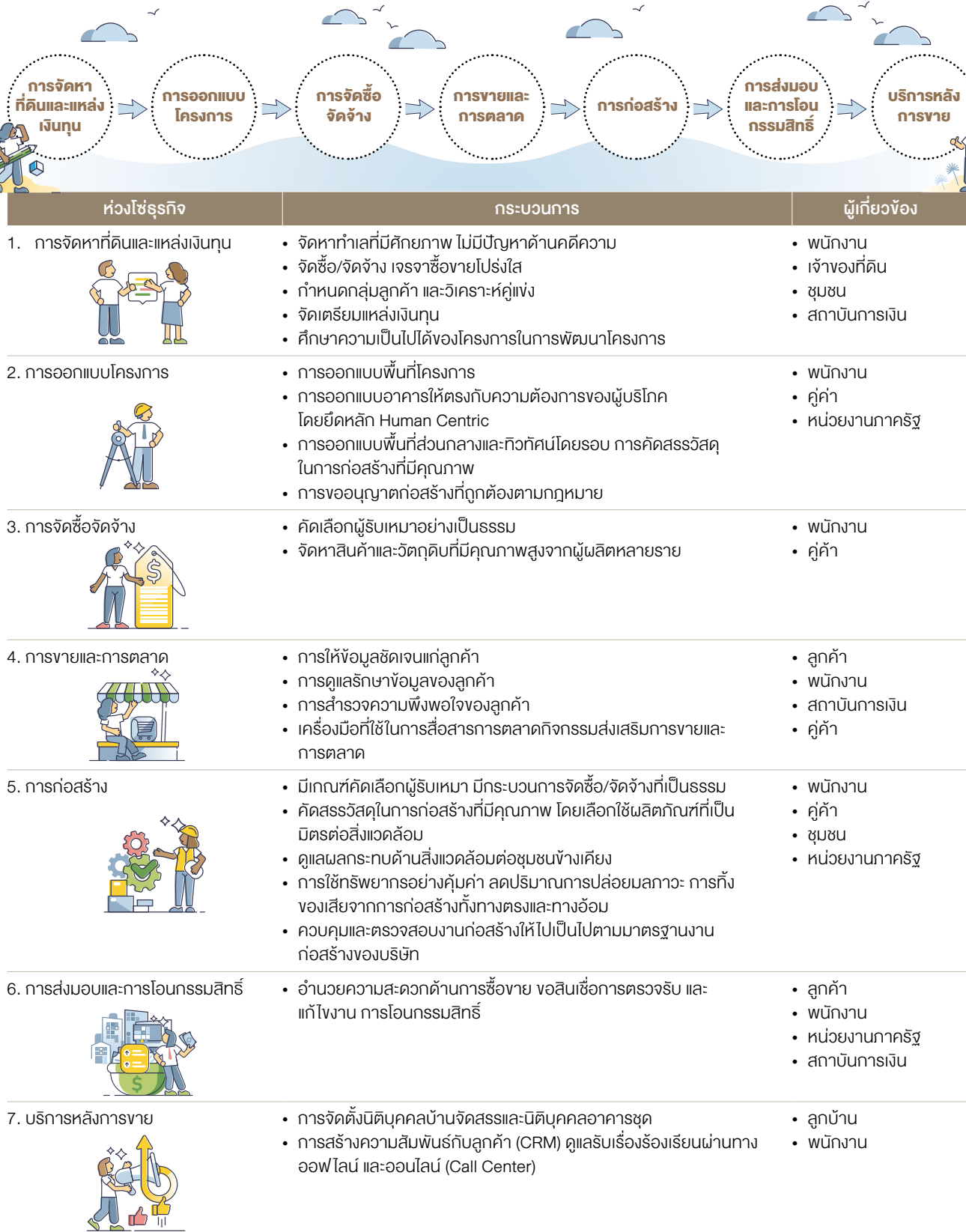




3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ (Value Chain)






3.2.1 ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ ดังนี้





3.2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวัง	การตอบสนองของบริษัท
1. ผู้ถือหุ้น (Shareholder) 	<ul style="list-style-type: none"> มีส่วนร่วมในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศและสังคม เป็นผู้นำในการดำเนินธุรกิจที่โปร่งใสและเติบโตได้อย่างยั่งยืน ควบคู่ไปกับการอยู่ร่วมกับสังคม และสิ่งแวดล้อม ผลการดำเนินงานทั้งในระยะสั้น และระยะยาว อันจะสะท้อนไปยังมูลค่าหุ้นของบริษัท 	<ul style="list-style-type: none"> นโยบายการจ่ายเงินปันผล หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเรื่องสำคัญของบริษัท
2. พนักงานและลูกจ้าง (Employee) 	<ul style="list-style-type: none"> ความมั่นคงและความก้าวหน้าในการทำงาน การปรับตัวให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงในการดำเนินธุรกิจของบริษัท การได้รับค่าจ้างที่เป็นธรรม และเหมาะสมกับตำแหน่ง สิ่งแวดล้อมในการทำงานที่ดี ผู้บริหารเปิดรับฟังความคิดเห็นของพนักงาน และลูกจ้าง 	<ul style="list-style-type: none"> การรับฟังความคิดเห็นของพนักงาน การอบรมให้ความรู้ พัฒนาศักยภาพและส่งเสริมความก้าวหน้า การจัดสวัสดิการที่ไม่น้อยกว่าที่กฎหมายกำหนด หรือมากกว่าตามความเหมาะสม การกำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่น ๆ ที่เป็นธรรม
3. ลูกค้า (Customer) 	<ul style="list-style-type: none"> พัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพและได้มาตรฐานอย่างต่อเนื่องและหลากหลาย นำเสนอผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพในราคาที่เหมาะสม การติดตามวัดผลความพึงพอใจของลูกค้าหลังการขาย การโฆษณาประชาสัมพันธ์ และการส่งเสริมการขาย 	<ul style="list-style-type: none"> รับฟังความคิดเห็น หรือข้อเสนอแนะผ่านเว็บไซต์ https://ornsirin.co.th/ ให้คำแนะนำและคำปรึกษาในการเลือกซื้อสินค้าให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้า
4. คู่ค้า (Supplier) 	<ul style="list-style-type: none"> มีกระบวนการจัดซื้อ/จัดจ้างและเงื่อนไขสัญญาหรือข้อตกลงที่เป็นธรรม การช่วยให้ความรู้ พัฒนาศักยภาพยกระดับการบริการให้ได้มาตรฐาน และบริษัทจะมีการประเมินผลคู่ค้าเพื่อพัฒนาการประกอบธุรกิจระหว่างกันอย่างยิ่งยวด 	<ul style="list-style-type: none"> ช่องทางรับเรื่องร้องเรียนการทุจริตผ่าน Call Center : 053-333666 และเว็บไซต์ https://ornsirin.co.th/
5. ชุมชน (Community) 	<ul style="list-style-type: none"> การดำเนินธุรกิจต้องไม่ส่งผลกระทบต่อความเป็นอยู่ที่ดีของชุมชนและสังคม 	<ul style="list-style-type: none"> ช่องทางรับเรื่องร้องเรียนและแจ้งเบาะแสผ่าน Call Center : 053-333666 และเว็บไซต์ https://ornsirin.co.th/ เสริมสร้างการเติบโตและคุณภาพชีวิตที่ดีให้แก่ชุมชน





3.3 การจัดการความยั่งยืนมิติสิ่งแวดล้อม



กลุ่มบริษัทมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ตลอดจนให้ความสำคัญกับการจัดการพลังงานอย่างยั่งยืน โดยให้ความสำคัญดูแล รักษาและใช้ทรัพยากรต่างๆให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด ส่งเสริมการบริหารจัดการของเสียจากทุกกระบวนการทำงานอย่างเป็นระบบ พร้อมทั้งปลูกจิตสำนึกพื้นฐานในการอยู่อาศัยของคนในสังคม ชุมชน ให้สามารถอยู่ร่วมกันและใช้ทรัพยากรที่มีอยู่อย่างรู้คุณค่า เพื่อลดผลกระทบจากสิ่งแวดล้อมทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

3.3.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัท อีสริบ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และกลุ่มบริษัทตระหนักถึงปัญหาสิ่งแวดล้อมที่ทวีความรุนแรงและส่งผลกระทบต่อการดำเนินชีวิตจึงมีความมุ่งมั่นและวางแผนจัดการการใช้ทรัพยากรธรรมชาติที่จะก่อให้เกิดประโยชน์ในเชิงนิเวศเศรษฐกิจอย่างสูงสุด รวมถึงลดผลกระทบเชิงลบที่อาจมีต่อสิ่งแวดล้อมให้น้อยที่สุดบนพื้นฐานของการปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมีการประเมินผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม (EIA) อย่างเคร่งครัด โดยกำหนด เป็นนโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมในมิติต่างๆ ได้แก่ การจัดการพลังงาน และทรัพยากร อย่างคุ้มค่า การออกแบบและการใช้ทรัพยากรที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมของบริษัทฯ ได้แก่

- บริษัทดำเนินการตามกฎหมายส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติและข้อกำหนด กฎระเบียบ ที่เกี่ยวข้อง กับสิ่งแวดล้อมอื่นๆ อย่างเคร่งครัด
- บริษัทตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศ โดยมีเป้าหมายให้มีการดำเนินการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิที่เกิดขึ้นและมุ่งมั่นที่จะเป็นส่วนหนึ่งในการก้าวเข้าสู่สังคมคาร์บอนต่ำ
- บริษัทกำหนดให้มีการลดการใช้ทรัพยากรสิ้นเปลือง ลดการเกิดของเสีย โดยมีเป้าหมายในการนำขยะ จากสำนักงาน มากกว่าร้อยละ 50 ต่อปีกลับมาใช้ใหม่และรีไซเคิลใหม่เพื่อให้เกิดประโยชน์อย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน
- บริษัทกำหนดให้ดำเนินการลดการใช้พลังงานพร้อมติดตามผล มีแผนปรับปรุง การลงทุนในอุปกรณ์ และเทคโนโลยี ลดพลังงาน โดยมีเป้าหมายในการลดอัตราการใช้พลังงานลงอย่างน้อยร้อยละ 10 ต่อปี
- บริษัทมุ่งมั่นพัฒนา สร้างสรรค์นวัตกรรมและเทคโนโลยีรักษ์สิ่งแวดล้อม เพื่อส่งมอบผลิตภัณฑ์ ที่ตอบโจทย์ ทุกความต้องการ

รวมถึงการสร้างโอกาสที่ดีให้กับสังคมเพื่อมุ่งสู่เป้าหมายการเติบโตร่วมกันของทุกฝ่ายบนพื้นฐานของความยั่งยืน

- บริษัทกำหนดให้มีการดำเนินการเพื่อเสริมสร้างความรู้และตระหนักถึงความสำคัญและคุณค่าของสิ่งแวดล้อม และสภาพภูมิอากาศให้แก่พนักงาน ลูกค้า คู่ค้าและผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับทุกกลุ่ม รวมถึงสนับสนุนและส่งเสริม กิจกรรม ที่เกี่ยวข้องต่างๆ เพื่อสร้างจิตสำนึกและร่วมกันปกป้องรักษาสิ่งแวดล้อมตลอดจนทรัพยากรธรรมชาติต่างๆ อย่างยั่งยืนเพื่อส่งมอบ ให้แก่คนรุ่นต่อไป

แนวปฏิบัติการจัดการระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพ

- มีแนวทางในการจัดการระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพ ถูกต้องตามกฎหมาย ข้อบังคับ ตรงตามเจตนารมณ์ความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชนและสิ่งแวดล้อม
- มีการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เกี่ยวกับระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพ ด้วยกระบวนการที่เหมาะสมก่อนระหว่าง และหลังการพัฒนาโครงการตามที่กฎหมายกำหนด
- มีการสำรวจและศึกษาระบบนิเวศวิทยา ดูแลอนุรักษ์พันธุ์ไม้ พันธุ์สัตว์ในระบบนิเวศ บริเวณพื้นที่โดยรอบขอบเขตของการก่อสร้าง และดำเนินการลดการเกิดพื้นที่ที่มีความหลากหลายทางชีวภาพ
- มีการเลือกใช้วัสดุหรืออุปกรณ์ในการก่อสร้างที่มาจากแหล่งผลิตที่ถูกต้องตามกฎหมาย ไม่มาจากพื้นที่ที่มีประเด็นด้านความหลากหลายทางชีวภาพ และลดการก่อให้เกิดก๊าซเรือนกระจก
- จัดให้มีมาตรการดูแลการจัดการสิ่งแวดล้อม ความหลากหลายทางชีวภาพ และระบบนิเวศ เพื่อลดผลกระทบเชิงลบต่อสิ่งแวดล้อมในกระบวนการพัฒนาและดำเนินธุรกิจ
- ส่งเสริมให้พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียตระหนักถึงผลกระทบด้านนิเวศวิทยา และความหลากหลายทางชีวภาพจากการดำเนินธุรกิจ และปลูกจิตสำนึกให้พนักงานมีส่วนร่วมแสดงความรับผิดชอบในขอบเขตที่พึงกระทำได้
- เปิดเผย และสื่อสารเรื่องการจัดการระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพ รวมทั้งมาตรการปฏิบัติ ต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย รวมถึงสื่อสารช่องทางทางโซเชียลมีเดียและการร้องเรียนให้กับชุมชน และสังคมอย่างชัดเจน ในกรณีพบเห็นการดำเนินงานที่อาจก่อให้เกิดการทำลายระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพ



3.3.2 ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

ตัวชี้วัด	เป้าหมาย ปี 2567	ผลการดำเนินงานในปี 2567	เป้าหมาย ปี 2568
1. การจัดการพลังงาน	<ul style="list-style-type: none"> ลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับปี 2566 	<ul style="list-style-type: none"> ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก รวม 7,364 tCO₂e ปี 2567 ซึ่งเป็นปีฐาน ขอบเขตที่ 1 121 tCO₂e ขอบเขตที่ 2 289 tCO₂e ขอบเขตที่ 3 6,954 tCO₂e 	<ul style="list-style-type: none"> ลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ร้อยละ 7.5 เมื่อเทียบกับปีฐาน
2. การจัดการไฟฟ้า	<ul style="list-style-type: none"> ลดปริมาณการใช้ไฟฟ้าขององค์กร ร้อยละ 5 	<ul style="list-style-type: none"> ปริมาณการใช้ไฟฟ้าของสำนักงานใหญ่และสำนักงานขาย ปริมาณการใช้ไฟฟ้า 361,419 kWh ปริมาณการใช้ Solar Rooftop 54,207 กิโลวัตต์ 	<ul style="list-style-type: none"> ลดปริมาณการใช้ไฟฟ้าขององค์กร ทั้งสำนักงานและสำนักงานขาย ร้อยละ 5
3. การจัดการขยะ	<ul style="list-style-type: none"> ลดปริมาณขยะในสำนักงานใหญ่ อย่างน้อยร้อยละ 5 	<ul style="list-style-type: none"> ปริมาณขยะในสำนักงานใหญ่จำนวน 9,283 กิโลกรัม ปริมาณขยะรีไซเคิลจำนวน 769 กิโลกรัม 	<ul style="list-style-type: none"> ลดปริมาณขยะในสำนักงานใหญ่ อย่างน้อย ร้อยละ 5
4. การใช้พลังงานทดแทน	<ul style="list-style-type: none"> ติดตั้ง Solar Rooftop ส่วนของบ้านลูกค้าในโครงการต่างๆ 	<ul style="list-style-type: none"> ติดตั้ง Solar Rooftop ของสำนักงานขายจำนวน 3 โครงการ <ol style="list-style-type: none"> โครงการ บีสียู รวมโชค โครงการ อะ-ไรซ์ เจริญเมือง โครงการ อะ-ไรซ์ ฮิลล์ ติดตั้ง Solar Rooftop พื้นที่สโมสร คลับเฮ้าส์ จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ <ol style="list-style-type: none"> โครงการ บีสียู สันทรายแม่โจ้ โครงการ อาบิแทก วงแหวน สันกำแพง โครงการ อาบิแทก ซุปเปอร์ไฮเวย์ 	<ul style="list-style-type: none"> ติดตั้ง Solar Rooftop สำนักงานขายที่สร้างใหม่ทุกโครงการ
5. ควบคุมปริมาณฝุ่นในโครงการก่อสร้าง	ควบคุมทุกโครงการ 100%	ควบคุมทุกโครงการ	ควบคุมทุกโครงการ 100%





ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมในปี 2567

1. การจัดการพลังงานไฟฟ้า

พลังงานไฟฟ้าเป็นทรัพยากรที่มีความสำคัญในกระบวนการดำเนินงาน เพื่อลดการใช้พลังงานในองค์กรและนำไปสู่การพัฒนาองค์กรอย่างยั่งยืน กลุ่มบริษัทจึงเล็งเห็นความสำคัญของการรู้ใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ จึงได้ออกแบบอาคารและโครงการให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อม โดย พังพาแสงและลมจากธรรมชาติ ในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ อาคาร สำนักงาน ถนน และเลือกใช้วัสดุทดแทนพลังงานเพื่อส่งเสริมการประหยัด การใช้พลังงานไฟฟ้า เช่น หลอดไฟประหยัดพลังงาน ติดตั้งแผงโซลาร์บน หลังคา (Solar Rooftop) เสาคอมพิวเตอร์บนถนน เป็นต้น



1.1 การจัดการพลังงานภายในอาคารสำนักงาน

สำหรับภายในอาคารสำนักงาน กลุ่มบริษัทได้รณรงค์การประหยัด พลังงานไฟฟ้า โดยประชาสัมพันธ์ ติดป้ายประกาศ หรือบอกกล่าว เพื่อปลูกสร้างจิตสำนึกและขอความร่วมมือกับพนักงานทุกคน ปฏิบัติ ตามมาตรการและแนวทางการประหยัดพลังงาน อาทิเช่น ปิดไฟฟ้าแสง

สว่างระหว่างหยุดพักกลางวันหรือเมื่อเลิกใช้งาน ปิดเครื่องปรับอากาศ เวลาพักเที่ยงและปิดก่อนเลิกใช้งาน 30 นาที ตั้งอุณหภูมิเครื่องปรับอากาศ ที่ 25-26 องศาเซลเซียส เปลี่ยนการใช้หลอดไฟเป็นหลอด LED เพื่อลดการใช้พลังงาน ตั้งโปรแกรมให้คอมพิวเตอร์ปิดหน้าจออัตโนมัติ หากไม่ใช้งานเกินกว่า 15 นาที และเครื่องถ่ายเอกสาร กดปุ่มพัก (Standby mode) เมื่อใช้งานแล้วเสร็จ เป็นต้น

กลุ่มบริษัทได้ติดตั้งแผงโซลาร์ (Solar Rooftop) สำนักงานใหญ่ตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นมา โดยในปี 2567 สามารถผลิตพลังงานไฟฟ้าแสงอาทิตย์ ได้ 34,180 กิโลวัตต์

- สำนักงานนาย ติดตั้งแผงโซลาร์บนหลังคา (Solar Rooftop) สำนักงานนาย จำนวน 3 โครงการ ซึ่งผลิตพลังงานไฟฟ้าแสงอาทิตย์ได้ 54,207 กิโลวัตต์ โดยแบ่งเป็น
 - บิล্ড/ รวมโชค ผลิตพลังงานไฟฟ้าแสงอาทิตย์ได้ 2.2 กิโลวัตต์ และช่วยลดพลังงานไฟฟ้าได้ 3,168 กิโลวัตต์/ปี สามารถประหยัด ค่าไฟฟ้า 14,256 บาท/ปี
 - โครงการ อะ-โรซ์ เจริญเมือง ผลิตพลังงานไฟฟ้าแสงอาทิตย์ได้ 5 กิโลวัตต์ และช่วยลดพลังงานไฟฟ้าได้ 7,200 กิโลวัตต์/ปี สามารถประหยัดค่าไฟฟ้า 32,400 บาท/ปี
 - โครงการ อะ-โรซ์ อีส ผลิตพลังงานไฟฟ้าแสงอาทิตย์ได้ 15 กิโลวัตต์ และช่วยลดพลังงานไฟฟ้าได้ 9,659 กิโลวัตต์/ปี สามารถประหยัด ค่าไฟฟ้า 115,911 บาท/ปี

1.2 การจัดการพลังงานภายในโครงการก่อสร้างของบริษัท

ในระหว่างการก่อสร้าง กลุ่มบริษัทได้มีการใช้ไฟฟ้าจากโดยมีการ ขอติดตั้งมิเตอร์ชั่วคราวจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค เพื่อใช้ในกิจกรรม สำหรับการก่อสร้าง เพื่อให้ในระหว่างการก่อสร้างมีไฟฟ้าใช้อย่าง เพียงพอ และไม่ส่งผลกระทบต่อชุมชน และพื้นที่ใกล้เคียง

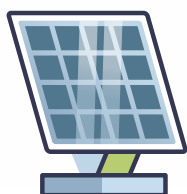


1.3 การจัดการพลังงานภายในโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ
กลุ่มบริษัทมีการติดตั้งไฟฟ้าภายในโครงการในระบบไฟฟ้าปกติ เพื่อ
ใช้จ่ายไฟฟ้าให้กับบ้านหรืออาคารชุด และพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ
รวมถึงมีการใช้พลังงานทดแทนจากแสงอาทิตย์ โดยติดตั้งแผงโซลาร์เพื่อ
ลดการใช้พลังงานจากระบบไฟฟ้าปกติของโครงการต่างๆ ดังนี้

- ติดตั้งเสาโคมไฟโซลาร์ในพื้นที่สวน (Main Park) จำนวน 3 โครงการ
ได้แก่ โครงการบิลล์ วงแหวนสันกำแพง, โครงการบิลล์ สันทราย
แม่โจ้ และโครงการฮาบีแทก วงแหวนสันกำแพง และจะติดตั้งใน
โครงการใหม่ทุกโครงการ
- ติดตั้งแผงโซลาร์บนหลังคา (Solar Rooftop) พื้นที่สโมสรคลับ
เข้าสู่ รวมจำนวน 5 โครงการดังนี้
 - โครงการบิลล์ สันทรายแม่โจ้ ผลิตพลังงานไฟฟ้าแสงอาทิตย์ได้
5 กิโลวัตต์ ช่วยลดพลังงานไฟฟ้าได้ 8,100 กิโลวัตต์/ปี สามารถ
ประหยัดค่าไฟฟ้า 38,637 บาท/ปี



- ติดตั้งแผงโซลาร์บนหลังคา (Solar Rooftop) บ้านตัวอย่างและ
บ้านลูกค้าโครงการ จำนวน 3 โครงการ
 - โครงการดิ เอสเคป มหิดล จำนวน 2 แปลง ผลิตพลังงานไฟฟ้า
แสงอาทิตย์ได้ 5 กิโลวัตต์ และช่วยลดพลังงานไฟฟ้าได้ 16,200
กิโลวัตต์/ปี สามารถประหยัดค่าไฟฟ้า 77,274 บาท/ปี
 - โครงการ ฮาบีแทก รวมโชค จำนวน 1 แปลง ผลิตพลังงานไฟฟ้า
แสงอาทิตย์ได้ 2.2 กิโลวัตต์ และช่วยลดพลังงานไฟฟ้าได้ 3,564
กิโลวัตต์/ปี สามารถประหยัดค่าไฟฟ้า 17,000 บาท/ปี และ
 - โครงการฮาบีแทก ซุปเปอร์ไฮเวย์ จำนวน 7 แปลง ติดตั้งบ้าน
ตัวอย่างและบ้านลูกค้า จำนวน 7 หลัง ผลิตพลังงานไฟฟ้าแสง
อาทิตย์ได้ 3.3 กิโลวัตต์ และช่วยลดพลังงานไฟฟ้าได้ 37,429
กิโลวัตต์/ปี สามารถประหยัดค่าไฟฟ้า 178,503 บาท/ปี โดยจะ
ติดตั้งให้ลูกค้าทุกหลัง เมื่อลูกค้าโอนกรรมสิทธิ์



- บริเวณถนนส่วนกลางภายในโครงการทุกโครงการเปลี่ยนมาใช้หลอดไฟ
แอลอีดี (LED: Light Emitting Diode) แทนหลอดไฟแสงจันทร์หรือหลอด
ไฟฟลูออโรสเซนต์ เพื่อประหยัดพลังงานไฟฟ้า ซึ่งหลอดไฟ LED มีอายุ
การใช้งานที่ยาวนานและความร้อนต่ำจึงช่วยลดค่าไฟฟ้าได้ถึง
2 เท่าของค่าไฟฟ้าจากหลอดปกติ และไม่มีสารอันตรายที่มีผลกระทบ
ต่อมนุษย์และสิ่งแวดล้อม



โครงการบ้านเบอร์ 5

กลุ่มบริษัทได้พัฒนาการออกแบบบ้าน รวมถึงการใช้วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ไฟฟ้าเพื่อส่งเสริมการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพในบ้านที่อยู่อาศัย โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้เข้าร่วมโครงการฉลากประหยัดไฟฟ้าเบอร์ 5 ของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) สำหรับบ้าน ซึ่งผ่านเกณฑ์การประเมิน บ้านเบอร์ 5 จำนวน 2 โครงการ คือ โครงการอาบิแทก รวมโชค และโครงการอาบิแทก ซูเปอร์ไฮเวย์



2. การจัดการน้ำ

กลุ่มบริษัทบริหารจัดการการใช้ทรัพยากรน้ำอย่างคุ้มค่า คำนึงถึงปริมาณการใช้และผลกระทบต่อชุมชน ลดปริมาณการใช้น้ำอย่างมีประสิทธิภาพ มีการคำนึงถึงการจัดการน้ำตั้งแต่การออกแบบโครงการ การก่อสร้าง จนถึงก่อสร้างแล้วเสร็จ อีกทั้ง กลุ่มบริษัทยังยึดการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment “EIA”) จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด

2.1 การจัดการน้ำในอาคารสำนักงาน

กลุ่มบริษัทมีการจัดการน้ำภายในอาคารสำนักงานใหญ่ และสำนักงานในโครงการ โดยควบคุมการใช้น้ำ เลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ที่ช่วยประหยัดน้ำ รวมถึงมีมาตรการและขอความร่วมมือให้พนักงานปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด เพื่อสร้างจิตสำนึกและปลูกฝังการใช้น้ำอย่างประหยัด อาทิเช่น ใช้แก้วน้ำหรือภาชนะรองน้ำขณะแปรงฟัน ใช้น้ำประปาอย่างประหยัด หมั่นตรวจสอบการรั่วไหลของน้ำอย่างสม่ำเสมอ เมื่อพบว่าก๊อกน้ำรั่วซึม แจ้งช่างให้แก้ไขทันที เปิดก๊อกน้ำเบา ๆ แล้วปิดให้สนิทเมื่อเลิกใช้งานทุกครั้ง และไม่เปิดน้ำทิ้งไว้หรือปล่อยให้เกิดการรั่วไหลโดยมิได้มีการนำไปใช้ประโยชน์ เป็นต้น



2.2 การจัดการน้ำภายในโครงการก่อสร้าง

ในระหว่างการก่อสร้างได้มีการใช้น้ำประปา โดยมีการขอติดตั้งมิเตอร์น้ำชั่วคราวจากการประปาส่วนภูมิภาค เพื่อใช้ในการก่อสร้าง เพื่อให้ในระหว่างการก่อสร้างมีน้ำใช้อย่างเพียงพอ และไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้ น้ำประปาต่อชุมชนโดยรอบ และพื้นที่ใกล้เคียง

นอกจากนี้ ในทุกโครงการก่อสร้าง กลุ่มบริษัทได้กำหนดให้ผู้รับเหมา ก่อสร้างต้องจัดระบบจัดการน้ำเสียตามที่กฎหมายกำหนด โดยน้ำทิ้งที่ระบายออกจากโครงการก่อสร้างจะต้องมีการตรวจวัดคุณภาพน้ำตามมาตรฐานน้ำเสีย เช่น การติดตั้งถังดักไขมันบริเวณจุดล้างชำระ การจัดทำระบบระบายน้ำลงสู่ท่อสาธารณะ หรือนำน้ำที่ผ่านการใช้แล้ว หรือน้ำที่ผ่านการบำบัดคุณภาพแล้วมาใช้ประโยชน์ที่เหมาะสมและปลอดภัยเพื่อลดการใช้น้ำเป็นต้น

2.3 การจัดการน้ำในโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

สำหรับการจัดการน้ำภายในโครงการ กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญต่อการ บำบัดน้ำเสีย และปฏิบัติตามกฎหมายซึ่งกำหนดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย ก่อนปล่อยลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ พร้อมบำรุงรักษาระบบบำบัด น้ำเสียให้มีประสิทธิภาพที่ดีอยู่เสมอเลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ที่ช่วยประหยัด น้ำทั้งในโครงการ สโมสรคลับเฮาส์ เช่น ติดตั้งสุขภัณฑ์ประหยัดน้ำหรือ มีอุปกรณ์ควบคุมการเปิด-ปิดน้ำอัตโนมัติ โถสุขภัณฑ์แบบ Dual Flush ที่มีปริมาณการใช้น้ำไม่เกิน 6 ลิตรต่อครั้ง ซึ่งประหยัดน้ำได้ถึง 50% ต่อ การใช้ 1 ครั้ง แทนการใช้โถสุขภัณฑ์แบบ Single Flush เป็นต้น



3. การจัดการขยะ ของเสีย และมลพิษ

การดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทก่อให้เกิดของเสียและขยะมูลฝอยที่มาจากกระบวนการต่างๆ โดยกลุ่มบริษัทมีการ กำหนดนโยบายให้มีการลดการใช้ทรัพยากรสิ้นเปลือง ลดการเกิดของเสีย โดยมีเป้าหมายในการนำขยะจากสำนักงาน มากกว่า ร้อยละ 50 ต่อปีกลับมาใช้ใหม่และรีไซเคิล

ทั้งนี้ ภายในปี 2567 กลุ่มบริษัทได้สนับสนุนแนวทางเรื่องการหมุนเวียนใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างคุ้มค่า (Circular Living) ด้วยการลดการใช้ทรัพยากรอย่างสิ้นเปลือง ลดการเกิดของเสีย สนับสนุนการจัดการขยะพลาสติกและนำทรัพยากรมาหมุนเวียนใช้ซ้ำ หรือนำวัสดุที่ผ่านการผลิตซ้ำกลับมาใช้ใหม่อย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน เช่น การใช้บานประตูประเภท UPVC วัสดุปูพื้น ประเภท SPC ที่มีความแข็งแรง ทนทาน ลวดลายใกล้เคียงวัสดุธรรมชาติ และช่วยลดการใช้ทรัพยากร สามารถนำกลับไปรีไซเคิลใช้ประโยชน์ได้อย่างคุ้มค่า ซึ่งแตกต่างจากวัสดุที่ทำมาจากธรรมชาติที่ต้องทำลายทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

กลุ่มบริษัทมีการจัดการขยะและของเสียในกระบวนการดำเนินธุรกิจอย่างเป็นระบบตามหลักการ 3R (Reduce-Reuse-Recycle) และมีระบบการคัดแยกขยะตามประเภทที่มีประสิทธิภาพควบคู่ไปกับการสร้างจิตสำนึกและการมีส่วนร่วมกับผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยเริ่มจากการส่งเสริมการคัดแยกขยะภายในอาคาร และรณรงค์การลดขวดน้ำพลาสติกในสำนักงานใหญ่ ซึ่งการคัดแยกประเภทขยะจะสามารถนำขยะบางชนิดกลับมาใช้ประโยชน์ในด้านอื่นได้ใหม่

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังมีแนวทางในการคัดแยกขยะและลดการผลิตขยะมูลฝอยในอาคาร เช่น ลดการใช้ขวดน้ำดื่มพลาสติกในสำนักงานใหญ่ โดยการติดตั้งจุดน้ำดื่มซึ่งเป็นเครื่องกรองน้ำต่าง ให้พนักงานได้กดน้ำดื่ม แทนการซื้อน้ำบรรจุขวดพลาสติกและรณรงค์การคัดแยกขยะ

3.1 การจัดการของเสียภายในโครงการก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทกำหนดให้ผู้รับเหมาต้องจัดให้มีถังขยะขนาดใหญ่ ที่มีฝาปิดมิดชิด จัดตั้งอยู่ในบริเวณอาคารสำนักงานควบคุมการก่อสร้าง โดยขยะในพื้นที่ก่อสร้างมี 2 ประเภท คือ ขยะที่เกิดจากการก่อสร้าง และขยะที่เกิดจากคนงาน โดยตั้งเป้าหมายในการลดปริมาณขยะที่ต้องนำไปกำจัดด้วยการนำขยะบางส่วนกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่ เช่น เศษเหล็ก เศษไม้ ซึ่งขยะที่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้ ที่อยู่ในส่วนความรับผิดชอบของผู้รับเหมาจะต้องนำออกจากพื้นที่ทั้งหมดเมื่อดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ผู้รับเหมาจะต้องควบคุมคนงานให้ทิ้งขยะมูลฝอยลงในถังขยะที่จัดเตรียมไว้เท่านั้น และดำเนินการจัดเก็บขยะมูลฝอยโดยให้หน่วยงานเทศบาลประจำพื้นที่โครงการนั้นๆ เข้ามาจัดเก็บเป็นประจำ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทได้มีการติดตามผลในการปฏิบัติงานของผู้รับเหมาอย่างต่อเนื่อง โดยให้หน่วยงานความปลอดภัยสุ่มตรวจใช้การปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดอย่างสม่ำเสมอ

3.1.1 การบริหารจัดการรักษาสิ่งแวดล้อมในงานก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทได้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์เพื่อตอบสนองนโยบายของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีนโยบายว่าจ้างบริษัทออกแบบสถาปัตยกรรม ภูมิสถาปัตยกรรม วิศวกรรมโครงสร้าง และวิศวกรรมงานระบบประกอบอาคารที่มีความรู้ความสามารถในการออกแบบ ทำให้โครงการสามารถผ่านตามเกณฑ์มาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (EIA) สำหรับมาตรการนโยบาย และแผนงานแบ่งออกเป็น 2 ส่วนสำคัญ ได้แก่

1) การบริหารจัดการด้านความปลอดภัยในโครงการ (SAFETY PLAN)

กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความปลอดภัยในการดำเนินงานในทุกๆ ขั้นตอนของการพัฒนาโครงการ ดังนั้นจึงมีการกำหนดแผนงานที่เน้นด้านความปลอดภัยในพัฒนาโครงการตั้งแต่ขั้นตอนจัดเตรียมพื้นที่ก่อนการก่อสร้าง จนกระทั่งก่อสร้าง และภายหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ โดยปรากฏอยู่ในรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ รวมถึงระบุอยู่ในสัญญาระหว่างกลุ่มบริษัทกับผู้รับเหมาทุกราย ในเรื่องของมาตรการความปลอดภัย ทั้งส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ก่อสร้าง พื้นที่ข้างเคียง และพนักงานก่อสร้างที่จะต้องมีความระมัดระวัง และอุปกรณ์ป้องกันในขณะทำงาน หรือสำหรับบุคคลภายนอกที่รับอนุญาตให้เข้าพื้นที่ นอกจากนี้ ยังกำหนดให้ทุกโครงการต้องมีการจัดทำแผนป้องกันกรณีเหตุฉุกเฉิน หรืออุบัติเหตุ เพื่อเตรียมความพร้อมของทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ฉุกเฉินขึ้นในพื้นที่โครงการ

ในปี 2567 กลุ่มบริษัทมีการดำเนินงานเพื่อสร้างความปลอดภัยในการทำงานเพื่อบริหารจัดการประเด็นด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยของพนักงานและผู้รับเหมา โดยบริษัทมีการติดตามวัดผลจากตัวชี้วัด ได้แก่ อัตราการบาดเจ็บถึงขั้นหยุดงาน (LTIFR) และอัตราการเสียชีวิตจากการทำงานทั้งของพนักงานและผู้รับเหมา ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้



เป้าหมายอุบัติเหตุเป็นศูนย์ ปี 2567

= เป้าหมายระยะยาว Zero Accident และอัตราการบาดเจ็บถึงขั้นหยุดงาน เท่ากับ 0

เป้าหมาย LTIFR อัตราการบาดเจ็บถึงขั้นหยุดงาน ปี 2567

= อัตราการบาดเจ็บถึงขั้นหยุดงานของพนักงาน ลดลง **5%** จากปี **2566** (กรณีต่อ 2 แสนชั่วโมงการทำงาน)

= อัตราการบาดเจ็บถึงขั้นหยุดงานของผู้รับเหมา ลดลง **5%** จากปี **2566** (กรณีต่อ 1 ล้านชั่วโมงการทำงาน)



รายงานอัตราการบาดเจ็บถึงขั้นหยุดงาน (LTIFR หรือ LTIR) ของพนักงานและผู้รับเหมาที่ปฏิบัติงานในพื้นที่ของบริษัท

	ปี 2567		
อัตราการบาดเจ็บจากการทำงานถึงขั้นหยุดงาน (Lost Time Injury Frequency Rate : LTIFR)	พนักงาน	0.10 ^{1/} (กรณีต่อ 2 แสนชั่วโมงการทำงาน)	บรรลุเป้าหมาย
	ผู้รับเหมา	32.05 ^{2/} (กรณีต่อ 1 ล้านชั่วโมงการทำงาน)	ไม่บรรลุเป้าหมาย

หมายเหตุ ^{1/} ค่า LTIFR ของพนักงาน ปี 2566 มีค่าเท่ากับ 0.11 (กรณีต่อ 2 แสนชั่วโมงการทำงาน)

^{2/} ค่า LTIFR ของพนักงาน ปี 2566 มีค่าเท่ากับ 32.05 (กรณีต่อ 1 ล้านชั่วโมงการทำงาน)

รายงานจำนวนการเสียชีวิตจากการดำเนินงาน (Fatality) ของพนักงานและผู้รับเหมาที่ปฏิบัติงานในพื้นที่ของบริษัท

การเสียชีวิตจากการบาดเจ็บจากการดำเนินงาน (Fatality as a result of Work-Related Injury)	ปี 2567		
พนักงาน	จำนวนครั้ง	0	
	จำนวนครั้ง / สองแสนชั่วโมงการทำงาน	0	
ผู้รับเหมา	จำนวนครั้ง	0	
	จำนวนครั้ง / หนึ่งล้านชั่วโมงการทำงาน	0	

ทั้งนี้ ในปี 2568 กลุ่มบริษัทกำหนดเป้าหมายเพื่อสร้างความปลอดภัยในการทำงานโดยกำหนดเป้าหมายอุบัติเหตุเป็นศูนย์ (เป้าหมายระยะยาว Zero Accident และอัตราการบาดเจ็บถึงขั้นหยุดงาน เท่ากับ 0) และเป้าหมาย LTIFR หรือ LTIR คือ อัตราการบาดเจ็บถึงขั้นหยุดงานลดลง 5% จากปีฐาน



2) การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม

เพื่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมทั้งภายในพื้นที่โครงการและพื้นที่โดยรอบ กลุ่มบริษัทมีการกำหนดมาตรการในการดูแลสิ่งแวดล้อมตามหลักการดูแลสิ่งแวดล้อมภายใต้ข้อกำหนดของ EIA หรือมากกว่าข้อกำหนดโดยมีการจัดประชุมในพื้นที่ก่อสร้าง (Site Meeting) ทุกสัปดาห์เพื่อหาแนวทางควบคุม แก้ไข ป้องกัน และติดตามผล

3.1.2 มาตรการจัดการของเสียในงานก่อสร้าง

เนื่องจากขยะก่อสร้างส่วนมากเป็นวัสดุคงทนถาวร และยากที่จะย่อยสลายได้ตามธรรมชาติ จึงจำเป็นต้องมี แนวทางในการจัดการเศษวัสดุก่อสร้างเพื่อช่วยลดผลกระทบที่เกิดขึ้น โดยวิธีที่ใช้ในการจัดการขยะก่อสร้างในโครงการนั้นมีส่วนขั้นตอนในการจัดการดังนี้



1. การลดปริมาณจากแหล่งกำเนิด (Reduction) ได้แก่ การออกแบบอาคารให้ใช้เทคนิควิธีการก่อสร้างที่ทำให้เกิดเศษวัสดุก่อสร้างน้อยที่สุด หรือการใช้แบบเหล็กแทนแม่แบบ ไม้ เนื่องจากแบบเหล็กนั้นสามารถนำมาใช้ได้หลายครั้ง มากกว่าแบบไม้
2. การนำกลับมาใช้อีกครั้ง (Reuse) การนำเศษวัสดุก่อสร้างที่เกิดขึ้นในโครงการกลับมา ใช้ใหม่อีกครั้งหนึ่ง เช่น การนำเศษอิฐ หิน ดิน รอย มาถมปรับระดับสภาพพื้นที่ก่อสร้าง
3. การนำไปแปรรูปใหม่ (Recycle) การนำเศษวัสดุก่อสร้างกลับไปแปรรูปเพื่อนำมาใช้ ประโยชน์ใหม่ เช่น การนำเศษคอนกรีตกลับมาใช้เป็น มวลหยาบสำหรับผลิตคอนกรีต (secondary aggregate) การนำไม้มาใช้เป็นเชื้อเพลิง หรือการนำเศษเหล็กและเศษ อลูมิเนียม ไปใช้ในการหลอมเพื่อผลิตวัสดุขึ้นมาใหม่
4. การกำจัดทิ้ง (Disposal) การกำจัดเศษสิ่งก่อสร้างที่ไม่สามารถนำกลับไปใช้ ประโยชน์อื่นใดได้อีก ได้แก่ การฝังกลบอย่างถูกสุขลักษณะ การเผาในเตา

3.2 การจัดการของเสียภายในสำนักงาน

กลุ่มบริษัทได้ให้ความสำคัญกับการจัดการขยะ ลดการเกิดขยะในสำนักงาน ควบคู่ไปกับการสร้างจิตสำนึกและสร้างความเข้าใจให้กับพนักงานในองค์กร โดยมีการตั้งจุดคัดแยกขยะตามประเภทและนำส่งขยะที่สามารถรีไซเคิลไปจัดการอย่างถูกวิธี

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังได้มีการจัดกิจกรรมและโครงการต่างๆ เพื่อสร้างจิตสำนึก รณรงค์ให้พนักงานตระหนักถึงการแยกขยะ ลดการใช้พลาสติก อาทิ ขวดน้ำดื่ม ขวดพลาสติกเพื่อลดปริมาณขยะ



กิจกรรมเด่นด้านสิ่งแวดล้อมในการจัดการขยะ ปี 2567

1. กิจกรรมแยกขยะ

กลุ่มบริษัทได้ประชาสัมพันธ์ให้ความรู้พนักงานให้สามารถแยกขยะได้อย่างถูกวิธีเป็นประจำอย่างต่อเนื่อง บริษัทมีการตรวจวัดปริมาณขยะที่เกิดขึ้นภายในสำนักงานใหญ่ พบว่า มีขยะรวมจำนวน 9,283 กิโลกรัม แยกได้เป็นขยะทั่วไปจำนวน 8,514 กิโลกรัม และมีขยะที่สามารถนำไปรีไซเคิลได้จำนวน 769 กิโลกรัม คิดเป็นอัตราร้อยละ 1 เท่ากับลดการปล่อยปริมาณคาร์บอนไดออกไซด์ 610 ตันคาร์บอนไดออกไซด์



โครงการ ORN Earth care : กังหันน้ำ- สร้างจิตสำนึกและส่งเสริมการจัดการขยะอย่างยั่งยืน

บริษัทได้จัดทำโครงการ “กังหันน้ำ-” ซึ่งเป็นโครงการที่มุ่งเน้นการสร้างจิตสำนึกและปลูกฝังค่านิยมด้านการคัดแยกขยะอย่างถูกต้องให้แก่พนักงาน โดยสนับสนุนให้พนักงานนำขยะที่สามารถรีไซเคิลได้มาบริจาค พร้อมทั้งสะสมแต้มเพื่อนำไปแลกรับของที่ระลึก

โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อ:

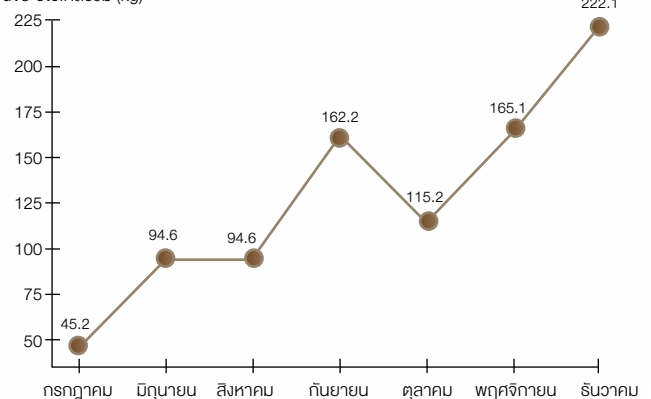
- ส่งเสริมความรู้และสร้างความตระหนักรู้ให้กับพนักงานเกี่ยวกับความสำคัญของการจัดการขยะอย่างถูกต้องกระตุ้นให้มีพฤติกรรมคัดแยกขยะอย่างถูกต้อง เพื่อลดปริมาณขยะที่ต้องกำจัด และเพิ่มอัตราการนำวัสดุกลับมาใช้ใหม่
- ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากกระบวนการจัดการขยะอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อสนับสนุนการเปลี่ยนผ่านสู่สังคมคาร์บอนต่ำ

ซึ่งการดำเนินงานภายใต้โครงการ “กังหันน้ำ-” ถือเป็นส่วนหนึ่งของแนวทางด้านความยั่งยืนขององค์กร ที่ช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม พร้อมทั้งส่งเสริมให้พนักงานมีบทบาทสำคัญในการขับเคลื่อนการจัดการขยะอย่างเป็นระบบและมีประสิทธิภาพ

ในปี 2567 เริ่มโครงการในเดือนกรกฎาคม ผลที่ได้รับจากโครงการระยะเวลา 5 เดือน มีดังนี้

ประเภทขยะรีไซเคิล	ปริมาณ (กิโลกรัม)
พลาสติก (kg.)	135
ขวดแก้ว (kg.)	285
กระดาษ (kg.)	356
กระป๋องอลูมิเนียม (kg.)	14
รวม	898

ปริมาณขยะรีไซเคิลรวม (kg)





แนวโน้มการเพิ่มขึ้นของปริมาณขยะรีไซเคิลและการสร้างการรับรู้ด้านการคัดแยกขยะในองค์กร

จากข้อมูลปริมาณขยะรีไซเคิลรวมของโครงการ “ทิ้งให้เป็น” พบว่า มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงความร่วมมือที่ดีขึ้นของพนักงานในการมีส่วนร่วมกับโครงการ และความตระหนักรู้เกี่ยวกับการคัดแยกขยะภายในองค์กรที่เพิ่มมากขึ้น

การเพิ่มขึ้นของปริมาณขยะรีไซเคิลแสดงให้เห็นถึง ความสำเร็จในการสร้างการรับรู้และปลูกฝังพฤติกรรมคัดแยกขยะที่ถูกต้อง ภายในบริษัท ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแนวทางการดำเนินงานด้านความยั่งยืน โดยมุ่งเน้นการลดปริมาณขยะที่ต้องกำจัดและเพิ่มอัตราการนำวัสดุกลับมาใช้ใหม่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด

บริษัทจะยังคงส่งเสริมและพัฒนากิจกรรมที่สนับสนุนการบริหารจัดการขยะอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้พนักงานสามารถมีส่วนร่วมในแนวทางการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน



โดยบริษัทได้นำส่งขยะที่รับบริจาคไปให้บริษัทจัดการขยะรีไซเคิลอย่างถูกต้อง และนำขยะพลาสติกไปให้บริษัทให้ กรีนโรด (Green Road) นำไปรีไซเคิล ขยะพลาสติกเป็นบล็อกรีไซเคิล เพื่อใช้ในพื้นที่สาธารณะประโยชน์ทั่วไป





ลดขยะจากเศษอาหาร

กลุ่มบริษัทมีการจัดการขยะจากเศษอาหารในสำนักงานใหญ่โดยใช้เครื่องย่อยเศษอาหาร และนำปุ๋ยที่ได้ไปใส่ต้นไม้ที่ปลูกโดยรอบสำนักงาน ซึ่งในปี 2567 สามารถลดปริมาณขยะอินทรีย์จากเศษอาหารได้ 53.8 กิโลกรัม ซึ่งเท่ากับ สามารถลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ได้ประมาณ 22.6 กิโลกรัมคาร์บอนไดออกไซด์

หมายเหตุ : เริ่มใช้เครื่องย่อยเศษอาหารในเดือนมิถุนายน 2567



2. ลดการใช้ขวดน้ำพลาสติก

ภายในสำนักงานด้วยการเพิ่มจุดติดตั้งน้ำดื่มให้เพียงพอตามความต้องการ เพื่ออำนวยความสะดวกและส่งเสริมให้พนักงานนำแก้วมาใช้อีกแทนการดื่มจากขวดน้ำดื่มทั่วไป โดยเฉลี่ย 1 เดือน พนักงานมีการบริโภคน้ำดื่มจากตู้กดน้ำจำนวน 3,825 ลิตร/เดือน หากเปรียบเทียบกับขวดน้ำขนาด 1.5 ลิตร จะเท่ากับลดการดื่มจากขวดได้ถึง 2,550 ขวด/เดือน หรือเทียบเท่า 30,600 ขวด/ปี

3.3 การจัดการมลพิษทางอากาศ

กลุ่มบริษัทตระหนักถึงปัญหามลพิษทางอากาศ ซึ่งเป็นปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อสุขภาพและสิ่งแวดล้อมเป็นอย่างมาก บริษัทจึงเล็งเห็นความสำคัญของปัญหาดังกล่าวและกำหนดมาตรการในการลดฝุ่นละออง ดังนี้

มาตรการลดปริมาณฝุ่นละอองในโครงการก่อสร้าง

1. จัดให้มีการกันล่ออาคารด้วยวัสดุผ้าใบทึบ หรือโปรงแสง หรือวัสดุอื่นที่เหมาะสม ปิดกันสิ่งก่อสร้างป้องกันเศษวัสดุก่อสร้างร่วงหล่น และฝุ่นละอองฟุ้งกระจายที่เกิดจากการก่อสร้าง
2. จัดให้มีการฉีดสเปรย์น้ำตามบริเวณสถานที่ก่อสร้าง เพื่อเป็นการดักฝุ่น และทำความสะอาดพื้นที่ก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอ เพื่อป้องกันฝุ่นที่เกิดจากการก่อสร้าง มีให้ฟุ้งกระจายสู่ด้านนอกพื้นที่ก่อสร้าง
3. กำหนดให้รถบรรทุกดินในขณะขนดินเข้า-ออก พื้นที่ก่อสร้างต้องคลุมด้วยผ้าใบให้มิดชิด
4. จัดให้มีจุดล้างความสะอาด ล้อรถบรรทุก ก่อนจะออกจากบริเวณก่อสร้างทุกครั้ง

มาตรการลดปริมาณฝุ่นละอองในโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

- (1) ตรวจสอบสภาพรถและเครื่องยนตของรถบริษัททุกคันที่ใช้ในการทำงานให้อยู่ในสภาพดีเสมอ เพื่อลดการเกิดมลพิษ โดยโครงการจะไม่นำรถที่มีควันดำจากท่อไอเสียเกินค่ามาตรฐานมาใช้ในโครงการ
- (2) ติดตั้งเครื่องเติมอากาศ ภายในบ้านจำนวน 7 โครงการ จำนวน 134 หลังคา เพื่อช่วยดูดอากาศจากภายนอกเข้ามาทำความสะอาดกรองฝุ่นละอองต่างๆ ฆ่าเชื้อโรค ทำให้อากาศหมุนเวียนถ่ายเท จึงช่วยลดปัญหาฝุ่นในบ้าน และถ่ายเท ช่วยเพิ่มออกซิเจนในบ้านให้มากขึ้น

3.4 การจัดการเพื่อลดปัญหาก๊าซเรือนกระจก

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับการจัดการเพื่อลดปัญหาก๊าซเรือนกระจก ซึ่งบริษัทได้กำหนดขอบเขตการใช้ทรัพยากร พลังงานที่สร้างปฏิกิริยาในการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ตามรายละเอียดดังนี้

- **ก๊าซเรือนกระจกทางตรง ขอบเขตที่ 1** เป็นก๊าซเรือนกระจกที่เกิดจากการเผาไหม้เคลื่อนที่ โดยคำนวณจากการใช้น้ำมันเบนซินและน้ำมันดีเซล ที่มาจากปริมาณการเผาไหม้ของเชื้อเพลิงในยานพาหนะที่เป็นทรัพย์สินของบริษัท รวมถึงสารทำความเย็น ถังดับเพลิงที่ใช้ในสำนักงานโครงการ
- **ก๊าซเรือนกระจกทางตรง ขอบเขตที่ 2** เป็นก๊าซเรือนกระจกที่เกิดจากไฟฟ้าภายนอกเข้ามาใช้ภายในบริษัทโดยคำนวณจากปริมาณการใช้พลังงานไฟฟ้า สำนักงานใหญ่ คลอบคลุมสำนักงานขายที่เปิดให้บริการในปี 2567 จำนวน 29 แห่ง
- **ก๊าซเรือนกระจกทางตรง ขอบเขตที่ 3** เป็นก๊าซเรือนกระจกที่เกิดจากการใช้น้ำประปา กระดาษ ภายในสำนักงานใหญ่รวมถึง น้ำมันรถพนักงานตลอดทั้งปี 2567





ตัวชี้วัด	เป้าหมายระยะสั้น	แผนระยะยาว 10 ปี	เป้าหมาย Carbon Neutral
ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก รวม (tCO ₂ e)	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก รวม (tCO ₂ e) ร้อยละ 15% ภายใน 3 ปี (ปี 2567-2569)	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก รวม (tCO ₂ e) 40% ภายใน 10 ปี (ปี 2577)	มุ่งสู่ Carbon Neutral ลดการปล่อย ก๊าซเรือนกระจก (tCO ₂ e) 100% ภายในปี 2593

หมายเหตุ: เนื่องจากในปี 2566 ที่ผ่านมามีบริษัทได้จัดทำการเปิดเผยข้อมูลการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ซึ่งข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในส่วนของบริษัทจะไม่นับรวมถึงงานก่อสร้าง

ดังนั้น ในปี 2567 ทางฝ่ายบริหารจึงพิจารณาจัดเก็บและเปิดเผยข้อมูลการปล่อยก๊าซเรือนกระจกให้ครอบคลุมทุกภาคส่วนในการดำเนินงานทั้งงานของส่วนสำนักงานและงานของส่วนงานก่อสร้าง โดยบริษัทจะใช้ข้อมูลการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในปี 2567 เป็นปีฐานในการพัฒนาแผนการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ของบริษัทเพื่อให้สอดคล้องกับเป้าหมายการดำเนินงานที่ยั่งยืน

โดยในปี 2567 กลุ่มบริษัทได้จัดทำข้อมูลการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการดำเนินธุรกิจหรือกิจกรรมต่างๆ ขององค์กร มีปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง 410 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่าร้อยละ 6 และปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อม 6,954 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่าร้อยละ 94 รวม 7,364 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่าต่อปี รายละเอียดดังนี้

ก๊าซเรือนกระจกทางตรงขอบเขตที่ 1	ก๊าซเรือนกระจกทางตรงขอบเขตที่ 2	ก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมขอบเขตที่ 3
121 tCO ₂ e	289 tCO ₂ e	6,954 tCO ₂ e

รวม 7,364 ตันคาร์บอนไดออกไซด์

หมายเหตุ *ค่าการปล่อยก๊าซเรือนกระจกอยู่ระหว่างการดำเนินการทวนสอบโดย บริษัท บูโร เวอร์ทิส เซอกีฟเคชั่น (ประเทศไทย) จำกัด

โดยบริษัทได้จัดจ้างบริษัท บูโร เวอร์ทิส เซอกีฟเคชั่น (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้ทวนสอบการจัดทำคาร์บอนฟุตพริ้นท์ รวมทั้งได้จัดจ้างดร.วนาวลัย ปรากฏ เป็นที่ปรึกษาในการจัดทำรายงานคาร์บอนฟุตพริ้นท์

โดยในปี 2568 กลุ่มบริษัทได้มีแนวทางในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก 3 ขอบเขต ทั้งทางตรงและทางอ้อมเพื่อลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกให้ลดน้อยลงที่สุดร้อยละ 7.5 จากปีฐาน

การดำเนินงานเพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

- การส่งเสริมการใช้พลังงานสะอาดผ่านการติดตั้ง EV Charger และการเปลี่ยนมาใช้ยานพาหนะไฟฟ้า

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับการสนับสนุนการใช้พลังงานสะอาดและการลดการพึ่งพาเชื้อเพลิงฟอสซิล โดยมีการติดตั้ง EV Charger ภายในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการคอนโดมิเนียม เพื่อเพิ่มความสะดวกสบายให้กับลูกบ้าน และส่งเสริมการใช้ยานพาหนะพลังงานไฟฟ้า ซึ่งช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

ในปี 2567 บริษัทได้เริ่มดำเนินการติดตั้ง EV Charger แล้วใน

- โครงการดี แอสตธ่า สกายริเวอร์
- โครงการอะไรซ์ เจริญเมือง

โดยมีแผนจะ ติดตั้ง EV Charger ในทุกโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ในอนาคต เพื่อรองรับการเปลี่ยนผ่านสู่พลังงานสะอาดและการใช้ยานพาหนะไฟฟ้าที่เพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้ ในปี 2568 บริษัทมีแผนจะเปลี่ยน ยานพาหนะที่ใช้ภายในองค์กรเป็น EV Car ที่ใช้พลังงานไฟฟ้า 100% เพื่อลดการใช้ น้ำมัน ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และลดมลพิษต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นอีกหนึ่งแนวทางในการดำเนินงานด้านความยั่งยืนของบริษัท



- การออกแบบอาคารที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับการออกแบบอาคารที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมตลอดวงจรชีวิตของอาคาร ตั้งแต่การเลือกใช้วัสดุ กระบวนการก่อสร้าง การดำเนินงาน ไปจนถึงการรื้อถอน ทั้งนี้เพื่อให้เกิดการใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างมีประสิทธิภาพ ลดของเสีย ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และส่งเสริมคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย บริษัทได้นำหลักการสำคัญดังต่อไปนี้มาใช้ในการออกแบบอาคารและโครงการต่างๆ ดังนี้

การใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทออกแบบอาคารให้มีการใช้พลังงานต่ำ โดยนำแนวทางการใช้พลังงาน ความร้อน กระจกประหยัดพลังงาน และการวางผังอาคารเพื่อให้ได้รับแสงธรรมชาติอย่างเหมาะสมมาใช้ในทุกโครงการ นอกจากนี้ยังสนับสนุนการใช้พลังงานหมุนเวียน เช่น การติดตั้งระบบโซลาร์เซลล์ เพื่อช่วยลดการพึ่งพาพลังงานจากเชื้อเพลิงฟอสซิล



การบริหารจัดการน้ำอย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทมุ่งเน้นการลดการใช้ในอาคารและโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้วยการเลือกใช้อุปกรณ์ประหยัดน้ำ เช่น ก๊อกน้ำและโถสุขภัณฑ์ที่มีระบบลดการใช้น้ำ รวมถึงการนำระบบจัดการน้ำที่มีประสิทธิภาพมาใช้ในทุกโครงการ

การออกแบบเพื่อเพิ่มคุณภาพอากาศและความเป็นอยู่ที่ดี

บริษัทให้ความสำคัญกับการออกแบบระบบระบายอากาศที่ดี เพื่อลดการสะสมของฝุ่นละอองและเชื้อโรคนภายในอาคาร อันจะส่งผลเสริมสุขภาพและคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย โดยหลักการนี้ถูกนำมาใช้เป็นมาตรฐานสำหรับทุกโครงการ

การออกแบบภูมิทัศน์ที่ส่งเสริมความยั่งยืน

บริษัทให้ความสำคัญกับการเพิ่มพื้นที่สีเขียวในทุกโครงการ โดยกำหนดให้มีพื้นที่สีเขียวมากกว่าที่กฎหมายกำหนด เพื่อช่วยลดอุณหภูมิในเขตเมือง เพิ่มความหลากหลายทางชีวภาพ และสร้างสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการใช้ชีวิตที่ดีขึ้น

• การเลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับผลิตภัณฑ์ด้านคุณภาพ ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อม โดยสนับสนุนเลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม รวมถึงให้ความสำคัญกับการเลือกใช้คู่ค้า ผู้รับเหมาที่ให้ความสำคัญกับการเลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม โดยในปี 2567 กลุ่มบริษัทได้ทำการจัดซื้อผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมจากหน่วยงานที่ให้การรับรอง หรือมีฉลากที่ให้การรับรองว่าเป็นสินค้าบริการที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และประหยัดพลังงานใช้ในโครงการ เช่น SCG Green Choice, TOA GREEN CERTIFIED โดยรายการวัสดุที่ทางบริษัทเลือกใช้ อาทิ

1. กระเบื้องหลังคาคอนกรีต เอสซีจี รุ่นเพรสทิง ลดการใช้ทรัพยากรธรรมชาติ ด้วยการใช้วัสดุรีไซเคิลในการผลิตอย่างน้อย 4% และกระเบื้องหลังคาคอนกรีต เอสซีจี รุ่นซีแพค ลดการใช้ทรัพยากรธรรมชาติ ด้วยการใช้วัสดุรีไซเคิลในการผลิตอย่างน้อย 5%
2. กระเบื้องคอนกรีตปูพื้น เอสซีจี ลดการใช้ทรัพยากรธรรมชาติ ด้วยการ ใช้วัสดุรีไซเคิลในการผลิตอย่างน้อย 50%
3. ปูนซีเมนต์ผสม ก่อ ดาบ เท เสื่อ ซีเมนต์ ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในกระบวนการผลิตอย่างน้อย 40 กิโลกรัมต่อตันปูนซีเมนต์

4. คอนกรีตซีแพคโลกสูตร PFA ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก (CO₂ ลงได้อย่างน้อย 14/Kg/m³ เมื่อเทียบกับคอนกรีตสูตร OPC ที่กำลังอัดคอนกรีตเท่ากัน
 5. ฉนวนกันความร้อน เอสซีจี รุ่น Ultra Koll ช่วยประหยัดค่าไฟได้ระหว่าง 30-35%
 6. สุขภัณฑ์สองชั้น Dual Flush พลัสวาล์ว 3 - 4.5 ลิตร ลดการใช้น้ำ 12.5% เมื่อเทียบกับสุขภัณฑ์รุ่นทั่วไปที่ใช้น้ำ 3-6 ลิตร
 7. สีทาอาคาร TOA GREEN CERTIFIED ใช้วัสดุที่มีสารอินทรีย์ระเหยต่ำ (VOCs) ปลอดภัยต่อตัว แคนเมียม และทองแดง
- ซึ่งในปี 2567 ทางบริษัทได้ให้ความสำคัญกับการเลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมเพิ่มมากขึ้น โดยเลือกซื้อสินค้าที่เป็นฉลากสีเขียว หรือได้รับการรับรองคุณภาพว่าไม่ทำลายสิ่งแวดล้อมเพิ่มมากขึ้น คิดเป็นอัตราร้อยละ 18 ของวัสดุก่อสร้างทั้งหมด และในปี 2568 กำหนดเป้าหมายในการเลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมอัตราร้อยละ 23 ของวัสดุก่อสร้างทั้งหมด

การรับรองมาตรฐานฉลากประหยัดไฟฟ้า บ้านเบอร์ 5

ในปี 2567 บริษัทได้ส่ง โครงการอาบีแทก ซุปเปอร์ไฮเวย์ และ โครงการอาบีแทก รวมโชค เข้าร่วมการประเมินมาตรฐาน ฉลากประหยัดไฟฟ้า บ้านเบอร์ 5 ของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) ซึ่งเป็นโครงการที่มุ่งส่งเสริมการพัฒนาอาคารที่มีประสิทธิภาพด้านการใช้พลังงาน

เกณฑ์การประเมินฉลากบ้านเบอร์ 5 ของ กฟผ. แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

1. เกณฑ์ประสิทธิภาพพลังงาน – การออกแบบและใช้เทคโนโลยีที่ช่วยลดการใช้พลังงานภายในอาคาร
2. เกณฑ์นวัตกรรม – การนำแนวทางนวัตกรรมมาใช้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและความยั่งยืนของอาคาร

โดยเงื่อนไขในการผ่านเกณฑ์การรับรองต้องมีคะแนนรวม **มากกว่า 80% หรือมากกว่า 100 คะแนน** จากการประเมิน ผลปรากฏว่า **ทั้งโครงการอาบีแทก ซุปเปอร์ไฮเวย์ และโครงการอาบีแทก รวมโชค ผ่านเกณฑ์การประเมินทั้งสองโครงการ** แสดงให้เห็นถึงความมุ่งมั่นของบริษัทฯ ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และสอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาที่ยั่งยืน





การศึกษาความเป็นไปได้ในการเข้าร่วมประเมินมาตรฐานอาคารเขียว (Green Building) ตามมาตรฐาน TREES

สำหรับกลุ่มงานคอนโดมิเนียม บริษัทอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ในการเข้าร่วม การประเมินอาคารเขียว (Green Building) ตามมาตรฐาน TREES (Thai's Rating of Energy and Environmental Sustainability) ซึ่งเป็นมาตรฐานการประเมินด้านพลังงานและสิ่งแวดล้อมของประเทศไทย การประเมินตามมาตรฐาน TREES ครอบคลุมทุกกระบวนการตั้งแต่การออกแบบ การก่อสร้าง การดำเนินงาน และการบำรุงรักษา โดยมุ่งเน้นแนวทางที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ส่งเสริมการใช้ทรัพยากรธรรมชาติ

อย่างมีประสิทธิภาพ และคำนึงถึงความคุ้มค่า ควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม

บริษัทให้ความสำคัญกับแนวทางการพัฒนาโครงการที่ยั่งยืน และอยู่ระหว่างการพิจารณานำมาตรฐานดังกล่าวมาใช้กับโครงการคอนโดมิเนียมในอนาคต เพื่อยกระดับคุณภาพของอาคารและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในระยะยาว

3.5 ความหลากหลายทางชีวภาพและการเพิ่มพื้นที่สีเขียว



บริษัทตระหนักถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อความหลากหลายทางชีวภาพจากการดำเนินธุรกิจ ทั้งทางตรงและทางอ้อม จึงมุ่งมั่นดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม โดยให้ความสำคัญกับการป้องกันและลดผลกระทบเชิงลบต่อความหลากหลายทางชีวภาพ พร้อมทั้งสร้างผลกระทบเชิงบวกในพื้นที่พัฒนาโครงการและพื้นที่โดยรอบ เพื่อส่งเสริมสภาพแวดล้อมที่ดีและยกระดับคุณภาพชีวิตของชุมชนตามแนวทางการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน

บริษัทให้ความสำคัญกับการออกแบบภูมิทัศน์และการเพิ่มพื้นที่สีเขียวเพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยและชุมชนโดยรอบ โดยดำเนินการดังนี้:

- คัดเลือกพันธุ์ไม้ที่เหมาะสม โดยเลือกใช้พันธุ์ไม้ที่ไม่เพียงแต่มีความสวยงาม แต่ยังช่วยลดอุณหภูมิ ลดมลพิษทางอากาศ และมีคุณสมบัติช่วยกรองฝุ่นละออง รวมถึงสามารถดูดซับก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ (CO₂) ซึ่งช่วยทำให้คุณภาพอากาศบริเวณโครงการและพื้นที่โดยรอบดีขึ้น
- การอนุรักษ์ต้นไม้ใหญ่ในพื้นที่พัฒนาโครงการใหม่ บริษัทฯ มีแนวทางการอนุรักษ์ต้นไม้โดยใช้วิธี ตัดล้อมและย้ายต้นไม้ไปปลูกในพื้นที่ที่เหมาะสม แทนการตัดโค่น ซึ่งเป็นการลดผลกระทบต่อระบบนิเวศ และช่วยรักษาสมาคมของพื้นที่สีเขียว



ผลการดำเนินงานด้านพื้นที่สีเขียวในปี 2567

- จำนวนโครงการใหม่ที่มีพื้นที่สีเขียว: 6 โครงการ
- พื้นที่สีเขียวรวม: 9,330 ตารางวา
- จำนวนต้นไม้ยืนต้นที่ปลูก: 194 ต้น
- ปริมาณการดูดซับก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์: 1,843 กิโลกรัมคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่าต่อปี

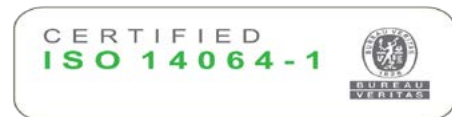
การดำเนินงานด้านความหลากหลายทางชีวภาพและการเพิ่มพื้นที่สีเขียวนี้สะท้อนถึงความมุ่งมั่นของบริษัทในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ควบคู่ไปกับการสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีให้กับผู้อยู่อาศัยและชุมชนโดยรอบ เพื่อการพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน





โครงการ	สัดส่วนพื้นที่สีเขียว	พื้นที่โครงการ (ตรว)	พื้นที่สีเขียว (ตรว)	ไม้ยืนต้น(ต้น)
ฮาบีแทก ซูเปอร์ไฮเวย์	27%	11,997	3,210	73
ออร์สirin วิลล์ โซตนา	27%	3,214	1,050	42
ออร์สirin วิลล์ ท่าเรือ	37%	4,128	1,532	10
ออร์สirin วิลล์ สันทราย (New)	29%	11,748	3,427	27
เดอะ เน็กซ์ รวมโชค-ซีดีแอล	18%	266	49	27
เดอะ เน็กซ์ เจ็ดยอด 2	23%	276	62	15
รวม	เฉลี่ย 29%	31,629	9,330	194

โดยในปี 2567 บริษัท ออร์สirin โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) หรือ ORN รับประกาศนียบัตรรับรองระบบมาตรฐาน ISO 14064-1:2018 มาตรฐานสากลระบุหลักการสำหรับการวัดปริมาณและการรายงานผลการปลดปล่อย ลดปริมาณก๊าซเรือนกระจก ได้รับเกียรติจาก คุณสุเมธ หุตินทรวงค์ บริษัทระดับโลกที่ให้บริการด้านการตรวจประเมินและออกใบรับรองในด้านคุณภาพ ตอกย้ำความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนสู่เป้าหมายการเป็นองค์กรคาร์บอนต่ำ



3.6 ขั้องเรียนด้านสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินธุรกิจ

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคม โดยให้ความสำคัญกับการลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลีกเลี่ยงการดำเนินงานที่อาจสร้างผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตของชุมชนรอบสถานประกอบการเปิดช่องทางสื่อสารและหน่วยงานที่รับเรื่องร้องเรียนด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อให้ผู้ได้รับผลกระทบสามารถร้องเรียนได้สะดวกที่สุด อีกทั้งได้จัดให้มีหน่วยงานที่ทำหน้าที่ตรวจสอบและจัดการข้อร้องเรียน ตลอดจนสื่อสารผลการจัดการข้อร้องเรียนกลับไปยังผู้ร้องเรียนหรือผู้ที่เกี่ยวข้องผ่านช่องทางร้องเรียนต่างๆ ดังนี้

- Call Center : 053-333666
- Email : ir@ornsirin.co.th





3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม



กลุ่มบริษัทตระหนักถึงการสร้างสังคมแห่งความยั่งยืน โดยให้ความสำคัญต่อสังคม ชุมชน ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน ไม่มีการแบ่งแยกเชื้อชาติ สีผิว ศาสนา เพศ เพศสภาพ อายุ สัญชาติ สติริความเป็นพลเมือง ตลอดจนดำเนินกิจกรรมที่ส่งเสริมต่อการพัฒนาศักยภาพในด้านต่างๆ ให้แก่เด็กและเยาวชน ซึ่งเป็นรากฐานสู่อนาคตที่ดีของสังคม รวมถึงการเสริมสร้างและพัฒนาสังคมและสาธารณะประโยชน์ต่างๆ เพื่อพัฒนาความเป็นอยู่และสภาพแวดล้อมของชุมชนและสังคมให้ดีขึ้นเป็นลำดับ โดยในปี 2567 บริษัทมีการกำหนดเป้าหมายในการดำเนินงานด้านความยั่งยืนในมิติสังคมดังต่อไปนี้

หัวข้อ	ตัวชี้วัด	เป้าหมาย ปี 2567	ผลการดำเนินงาน ปี 2567	เป้าหมาย ปี 2568
การเคารพสิทธิมนุษยชน	ข้อร้องเรียนเรื่องการฝ่าฝืนหรือละเมิดสิทธิมนุษยชน	ข้อร้องเรียนเป็นศูนย์	ข้อร้องเรียนเป็นศูนย์	ข้อร้องเรียนเป็นศูนย์
การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน	ข้อร้องเรียนเรื่องทุจริตคอร์รัปชัน	ข้อร้องเรียนเป็นศูนย์	ข้อร้องเรียนเป็นศูนย์	ข้อร้องเรียนเป็นศูนย์
	สื่อสารให้พนักงานรับทราบเรื่องนโยบายทุจริตต่อต้านคอร์รัปชัน	100%	100%	100%
พนักงาน	ความพึงพอใจของพนักงาน	ไม่น้อยกว่า 80%	76.51%	ไม่น้อยกว่า 80%
	อัตราการบาดเจ็บถึงขั้นหยุดงาน (LTIFR)	ลดลง 5% จากปี 2566 ^{1/}	พนักงาน = 0.10 (กรณีต่อ 2 แสนชั่วโมงการทำงาน) ผู้รับเหมา = 32.05 (กรณีต่อ 1 ล้านชั่วโมงการทำงาน)	ลดลง 5% จากปี 2567
	จำนวนชั่วโมงฝึกอบรมเฉลี่ย (ชั่วโมง/คน/ปี)	12 (ชั่วโมง/คน/ปี)	21.48 (ชั่วโมง/คน/ปี) ^{2/}	12 (ชั่วโมง/คน/ปี)
	อัตราการลาออกของพนักงาน	ไม่เกิน 15%	11.04%	ไม่เกิน 15%



หัวข้อ	ตัวชี้วัด	เป้าหมาย ปี 2567	ผลการดำเนินงาน ปี 2567		เป้าหมาย ปี 2568
ลูกค้า	ความพึงพอใจของลูกค้าต่อสินค้า				
	ความพึงพอใจต่อคุณภาพงานก่อสร้าง	ไม่น้อยกว่า 90%	98.58%	บรรลุเป้าหมาย	ไม่น้อยกว่า 90%
	ความพึงพอใจของลูกค้าต่อบริการ				
	ความพึงพอใจของลูกค้าก่อนซื้อ	ไม่น้อยกว่า 90%	97.20%	บรรลุเป้าหมาย	ไม่น้อยกว่า 90%
	ความพึงพอใจของลูกค้าหลังซื้อ	ไม่น้อยกว่า 90%	98.83%	บรรลุเป้าหมาย	ไม่น้อยกว่า 90%
	ความพึงพอใจในต่อการบริการหลังการขาย	ไม่น้อยกว่า 95%	99.53%	บรรลุเป้าหมาย	ไม่น้อยกว่า 95%
	คะแนนการบอกต่อของลูกค้า (Net Promotor Score)				
	คะแนนการบอกต่อของลูกค้าที่เข้าอยู่อาศัยแล้ว	ไม่น้อยกว่า 90%	99.00%	บรรลุเป้าหมาย	ไม่น้อยกว่า 90%
	คะแนนการบอกต่อของลูกค้าที่เข้าชมโครงการ	ไม่น้อยกว่า 90%	98.00%	บรรลุเป้าหมาย	ไม่น้อยกว่า 90%
คู่ค้าและผู้สัญญา	การกระทำผิดต่อคู่ค้าและผู้สัญญาในการทำงาน	ข้อร้องเรียนเป็นศูนย์	ข้อร้องเรียนเป็นศูนย์	บรรลุเป้าหมาย	ข้อร้องเรียนเป็นศูนย์
เจ้าหนี้	การกระทำผิดต่อข้อกำหนดหรือสัญญาทางการเงิน	ข้อร้องเรียนเป็นศูนย์	ข้อร้องเรียนเป็นศูนย์	บรรลุเป้าหมาย	ข้อร้องเรียนเป็นศูนย์
คู่แข่ง	ข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการปฏิบัติไม่เป็นธรรมทางการค้า	ข้อร้องเรียนเป็นศูนย์	ข้อร้องเรียนเป็นศูนย์	บรรลุเป้าหมาย	ข้อร้องเรียนเป็นศูนย์
ชุมชนและสังคม	ข้อร้องเรียนจากชุมชนและสังคม	ข้อร้องเรียนเป็นศูนย์ ^{2/}	พบ 1 ข้อร้องเรียน ^{3/}	บรรลุเป้าหมาย	ข้อร้องเรียนเป็นศูนย์

หมายเหตุ : 1/ ผลการดำเนินงานในปี 2566 ค่า LTIFR พนักงาน = 0.11 (กรณีต่อ 2 แสนชั่วโมงการทำงาน) / ผู้รับเหมา = 32.05 (กรณีต่อ 1 ล้านชั่วโมงการทำงาน)

2/ ข้อร้องเรียนเป็นศูนย์ หมายถึง ข้อร้องเรียนที่ไม่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของธุรกิจและไม่เกิดการฟ้องร้องหรือดำเนินคดีทางกฎหมาย

3/ บริษัทได้รับข้อร้องเรียนจากชุมชนเกี่ยวกับจุดทิ้งน้ำเสียของโครงการที่ตั้งอยู่ใกล้เคียงกับบริเวณชุมชน อย่างไรก็ตาม ข้อร้องเรียนดังกล่าวไม่ได้ส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์โดยรวมของบริษัท เนื่องจากบริษัทได้ดำเนินการตรวจสอบและยืนยันว่าโครงการดังกล่าวดำเนินการตามมาตรฐานที่ได้รับการอนุญาตจากหน่วยงานราชการอย่างถูกต้อง

การดำเนินการ: บริษัทได้ดำเนินการตามขั้นตอนที่ได้ขออนุญาตและได้รับการรับรองจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีการตรวจสอบและประเมินผลกระทบอย่างรอบคอบ ซึ่งพบว่าไม่มีผลกระทบต่อชุมชนหรือพื้นที่ใกล้เคียงในปัจจุบันและจะไม่ส่งผลกระทบต่ออนาคต.

ข้อสรุป: การดำเนินการของโครงการเป็นไปตามระเบียบข้อบังคับและได้รับการอนุมัติจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งหมด จึงมั่นใจได้ว่าไม่มีผลกระทบที่เป็นอันตรายต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

3.4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

บริษัทมุ่งดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม ให้ความสำคัญกับการสร้างผลกระทบที่ดีต่อสังคม โดยการดำเนินธุรกิจอย่างยุติธรรม โปร่งใส เคารพสิทธิมนุษยชน ส่งเสริมสภาพแวดล้อมการทำงานที่ปลอดภัย และเป็นธรรม และไม่สนับสนุนหรือยินยอมให้เกิดการละเมิดสิทธิมนุษยชน ในห่วงโซ่อุปทาน ตลอดจนปฏิบัติตามกฎระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด เพื่อไม่ให้เกิดการละเมิดสิทธิมนุษยชนต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตลอดห่วงโซ่อุปทานและเพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินธุรกิจของบริษัทปลอดจากการละเมิดสิทธิมนุษยชน

กลุ่มบริษัทยึดมั่นและปฏิบัติตามหลักปฏิญญาสากลว่าด้วยสิทธิมนุษยชน (Universal Declaration of Human Rights) และหลักการชี้แนะของสหประชาชาติว่าด้วยธุรกิจกับสิทธิมนุษยชน (The United Nations Guiding Principles on Business and Human Rights: “UNGPs”) โดยให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติด้านแรงงานและการเคารพสิทธิมนุษยชนอย่างเป็นธรรม เท่าเทียม และไม่เลือกปฏิบัติ ทั้งในด้านการจ้างงาน การจ่ายค่าตอบแทน การเลื่อนตำแหน่ง การฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน ไม่มีการแบ่งแยกความแตกต่างทางเพศ เพศสภาพ อายุ สถานะการ

ศึกษา เชื้อชาติ และศาสนา เพื่อให้พนักงานและบุคลากรทุกคนเกิดความ รู้สึกผูกพันเป็นครอบครัวเดียวกับองค์กร จึงได้กำหนดนโยบายด้านสิทธิมนุษยชนและแนวทางปฏิบัติตามหลักสิทธิมนุษยชน เพื่อใช้ปฏิบัติภายในองค์กร โดยมีรายละเอียดดังนี้

นโยบายด้านสิทธิมนุษยชน

อริสสินีมีอุดมการณ์ในการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม โดยยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตามหลักบรรษัทภิบาลและจรรยาบรรณอริสสินี ในด้านการคุ้มครองสิทธิมนุษยชนนั้น อริสสินีได้ปฏิบัติตามกฎหมายและมุ่งเน้นที่จะเคารพสิทธิมนุษยชนตามมาตรฐานที่เป็นที่ยอมรับในระดับสากลอย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะอย่างยิ่งการสนับสนุนและปฏิบัติตามปฏิญญาสากลว่าด้วยสิทธิมนุษยชน (Universal Declaration of Human Rights: UDHR) หลักการชี้แนะเรื่องสิทธิมนุษยชนสำหรับธุรกิจแห่งสหประชาชาติ (United Nations Guiding Principles on Business and Human Rights: UNGP) รวมถึงมุ่งเน้นในการดำเนินการตามจรรยาบรรณ และนโยบายว่าด้วยเรื่องสิทธิมนุษยชนต่างๆ ที่บริษัทประกาศใช้



เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินธุรกิจของออสลินปลอดจากการละเมิดสิทธิมนุษยชน คณะกรรมการจึงเห็นสมควรให้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิทธิมนุษยชนขึ้นเพื่อป้องกันการละเมิดสิทธิมนุษยชนในทุกกิจกรรมทางธุรกิจของออสลิน (Direct Activity) รวมถึงคู่ค้าธุรกิจในช่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานออสลินทุกระดับ ต้องตระหนักถึงความสำคัญและเคารพต่อสิทธิมนุษยชนในทุกด้านของบุคคลทุกคน ตลอดจนสังคมและชุมชนตามกฎหมายของแต่ละประเทศ และตามสนธิสัญญาที่แต่ละประเทศมีพันธกรณีที่ต้องปฏิบัติ โดยรวมถึง

- ปฏิบัติต่อทุกคนตามหลักสิทธิมนุษยชนอย่างเท่าเทียมปราศจากการเลือกปฏิบัติ
- หลีกเลี่ยงการกระทำที่เป็นการละเมิดสิทธิมนุษยชน
- สนับสนุนส่งเสริมสิทธิมนุษยชน
- การสื่อสาร เผยแพร่ ให้ความรู้ ท้าความเข้าใจ กำหนดแนวทาง สอดส่องดูแล และให้การสนับสนุนแก่ผู้เกี่ยวข้อง

แนวทางปฏิบัติตามหลักสิทธิมนุษยชน

1. ให้ความเคารพต่อสิทธิมนุษยชน ปฏิบัติต่อกันด้วยความเคารพ ให้เกียรติซึ่งกันและกัน และปฏิบัติต่อกันอย่างเท่าเทียมต่อผู้มีส่วนได้เสียและกลุ่มเปราะบางทุกกลุ่ม โดยไม่แบ่งแยกความแตกต่างทางกาย จิตใจ เชื้อชาติ สัญชาติ ถิ่นกำเนิด เผ่าพันธุ์ ศาสนา เพศ ภาษา อายุ สีผิว การศึกษา สถานะทางสังคม วัฒนธรรม วัฒนธรรมนิยม หรือเรื่องอื่นใด
2. ใช้ความระมัดระวังในการปฏิบัติหน้าที่เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่จะเกิดการละเมิดสิทธิมนุษยชนในการดำเนินธุรกิจ ตลอดจนมุ่งมั่นป้องกันการคุกคามในทุกรูปแบบ ไม่ว่าจะเป็นการคุกคามทางเพศ และการคุกคามรูปแบบอื่น ออสลินยึดมั่นในแนวทางไม่เลือกปฏิบัติต่อต้านการล่วงละเมิด และไม่ยอมให้มีการล่วงละเมิดในทุกรูปแบบ (ทั้งการล่วงละเมิดทางเพศและไม่ใช้ทางเพศ) โดยแนวทางนี้กำหนดว่าข้อร้องเรียนใดๆ ที่บริษัทได้รับจะได้รับการพิจารณาอย่างจริงจัง รักษาเป็นความลับ และให้ความเห็นอกเห็นใจ หากการกล่าวหา นั้นได้รับการยืนยันจะดำเนินการตามมาตรการเยียวยา ลงโทษทางวินัย เลิกจ้าง หรือดำเนินคดีตามกฎหมาย
3. ปฏิบัติต่อลูกจ้างด้วยความเป็นธรรม เสมอภาค ตลอดจนบริหารการจ่ายค่าตอบแทนโดยไม่เลือกปฏิบัติ การดูแลคุณภาพชีวิตของแรงงานตามกฎหมาย ไม่ใช่แรงงานเด็ก ไม่ใช่แรงงานบังคับ สนับสนุนการใช้แรงงานต่างด้าวที่ถูกกฎหมาย อีกทั้งส่งเสริมและจัดให้มีการดูแลความปลอดภัยและสุขอนามัยในสถานประกอบการ รวมทั้งกำหนดให้บริษัทในกลุ่มออสลินและคู่ค้าธุรกิจทุกรายปฏิบัติตามนโยบาย
4. เคารพสิทธิลูกจ้าง โดยปฏิบัติอย่างเป็นธรรมไม่ละเมิดข้อมูลส่วนบุคคลของลูกจ้าง
5. ให้ความสำคัญกับการเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของพนักงาน และผู้สมัครงาน หรือพนักงานปัจจุบัน หรือพ้นสภาพการเป็นพนักงานไปแล้ว โดยการออกระเบียบและควบคุมสิทธิ์การเข้าถึงและเผยแพร่ข้อมูลส่วนบุคคลของพนักงาน รวมไปถึงการต้องได้รับความยินยอมจากพนักงานในการให้บริษัทเข้าถึงข้อมูลและความเป็นส่วนตัวต่างๆ ที่เป็นสิทธิส่วนบุคคลของพนักงาน

6. เคารพสิทธิคู่ค้า โดยปฏิบัติอย่างเป็นธรรม จัดให้มีกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างอย่างโปร่งใสเพื่อส่งเสริมการแข่งขันที่เป็นธรรม และส่งเสริมให้คู่ค้าปฏิบัติตามหลักสิทธิมนุษยชน
7. เคารพสิทธิชุมชน โดยตระหนักถึงสิทธิของชุมชน รับฟังความคิดเห็นและสนับสนุนการมีส่วนร่วมของชุมชน
8. สื่อสาร เผยแพร่ นโยบาย ให้ความรู้ ท้าความเข้าใจ กำหนดแนวทาง และให้การสนับสนุนอื่นใดแก่พนักงาน คู่ค้า ธุรกิจในช่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ เพื่อให้มีส่วนร่วมในการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม เคารพต่อสิทธิมนุษยชน และปฏิบัติต่อทุกคนตามหลักสิทธิมนุษยชนตามนโยบายนี้ และทวนสอบความเข้าใจอย่างสม่ำเสมอ และจัดให้มีการฝึกอบรมด้านสิทธิมนุษยชน รวมถึงการเลือกปฏิบัติและการล่วงละเมิดในสถานที่ทำงานแก่พนักงานทุกคนและผู้ที่เกี่ยวข้อง
9. สอดส่องดูแลเรื่องการเคารพสิทธิมนุษยชน ไม่ละเลยหรือเพิกเฉยเมื่อพบเห็นการกระทำที่ง่ายละเมิดสิทธิมนุษยชนที่เกี่ยวข้องกับออสลิน ต้องรายงานให้ผู้บังคับบัญชาหรือบุคคลที่รับผิดชอบทราบ และให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่างๆ หากมีข้อสงสัยหรือข้อขัดถามให้ปรึกษากับผู้บังคับบัญชาหรือบุคคลที่รับผิดชอบผ่านช่องทางต่างๆ ที่กำหนดไว้
10. จัดให้มีช่องทางการแจ้งเบาะแส ข้อร้องเรียนที่ทันสมัยและมีประสิทธิภาพ ให้ความเป็นธรรมและคุ้มครองบุคคลที่แจ้งเรื่องการละเมิดสิทธิมนุษยชนที่เกี่ยวข้องกับออสลิน
11. พัฒนาและดำเนินการกระบวนการจัดการด้านสิทธิมนุษยชน (Due Diligence Process) อย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่เริ่มการลงทุน (Investment) เพื่อที่จะระบุประเด็นและประเมินความเสี่ยงและผลกระทบด้านการละเมิดสิทธิมนุษยชน กำหนดกลุ่มหรือบุคคลที่ได้รับผลกระทบที่ครอบคลุมผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม วางแผนและกำหนดแนวทางการแก้ไขและป้องกัน จัดการแก้ไขและป้องกันปัญหาการละเมิดสิทธิมนุษยชน ให้สอดคล้องตามแนวทางการจัดการความเสี่ยงขององค์กร ซึ่งครอบคลุมความเสี่ยงในอุตสาหกรรมและตรวจสอบติดตามผล โดยจัดให้มีกระบวนการเยียวยาและบรรเทาผลกระทบที่เหมาะสมในกรณีที่มีการละเมิดสิทธิมนุษยชน
12. ออสลินมุ่งมั่นที่จะสร้างและรักษาวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นต่อการเคารพสิทธิมนุษยชนตามนโยบายด้านสิทธิมนุษยชนนี้
13. สำหรับผู้กระทำการละเมิดสิทธิมนุษยชน รวมทั้งมีพฤติกรรมเลือกปฏิบัติ หรือการล่วงละเมิด เป็นการกระทำผิดจรรยาบรรณออสลิน บริษัทจะต้องดำเนินการแก้ไข หรือพิจารณาดำเนินการทางวินัยตามระเบียบที่ ออสลินกำหนดไว้ นอกจากนี้ พิจารณาดำเนินการตามกฎหมายหากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย
14. ออสลินมุ่งมั่นที่จะสื่อสาร รายงานและเปิดเผยข้อมูลการดำเนินงานด้านสิทธิมนุษยชน การบรรเทาและการเยียวยา รวมถึงอุบัติการณ์การเลือกปฏิบัติและการล่วงละเมิด สู่สาธารณะอย่างครบถ้วนและโปร่งใส
15. ทบทวนนโยบายด้านสิทธิมนุษยชนอย่างสม่ำเสมอ โดยคำนึงถึง การเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญต่อองค์กร



3.4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

1. ด้านสิทธิมนุษยชน

ในปี 2567 บริษัทได้นำแนวคิดความยั่งยืนมาปรับใช้ในทุกด้านของการดำเนินธุรกิจ ซึ่งไม่เพียงแต่ใส่ใจในด้านสิ่งแวดล้อมเท่านั้น แต่ยังรวมถึงด้านสังคมและเศรษฐกิจด้วย จึงได้มีการปรับชื่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เป็น “คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน” เพื่อกำกับดูแลสถานการณ์ความเสี่ยง ให้ความเห็นหรือข้อเสนอแนะอันเป็นประโยชน์ต่อการบริหารความเสี่ยงและการพัฒนาอย่างยั่งยืนในภาพรวม และเพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางการดำเนินธุรกิจที่มีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม บริษัทจึงได้กำหนดนโยบายสิทธิมนุษยชนและแนวปฏิบัติด้านสิทธิมนุษยชนขึ้น เพื่อป้องกันการละเมิดสิทธิมนุษยชนในทุกกิจกรรมทางธุรกิจของบริษัท (Direct Activity) รวมถึงคู่ค้าธุรกิจในช่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ อย่างไรก็ตาม นโยบายดังกล่าวยังไม่ครอบคลุมถึงกระบวนการตรวจสอบสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้าน (HRDD) โดยในปี 2568 บริษัทมีแผนที่จะกำหนดกระบวนการที่ครอบคลุมทุกประเด็นและเข้มงวดมากยิ่งขึ้น เพื่อให้การเคารพและคุ้มครองสิทธิมนุษยชนในทุกขั้นตอนของกระบวนการดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส เสริมสร้างความยั่งยืน และความเชื่อมั่นจากทุกภาคส่วนทั้งในด้านการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบต่อสังคม โดยบริษัทตั้งเป้าหมายและประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการละเมิดสิทธิมนุษยชนในช่วงโซ่คุณค่า รวมทั้งหาแนวทางที่เหมาะสมเพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติตามนโยบายสิทธิมนุษยชนของบริษัทสามารถบรรลุผลตามที่ตั้งไว้

นอกจากนี้ ในปี 2567 เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับพนักงาน คู่ค้า และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มว่าการดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นไปอย่างถูกต้อง โปร่งใส และเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย บริษัทได้มีการเผยแพร่นโยบายด้านสิทธิมนุษยชนผ่านระบบ Intranet และเว็บไซต์ของบริษัท รวมทั้งผู้บริหารและพนักงานทุกท่านได้ลงนามรับทราบนโยบายดังกล่าวครบถ้วนร้อยละ 100

การละเมิดสิทธิมนุษยชน

ในปี 2567 บริษัทกำหนดเป้าหมาย จ้องเรียนเรื่องการฝ่าฝืนหรือละเมิดสิทธิมนุษยชนตลอดห่วงโซ่คุณค่าเท่ากับศูนย์ ซึ่งผลการดำเนินงานพบว่า บริษัทไม่พบเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิมนุษยชน หรือ จ้องเรียนเรื่องการฝ่าฝืนหรือละเมิดสิทธิมนุษยชนในปีที่ผ่านมา

กลไกการเยียวยาหากเกิดการละเมิดสิทธิมนุษยชน

กลไกการเยียวยาหากเกิดการละเมิดสิทธิมนุษยชนในธุรกิจนั้นมีความสำคัญในการปกป้องและคุ้มครองสิทธิของบุคคลที่ได้รับผลกระทบจากการละเมิดและเป็นการสร้างความมั่นใจว่าบริษัทจะรับผิดชอบต่อผลกระทบที่เกิดขึ้นอย่างเป็นธรรมและโปร่งใส โดยขั้นตอนการเยียวยาของบริษัทนั้นจะขึ้นอยู่กับประเภทของการละเมิด ซึ่งบริษัทจะพิจารณาเป็นรายกรณีและเข้าสู่กระบวนการตรวจสอบต่อไป

2. การปฏิบัติตามแรงงานอย่างเป็นธรรมตามหลักสิทธิมนุษยชน บริษัทปฏิบัติตามหลักด้านแรงงานและการเคารพสิทธิมนุษยชนอย่างเป็นธรรม เท่าเทียม ในด้านการจ่ายค่าผลตอบแทนที่เป็นธรรม การอบรมพนักงาน และการดูแลพนักงานอย่างเท่าเทียมกัน โดยในปี 2567 กลุ่มบริษัทมีการว่าจ้างพนักงานแบ่งตามเพศ โดยมีรายละเอียดข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจ้างงาน ดังต่อไปนี้

จำนวนพนักงาน ปี 2567	ชาย	ร้อยละ	หญิง	ร้อยละ	รวม
บมจ.ออสลิน โฮลดิ้ง	22	26.83%	60	73.17%	82
บจก.ออสลิน พร็อพเพอร์ตี้	19	50.00%	19	50.00%	38
บจก.นอร์ทโฮม	6	31.58%	13	68.42%	19
บจก.นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้	4	57.14%	3	42.86%	7
บจก.ทิวาพร	4	66.67%	2	33.33%	6
บจก.ออสลิน เอ็ดดูเคชั่น	1	20.00%	4	80.00%	5
บจก.ออสลิน กรุ๊ป	-	-	1	100%	1
จำนวนพนักงานรวม	56	35.44%	102	64.56%	158

จำนวนพนักงานลาออกจากการงานโดยสมัครใจ

สำหรับจำนวนพนักงานลาออกจากการงานโดยสมัครใจ (Turnover Rate)

ในปี 2567 มีทั้งหมด จำนวน **18** ราย
คิดเป็นร้อยละ **11.04** และเมื่อเทียบกับ
ปี 2566 ลดลงคิดเป็นร้อยละ **4.24**





การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการจ้างงานคนพิการ

จากข้อมูลการว่าจ้างพนักงานแบ่งตามเพศ พบว่าจำนวนพนักงานของแต่ละบริษัทในเครือมีจำนวนไม่ถึง 100 คน ทั้งในบริษัทหลักและบริษัทย่อย โดยมีจำนวนพนักงานดังนี้

- บมจ.อรสสิน โฮลดิ้ง จำนวน 82 คน
- บจก.อรสสิน พร็อพเพอร์ตี้ จำนวน 38 คน
- บจก.นอร์ทโอม จำนวน 19 คน
- บจก.นอร์ทโอม พร็อพเพอร์ตี้ จำนวน 7 คน
- บจก.กิชาพร จำนวน 6 คน
- บจก.อรสสิน กรุ๊ป จำนวน 1 คน
- บจก.อรสสิน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด จำนวน 5 คน

จากข้อกำหนดของพระราชบัญญัติส่งเสริมการจ้างงานคนพิการ พ.ศ. 2554 ซึ่งกำหนดให้สถานประกอบการที่มีพนักงานตั้งแต่ 100 คนขึ้นไป ต้องรับคนพิการเข้าทำงานในอัตราส่วน 1 คนต่อพนักงาน 100 คน ดังนั้น ในปี 2567 บริษัทจึงไม่มีการจ้างงานผู้พิการหรือกลุ่มผู้ด้อยโอกาส เนื่องจากจำนวนพนักงานไม่ถึงเกณฑ์ที่กำหนด

อย่างไรก็ตาม บริษัทตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและมีส่วนได้ส่วนเสีย จึงได้ดำเนินกิจกรรมเพื่อสนับสนุนกลุ่มเปราะบางทางสังคม โดย

- ให้การสนับสนุนงบประมาณช่วยเหลือกลุ่มเปราะบางทางสังคม โรงเรียนสอนคนตาบอดภาคเหนือ เพื่อส่งเสริมการศึกษาสำหรับผู้พิการทางสายตา
- ดำเนินโครงการบริจาคขวดเย็บกระดาษเพื่อทำอุปกรณ์ช่วยเหลือคนพิการ ให้แก่ สมาคมคนพิการทางการเคลื่อนไหว จังหวัดปทุมธานี เพื่อสนับสนุนการผลิตอุปกรณ์ที่จำเป็นสำหรับผู้พิการ

การดำเนินโครงการดังกล่าวสะท้อนถึงความมุ่งมั่นของบริษัทในการมีส่วนร่วมพัฒนาสังคม แม้จะไม่ได้อยู่ในเกณฑ์ที่กำหนดให้มีการจ้างงานผู้พิการโดยตรง แต่บริษัทยังคงให้การสนับสนุนกลุ่มเปราะบางในสังคมอย่างต่อเนื่อง ผ่านโครงการเพื่อสังคมที่สร้างประโยชน์และส่งเสริมคุณภาพชีวิตของผู้ด้อยโอกาส

คณะกรรมการสวัสดิการในสถานประกอบการ

บริษัทให้ความสำคัญกับสวัสดิการและสิทธิประโยชน์ของพนักงาน โดยจัดให้มีคณะกรรมการสวัสดิการในสถานประกอบการ ซึ่งทำหน้าที่เป็นตัวแทนของพนักงานในการร่วมเจรจาต่อรองกับบริษัทเกี่ยวกับข้อตกลงที่อาจส่งผลกระทบต่อพนักงาน

คณะกรรมการชุดนี้มีบทบาทสำคัญในการ ประชุมร่วมกับบริษัท เพื่อพิจารณาสวัสดิการและผลประโยชน์ต่าง ๆ รวมถึงการเสนอแนะการเปลี่ยนแปลงระเบียบข้อบังคับหรือมาตรการที่อาจส่งผลกระทบต่อพนักงาน เพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานได้รับสิทธิประโยชน์ที่เหมาะสมและเป็นธรรม

ทั้งนี้ คณะกรรมการประกอบไปด้วยตัวแทนพนักงานจากทุกภาคส่วนของบริษัท เพื่อให้การพิจารณาและตัดสินใจสะท้อนถึงมุมมองและความต้องการของพนักงานทุกระดับ ส่งเสริมให้เกิดความโปร่งใสความร่วมมือ และการพัฒนาองค์กรที่ยั่งยืนร่วมกัน

3. การพัฒนาศักยภาพและส่งเสริมความก้าวหน้าแก่พนักงาน

บริษัทส่งเสริมการสร้างทักษะ ความรู้ ความสามารถของพนักงานเพื่อให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด และช่วยให้อัตราการเติบโตเป้าหมายในระยะยาว ซึ่งการพัฒนาศักยภาพและสนับสนุนการเติบโตในเส้นทางอาชีพ จะทำให้พนักงานมีความมุ่งมั่นและสามารถรับมือกับความท้าทายต่างๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้ทั้งพนักงานและองค์กรเจริญเติบโตไปพร้อมกัน อีกทั้ง ยังช่วยเสริมสร้างความสามารถของ บริษัทโดยรวมในการปรับตัวและแข่งขันในตลาดที่เปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ

โดยในปี 2567 บริษัทมีการสำรวจความต้องการและวิเคราะห์ความจำเป็นในการฝึกอบรมเพื่อส่งเสริมความรู้และพัฒนาศักยภาพของพนักงานตามความเหมาะสม เช่น พิจารณาการฝึกอบรมจากตำแหน่งงานจากผลการประเมินการปฏิบัติงาน และจากแนวโน้มทางธุรกิจที่จะเปลี่ยนแปลงไป เป็นต้น

เป้าหมายในการฝึกอบรมเพื่อพัฒนาศักยภาพและส่งเสริมความรู้แก่พนักงาน ปี 2567

ในปี 2567 บริษัทกำหนดเป้าหมายด้านการพัฒนาบุคลากร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเสริมสร้างความรู้ ทักษะ ความชำนาญ ความก้าวหน้าของพนักงาน ตลอดจนช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน เสริมสร้างความสามารถของบริษัทโดยรวมในการปรับตัวและแข่งขันในตลาด อีกทั้งยังช่วยสร้างความพึงพอใจในงานและความผูกพันกับบริษัท มีแรงจูงใจในการทำงานให้ประสบความสำเร็จ และลดอัตราการลาออกของพนักงาน

โดยเป้าหมายอัตราการเข้าร่วมอบรมของพนักงานกำหนดให้ร้อยละของพนักงานที่ได้รับการส่งเสริมความรู้ต้องไม่น้อยกว่า 95% ของพนักงานทั้งหมด สำหรับจำนวนหลักสูตรฝึกอบรมทั้งภายในและภายนอกทั้งรูปแบบออนไลน์และออฟไลน์ รวมทั้งกันสิ้นไม่น้อยกว่า 47 หลักสูตร และเป้าหมายจำนวนชั่วโมงการฝึกอบรมเฉลี่ย ไม่น้อยกว่า 12 ชั่วโมง/คน/ปี โดยแบ่งกลุ่มหลักสูตรอบรมออกเป็น ด้านบริหารจัดการ (Managerial Competency) และด้านสมรรถนะตามสายงาน (Functional Competency) เพื่อให้พนักงานมีการพัฒนาศักยภาพการทำงานและสามารถนำมาประยุกต์กับการทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ผลการดำเนินการฝึกอบรมเพื่อพัฒนาศักยภาพและส่งเสริมความรู้แก่พนักงาน ปี 2567

ในปี 2567 มีจำนวนพนักงานที่ได้รับการฝึกอบรม 155 คน จากพนักงานทั้งหมด 158 คน คิดเป็นอัตราการเข้าร่วมอบรมของพนักงานเท่ากับ 98% ของพนักงานทั้งหมด และดำเนินการจัดหลักสูตรฝึกอบรมสำหรับพนักงานรวมทั้งสิ้น **86 หลักสูตร** โดยมีจำนวนชั่วโมงการฝึกอบรมรวม **3,330.5 ชั่วโมง** คิดเป็นจำนวนชั่วโมงฝึกอบรมเฉลี่ย **21.48 ชั่วโมงต่อคนต่อปี** ซึ่งผลการดำเนินงานทั้งหมดสูงกว่าเป้าหมายที่กำหนดไว้ โดยผลการดำเนินงานดังกล่าวสะท้อนถึงความมุ่งมั่นของบริษัทในการพัฒนาศักยภาพของบุคลากรอย่างต่อเนื่องที่จะช่วยเสริมสร้างประสิทธิภาพการทำงานและความพร้อมของพนักงานให้สามารถตอบสนองต่อความท้าทายในการทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ



ตัวชี้วัด	เป้าหมายปี 2567	ผลการดำเนินงานปี 2567	
อัตราการเข้าร่วมอบรมของพนักงาน	ไม่น้อยกว่า 95% ของพนักงานทั้งหมด	98% ของพนักงานทั้งหมด	บรรลุเป้าหมาย
จำนวนชั่วโมงฝึกอบรมเฉลี่ย (ชั่วโมง/คน/ปี)	12 (ชั่วโมง/คน/ปี)	21.48 (ชั่วโมง/คน/ปี)	บรรลุเป้าหมาย
จำนวนหลักสูตรฝึกอบรมทั้งภายในและ ภายนอกรวม	ไม่น้อยกว่า 47 หลักสูตร	86 หลักสูตร	บรรลุเป้าหมาย

ในปี 2567 บริษัทได้ดำเนินจัดทำโครงการฝึกอบรมเพื่อพัฒนา ส่งเสริมทักษะ ความรู้ และความชำนาญของพนักงานให้สอดคล้องกับกลยุทธ์การดำเนินงานและการเติบโตขององค์กร โดยมีหลักสูตรสำคัญที่ตอบสนองต่อการพัฒนาบุคลากร ดังนี้

3.1 หลักสูตรการวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้า

พนักงานจากฝ่ายขายและการตลาด ได้เข้ารับการอบรมในหลักสูตรสำคัญ 2 หลักสูตร ได้แก่

3.1.1 การพัฒนาบุคลิกภาพ

หลักสูตรนี้มุ่งเน้นการเสริมสร้างความมั่นใจให้กับพนักงาน รวมถึงเทคนิคในการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าและเพื่อนร่วมงาน ตลอดจนพัฒนาทักษะการสื่อสารให้มีประสิทธิภาพและเหมาะสม ซึ่งส่งผลต่อการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีขององค์กร

ประโยชน์ที่พนักงานได้รับจากโครงการฝึกอบรม:

โครงการฝึกอบรมนี้ช่วยให้ พนักงานขายมีความมั่นใจมากขึ้น ในการนำเสนอสินค้าและบริการ ส่งผลให้สามารถสื่อสารและถ่ายทอดข้อมูลให้กับลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ พนักงานยังสามารถ สร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า ทั้งในด้านการติดต่อประสานงานและการเจรจาต่อรอง ซึ่งช่วยเพิ่มโอกาสในการปิดการขายและรักษาลูกค้าในระยะยาว

โครงการฝึกอบรมยังช่วยให้พนักงานสามารถ ปรับปรุงบุคลิกภาพได้อย่างเป็นรูปธรรม โดยสะท้อนจาก ผลการประเมินด้านบุคลิกภาพของพนักงานขาย ทั้งในระดับไตรมาสและประจำปี ที่สามารถบรรลุเป้าหมายที่กำหนด ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีและเพิ่มประสิทธิภาพในการให้บริการลูกค้า

ประโยชน์เชิงปริมาณที่บริษัทได้รับจากโครงการฝึกอบรม:

ความเชื่อมั่นของลูกค้าต่อบริการเพิ่มขึ้น สะท้อนจาก ผลประเมินความพึงพอใจของลูกค้าและคะแนนการบอกต่อ ซึ่งได้รับสูงกว่าเป้าหมายที่กำหนด (มากกว่า 90%) ดังนี้:

- ความพึงพอใจของลูกค้าก่อนซื้อ: 97.2%
- ความพึงพอใจของลูกค้าหลังซื้อ: 98.83%
- ความพึงพอใจของลูกค้าต่อบริการหลังการขาย: 99.53% (เป้าหมาย 95%)
- คะแนนการบอกต่อของลูกค้าที่เข้าอยู่อาศัยแล้ว: 99.00%
- คะแนนการบอกต่อของลูกค้าที่เข้าชมโครงการ: 98.00%

ซึ่งผลลัพธ์ดังกล่าวแสดงให้เห็นถึงศักยภาพที่เพิ่มขึ้นของพนักงานในการให้บริการ ตลอดจนการพัฒนาความสัมพันธ์ที่แข็งแกร่งกับลูกค้า ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการส่งเสริมการเติบโตขององค์กรในระยะยาว

3.1.2 หลักสูตรการเร่งยอดขายเติบโตแบบก้าวกระโดดด้วย Sale Velocity

บริษัทได้จัดหลักสูตร “การเร่งยอดขายเติบโตแบบก้าวกระโดดด้วย Sale Velocity” เพื่อให้พนักงานขายและการตลาดศึกษาการใช้เครื่องมือและกลยุทธ์ที่ช่วยเพิ่มยอดขายได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ โดยเน้นไปการสร้างกลยุทธ์ที่มุ่งเน้นการเพิ่มอัตราการปิดการขาย (Closing Rate) และเพิ่มยอดขาย (Sales Value) ในเวลาอันสั้น รวมทั้งช่วยสร้างฐานลูกค้าและความสัมพันธ์ที่ดี เพื่อให้ธุรกิจสามารถเติบโตได้ในระยะยาว

ประโยชน์ที่พนักงานได้รับจากโครงการฝึกอบรม:

1. พัฒนากิจกรรมการขายที่สอดคล้องกับหลักสูตรอบรมเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน

พนักงานมีการเครื่องมือนำเสนอสินค้าและบริการที่มีประสิทธิภาพสามารถรับมือกับข้อโต้แย้งของลูกค้าได้อย่างมืออาชีพ ซึ่งช่วยลดความลังเลในการปิดการขายและเพิ่มโอกาสในการสร้างยอดขายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น นอกจากนี้ ยังสามารถ สร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าและพัฒนาฐานลูกค้าให้มากยิ่งขึ้น ซึ่งช่วยส่งเสริมการเติบโตของยอดขายในระยะยาว

2. ช่วยให้พนักงานเติบโตในสายงานการขายและการตลาด

พนักงานสามารถนำเครื่องมือและกลยุทธ์ทางการขายที่เรียนรู้ มาประยุกต์ใช้ได้จริง โดยสะท้อนจาก ผลการประเมินด้านการเจรจาต่อรอง การนำเสนอสินค้า และการปิดการขายของพนักงานขาย ทั้งในระดับไตรมาสและประจำปี ที่สามารถบรรลุเป้าหมายที่กำหนด ส่งผลให้มีโอกาสได้รับการพิจารณาปรับตำแหน่งหรือเลื่อนขึ้นจากผลประเมินงานที่บรรลุเป้าหมายและโดดเด่นจากศักยภาพที่พัฒนาขึ้นอย่างต่อเนื่อง

3. ส่งผลเชิงบวกต่อผลตอบแทนทางการเงินของพนักงาน

พนักงานสามารถ เพิ่มอัตราการปิดการขาย (Closing Rate) ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น พร้อมทั้งสามารถ บริหารเวลาและจัดลำดับความสำคัญของลูกค้าได้ดีขึ้น ส่งผลให้กระบวนการขายมีประสิทธิภาพสูงสุดทำให้อยอดขายเพิ่มขึ้น จึงทำให้พนักงานมีรายได้จากค่าคอมมิชชั่นและโบนัส



ประโยชน์เชิงปริมาณที่บริษัทได้รับจากโครงการฝึกอบรม

สำหรับประโยชน์เชิงปริมาณที่บริษัทได้รับจากการฝึกอบรม คือพนักงานมีความสามารถในการวิเคราะห์ข้อมูลและวางแผนกลยุทธ์การขายได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งช่วยเสริมสร้างศักยภาพในการบริหารงานขายและการตัดสินใจทางธุรกิจอย่างมั่นคง นอกจากนี้ยังทำให้พนักงานขายและการตลาดรู้จักใช้กลยุทธ์ในการขายที่มุ่งเน้นการเข้าใจความต้องการของลูกค้า การนำเสนอผลิตภัณฑ์หรือบริการที่ตรงกับความต้องการของลูกค้า ใช้เทคนิคการปิดการขายที่มีประสิทธิภาพ จึงทำให้ยอดขายของบริษัทในปี 2567 เพิ่มขึ้นร้อยละ 98.07 เมื่อเทียบกับยอดขายในปีก่อน ผลลัพธ์ดังกล่าวสะท้อนถึงประสิทธิภาพของการฝึกอบรมในการเสริมสร้างทักษะของพนักงานขายและการตลาด ส่งผลให้บริษัทสามารถขยายฐานลูกค้าและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันได้อย่างต่อเนื่อง



3.2. หลักสูตรมาตรฐานงานปูกระเบื้อง งานสี และงานฝ้าเพดาน

บริษัทได้จัดหลักสูตร “มาตรฐานงานปูกระเบื้อง งานสี และงานฝ้าเพดาน” โดยมีพนักงานจาก แผนกก่อสร้างและแผนกตรวจสอบคุณภาพ เข้าร่วมการอบรม เพื่อเสริมสร้างทักษะในการทำงานให้เป็นไปตามมาตรฐาน ลดความผิดพลาดและข้อบกพร่องในการทำงาน

ประโยชน์ที่พนักงานได้รับจากโครงการฝึกอบรม

พนักงานได้รับการ เสริมสร้างทักษะในการทำงานให้เป็นไปตามมาตรฐาน ซึ่งช่วยลดความผิดพลาดและข้อบกพร่องในการทำงาน ส่งผลให้สามารถลดเวลาการทำงานล่วงเวลาทำให้พนักงานมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น จากการทำงานเกินเวลาที่มากจนเกินไป นอกจากนี้ ผลจากการพัฒนาทักษะดังกล่าวยังช่วยให้พนักงานสามารถ บรรลุเป้าหมายที่แผนกกำหนด และได้รับ ผลการประเมินที่ดีขึ้น ซึ่งนำไปสู่โอกาสในการ ได้รับการพิจารณาปรับตำแหน่งหรือเลื่อนขั้น จากศักยภาพที่พัฒนาขึ้นอย่างต่อเนื่องและผลการทำงานที่โดดเด่น

ประโยชน์เชิงปริมาณที่บริษัทได้รับจากโครงการฝึกอบรม

บริษัทสามารถ ลดต้นทุนจากการซ่อมแซมและการใช้วัสดุเกินความจำเป็น รวมถึง ลดระยะเวลาการทำงานของพนักงานที่ไม่เป็นไปตามมาตรฐาน และ ลดค่าใช้จ่ายในการเบิกเงินสำหรับการทำงานล่วงเวลา (OT) ส่งผลให้กระบวนการดำเนินงานเป็นไปอย่างราบรื่นและสามารถ ส่งมอบโครงการได้ตามแผนที่กำหนด

ผลลัพธ์ดังกล่าวสะท้อนถึง คุณภาพงานก่อสร้างที่สูงขึ้น โดย คะแนนความพึงพอใจของลูกค้าต่อคุณภาพงานก่อสร้างในปี 2567 สูงถึง 98.58% อีกทั้งยังช่วยสร้าง ความเชื่อมั่นในสินค้าของโครงการ ส่งผลให้ลูกค้าเก่าแนะนำลูกค้าใหม่ให้สนใจและตัดสินใจซื้อโครงการของบริษัทเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ คะแนนความพึงพอใจในการบอกต่อของลูกค้าที่เข้าอยู่อาศัยแล้ว (Net Promoter Score: NPS) ในปี 2567 ยังสูงถึง 99% ซึ่งสะท้อนถึงความพึงพอใจและความเชื่อมั่นของลูกค้าต่อคุณภาพโครงการของบริษัทอย่างแท้จริง





3.3 หลักสูตรผู้เชี่ยวชาญอาคารเขียว TREES Associate New Construction โดยสถาบันอาคารเขียวไทย

บริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและยั่งยืน โดยส่งพนักงานและสถาปนิกจากแผนกพัฒนารุทกิจ เข้ารับการอบรมในหลักสูตรผู้เชี่ยวชาญอาคารเขียว TREES Associate New Construction ซึ่งจัดโดยสถาบันอาคารเขียวไทย

ประโยชน์ที่พนักงานได้รับจากโครงการฝึกอบรม

- 1. เพิ่มความรู้และความเข้าใจเกี่ยวกับแนวคิดอาคารเขียว**
 - พนักงานได้รับองค์ความรู้เกี่ยวกับ มาตรฐานอาคารเขียว TREES (Thai's Rating of Energy and Environmental Sustainability) ซึ่งเป็นเกณฑ์การประเมินด้านความยั่งยืนของอาคารในประเทศไทย
 - สามารถนำแนวทางและหลักการของอาคารเขียวไปประยุกต์ใช้ในการออกแบบและพัฒนาโครงการให้เป็นไปตามมาตรฐานที่ยั่งยืน
- 2. เสริมสร้างความเชี่ยวชาญด้านการออกแบบและก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม**
 - พนักงานและสถาปนิกสามารถ ออกแบบและพัฒนาโครงการให้มีประสิทธิภาพด้านพลังงาน การใช้ น้ำ และวัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
 - มีความสามารถในการประเมินและให้คำแนะนำเกี่ยวกับแนวทางการปรับปรุงอาคารให้เป็นไปตามมาตรฐานอาคารเขียว
- 3. ได้รับการรับรองมาตรฐานระดับสากล**
 - พนักงานที่ผ่านการอบรมและสอบผ่านได้รับ ประกาศนียบัตร TREES Associate New Construction ที่ได้รับการรับรองจาก สภาวิศวกร
 - ช่วยเพิ่มศักยภาพของบุคลากรให้สามารถเป็นที่ปรึกษาด้านอาคารเขียวภายในองค์กรได้

ประโยชน์เชิงปริมาณที่บริษัทได้รับจากโครงการฝึกอบรม

- 1. เพิ่มโอกาสในการพัฒนาโครงการที่ได้รับการรับรองอาคารเขียว**
 - สามารถพัฒนาโครงการที่ ผ่านมาตรฐานอาคารเขียว TREES ซึ่งช่วยเพิ่มมูลค่าโครงการและสร้างความแตกต่างทางการแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์
 - เพิ่มโอกาสในการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าที่ให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืน
- 2. ลดต้นทุนด้านพลังงานและสิ่งแวดล้อมในระยะยาว**
 - การออกแบบอาคารตามมาตรฐานอาคารเขียวช่วยให้บริษัทสามารถ ลดต้นทุนด้านพลังงาน น้ำ และวัสดุก่อสร้างได้ถึง 20-30% ต่อโครงการ
 - ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการใช้พลังงานในอาคาร ซึ่งสอดคล้องกับเป้าหมายด้านความยั่งยืนขององค์กร

- 3. เพิ่มความสามารถในการแข่งขันขององค์กรในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์**
 - การมีบุคลากรที่ได้รับการรับรอง TREES Associate New Construction ช่วยให้บริการสามารถนำเสนอ โครงการที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นที่ต้องการของตลาด
 - เพิ่มความเชื่อมั่นให้กับลูกค้า นักลงทุน และพันธมิตรทางธุรกิจ ที่ให้ความสำคัญกับมาตรฐานอาคารเขียว

3.4 หลักสูตรเทคโนโลยีเทคนิคการคัดแยกขยะและการสร้างผลิตภัณฑ์รีไซเคิลจากขยะพลาสติก

โดยมีคณะทำงานด้าน ESG และพนักงานอาสาสมัครเข้ารับการอบรมหลักสูตรเทคโนโลยีการสร้างผลิตภัณฑ์รีไซเคิลจากขยะพลาสติก ศูนย์คัดแยกและแปรรูปขยะ โครงการกรีนโรด จังหวัดลำพูน โดยมีเป้าหมายเพื่อสร้างความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับปัญหาขยะพลาสติก การคัดแยกประเภทขยะ การใช้เทคโนโลยีเพื่อเปลี่ยนขยะพลาสติกให้เป็นผลิตภัณฑ์ที่มีคุณค่า

ประโยชน์ที่พนักงานได้รับจากโครงการฝึกอบรม

- 1. เพิ่มความรู้และความเข้าใจเกี่ยวกับปัญหาขยะแต่ละประเภทและแนวทางการจัดการที่ถูกต้อง**

พนักงานได้รับความรู้เกี่ยวกับ ประเภทของขยะ แนวทางการลดขยะและการใช้ทรัพยากรอย่างยั่งยืน และสามารถ เข้าใจถึงผลกระทบของขยะแต่ละประเภทต่อสิ่งแวดล้อม และความสำคัญของการคัดแยกขยะอย่างถูกต้อง
- 2. ส่งเสริมพฤติกรรมที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและสร้างจิตสำนึกด้าน ESG**

พนักงานมีความตระหนักรู้ในการ ลดขยะและใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า ซึ่งช่วยเสริมสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ใส่ใจสิ่งแวดล้อม สร้างทักษะในการดำเนินโครงการเพื่อความยั่งยืน สามารถ นำแนวคิดและองค์ความรู้จากการอบรมไปพัฒนาโครงการด้านสิ่งแวดล้อมในองค์กร

ประโยชน์เชิงปริมาณที่บริษัทได้รับจากโครงการฝึกอบรม

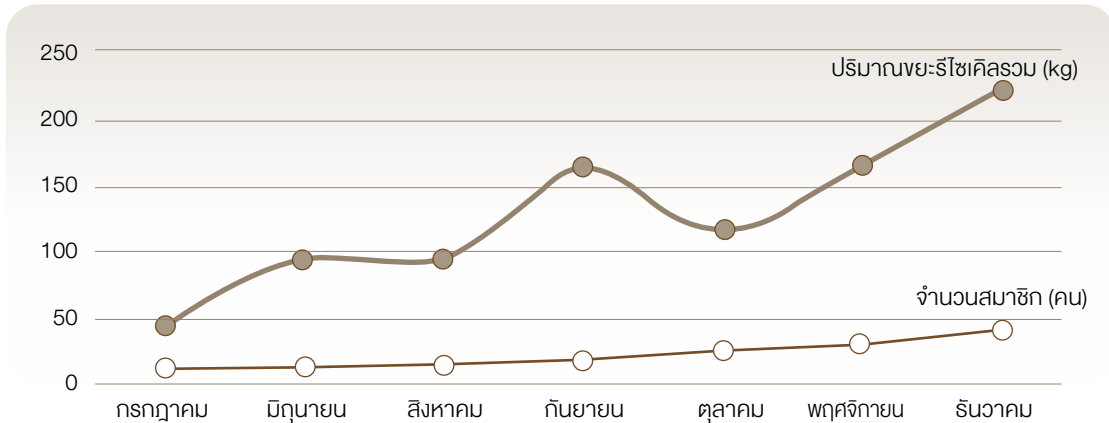
- 1. ลดปริมาณขยะภายในองค์กร**

จากการนำแนวทาง คัดแยกขยะไปใช้ บริษัทสามารถลดปริมาณขยะที่ต้องนำไปกำจัดได้ 898 กิโลกรัมต่อปี โดยปริมาณขยะที่ถูกนำไปรีไซเคิลสามารถช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้ถึง 2538.81 kgCO₂ ในปี 2567
- 2. สร้างความรู้ความเข้าใจและการสร้างจิตสำนึกของพนักงานและสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ใส่ใจสิ่งแวดล้อม**

สะท้อนได้ผลตอบรับจากโครงการทั้งให้:- โดย ORN Earth Care ซึ่งเป็นโครงการที่บริษัทจัดตั้งขึ้นเพื่อให้พนักงานนำขยะ เช่น กระดาษ พลาสติก กระป๋องอะลูมิเนียม ขวดน้ำจากบ้านหรือพื้นที่ทำงานของตนเองมาฝากทิ้งเพื่อสะสมแต้มแลกของรางวัลจากโครงการ โดยผลตอบรับในเชิงปริมาณเพิ่มขึ้นแสดงได้จาก จำนวนสมาชิกโครงการและปริมาณขยะรีไซเคิลที่โครงการได้รับมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ดังแสดงในกราฟ



นอกจากนี้ โครงการอบรมดังกล่าวยังช่วยสร้างภาพลักษณ์ที่ดีและเพิ่มความเชื่อมั่นต่อแบรนด์และสามารถยกระดับมาตรฐานด้านความยั่งยืนของบริษัทได้อีกด้วย



3.5 หลักสูตรอบรมด้านการบริหารองค์กรอย่างยั่งยืนผ่านโครงการ ESG DNA โดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารองค์กรอย่างยั่งยืน โดยมุ่งเน้นการบูรณาการแนวคิดด้าน สิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (Environmental, Social, and Governance: ESG) สู่การดำเนินธุรกิจผ่านการส่งเสริมองค์ความรู้และพัฒนาศักยภาพของพนักงานให้สามารถนำหลัก ESG ไปปรับใช้ในการบริหารงาน เพื่อให้พนักงานสามารถเข้าใจแนวทางการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืนและนำไปใช้ในกระบวนการทำงานได้อย่างเป็นระบบ บริษัทจึงเข้าร่วมโครงการ ESG DNA ซึ่งเป็นชุดหลักสูตรความรู้ด้านความยั่งยืน จัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยในปี 2567 พนักงานของบริษัทร้อยละ 100 ผ่านการอบรมโครงการ ESG DNA ซึ่งประกอบด้วย 2 หลักสูตร ได้แก่

- ESG 101: พื้นฐานความรู้ด้านความยั่งยืน
- P01: พื้นฐานด้านความยั่งยืนของธุรกิจ





นอกจากนี้ บริษัทยังเสริมสร้างความรู้ให้พนักงานโดยการส่งเสริมให้เข้ารับการอบรมในหลักสูตรที่จัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยพนักงานของบริษัทร้อยละ 100 ผ่านการอบรมดังกล่าวทั้ง 2 หลักสูตร ได้แก่

- CE102: การจัดการขยะอย่างยั่งยืน (How to be a Zero-Waste Office?) เพื่อให้พนักงานมีความตระหนักและสามารถนำแนวทางการลดขยะและการรีไซเคิลมาใช้ในสำนักงานอย่างมีประสิทธิภาพ
- ESG201: การบริหารความเสี่ยง ESG (ESG Risks) เพื่อให้พนักงานเข้าใจความหมายและหลักการสำคัญของการบริหารความเสี่ยง ESG เบื้องต้น และสามารถนำไปประยุกต์ให้เหมาะสมกับงานที่รับผิดชอบและบริบทของแต่ละองค์กรได้



ประโยชน์ที่พนักงานได้รับจากโครงการฝึกอบรม

1. เพิ่มความรู้และความเข้าใจเกี่ยวกับ ESG และการพัฒนาองค์กรอย่างยั่งยืน
 - พนักงานสามารถ เข้าใจหลักการ ESG และแนวทางการบูรณาการสู่การบริหารจัดการองค์กร
 - เรียนรู้ มาตรฐานและแนวทางปฏิบัติด้านความยั่งยืนที่ได้รับการยอมรับในระดับสากล
2. พัฒนากิจกรรมด้านการบริหารความเสี่ยง ESG
 - สามารถ วิเคราะห์และบริหารความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล ในการดำเนินธุรกิจ
 - เรียนรู้แนวทางในการ ลดผลกระทบเชิงลบขององค์กร และสร้างโอกาสจากแนวโน้มความยั่งยืนในตลาด
3. เสริมสร้างแนวคิดเรื่องการจัดการขยะอย่างยั่งยืนและลดของเสียในองค์กร
 - พนักงานสามารถ นำหลักการ Zero-Waste มาปรับใช้ในที่ทำงาน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ทรัพยากร
 - ช่วยลดต้นทุนจากการกำจัดขยะและปรับปรุงการดำเนินงานให้เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
4. สร้างความสามารถในการพัฒนาธุรกิจที่ยั่งยืนและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
 - พนักงานสามารถ นำแนวคิด ESG ไปประยุกต์ใช้กับการดำเนินงานในแต่ละแผนก
 - สนับสนุนให้เกิด วัฒนธรรมองค์กรที่คำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

ประโยชน์เชิงปริมาณที่บริษัทได้รับจากโครงการฝึกอบรม

1. เพิ่มอัตราการเข้าร่วมของพนักงานในโครงการพัฒนา ESG
 - พนักงานที่ผ่านการอบรม สามารถนำความรู้ไปใช้ได้จริง
2. ลดต้นทุนจากการจัดการขยะและปรับปรุงการใช้ทรัพยากร
 - ปริมาณขยะที่ลดลงจากแนวทาง Zero-Waste 898 กิโลกรัมต่อปี
3. เพิ่มขีดความสามารถในการบริหารความเสี่ยง ESG และการปฏิบัติตามมาตรฐานสากล
 - ช่วยให้บริษัทสามารถ ปรับตัวให้สอดคล้องกับนโยบายด้าน ESG และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง
 - เพิ่มความน่าเชื่อถือขององค์กรและสร้างโอกาสในการทำธุรกิจที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
4. เพิ่มความสามารถในการแข่งขันขององค์กรในตลาดอสังหาริมทรัพย์
 - โครงการที่พัฒนาโดยใช้แนวทาง ESG สามารถ เพิ่มมูลค่าโครงการและตอบใจลูกค้าที่คำนึงถึงความยั่งยืน
 - บริษัทสามารถใช้ ESG เป็นปัจจัยสำคัญในการขับเคลื่อนกลยุทธ์ทางธุรกิจให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

4. ความผูกพันของพนักงานต่อองค์กร

บริษัทได้กำหนดแนวทางในการสร้างความผูกพันและรักษาวงพนักงาน เพื่อให้เติบโตไปพร้อมกันกับบริษัท โดยในปี 2567 บริษัทได้จัดทำแบบสำรวจความผูกพันของพนักงานต่อองค์กร เพื่อให้ทราบถึงความผูกพันของพนักงานต่อองค์กรและเป็นช่องทางในการได้รับทราบถึงความคิดเห็นและความต้องการของพนักงาน เพื่อนำผลการสำรวจไปเป็นแนวทางในการพิจารณา ปรับปรุง แก้ไข ส่งเสริมและพัฒนาเพื่อสร้างบรรยากาศในการทำงาน สร้างความรู้สึกที่ดีให้เกิดขึ้นกับพนักงานและค้นหาปัจจัยที่มีผลต่อความสุข ความพึงพอใจ และแรงจูงใจของพนักงานอย่างเป็นระบบ บริษัทได้มีการสื่อสารผลการประเมินความผูกพันของพนักงานต่อองค์กรให้พนักงานทั่วทั้งองค์กรได้รับทราบผ่านช่องทางต่างๆ ได้แก่ อีเมล, ไลน์กลุ่มของแต่ละแผนก และการประชุมผู้จัดการประจำเดือน



สำหรับการสำรวจความผูกพันของพนักงานต่อองค์กรในปี 2567 บริษัทกำหนดเป้าหมายให้มีพนักงานเข้าร่วมทำการสำรวจอย่างน้อย 80% ของพนักงานทั้งหมด พบว่าในปี 2567 มีพนักงานเข้าร่วมสำรวจความผูกพันต่อองค์กรทั้งหมดคิดเป็น 86% ของจำนวนพนักงานทั้งหมด โดยมีเป้าหมายและผลการสำรวจ ดังนี้

ดัชนี	เป้าหมายในปี 2567	ผลการสำรวจความพึงพอใจ
ภาพลักษณ์บริษัท	ไม่น้อยกว่า 80%	79.11%
การบริหารของหัวหน้างาน	ไม่น้อยกว่า 80%	80.06%
ทิศทางนโยบายจากผู้บริหารผู้บริหารระดับสูง	ไม่น้อยกว่า 80%	75.40%
ความสัมพันธ์กับเพื่อนร่วมงาน	ไม่น้อยกว่า 80%	79.22%
การฝึกอบรม	ไม่น้อยกว่า 80%	79.69%
ความท้าทายในงานที่รับผิดชอบ	ไม่น้อยกว่า 80%	77.83%
การสื่อสารภายในบริษัท	ไม่น้อยกว่า 80%	75.54%
สวัสดิการ	ไม่น้อยกว่า 80%	75.23%
สถานที่และอุปกรณ์เครื่องมือในการทำงาน	ไม่น้อยกว่า 80%	76.18%
ความก้าวหน้าในสายอาชีพ	ไม่น้อยกว่า 80%	72.40%
ค่าตอบแทนในการทำงานและระบบประเมินผล	ไม่น้อยกว่า 80%	72.50%
คะแนนเฉลี่ยรวม	ไม่น้อยกว่า 80%	76.51%

จากผลการสำรวจความผูกพันของพนักงานต่อองค์กรพบว่าคะแนนเฉลี่ยรวมอยู่ที่ 76.51% โดยมีดัชนีตัวชี้วัดบางหัวข้อที่ยังไม่สามารถบรรลุเป้าหมายที่กำหนดได้ บริษัทจึงได้กำหนดแนวทางในการปรับปรุงและพัฒนาเพื่อการดูแลพนักงานอย่างมีประสิทธิภาพต่อไป ดังนี้

- พัฒนาเส้นทางความก้าวหน้าในสายอาชีพ (Career Path Development)**
 - กำหนด **แผนพัฒนาอาชีพ (Career Roadmap)** ที่ชัดเจนในแต่ละตำแหน่งงาน
 - จัดทำโครงสร้างตำแหน่งงานที่เชื่อมโยงกับโอกาสเลื่อนตำแหน่งและพัฒนา
 - ให้พนักงานมีส่วนร่วมในการกำหนดเป้าหมายการเติบโตของตนเอง
- ส่งเสริมความก้าวหน้าในองค์กร**
 - จัดอบรมพัฒนากิจกรรมเฉพาะทางที่ช่วยให้พนักงานมีโอกาสเติบโตในสายงาน
 - จัดให้มี **ระบบประเมินศักยภาพ (Talent Review)** เพื่อระบุพนักงานที่มีศักยภาพสูงและให้โอกาสเติบโต
 - เปิดโอกาสให้พนักงานภายในสมัครตำแหน่งที่สูงขึ้นก่อนเปิดรับสมัครบุคคลภายนอก
 - สร้างระบบการประเมินผลที่โปร่งใส และให้ feedback ที่ช่วยให้พนักงานพัฒนาตัวเองได้ (ประเมิน 360 องศา)
- ปรับปรุงโครงสร้างค่าตอบแทนและสวัสดิการที่เชื่อมโยงกับการเติบโต**
 - มีโครงสร้างค่าตอบแทนและโบนัสที่เชื่อมโยงกับการพัฒนาและเลื่อนตำแหน่ง
- สร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ส่งเสริมความก้าวหน้า**
 - สร้างช่องทางให้พนักงานแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับความก้าวหน้าในองค์กร

- กระตุ้นให้มีโครงการพัฒนาภาวะผู้นำสำหรับพนักงานระดับกลาง
- จัดกิจกรรมแลกเปลี่ยนความรู้ระหว่างแผนกเพื่อเสริมสร้างโอกาสในการพัฒนา

สำหรับโครงการที่บริษัทมีการจัดทำขึ้นเพื่อปรับปรุงการดูแลพนักงานและเพิ่มคะแนนดัชนีความผูกพันในองค์กรในด้านต่างๆ ที่สำคัญ ได้แก่

การปรับปรุงสวัสดิการเพื่อเสริมสร้างความผูกพันของพนักงานต่อองค์กร

เนื่องจากผลประเมินความผูกพันของพนักงานต่อองค์กรในด้านสวัสดิการต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนด บริษัทจึงดำเนินการ ปรับปรุงและพัฒนาวัดสวัสดิการเพื่อให้พนักงานได้รับการดูแลที่ครอบคลุมและตอบโจทย์ความต้องการได้ดียิ่งขึ้น

นอกเหนือจากค่าแรงตามที่กำหนดในสัญญาจ้าง บริษัทได้พิจารณาจัดให้มีสวัสดิการเพิ่มเติมเพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตของพนักงาน ซึ่งประกอบด้วย

- สวัสดิการช่วยเหลือด้านชีวิตและครอบครัว คือ เงินช่วยเหลือสำหรับงานมงคลสมรส งานขึ้นบ้านใหม่ ประสูติบุตร และกรณีเสียชีวิต
 - สวัสดิการด้านสุขภาพและความปลอดภัย คือ ประกันภัยอุบัติเหตุส่วนบุคคล ตรวจสุขภาพประจำปี และเงินช่วยเหลือกรณีคลอดบุตร
- นอกจากนี้ยังพิจารณาเพิ่มความคุ้มครองในด้านการรักษาพยาบาลผู้ป่วยนอก (OPD) เข้าไปในประกันกลุ่มบริษัท โดยจะมีผลบังคับใช้ในปี 2568 อีกด้วย
- สวัสดิการด้านสภาพแวดล้อมในการทำงาน คือ ปรับชุดยูนิฟอร์มพนักงานให้เหมาะสมกับลักษณะการทำงานในแต่ละแผนก, เพิ่มวงเงินค่าเบี่ยงเลี้ยง ค่าเดินทาง และค่าที่พักในกรณีปฏิบัติงานหรือดูงานต่างจังหวัดและต่างประเทศ และขยายพื้นที่จอดรถให้กับพนักงานสำนักงานใหญ่



- สวัสดิการส่งเสริมคุณภาพชีวิตและความสัมพันธ์ในองค์กร คือ จัดกิจกรรมพาพนักงานท่องเที่ยวและพักผ่อนประจำปี, งานกีฬาสีสัมพันธ์ และการจัดงานเลี้ยงสังสรรค์ในวันสำคัญต่างๆ เช่น วันสงกรานต์ วันขึ้นปีใหม่ เป็นต้น
- กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ในปี 2567 บริษัทมีโครงการเปิดให้พนักงานสมัครใจเข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เพื่อเป็นหลักประกันด้านการออมและสร้างความมั่นคงในอนาคตให้กับพนักงาน

ทั้งนี้ บริษัทจะดำเนินการพิจารณาแนวทางปรับปรุงสวัสดิการเพิ่มเติมในปี 2568 เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการของพนักงานได้ดียิ่งขึ้น และนำไปสู่การเสริมสร้างขวัญกำลังใจ ความพึงพอใจ และความผูกพันของพนักงานต่อองค์กรในระยะยาว

โครงการส่งเสริมการศึกษาสำหรับพนักงานระดับผู้จัดการขึ้นไป

บริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาศักยภาพของพนักงานและการเติบโตในสายอาชีพ โดยมุ่งเน้นการสนับสนุนให้พนักงานสามารถพัฒนาความรู้และทักษะเพื่อก้าวสู่ตำแหน่งที่สูงขึ้น ในปี 2567 บริษัทได้ดำเนินโครงการส่งเสริมให้พนักงานเรียนต่อ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของแนวทางปรับปรุงผลประโยชน์ความพึงพอใจของพนักงาน ในหัวข้อความก้าวหน้าของงานที่รับผิดชอบ ทิศทางนโยบายจากผู้บริหารระดับสูง และโอกาสความก้าวหน้าในสายอาชีพ

ภายใต้โครงการนี้ บริษัทได้มอบทุนการศึกษาแก่พนักงานระดับผู้จัดการขึ้นไปทุกคน โดยเปิดโอกาสให้พนักงานที่มี ผลงานโดดเด่นและมีความมุ่งมั่นในการพัฒนาตนเอง สามารถสมัครขอรับการศึกษาค่าได้ ทั้งนี้ บริษัทกำหนดเกณฑ์การพิจารณาสินับสนุนทุนสำหรับพนักงานที่มีศักยภาพในการพัฒนาสู่ตำแหน่ง ผู้อำนวยการฝ่าย (Director Level) ในอนาคต ทุนการศึกษานี้ ครอบคลุมค่าเล่าเรียนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาต่อในระดับปริญญาตรีและปริญญาโท เพื่อให้พนักงานสามารถเรียนรู้และเพิ่มพูนทักษะที่จำเป็นสำหรับบทบาทการบริหารงานในอนาคต โครงการนี้ถือเป็นหนึ่งในแนวทางที่ช่วยให้พนักงานได้รับโอกาสในการเติบโตในสายอาชีพ พร้อมทั้งส่งเสริมการพัฒนาทรัพยากรบุคคลขององค์กรให้มีขีดความสามารถสูงขึ้น ตอบสนองต่อวิสัยทัศน์ของบริษัทในการขับเคลื่อนธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน

โครงการเพิ่มค่าตอบแทนภาษาต่างประเทศสำหรับพนักงานกลุ่มงานขายและการตลาด

เพื่อเป็นการปรับปรุงผลประโยชน์ความพึงพอใจของพนักงานในด้านความก้าวหน้าของงานที่รับผิดชอบ ค่าตอบแทนในการทำงาน และระบบประเมินผลและความก้าวหน้าในสายอาชีพ บริษัทได้ดำเนินโครงการเพิ่มค่าตอบแทนภาษาต่างประเทศ สำหรับพนักงานกลุ่มงานขายและการตลาดที่สามารถพัฒนาทักษะด้านภาษาต่างประเทศ ได้แก่ ภาษาอังกฤษและภาษาจีน

โครงการนี้มีวัตถุประสงค์ประสงค์เพื่อสร้างแรงจูงใจให้พนักงานพัฒนาความสามารถด้านภาษา ซึ่งเป็นทักษะที่จำเป็นต่อการสื่อสารและการเจรจา กับลูกค้าต่างชาติ โดยพนักงานที่ผ่านการสอบวัดระดับภาษาจะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มเติมตามคะแนนที่สอบได้ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้:

- ภาษาอังกฤษ ใช้ผลสอบ TOEIC เป็นเกณฑ์วัดระดับความสามารถ
- ภาษาจีน ใช้ผลสอบ HSK เป็นเกณฑ์วัดระดับความสามารถ
- ค่าตอบแทนเพิ่มเติม เริ่มต้นที่ 1,500 บาท และเพิ่มสูงสุดถึง 5,500 บาท ตามระดับคะแนนที่สอบได้

โดยโครงการนี้ช่วยให้พนักงานมีแรงจูงใจในการพัฒนาทักษะทางภาษา ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานด้านการขาย และการตลาดในระดับสากล นอกจากนี้ ยังช่วยเพิ่มโอกาสความก้าวหน้าในสายอาชีพและส่งเสริมการเติบโตขององค์กรให้สามารถแข่งขันในตลาดต่างประเทศได้อย่างมีประสิทธิภาพ

5. ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญต่อสุขภาพอนามัยและความปลอดภัยในการทำงานของพนักงานทุกคน จึงได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงาน (คปอ.) และกำหนดนโยบายความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเพื่อเป็นแนวทางในการสร้างสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ปลอดภัยและเหมาะสม ช่วยลดความเสี่ยงจากอุบัติเหตุและอันตรายที่เกิดขึ้นจากการทำงาน ช่วยลดค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับค่ารักษาพยาบาลและค่าชดเชยอันเนื่องมาจากการเกิดอุบัติเหตุในการทำงาน และเสริมสร้างวัฒนธรรมความปลอดภัยที่ดีในบริษัท อีกทั้ง ยังส่งผลดีต่อประสิทธิภาพในการทำงานและเสริมสร้างภาพลักษณ์ที่ดีของบริษัทอีกด้วย นอกจากนี้ บริษัทได้ปฏิบัติตามกฎหมายด้านความปลอดภัยกำหนดอย่างเคร่งครัด พร้อมทั้งจัดกิจกรรมด้านความปลอดภัย เพื่อส่งเสริมสุขภาพอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ดีของพนักงานทุกคน

ในปี 2567 กลุ่มบริษัทมีการดำเนินงานเพื่อสร้างความปลอดภัยในการทำงานเพื่อบริหารจัดการประเด็นด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยของพนักงานและผู้รับเหมา โดยบริษัทมีการติดตามวัดผลจากตัวชี้วัด ได้แก่ อัตราการบาดเจ็บถึงขั้นหยุดงาน (LTIFR) และอัตราการเสียชีวิตจากการทำงานทั้งของพนักงานและผู้รับเหมา ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

เป้าหมายอุบัติเหตุเป็นศูนย์ ปี 2567

= เป้าหมายระยะยาว **Zero Accident**

และอัตราการบาดเจ็บถึงขั้นหยุดงาน เท่ากับ **0**

เป้าหมาย LTIFR อัตราการบาดเจ็บถึงขั้นหยุดงาน ปี 2567

= อัตราการบาดเจ็บถึงขั้นหยุดงานของพนักงาน ลดลง **5%** จากปี **2566** (กรณีต่อ **2** แสนชั่วโมงการทำงาน)

= อัตราการบาดเจ็บถึงขั้นหยุดงานของผู้รับเหมา ลดลง **5%** จากปี **2566** (กรณีต่อ **1** ล้านชั่วโมงการทำงาน)





รายงานอัตราการบาดเจ็บถึงขั้นหยุดงาน (LTIFR หรือ LTIR) ของพนักงานและผู้รับเหมาที่ปฏิบัติงานในพื้นที่ของบริษัท

อัตราการบาดเจ็บจากการทำงานถึงขั้นหยุดงาน
(Lost Time Injury Frequency Rate :LTIFR)

ปี 2567		
พนักงาน	0.10 ^{1/} (กรณีต่อ 2 แสนชั่วโมงการทำงาน)	บรรลุเป้าหมาย
ผู้รับเหมา	32.05 ^{2/} (กรณีต่อ 1 ล้านชั่วโมงการทำงาน)	ไม่บรรลุเป้าหมาย

หมายเหตุ 1/ ค่า LTIFR ของพนักงาน ปี 2566 มีค่าเท่ากับ 0.11 (กรณีต่อ 2 แสนชั่วโมงการทำงาน)

2/ ค่า LTIFR ของพนักงาน ปี 2566 มีค่าเท่ากับ 32.05 (กรณีต่อ 1 ล้านชั่วโมงการทำงาน)

รายงานจำนวนการเสียชีวิตจากการดำเนินงาน (Fatality) ของพนักงานและผู้รับเหมาที่ปฏิบัติงานในพื้นที่ของบริษัท

การเสียชีวิตจากการบาดเจ็บจากการทำงาน
(Fatality as a result of Work-Related Injury)

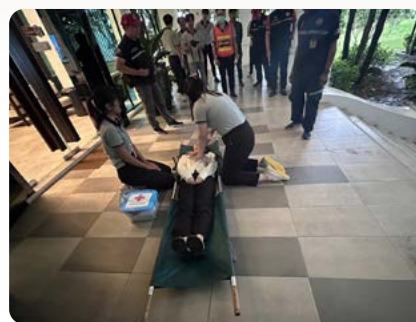
ปี 2567				
ผลการดำเนินงานปี 2567			เป้าหมายปี 2567	
พนักงาน	จำนวนครั้ง	0	0	บรรลุเป้าหมาย
	จำนวนครั้ง / สองแสนชั่วโมงการทำงาน	0	0	บรรลุเป้าหมาย
ผู้รับเหมา	จำนวนครั้ง	0	0	บรรลุเป้าหมาย
	จำนวนครั้ง / หนึ่งล้านชั่วโมงการทำงาน	0	0	บรรลุเป้าหมาย

ทั้งนี้ ในปี 2568 กลุ่มบริษัทกำหนดเป้าหมายเพื่อสร้างความปลอดภัยในการทำงานโดยกำหนดเป้าหมายอุบัติเหตุเป็นศูนย์ (เป้าหมายระยะยาว Zero Accident และอัตราการบาดเจ็บถึงขั้นหยุดงาน เท่ากับ 0) และเป้าหมาย LTIFR หรือ LTIR คือ อัตราการบาดเจ็บถึงขั้นหยุดงานลดลง 5% จากปีฐาน

กิจกรรมส่งเสริมความปลอดภัยในสภาพการทำงาน

• การฝึกอบรมดับเพลิงขั้นต้นและซ้อมแผนอพยพหนีไฟ ประจำปี 2567

บริษัทได้ให้ความสำคัญเรื่องความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานตลอดจนทรัพย์สินของบริษัท จึงกำหนดให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนร่วมกิจกรรมการฝึกซ้อมดับเพลิงและอพยพหนีไฟ ซึ่งเป็นกิจกรรมที่จัดขึ้นเป็นประจำทุกปี ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัท โดยมีทีมงานวิทยากรที่มีความรู้ ความชำนาญในการให้ความรู้แก่พนักงาน





อบรมความปลอดภัยในการทำงานสำหรับพนักงานใหม่

เพื่อให้พนักงานใหม่มีความรู้และทักษะในการปฏิบัติงานในสภาพแวดล้อมที่ปลอดภัย และสามารถป้องกันอันตรายต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้ในการทำงาน ช่วยลดอุบัติเหตุ ส่งเสริมประสิทธิภาพในการทำงาน และสร้างความมั่นใจให้กับพนักงานใหม่ที่เข้ามาทำงานในบริษัทอีกด้วย



การตรวจวัดแสงสว่างในพื้นที่ทำงาน

บริษัทจัดให้มีการตรวจวัดแสงสว่างในพื้นที่ทำงานเป็นประจำทุกปี เพื่อให้แสงสว่างในที่ทำงานเป็นไปตามเกณฑ์ที่มาตรฐานกำหนด และช่วยลดความเสี่ยงจากการทำงานในสภาพแสงสว่างไม่เพียงพอที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการทำงานและความเมื่อยล้าสายตาของพนักงาน หากผลการตรวจวัด พบว่าแสงสว่างในพื้นที่ทำงานใดต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานกำหนด บริษัทจะดำเนินการปรับปรุง โดยการเพิ่มหรือปรับทิศทางของหลอดไฟ และเลือกใช้หลอดไฟที่มีความสว่างมากขึ้น



การอบรมดูแลสุขภาพอนามัยในสำนักงาน

บริษัทจัดให้มีการอบรมสุขภาพอนามัยในสำนักงานสำหรับพนักงานธุรการ เพื่อให้พนักงานมีความเข้าใจและสามารถดูแลสุขภาพอนามัยทั้งในด้านการทำงาน และการรักษาสภาพแวดล้อมในสำนักงาน รวมไปถึงการป้องกันโรคที่อาจเกิดจากการทำงาน เช่น ออฟฟิศซินโดรม (Office Syndrome) และการรักษาความสะอาดของพื้นที่ทำงานที่ธุรการต้องดูแล





การประชาสัมพันธ์ข่าวสารด้านความปลอดภัยให้แก่พนักงาน

เพื่อสร้างความตระหนักและการมีส่วนร่วมของพนักงานในเรื่องของความปลอดภัยในการทำงาน และเพื่อให้พนักงานทุกคนมีความรู้ ความเข้าใจ สามารถปฏิบัติตามมาตรการด้านความปลอดภัยได้อย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ บริษัทให้ความสำคัญกับโครงการที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งจะต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติความปลอดภัยในการทำงาน พ.ศ. 2554 และกฎกระทรวงกำหนดมาตรฐานในการบริหาร จัดการ และดำเนินการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับงานก่อสร้าง พ.ศ. 2564 และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด โดยจัดให้มีเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงานแต่ละโครงการ เพื่อตรวจสอบประเมินสภาพแวดล้อมการทำงาน ส่งเสริมความปลอดภัยและสุขภาพของพนักงานก่อสร้าง ให้คำแนะนำ ดูแลและควบคุมพื้นที่ก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรการด้านความปลอดภัยซึ่งเป็นสิ่งสำคัญที่ช่วยลดความเสี่ยงจากอุบัติเหตุและอันตรายที่อาจเกิดขึ้นในพื้นที่ก่อสร้างได้ รวมทั้งรักษาความสะอาดในพื้นที่ก่อสร้างและปฏิบัติงานตามกฎหมายด้านความปลอดภัยกำหนดอย่างเคร่งครัด โดยจัดให้มีกิจกรรมส่งเสริมด้านความปลอดภัยในพื้นที่ก่อสร้างแต่ละโครงการ อาทิเช่น การจัดกิจกรรม Safety talk, การตรวจสอบอุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้าก่อนใช้งาน, การตรวจสอบนั่งร้านก่อนใช้งาน, การจัดเตรียมอุปกรณ์ป้องกันส่วนบุคคล (PPE) ให้อยู่สภาพพร้อมใช้งานและมีจำนวนเพียงพอต่อการใช้งาน เป็นต้น

มาตรการดูแลสภาวะและความปลอดภัยของพนักงานในสถานการณ์โรคระบาด

แม้ว่าในปัจจุบันสถานการณ์การระบาดของโควิด-19 จะคลี่คลายลงและมีการควบคุมได้ดีขึ้น แต่ประเทศไทยยังต้องเผชิญกับโรคโควิดใหญ่ที่ ยังคงเป็นโรคประจำถิ่นและมีการระบาดทุกปี โดยเฉพาะในช่วงฤดูฝนหรือฤดูหนาว ซึ่งโรคโควิดใหญ่สามารถแพร่กระจายได้ง่ายจากการสัมผัสกับผู้ที่ติดเชื้อ หรือการหายใจเอาละอองสารคัดหลั่งจากผู้ป่วย โดยบริษัทเล็งเห็นถึงความสำคัญในการดูแลสภาวะของพนักงาน และเพื่อเป็นการควบคุมความเสี่ยงจากสถานการณ์โรคระบาดบริษัทได้มีการกำหนดมาตรการในการป้องกันดูแลสภาวะและความปลอดภัยของพนักงานทุกคน โดยจัดเตรียมความพร้อมในการรับมือด้านต่างๆ ที่อำนวยความสะดวกให้กับพนักงานในการปฏิบัติงาน เพื่อลดความเสี่ยงในการแพร่ระบาดและยังช่วยให้พนักงานรู้สึกมั่นใจในการทำงานอย่างปลอดภัยในสถานการณ์โรคระบาดอีกด้วย โดยบริษัทได้มีการประชาสัมพันธ์สื่อสารกับพนักงานให้ตระหนักและป้องกันโรคได้ทันเวลา จัดให้มีมาตรการการเว้นระยะห่างทางสังคม (Social Distancing) ลดการรวมตัวหรือการประชุมที่ไม่จำเป็นเพื่อลดโอกาสในการสัมผัสใกล้ชิดและลดการแพร่กระจายเชื้อ จัดเตรียมเจลแอลกอฮอล์ไว้ในพื้นที่ที่พนักงานสามารถเข้าถึงได้ โดยในปี 2567 นอกจากบริษัทจะจัดให้มีการตรวจสุขภาพประจำปองพนักงาน และตรวจสุขภาพตามปัจจัยเสี่ยงแล้ว บริษัทได้มีการสนับสนุนให้พนักงานทุกคนได้รับวัคซีนโควิดใหญ่เพื่อป้องกันการติดเชื้ออีกด้วย



โครงการดูแลเยียวยาใจกับบริหารใจฟุคคอยฟัง [ใจ-ฟู] เติมพลังใจให้เต็ม

ในปี 2567 บริษัทได้ร่วมมือกับบริษัทใจฟูในการดำเนินโครงการส่งเสริมสุขภาพจิตสำหรับพนักงาน ผ่านกิจกรรม “ดูแลเยียวยาใจกับบริหารใจฟุคคอยฟัง [ใจ-ฟู] เติมพลังใจให้เต็ม” ซึ่งมีเป้าหมายในการฝึกอบรมและสร้างโอกาสทางอาชีพให้กับเจ้าหน้าที่ที่มีภาวะสายตาเลือนราง (Low Vision) ให้สามารถเป็นผู้ให้บริการ “ใจฟุคคอยฟัง” ซึ่งเป็นการดูแลสุขภาพจิตขั้นต้นแก่ผู้ที่ต้องการความช่วยเหลือทางจิตใจ โดยเน้นการรับฟังอย่างไม่ตัดสิน และส่งมอบกำลังใจเชิงบวกให้กับผู้รับบริการ โครงการนี้ได้รับผลตอบรับที่ดีจากพนักงาน สามารถช่วยเยียวยาสุขภาพใจและบรรเทาความทุกข์ทางจิตใจได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งเสริมให้พนักงานมีพลังใจในการดำเนินชีวิตและการทำงานมากขึ้น บริษัทจึงมีแผนที่จะสานต่อโครงการนี้อีกครั้งในปีถัดไป เพื่อให้เกิดการดูแลสุขภาพใจของพนักงานอย่างต่อเนื่อง



นอกจากนี้ บริษัทได้ร่วมมือกับ **พาร์ทเนอร์ด้านสุขภาพ** เช่น **ศูนย์บริการวัดสายตาเชียงใหม่ออฟติก** จัดให้มี **บริการตรวจวัดสายตาฟรี** สำหรับพนักงาน เพื่อส่งเสริมสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดีของพนักงาน ป้องกันปัญหาสุขภาพสายตาในระยะยาว และช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแนวทาง การดูแลสุขภาพป้องกัน ของบริษัท โดยมุ่งเน้นให้พนักงานได้รับการตรวจสุขภาพสายตาอย่างสม่ำเสมอ เพื่อลดความเสี่ยงจากปัญหาสายตาที่อาจส่งผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตและประสิทธิภาพในการปฏิบัติงาน





และในปี 2567 ที่ผ่านมา บริษัทได้มีการจัด “งานกีฬาประจำปี 2567” เพื่อเสริมสร้างความสามัคคี ความสนุกสนาน และส่งเสริมสุขภาพที่ดีของพนักงานทุกคน โดยมีกิจกรรมต่างๆ ภายในงาน ได้แก่ การแข่งขันกีฬาฟุตบอล เซอร์บอล กีฬาฮาเอ กิจกรรมเชียร์ลีดเดอร์ และรับประทานอาหารและเครื่องดื่มฟรีตลอดงาน รวมทั้งมีของรางวัลมากมายสำหรับผู้ชนะอีกด้วย



ระบบบริหารความต่อเนื่องในการดำเนินงาน (Business Continuity Management: BCM)

บริษัท ออริสอิน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ได้มีการจัดทำแผนการบริหารความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจ โดยมีวัตถุประสงค์หลัก เพื่อให้บริษัทสามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีเกิดเหตุการณ์ไม่คาดคิด และ ลดผลกระทบจากเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สิน บุคลากร และ ภาพลักษณ์ของ บริษัท รวมถึงการสร้างเชื่อมั่นให้กับลูกค้า นักลงทุน และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งหมด โดยบริษัทมุ่งเน้นการปฏิบัติตามกฎหมาย และกำหนดที่เกี่ยวข้องด้านความปลอดภัยและการบริหารความเสี่ยง โดยระบบการบริหารความต่อเนื่องในการดำเนินงาน มีขอบเขตในการดำเนินงานครอบคลุมถึง

- อาคารสำนักงานใหญ่และสำนักงานขายโครงการ
- โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและที่พัฒนาเสร็จแล้ว
- ระบบสารสนเทศและเทคโนโลยีที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจ
- บุคลากรของบริษัทและพนักงานในเครือ

โดยความเสี่ยงที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการบริหารความต่อเนื่องของธุรกิจที่บริษัทให้ความสำคัญ ได้แก่

1. กรณีเกิดเหตุอัคคีภัย ได้แก่ ไฟไหม้จากระบบไฟฟ้า อุบัติเหตุ หรือเหตุร้ายอื่น ๆ
2. กรณีเกิดภัยธรรมชาติ ได้แก่ น้ำท่วม แผ่นดินไหว พายุ
3. กรณีเกิดเหตุการณ์ก่อการร้าย/ภัยคุกคามด้านความปลอดภัย เช่น เหตุการณ์ความรุนแรง การก่อวินาศกรรม

4. กรณีเกิดการโจมตีทางไซเบอร์ เช่น การรั่วไหลของข้อมูล การเอื้อระบบ

ทั้งนี้ มีการกำหนดให้มีการติดตามสถานการณ์และรายงานผู้บริหารอย่างใกล้ชิดและเป็นประจำทุกไตรมาส โดยสามารถระบุกลยุทธ์ในการบริหารความต่อเนื่องในการดำเนินงานได้ดังนี้

การป้องกัน (Prevention)

- ติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัย (Fire Alarm, Sprinkler System)
- จัดทำระบบสำรองข้อมูล (Data Backup & Disaster Recovery)
- จัดอบรมพนักงานด้านการป้องกันอัคคีภัยและภัยพิบัติ
- ติดตั้งระบบเฝ้าระวังและรักษาความปลอดภัย

การตอบสนอง (Response)

- จัดตั้งทีม Business Continuity Team (BCT) เพื่อนำและดำเนินการมาตรการฉุกเฉิน
- ช่องทางติดต่อฉุกเฉิน เช่น สายด่วนบริษัท และการสื่อสารภายในทีมงาน

การฟื้นฟู (Recovery)

- จัดทำ Disaster Recovery Plan (DRP) เพื่อเร่งฟื้นฟูกิจกรรมทางธุรกิจ
- จัดตั้งสถานที่ทำงานสำรอง (Alternate Work Site) ในกรณีที่สำนักงานหลักใช้การไม่ได้
- ระบบสำรองข้อมูลที่สามารถกู้คืนได้ภายในเวลาที่กำหนด



โดยปัจจุบันบริษัทจัดทำคู่มือและแผนบริหารความเสี่ยงด้านคอมพิวเตอร์และสารสนเทศ (IT Contingency Plan) และแผนรองรับสถานการณ์ฉุกเฉินหรือภัยพิบัติ กรณีต้องย้ายสำนักงานหรือทำงานแบบ Work from home เมื่อเกิดเหตุการณ์วิกฤตต่างๆ โดยมีระบบสำรองข้อมูล DR site เพื่อให้เกิดความมั่นใจในความคงอยู่ของข้อมูลที่มีความสำคัญ เมื่อเกิดเหตุการณ์วิกฤต เพื่อลดความเสียหายที่จะเกิดขึ้นแก่ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ รวมถึงความเสียหายจากการไม่สามารถใช้ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศขององค์กร ให้ดำเนินการได้อย่างต่อเนื่อง มีประสิทธิภาพ

และเพื่อผู้ใช้ระบบสารสนเทศจะได้ปฏิบัติตามอย่างถูกต้องตามแบบแผนที่กำหนดไว้ จึงมีการจัดอบรมให้ความรู้เกี่ยวกับ Hardware และระบบโปรแกรมประยุกต์ รวมถึงระบบรักษาความปลอดภัยทางด้านสารสนเทศในเชิงปฏิบัติขั้นต้นถึงขั้นสูงอย่างสม่ำเสมอเพื่อลดความเสี่ยงด้าน Human Error ให้น้อยที่สุด

6. การมีส่วนร่วมกับชุมชนและสังคม

บริษัทดำเนินธุรกิจภายใต้ความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคม (Corporate Social Responsibility: CSR) โดยได้มีการดูแลและสนับสนุนความเป็นอยู่ที่ดีของคนในชุมชน สร้างความสมดุลระหว่างการทำธุรกิจและการมีส่วนร่วมในการพัฒนาเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของสังคม โดยในปี 2567 บริษัทยังคงมุ่งมั่นในการสนับสนุนกิจกรรมต่างๆ ที่ช่วยให้เกิดประโยชน์แก่ชุมชนและสังคมอย่างต่อเนื่อง เพื่อเสริมสร้างความยั่งยืนในด้านสังคมและธุรกิจไปพร้อมกัน สามารถสรุปกิจกรรมตลอดในช่วงปีที่ผ่านมาได้ดังนี้

โครงการปฏิทินปันสุข

บริษัทเชิญชวนพนักงานและผู้สนใจทุกท่านเข้าร่วมกิจกรรมบริจาคปฏิทินตั้งโต๊ะเก่าที่ไม่ได้ใช้แล้ว เพื่อบริจาคให้กับ ศูนย์เทคโนโลยีการศึกษา เพื่อคนตาบอด ซึ่งนำไปใช้ในโครงการต่างๆ ที่ช่วยส่งเสริมการเรียนรู้และการพัฒนาทักษะสำหรับผู้พิการทางสายตา





กิจกรรมวันเด็กแห่งชาติ

บริษัทได้มอบของเล่น อุปกรณ์การเรียน และของใช้ที่จำเป็นให้แก่เทศบาลต่าง ๆ และชุมชนในพื้นที่ เพื่อสนับสนุนการจัดกิจกรรมวันเด็กแห่งชาติของเทศบาล



กิจกรรมส่งมอบสิ่งของเครื่องใช้ที่จำเป็นให้กับโรงเรียนสอนคนตาบอดภาคเหนือในพระบรมราชูปถัมภ์ จังหวัดเชียงใหม่

บริษัทได้ส่งมอบสิ่งของที่จำเป็นและสนับสนุนงบประมาณให้กับโรงเรียนสอนคนตาบอดภาคเหนือในพระบรมราชูปถัมภ์ จังหวัดเชียงใหม่ เพื่อช่วยเหลือผู้พิการทางสายตาให้มีสิทธิและโอกาสเท่าเทียมกับคนทั่วไปในการพัฒนาตนเองและมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น





กิจกรรมวันแรงงานแห่งชาติ

บริษัทเข้าร่วมกิจกรรมวันแรงงานแห่งชาติเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 2567 ณ ศูนย์ฟื้นฟูสมรรถภาพคนงานภาค 3 ตำบลดอนแก้ว อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่ โดยจัดซื้ออาหารแจกจ่ายคนเข้าร่วมงานเพื่อสร้างความผูกพันของบริษัทร่วมกับแรงงานในจังหวัดเชียงใหม่



โครงการให้ความรู้และแนะแนวการศึกษาต่อระดับมหาวิทยาลัยแก่นักเรียน

บริษัทได้จัดโครงการให้ความรู้และแนะแนวการศึกษาต่อระดับมหาวิทยาลัยให้กับนักเรียนชั้นมัธยมศึกษาปีที่ 5 โรงเรียนเรณูนาคะ จังหวัดสุรินทร์ จำนวน 8 ราย เพื่อส่งเสริมประสบการณ์ พัฒนาทักษะชีวิต และเป็นแนวทางในการวางแผนเป้าหมายในการเรียนต่อระดับมหาวิทยาลัย โดยเปิดโอกาสให้นักเรียนได้เข้าเยี่ยมชมโครงการ ร่วมศึกษาระบบงานการดำเนินงานและได้ฝึกปฏิบัติงานจริง





โครงการให้ความรู้แก่นักศึกษา คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

บริษัทได้ให้ความรู้แก่นักศึกษาภาควิชาวิศวกรรมสิ่งแวดล้อม คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ จำนวน 14 ราย เพื่อให้มีความรู้ความเข้าใจในภาพรวมของระบบท่อสุญญากาศในอาคาร ณ โครงการอะ-โรซ์ เจริญเมือง



บริจาคเงินช่วยเหลือผู้ประสบภัยน้ำท่วมจังหวัดเชียงราย

บริษัทร่วมกับมูลนิธิเชียงรายพัฒนา บริจาคเงินช่วยเหลือผู้ประสบภัยน้ำท่วมในจังหวัดเชียงราย ซึ่งได้รับผลกระทบจากสถานการณ์น้ำท่วมในช่วงที่ผ่านมา





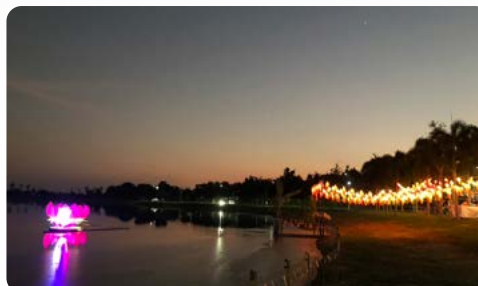
ออร์สิรินอาสา ช่วยเหลือผู้ประสบภัยน้ำท่วมจังหวัดเชียงใหม่

บริษัทส่งมอบเครื่องใช้อุปโภค บริโภค อาหารและน้ำดื่ม เพื่อช่วยเหลือผู้ประสบภัยน้ำท่วมในจังหวัดเชียงใหม่ และช่วยทำความสะอาด ช่อมแซมบ้านให้กับลูกบ้านในโครงการที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์น้ำท่วมที่ผ่านมา



กิจกรรมวันลอยกระทงปี 2567

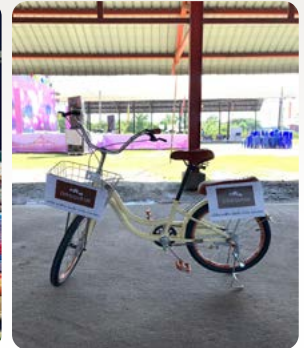
บริษัทได้จัดกิจกรรมงานวันลอยกระทง ณ ทะเลสาบบริเวณสำนักงานใหญ่ เพื่อปลูกฝังค่านิยมอันดีงามและร่วมสืบสานอนุรักษ์วัฒนธรรมประเพณีอันดีงามของไทยให้คงสืบต่อไป โดยได้จัดพื้นที่สำหรับลอยกระทงและพื้นที่ขายของเพื่อให้คนในชุมชนและลูกบ้านสามารถนำสินค้า อาหาร เครื่องดื่ม มาขายเพื่อเพิ่มรายได้ให้กับคนในชุมชน





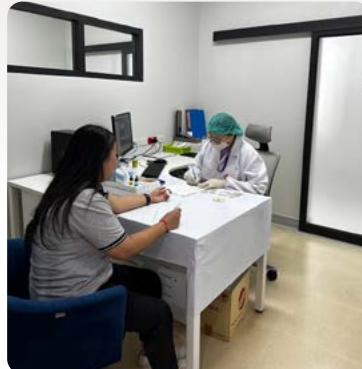
กิจกรรมสนับสนุนของรางวัลกิจกรรมวันลอยกระทงให้กับหน่วยงานราชท้องถิ่น

บริษัทมอบจักรยานเพื่อสนับสนุนเป็นของรางวัลในการจัดกิจกรรมมิจวาทาไซค์ วันลอยกระทง ณ เทศบาลตำบลลำราญราษฎร์ อำเภอโคกยสะเท็ด จังหวัดเชียงใหม่ เพื่อส่งเสริมการมีส่วนร่วมในกิจกรรมท้องถิ่นและสร้างความสนุกสนานให้กับชุมชนในช่วงเทศกาลลอยกระทง



กิจกรรมจิตอาสาร่วมใจบริจาคโลหิตกับสภากาชาดไทย

บริษัทได้จัดกิจกรรมเชิญชวนพนักงานร่วมบริจาคโลหิตกับสภากาชาดไทย เพื่อช่วยเหลือผู้ที่ต้องการเลือดในการรักษาและสนับสนุนการสร้างคลังเลือดของสภากาชาดไทยที่จำเป็นในการรักษาผู้ป่วยในช่วงเวลาฉุกเฉินและผู้ป่วยที่รอการผ่าตัดให้มีปริมาณเพียงพอต่อการรักษาต่อไป





กิจกรรมบริจาคไส้แม็กซ์เพื่อทำอุปกรณ์สำหรับคนพิการ

บริษัทได้ร่วมสนับสนุนและมอบไส้แม็กซ์เพื่อทำอุปกรณ์ช่วยเหลือสำหรับผู้พิการให้กับสมาคมคนพิการทางการเคลื่อนไหวสากล เพื่อสนับสนุนโครงการหรือกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการสร้างอุปกรณ์ที่ช่วยให้ผู้พิการสามารถใช้ชีวิตได้สะดวกสบายและมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น



7. การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทและกลุ่มบริษัทเป็นไปตามแนวปฏิบัติที่เป็นมาตรฐานสากล ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรม ตลอดจนยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคมและมีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดีและจริยธรรมทางธุรกิจ อีกทั้ง เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายที่บริษัทมีแผนการเข้าร่วมลงนามประกาศเจตนารมณ์ในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ ใน “โครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน” คณะกรรมการบริษัทจึงเล็งเห็นถึงความสำคัญดังกล่าว จึงได้จัดทำ “นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและการแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียน” เพื่อมุ่งหมายให้บุคลากรทุกคนในองค์กร รวมทั้งผู้มีส่วนได้เสียและผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับทราบถึงเจตนารมณ์และความมุ่งมั่นของบริษัทและใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติร่วมกันเพื่อให้บรรลุถึงวัตถุประสงค์ของเจตนารมณ์ดังกล่าว

โดยบริษัทส่งเสริมให้พนักงานมีส่วนร่วมในการบริหารความเสี่ยงด้านทุจริตคอร์รัปชันของบริษัท รวมไปถึงการจัดให้มีช่องทางการแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชัน กำหนดให้มีมาตรการคุ้มครองและรักษาความลับผู้แจ้งเบาะแส และเพื่อสร้างความมั่นใจให้กับพนักงาน คู่ค้า และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มว่าการดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นไปอย่างโปร่งใสและเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย บริษัทได้มีการเผยแพร่นโยบายนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและการแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียนผ่านระบบ Internet และเว็บไซต์ของบริษัท รวมทั้งผู้บริหารและพนักงานทุกท่าน ได้ลงนามรับทราบนโยบายดังกล่าวครบถ้วนร้อยละ 100

ช่องทางการแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชัน

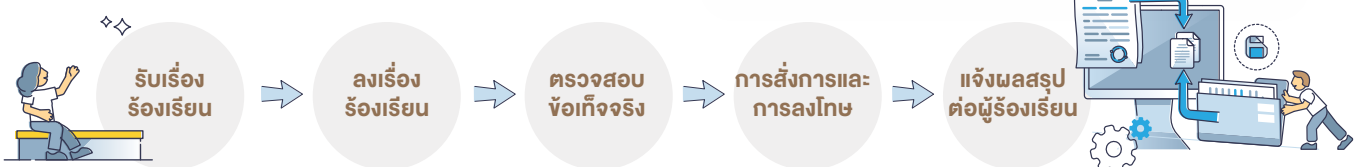
ผู้ร้องเรียนระบุรายละเอียดของเรื่องที่จะแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียน (ชื่อหรือตำแหน่งผู้ถูกร้องเรียนการกระทำความผิดที่พบเห็น เวลาที่เห็นการกระทำความผิด) พร้อมชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ที่สามารถติดต่อได้ของผู้แจ้งเรื่องร้องเรียน และส่งมายังช่องทางการรับเรื่องช่องทางใดช่องทางหนึ่ง ดังนี้

- 1) แจ้งผ่านช่องทาง
- 2) แจ้งผ่านช่องทาง
- 3) แจ้งผ่านช่องทางส่งทาง
- 4) แจ้งผ่านช่องทาง

อีเมลของคณะกรรมการตรวจสอบ
audit_committee@ornsirin.co.th
เว็บไซต์ของบริษัทฯ www.ornsirin.co.th
หัตถ์ข้อ “ช่องทางการร้องเรียน”
ไปรษณีย์ปิดผนึกถึง
ประธานกรรมการตรวจสอบ
“กล่องรับแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียนการ
ทุจริตคอร์รัปชัน”
(ตั้งอยู่ภายในบริษัท : เปิดกล่องได้เฉพาะ
กรรมการตรวจสอบและ/หรือเลขาธิการ
คณะกรรมการตรวจสอบ)



ขั้นตอนการรับเรื่องร้องเรียน





มาตรการคุ้มครองและรักษาความลับ

เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิของผู้ร้องเรียนและผู้ที่ให้ข้อมูลที่กระทำโดยเจตนาสุจริต บริษัทฯ ปกปิดชื่อ ที่อยู่ หรือข้อมูลใดๆ ที่สามารถระบุตัวผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ข้อมูลได้และเก็บรักษาข้อมูลของผู้ร้องเรียนและผู้ให้ข้อมูลไว้เป็นความลับโดยจำกัดเฉพาะผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการดำเนินการตรวจสอบเรื่องร้องเรียนเท่านั้นที่สามารถเข้าถึงข้อมูลดังกล่าวได้

ทั้งนี้ ผู้ได้รับข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องร้องเรียน มีหน้าที่ต้องเก็บรักษาข้อมูลร้องเรียนและเอกสารหลักฐานของผู้ร้องเรียนและผู้ให้ข้อมูลไว้เป็นความลับ ห้ามเปิดเผยข้อมูลแก่บุคคลอื่นที่ไม่มีหน้าที่เกี่ยวข้องเว้นแต่เป็นการเปิดเผยตามหน้าที่ที่กฎหมายกำหนด

ในกรณีที่มีการแจ้งเบาะแสหรือเรื่องร้องเรียน บริษัทฯ จะทำหน้าที่ในการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส ผู้ร้องเรียน พยานและบุคคลที่ให้ข้อมูลในการสืบสวนหาข้อเท็จจริง ไม่ให้ได้รับความเดือดร้อนหรือความไม่ชอบธรรมใดๆ อันเกิดจากการแจ้งเบาะแส ร้องเรียน การเป็นพยาน หรือการให้ข้อมูล

หากผู้แจ้งเบาะแส ผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ข้อมูล หรือผู้ที่ปฏิเสธการทุจริตคอร์รัปชันนั้น เป็นบุคลากรของบริษัทหรือกลุ่มบริษัท บริษัทฯ จะให้ความสำคัญเป็นธรรมในการให้ความคุ้มครองไม่ให้เกิดผลกระทบในทางลบกับบุคลากรท่านนั้น เช่น การลดขั้น หรือตำแหน่ง การลงโทษ เป็นต้น แม้ว่าการกระทำนั้นจะทำให้บริษัทสูญเสียโอกาสทางธุรกิจ

โดยในปี 2567 บริษัทฯ ไม่ได้รับการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการกระทำทุจริตคอร์รัปชันทั้งจากภายในองค์กรและบุคคลภายนอกองค์กรแต่อย่างใด

นอกจากนี้ บริษัทฯ จัดให้มีการประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างครอบคลุมทุกกระบวนการในห่วงโซ่อุปทานของบริษัท ซึ่งดำเนินการตามแนวทางการปฏิบัติที่กำหนดไว้อย่างเคร่งครัดเพื่อควบคุมป้องกันความเสี่ยงจากการทุจริต พร้อมทั้งกำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยงและแนวทางในการควบคุมเพื่อป้องกันความเสี่ยง และเพื่อให้การบริหารจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้



8. การปฏิบัติต่อลูกค้า

บริษัทมุ่งมั่นสร้างสรรค์และพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ทันสมัยและมีคุณภาพ เพื่อตอบสนองความต้องการที่หลากหลายของลูกค้าในทุกๆ ด้าน โดยการเลือกทำเลที่มีศักยภาพและสะดวกสบายเพื่อให้ลูกค้าสามารถเข้าถึงการเดินทางและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ได้ง่ายดาย นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมุ่งมั่นในการสร้างสภาพแวดล้อมที่สะดวกสบายและปลอดภัย โดยให้ความสำคัญกับการออกแบบที่ผสมผสานความสวยงามและฟังก์ชันการใช้งานอย่างลงตัว สร้างคุณภาพชีวิตที่ดีกว่าให้แก่ลูกค้า มีความตั้งใจที่จะส่งมอบโครงการที่ไม่เพียงตอบสนองความต้องการพื้นฐาน แต่ยังเสริมสร้างความสุขและความสะดวกสบายให้แก่ลูกค้า โดยเลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพสูงและเทคโนโลยีที่ทันสมัยในการก่อสร้าง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าทุกโครงการที่สร้างขึ้นจะเป็นที่อยู่อาศัยที่มีมาตรฐานและสามารถตอบโจทย์ทุกความต้องการของลูกค้าได้อย่างแท้จริง

โดยบริษัทมีความชัดเจนในกระบวนการทำงานและการจัดการภายในองค์กรให้มีประสิทธิภาพ จนได้รับการรับรองมาตรฐานระบบการจัดการคุณภาพ ISO 9001 ซึ่งเป็นมาตรฐานระดับสากลที่รับรองกระบวนการและการดำเนินงานด้านคุณภาพขององค์กร ตั้งแต่ปี 2560 ถึงปัจจุบันการได้รับการรับรองนี้แสดงถึงความมุ่งมั่นของบริษัทในการสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกค้า โดยการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพและการปรับปรุงอย่างต่อเนื่องในทุกขั้นตอนการทำงาน สามารถตรวจสอบย้อนหลังได้



การพัฒนาสินค้าและบริการ

บริษัทมุ่งมั่นสร้างสรรค์ที่อยู่อาศัยภายใต้แนวคิด “ความสมบูรณ์แบบแห่งการอยู่อาศัย” โดยให้ความสำคัญกับการพัฒนาสินค้าและบริการที่ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าในทุกมิติ ควบคู่ไปกับการยกระดับคุณภาพชีวิตและความยั่งยืนในการอยู่อาศัย ผ่านการเลือกใช้วัสดุคุณภาพสูง การออกแบบที่ทันสมัย และการพัฒนาโครงการที่สอดคล้องกับแนวคิดด้านสิ่งแวดล้อมและการใช้ชีวิตอย่างมีคุณค่า

นอกจากนี้ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับ **ลูกค้าเป็นศูนย์กลางของการพัฒนาโครงการ** โดยเปิดโอกาสให้ลูกค้ามีส่วนร่วมผ่านกระบวนการรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะในทุกขั้นตอน เพื่อให้มั่นใจว่าสินค้าและบริการที่นำเสนอสามารถตอบสนองต่อความต้องการที่แท้จริงของลูกค้าได้อย่างสมบูรณ์แบบ

1. การรับฟังความคิดเห็นของลูกค้าอย่างจริงจัง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเก็บข้อมูลและศึกษาความต้องการของลูกค้าเป้าหมายผ่าน แบบสอบถาม การสัมภาษณ์ และแพลตฟอร์มโซเชียลมีเดีย เพื่อนำข้อมูลที่ได้รับมาวิเคราะห์และพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับไลฟ์สไตล์และพฤติกรรมการณ์อยู่อาศัยของลูกค้า โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการให้ตรงกับเทรนด์การใช้ชีวิตในปัจจุบัน รวมถึงการปรับปรุงสินค้าและบริการให้สอดคล้องกับข้อเสนอแนะของลูกค้า



2. การพัฒนาสินค้าให้ตอบโจทย์กลุ่มเป้าหมาย

บริษัทให้ความสำคัญกับการออกแบบโครงการและพื้นที่ใช้สอยให้ตรงกับพฤติกรรมของลูกค้าย่อยแต่ละกลุ่ม เช่น ยูนิต์ที่รองรับการเลี้ยงสัตว์ (Pet-Friendly Units), Co-working Space ภายในที่อยู่อาศัย, พื้นที่สำหรับครอบครัวขยาย และฟังก์ชันที่สามารถปรับเปลี่ยนได้ตามความต้องการ นอกจากนี้ บริษัทได้นำเทคโนโลยีและนวัตกรรมมาประยุกต์ใช้ในโครงการ เช่น ระบบบ้านอัจฉริยะ (Smart Home), วัสดุประหยัดพลังงาน และนวัตกรรมเพื่อสิ่งแวดล้อม เพื่อเพิ่มคุณค่าให้กับที่อยู่อาศัยและสร้างประสบการณ์การอยู่อาศัยที่ดียิ่งขึ้น

3. การพัฒนาบริการเพื่อประสบการณ์ที่ดีขึ้น

เพื่อให้ลูกค้าได้รับประสบการณ์ที่ดีที่สุด บริษัทได้พัฒนาทีมที่ปรึกษาให้สามารถให้ข้อมูลอย่างชัดเจนและช่วยลูกค้าตัดสินใจได้ง่ายขึ้น รวมถึงการพัฒนาแพลตฟอร์มดิจิทัล เช่น เว็บไซต์และแอปพลิเคชันที่ช่วยให้ลูกค้าสามารถเข้าถึงรายละเอียดโครงการได้สะดวกยิ่งขึ้น ไม่ว่าจะเป็น การดูแบบบ้านออนไลน์ (Virtual Tour) หรือการแจ้งเตือนข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญกับการให้บริการหลังการขาย โดยพัฒนาระบบ แจ้งซ่อมออนไลน์ การแจ้งเตือนค่าบำรุงรักษาและบริการให้คำแนะนำเกี่ยวกับการอยู่อาศัย เพื่อเพิ่มความสะดวกสบายให้กับลูกค้าในระยะยาว

4. การปรับเงื่อนไขการซื้อ-ขายให้มีความยืดหยุ่น

บริษัทได้พัฒนาแนวทางเพื่อให้ลูกค้าสามารถเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยได้ง่ายขึ้น ผ่านการเสนอ โปรโมชันและเงื่อนไขการผ่อนชำระที่เหมาะสม รวมถึงการร่วมมือกับธนาคารและสถาบันการเงินในการนำเสนอ แพคเกจสินเชื่อพิเศษ ที่ช่วยให้ลูกค้าได้รับข้อเสนอที่ดีที่สุด นอกจากนี้ บริษัทให้ความสำคัญกับ กระบวนการจองและโอนกรรมสิทธิ์ที่โปร่งใสและมีประสิทธิภาพ เพื่อลดความยุ่งยากและเพิ่มความมั่นใจให้กับลูกค้า

5. การสร้างชุมชนและความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า

บริษัทมุ่งมั่นสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าในระยะยาวผ่านการจัดกิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการ เช่น งานสังสรรค์สำหรับลูกบ้าน กิจกรรมเพื่อสังคม และเวิร์กช็อปที่ช่วยส่งเสริมคุณภาพชีวิต นอกจากนี้ บริษัทยังเปิดช่องทางให้ลูกค้าสามารถ ติดต่อสื่อสารและแจ้งปัญหาได้สะดวกผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ รวมถึงการบริหารนิเทศบุคคลให้เป็นไปตามมาตรฐาน เพื่อให้ลูกค้าได้รับประสบการณ์การอยู่อาศัยที่ดีที่สุด

นวัตกรรมทางธุรกิจเพื่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ระบบบ้านอัจฉริยะ (Smart Home & IoT) เพื่อประหยัดพลังงาน

บริษัทได้นำเทคโนโลยี Internet of Things (IoT) มาใช้ในการควบคุมระบบต่าง ๆ ในบ้าน เพื่อเพิ่มความสะดวกสบายและความปลอดภัยให้กับลูกบ้าน โดยเทคโนโลยี IoT ช่วยให้ลูกบ้านสามารถควบคุมและตรวจสอบการทำงานของอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในบ้านผ่านสมาร์ตโฟน เพื่อให้การอยู่อาศัยมีความสะดวกสบายและประหยัดพลังงานมากยิ่งขึ้น เช่น เซ็นเซอร์ตรวจจับความเคลื่อนไหว การปิดไฟหรือแอร์อัตโนมัติเมื่อไม่มีคนอยู่ ระบบวัดคุณภาพอากาศภายในห้องและฟอกอากาศอัตโนมัติ ด้วยการนำเทคโนโลยี IoT มาใช้ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย บริษัทจึงสามารถสร้างบ้านที่มีความทันสมัยและตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ส่งมอบผู้อยู่อาศัยในยุคปัจจุบันได้อย่างเต็มที่

ตัวอย่างโครงการที่นำเทคโนโลยี Internet of Things (IoT) มาปรับใช้: โครงการ Belive, Habitat, THE ESCAPE ซึ่งมีระบบวัดคุณภาพอากาศภายในห้องและฟอกอากาศอัตโนมัติในบ้านเดี่ยว รวมทั้งมีการพัฒนา Smart Home ที่เชื่อมต่อกับสมาร์ตโฟนและ AI เพื่อช่วยประหยัดพลังงาน

ประโยชน์จากการนำเทคโนโลยี Internet of Things (IoT) มาปรับใช้: ลดค่าใช้จ่ายพลังงาน เพิ่มความสะดวกสบาย และส่งเสริมการอยู่อาศัยที่ปลอดภัย





นวัตกรรมด้านการออกแบบเพื่อชุมชนและสังคม

บริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่ ไม่เพียงตอบ
โจทย์การใช้ชีวิตของลูกบ้านเท่านั้น แต่ยังคำนึงถึง ความเป็นอยู่ของชุมชน
และการสร้างคุณค่าทางสังคมอย่างยั่งยืน โดยมุ่งเน้นการออกแบบโครงการ
ที่เป็นมิตรต่อชุมชน และช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย ผ่าน
แนวคิดที่ทันสมัยและยั่งยืน เช่น

- การออกแบบอาคารที่รองรับผู้สูงอายุ (Universal Design) เพื่อให้
ทุกคนสามารถใช้ชีวิตได้อย่างสะดวกและปลอดภัย
- แนวคิดเมือง 15 นาที (15-Minute City) ที่ช่วยให้ผู้อยู่อาศัยสามารถ
เข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวกสำคัญภายในเวลาเพียง 15 นาที
ลดการพึ่งพายานพาหนะและส่งเสริมการใช้ชีวิตในชุมชน



ตัวอย่างโครงการที่น่าแนวคิดนวัตกรรมมาใช้

1. โครงการ Habitat – การออกแบบรองรับผู้สูงอายุ (Universal Design)

โครงการ Habitat ได้รับการออกแบบภายใต้หลัก Universal Design
เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยสามารถใช้ชีวิตได้อย่างสะดวกและปลอดภัย โดยเฉพาะ
ผู้สูงอายุและผู้ที่มีข้อจำกัดทางกายภาพ โดยมีการออกแบบที่คำนึงถึง
การใช้งานจริง เช่น

- พื้นที่ไร้ระดับขั้น หรือมีทางลาดเพื่ออำนวยความสะดวกในการสัญจร
- ประตูและทางเดินกว้างพิเศษ เพื่อรองรับการใช้งานของวีลแชร์
- ห้องน้ำที่มีราวจับและพื้นที่กว้างขวาง เพื่อความปลอดภัย

2. โครงการ Habitat และ THE ESCAPE – แนวคิดเมือง 15 นาที (15-Minute City)

โครงการ Habitat และ THE ESCAPE ถูกพัฒนาให้สอดคล้องกับแนวคิด
เมือง 15 นาที (15-Minute City) ซึ่งออกแบบให้ลูกบ้านสามารถเข้าถึงสิ่ง
อำนวยความสะดวกที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตได้ภายในเวลา เพียง 15
นาที โดยการเดินหรือขนส่งสาธารณะ เช่น

- ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ และตลาดสด
- โรงพยาบาลและศูนย์บริการสุขภาพ
- สถานศึกษา
- พื้นที่สีเขียว สนามเด็กเล่น และสวนสาธารณะ
- สนามบินและระบบขนส่งมวลชน



THE ULTIMATE LIVING EXPERIENCE

THE MODERN LUXURY POOL VILLA DESIGN
TO DEFINE YOUR OWN LIFESTYLE IN YOUR PRIVATE HOUSE
AND CUSTOMIZE YOUR EXPERIENCE.

DEFINE YOUR OWN LIFESTYLE
IN YOUR PRIVATE ESTATE
ออกแบบให้เจ้าของโครงการใช้ชีวิตในแบบของตนเอง

CLOSE TO CHIANG MAI
INTERNATIONAL AIRPORT, BANGKOK HOSPITAL
ใกล้สนามบินนานาชาติเชียงใหม่, โรงพยาบาลกรุงเทพ เชียงใหม่,
โรงเรียน และสถานศึกษาชั้นนำ

DISTINCTIVE
ภาพลักษณ์โดดเด่น

EXCLUSIVE
มีจำนวนจำกัด

CONVENIENT
สิ่งอำนวยความสะดวก

SPACIOUS LIVING AREA
พื้นที่ใช้สอยกว้างขวาง

ONLY 21 UNITS
จำนวนจำกัดเพียง 21 หน่วย
เพื่อการอยู่อาศัยแบบหายากที่สุด

PRIME LOCATION
เป็นทำเลล้ำ - 300 เมตรจากถนน
สายหลักที่เชื่อมสู่ย่านการค้าชั้นนำ
ใจกลางเมืองเชียงใหม่

PROJECT DETAILS

PROJECT:	THE ESCAPE (MAHIDOL)
DEVELOPER:	NORTHMOON (BY GENSIRIN)
ADDRESS:	MAHIDOL RD., PA DAET, MUEANG CHIANG MAI
PRODUCT TYPE:	MODERN LUXURY HOUSE
TOTAL LAND AREA:	5.114 RAI
TOTAL NUMBER OF UNITS:	21 UNITS





การพัฒนานวัตกรรมด้านการออกแบบเพื่อชุมชนและสังคมช่วยให้การใช้ชีวิตของผู้อยู่อาศัยสะดวกยิ่งขึ้น โดยลดระยะเวลาในการเดินทาง ทำให้ลูกบ้าน
มีเวลาคุณภาพมากขึ้น ลดการพึ่งพายานพาหนะส่วนตัว ส่งเสริมการเดินและการใช้ระบบขนส่งสาธารณะ อีกทั้งยังช่วยลดการปล่อยมลพิษและการใช้
พลังงาน สนับสนุนแนวทางการพัฒนาเมืองที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม พร้อมทั้งส่งเสริมการใช้ชีวิตร่วมกันในชุมชน ซึ่งช่วยสร้างปฏิสัมพันธ์ที่ดีระหว่าง
ลูกบ้านและชุมชนรอบข้าง นำไปสู่การอยู่อาศัยที่มีคุณภาพและความเป็นอยู่ที่ยั่งยืนในระยะยาว

นวัตกรรมเหล่านี้เป็นส่วนหนึ่งของความมุ่งมั่นของบริษัทในการพัฒนาโครงการที่ ตอบโจทย์การใช้ชีวิตในอนาคต และ ช่วยสร้างสังคมที่น่าอยู่และยั่งยืน
ซึ่งไม่เพียงแต่ช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตของลูกบ้าน แต่ยังช่วยพัฒนาสังคมโดยรวมให้ดียิ่งขึ้น



แผนการสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า

บริษัทให้ความสำคัญกับการสร้างและรักษาความสัมพันธ์กับลูกค้าในทุกช่วงของกระบวนการซื้อและอยู่อาศัย โดยมุ่งเน้นการสร้าง ความเชื่อมั่น ความพึงพอใจ และประสบการณ์ที่ดี ตั้งแต่ก่อนการขาย ระหว่างการขาย และหลังการขาย เพื่อให้ลูกค้าได้รับบริการที่ดีที่สุดและเกิดความรู้สึกเป็นส่วนหนึ่งของชุมชนที่บริษัทพัฒนาขึ้น

1. การสร้างความสัมพันธ์ก่อนการขาย

เป้าหมาย: สร้างการรับรู้และความเชื่อมั่นในแบรนด์ ทำให้ลูกค้ารู้จักโครงการและมั่นใจก่อนตัดสินใจซื้อ

กลยุทธ์:

- 1.1 บริษัทให้ความสำคัญกับ การสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์ โดยมุ่งเน้นการผลิต คอนเทนต์ที่ให้อินโฟเป็นประโยชน์ เช่น รีวิวทำเล แนวโน้มการลงทุน และไลฟ์สไตล์ของผู้อยู่อาศัยในโครงการ เพื่อช่วยให้ลูกค้าสามารถตัดสินใจได้อย่างมั่นใจ พร้อมทั้งใช้ แพลตฟอร์มโซเชียลมีเดีย อย่าง Facebook และ Line OA เป็นช่องทางหลักในการกระจายข้อมูลข่าวสาร โปรโมชัน และอัปเดตความเคลื่อนไหวของโครงการอย่างต่อเนื่อง
- 1.2 เปิด กลุ่ม Facebook และ Line OA เพื่อให้ลูกค้าได้รับข้อมูลพิเศษ และสิทธิประโยชน์ก่อนใคร รวมถึงสามารถพูดคุยแลกเปลี่ยนความคิดเห็นเกี่ยวกับโครงการได้อย่างใกล้ชิด อีกทั้งยังมีการแชร์ รีวิวจากลูกค้าเก่าและผู้อยู่อาศัยในโครงการ เพื่อเสริมสร้างความน่าเชื่อถือ และช่วยให้ลูกค้าใหม่มั่นใจในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น

2. การสร้างความสัมพันธ์ระหว่างการขาย (During Sales Relationship Building)

เป้าหมาย: ทำให้ลูกค้ารู้สึกมั่นใจและพึงพอใจตลอดกระบวนการซื้อ

กลยุทธ์:

- 2.1 ดำเนิน กลยุทธ์การให้บริการที่ตอบโจทย์ลูกค้าอย่างเป็นรายบุคคล โดยมุ่งเน้นการวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้าอย่างละเอียด และเสนอแนะ ยุติติที่เหมาะสม ตามไลฟ์สไตล์และงบประมาณของแต่ละบุคคล เพื่อให้ลูกค้าได้รับตัวเลือกที่ตรงกับความต้องการมากที่สุด
- 2.2 ให้ความสำคัญกับ การสร้างความสะดวกสบายตลอดกระบวนการซื้อ โดยให้บริการแบบครบวงจร ตั้งแต่ การจัดเตรียมเอกสารสินเชื่อและช่วยประสานงานกับธนาคาร เพื่อลดความยุ่งยากให้กับลูกค้า ไปจนถึงการให้บริการ Virtual Tour 360 องศา สำหรับลูกค้าที่อยู่ต่างจังหวัดหรือต่างประเทศ ให้สามารถเข้าชมโครงการได้อย่างเสมือนจริงจากทุกที่
- 2.3 แจ้งให้ลูกค้ารับทราบข้อมูลที่เป็นปัจจุบันโดยการรายงานความคืบหน้าของโครงการเป็นระยะ ผ่านช่องทางออนไลน์และการสื่อสารโดยตรง เพื่อให้ลูกค้ามั่นใจในความโปร่งใสและสามารถวางแผนการซื้อหรือโอนกรรมสิทธิ์ได้อย่างราบรื่น

3. การสร้างความสัมพันธ์หลังการขาย

เป้าหมาย: สร้างความพึงพอใจสูงสุด กระตุ้นให้ลูกค้าเกิดความผูกพันกับแบรนด์ และส่งเสริมการบอกต่อ

กลยุทธ์:

- 3.1 มุ่งเน้น กลยุทธ์ในการสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้าอย่างต่อเนื่อง ผ่านการจัดกิจกรรมที่ช่วยเสริมสร้างความผูกพันและประสบการณ์ที่ดีให้กับลูกค้า อาทิ กิจกรรมเวิร์กช็อป DIY ของใช้ของแต่งบ้าน, กิจกรรม Winter Love Song ซึ่งเปิดโอกาสให้ลูกค้าได้เข้าร่วมกิจกรรมสร้างสรรค์ สร้างบรรยากาศอบอุ่นในภายในชุมชนที่อยู่อาศัยในโครงการออร์สirin และส่งเสริมความสัมพันธ์ของคนในชุมชน
- 3.2 จัดตั้ง โปรแกรมเพื่อนแนะนำเพื่อน (Friend Get Friend) ซึ่งเปิดโอกาสให้ลูกค้าปัจจุบันสามารถแนะนำเพื่อนหรือคนรู้จักมาซื้อโครงการ พร้อมรับ สิทธิพิเศษหรือค่าตอบแทน เป็นการขอบคุณสำหรับการแนะนำ ทั้งนี้ นอกจากจะช่วยขยายฐานลูกค้าอย่างมีคุณภาพแล้ว ยังช่วยสร้างเครือข่ายลูกค้าที่มีความผูกพันกับแบรนด์และชุมชนของบริษัทในระยะยาวอีกด้วย

นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญกับการส่งเสริมสุขภาพและพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยผ่านโครงการต่าง ๆ ที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้ลูกค้ามั่นใจว่าได้รับการดูแลเอาใจใส่ และสามารถใช้ชีวิตได้อย่างมีความสุขและปลอดภัยตลอดระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในโครงการตามวิสัยทัศน์ของบริษัทที่ว่า “Living Perfect Sensation” ซึ่งในปี 2567 บริษัทได้มีโครงการพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัทที่สำคัญ ดังนี้

โครงการ “Ornsirin Health Hub” อีกหนึ่งโครงการคุณภาพ

จากออร์สirin ซึ่งได้จับมือพันธมิตรบริษัท Health Home Care เพื่อยกระดับการดูแลสุขภาพ มอบความอุ่นใจและคุณภาพชีวิตที่ดีแก่ลูกค้าทุกท่าน ก้าวสู่สังคมผู้สูงอายุอย่างสมบูรณ์แบบ





โดยให้บริการตั้งแต่วางระบบการดูแลและให้คำปรึกษาด้านสุขภาพจากพยาบาลวิชาชีพ เจ้าหน้าที่เข้าเยี่ยมที่บ้านตรวจเช็คสัญญาณชีพ ตรวจสอบการทานยาแก่ผู้สูงอายุและผู้ป่วย บริการตรวจสุขภาพ โดยผู้เชี่ยวชาญสำหรับผู้สูงอายุ รวมถึงทีมให้การช่วยเหลือเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน ตลอดจนรายงานอาการประจำวันแก่คนในครอบครัวรับทราบเพื่อเป็นข้อมูลหากต้องไปพบแพทย์ โดยเริ่มนำร่องให้บริการจำนวน 6 โครงการ ได้แก่ โครงการอรสิริน 6, ทาวน์โฮมอรสิริน 6, โครงการบัสฟ วงแหวนสันกำแพง, โครงการฮาบีแทก วงแหวนสันกำแพง, โครงการบัสฟ สันทราย-แม่ใจ และโครงการอรสิริน 11



ความร่วมมือระหว่างอรสิรินและโรงพยาบาลกรุงเทพเชียงใหม่

บริษัทได้ร่วมมือกับ โรงพยาบาลกรุงเทพเชียงใหม่ ในการส่งเสริม สุขภาพ และคุณภาพชีวิตที่ยั่งยืน โดยมอบบริการทางการแพทย์ที่ตอบโจทย์ทั้งลูกบ้านและพนักงานของบริษัท เพื่อให้ได้รับการดูแลสุขภาพอย่างครอบคลุม และมีคุณภาพภายใต้ความร่วมมือนี้ บริษัทได้จัดให้มี สิทธิประโยชน์พิเศษ สำหรับลูกบ้านและพนักงาน เช่น ส่วนลดค่ารักษาพยาบาล ทั้งในกรณี ของ ผู้ป่วยนอก (OPD) และผู้ป่วยใน (IPD) รวมถึง แพ็กเกจตรวจสุขภาพ ที่ครอบคลุมการดูแลสุขภาพเชิงป้องกัน นอกจากนี้ ความร่วมมือดังกล่าว ยังขยายไปถึง คลินิกกายภาพบำบัดกรุงเทพเชียงใหม่ สาขาสันทราย ซึ่งช่วยให้ลูกบ้านและพนักงานสามารถเข้าถึงบริการด้านกายภาพบำบัด ที่มีมาตรฐานสูงได้อย่างสะดวก สะท้อนถึง ความมุ่งมั่นของบริษัทในการส่งเสริมสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดีของลูกบ้านและพนักงาน ตลอดจน แนวทางการพัฒนาชุมชนที่ให้ความสำคัญกับคุณภาพชีวิตควบคู่ไปกับการอยู่อาศัยที่มีความสุขและปลอดภัย



ความร่วมมือระหว่างอรสิรินและโรงพยาบาลสัตว์ทองหล่อ เชียงใหม่

บริษัทได้ร่วมมือกับ โรงพยาบาลสัตว์ทองหล่อ เชียงใหม่ เพื่อมอบ สิทธิพิเศษสำหรับลูกบ้านที่รักสัตว์เลี้ยง โดยยกระดับสมาชิก Silver Member พร้อมรับ ส่วนลดสูงสุด 7% สำหรับบริการจากโรงพยาบาล สัตว์ทองหล่อ โดยความร่วมมือนี้ครอบคลุมโครงการคอนโดมิเนียมและ บ้านเดี่ยวทุกโครงการ เพื่อให้ลูกบ้านที่มีสัตว์เลี้ยงสามารถเข้าถึงบริการ ทางสัตวแพทย์ที่ได้มาตรฐานสูง พร้อมทั้งได้รับสิทธิประโยชน์ที่ช่วยลด ภาระค่าใช้จ่าย ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ของผู้ที่เลี้ยงสัตว์ และส่งเสริมให้สัตว์ เลี้ยงได้รับการดูแลที่ดีที่สุด อันเป็นการเติมเต็มความสุขของทั้งเจ้าของและ สัตว์เลี้ยงภายในชุมชนที่อบอุ่นและเป็นมิตรต่อสัตว์เลี้ยง





ออร์สรีนสนับสนุนผลิตภัณฑ์ชุมชนท้องถิ่น

บริษัทให้ความสำคัญกับการส่งเสริมเศรษฐกิจท้องถิ่นและสนับสนุนผู้ผลิตในชุมชน ผ่านโครงการที่เชื่อมโยงผลิตภัณฑ์คุณภาพจากแหล่งเพาะปลูกสู่ลูกค้าและลูกค้า หนึ่งในกิจกรรมที่ดำเนินการคือ การมอบสัมผัสนภาพสูงให้กับลูกค้าและลูกค้าในช่วงเทศกาลตรุษจีน เพื่อเป็นสัญลักษณ์แห่งความโชคดีและความเป็นสิริมงคล

สัมที่นำมามอบให้มาจาก สวนส้มจันทน์ดำ – สัมปลอดภัยในขุนเขา ซึ่งตั้งอยู่ที่ อำเภอสะเมิง จังหวัดเชียงใหม่ เป็นส่วนที่ได้รับ มาตรฐาน GAP (Good Agricultural Practice) ซึ่งเป็นมาตรฐานที่รับรองกระบวนการผลิตทางการเกษตรที่ถูกต้องและปลอดภัย ครอบคลุมตั้งแต่ การเลือกพื้นที่ปลูก การดูแลรักษา การเก็บเกี่ยว ไปจนถึงการจัดการหลังเก็บเกี่ยว เพื่อให้ได้ผลผลิตที่มีคุณภาพ ปลอดภัย และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โครงการนี้ไม่เพียงแต่ช่วยส่งเสริมความสัมพันธ์อันดีระหว่างบริษัทกับลูกค้า แต่ยังมีส่วนร่วมในการสนับสนุนเกษตรกรในท้องถิ่นให้มีช่องทางจำหน่ายผลผลิตที่ยั่งยืน อีกทั้งยังเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจชุมชนและเผยแพร่ผลิตภัณฑ์คุณภาพสูงให้เป็นที่รู้จักในวงกว้าง



ช่องทางแสดงความคิดเห็นการแจ้งข้อร้องเรียนของลูกค้า

บริษัทได้เปิดโอกาสให้ลูกค้าสามารถแสดงความคิดเห็น แจ้งข้อร้องเรียนหรือแนะนำข้อเสนอนี้ต่าง ๆ เพื่อช่วยพัฒนาและปรับปรุงสินค้าและบริการของบริษัทให้ดียิ่งขึ้น โดยบริษัทจะนำข้อคิดเห็นหรือข้อแนะนำที่ได้รับมาพิจารณาและนำไปปรับปรุงกระบวนการทำงานเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า โดยจัดให้มีช่องทางแจ้งข้อร้องเรียนดังนี้

1. ช่องทางออนไลน์ ผ่านเว็บไซต์บริษัท (Customer Feedback Form) หรือผ่านแพลตฟอร์มโซเชียลมีเดียของบริษัท (Facebook, LINE Official Account)
2. ช่องทางออฟไลน์ ผ่านนิติบุคคลอาคารชุด/โครงการ
3. ช่องทางเฉพาะกรณีสำคัญ ผ่านอีเมลสำหรับร้องเรียนโดยตรงถึงฝ่ายบริหาร หรือแบบสำรวจความพึงพอใจหลังการโอนกรรมสิทธิ์

ในปี 2567 บริษัทรับข้อร้องเรียนจากลูกค้าผ่านช่องทางการร้องเรียนต่างๆ ทั้งสิ้นจำนวน 9 กรณี แบ่งเป็นข้อร้องเรียนประเภทการก่อสร้าง/คุณภาพวัสดุจำนวน 3 กรณี และการบริการหลังการขายจำนวน 6 กรณี โดยบริษัทมีแนวทางแก้ไขข้อร้องเรียนดังนี้

1. กรณีปัญหาด้านการก่อสร้าง / คุณภาพวัสดุ

จัดทีมตรวจสอบ เพื่อตรวจสอบปัญหาที่เกิดขึ้นและดำเนินการซ่อมแซมให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลารับประกันที่กำหนด เพื่อให้ลูกค้าได้รับความพึงพอใจสูงสุด และเพิ่มมาตรการตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้างและวัสดุก่อนการส่งมอบห้องให้กับลูกค้า เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาด้านคุณภาพในภายหลัง

2. กรณีบริการหลังการขาย

อบรมพนักงาน บริการลูกค้าให้มีทักษะการสื่อสารที่มีประสิทธิภาพ และแก้ปัญหาให้ดียิ่งขึ้น เพื่อให้การบริการสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ ซึ่งจะช่วยเสริมสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าและเพิ่มความพึงพอใจต่อสินค้าและบริการของบริษัทในระยะยาว



การสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า

ในปี 2567 บริษัทได้จัดให้มีการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าเกี่ยวกับภาพรวมของโครงการในกลุ่มบริษัท โดยการกำหนดลำดับการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าในลักษณะที่ครอบคลุมทุกด้าน ซึ่งมีการกำหนดเป้าหมายและผลการดำเนินงานดังนี้

ตัวชี้วัด	เป้าหมาย	ผลการดำเนินงาน
ความพึงพอใจของลูกค้าต่อสินค้า		
ความพึงพอใจต่อคุณภาพงานก่อสร้าง	ไม่น้อยกว่า 90%	98.58%
ความพึงพอใจของลูกค้าต่อบริการ		
ความพึงพอใจของลูกค้าก่อนซื้อ	ไม่น้อยกว่า 90%	97.20%
ความพึงพอใจของลูกค้าหลังซื้อ	ไม่น้อยกว่า 90%	98.83%
ความพึงพอใจในต่อการบริการหลังการขาย	ไม่น้อยกว่า 95%	99.53%
คะแนนการบอกต่อของลูกค้า (Net Promotor Score)		
คะแนนการบอกต่อของลูกค้าที่เข้าอยู่อาศัยแล้ว	ไม่น้อยกว่า 90%	99.00%
คะแนนการบอกต่อของลูกค้าที่เข้าชมโครงการ	ไม่น้อยกว่า 90%	98.00%

การพัฒนาความพึงพอใจของลูกค้าหลังจากได้ผลการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า

บริษัทมีการพิจารณานำผลการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้ามาใช้เป็นแนวทางในการพัฒนา ปรับปรุงสินค้าและบริการให้ดียิ่งขึ้น ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญที่ช่วยให้บริษัทสามารถตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าได้ตรงจุดและมีประสิทธิภาพ รวมถึงเป็นการสร้างความเชื่อมั่นและความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าในระยะยาวด้วย โดยมีหลักการดังนี้

- **ปรับปรุงการออกแบบโครงการใหม่ ๆ** เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าและลดปัญหาที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต ซึ่งเป็นการสร้างความพึงพอใจที่ยั่งยืนให้กับลูกค้า ได้แก่
 - **ปรับปรุงวัสดุและเทคนิคการก่อสร้างเพื่อลดปัญหาด้านเสียงและคุณภาพงาน:** การใช้วัสดุที่มีคุณภาพและเทคนิคการก่อสร้างที่ทันสมัยจะช่วยลดปัญหาด้านเสียงและเพิ่มความทนทานของโครงการ ซึ่งจะช่วยให้ลูกค้ารู้สึกมั่นใจและพึงพอใจในคุณภาพของบ้านที่ได้รับ
 - **ออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้รองรับการใช้งานของลูกค้าได้ดีขึ้น:** การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้มีฟังก์ชันที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้า เช่น การออกแบบสวนส่วนกลาง สระว่ายน้ำ หรือคลับเฮาส์ที่สามารถใช้งานได้หลากหลายจะทำให้ลูกค้ารู้สึกว่ามีพื้นที่เหล่านั้นเป็นที่คุ้มค่ากับการใช้งาน
- **พัฒนาเงื่อนไขการบริการ** จะช่วยให้ลูกค้าได้รับการบริการที่รวดเร็วและมีคุณภาพมากยิ่งขึ้น ได้แก่
 - **ปรับปรุงกระบวนการตรวจรับห้องให้เข้มงวดขึ้น:** การตรวจรับห้องที่มีมาตรฐานสูงขึ้นและเป็นระบบมากขึ้นจะช่วยลดปัญหาหรือข้อผิดพลาดที่อาจเกิดขึ้นในระหว่างการส่งมอบห้องให้กับลูกค้า
 - **เพิ่มช่องทางให้ลูกค้าสามารถร้องเรียนและติดตามผลได้เร็วขึ้น:** การเปิดช่องทางที่หลากหลายในการให้ลูกค้าร้องเรียนหรือให้คำแนะนำ เช่น ผ่านเว็บไซต์บริษัท, ผ่านแพลตฟอร์มโซเชียลมีเดียของบริษัท (Facebook, LINE Official Account) จะทำให้ลูกค้าสามารถติดต่อและได้รับการแก้ไขปัญหาอย่างรวดเร็ว
 - **พัฒนาระบบบริหารนิติบุคคลเพื่อบริหารค่าส่วนกลางอย่างมีประสิทธิภาพ:** การจัดการค่าส่วนกลางอย่างโปร่งใสและมีประสิทธิภาพจะช่วยให้ลูกค้ารู้สึกมั่นใจในระบบการบริหารของโครงการและมีความพึงพอใจในบริการที่ได้รับ

- **พัฒนาประสบการณ์ลูกค้า** เพื่อเป็นการสร้างประสบการณ์ที่ดีให้กับลูกค้าจะช่วยเสริมสร้างความพึงพอใจ ได้แก่
 - **จัดกิจกรรมลูกบ้านเพื่อสร้าง Community และเพิ่มความพึงพอใจ:** การจัดกิจกรรมที่ช่วยส่งเสริมการสร้างความสัมพันธ์ในชุมชนของลูกบ้าน และช่วยสร้างบรรยากาศที่ดีในการอยู่อาศัย
 - **ให้สิทธิพิเศษสำหรับลูกค้าเก่าที่แนะนำเพื่อนมาซื้อ:** การมอบสิทธิพิเศษหรือโปรโมชั่นให้กับลูกค้าเก่าที่แนะนำเพื่อนหรือครอบครัวมาซื้อสินค้า จะช่วยเพิ่มการแนะนำแบบปากต่อปากและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าเก่าด้วย

9. การปฏิบัติต่อคู่ค้า

บริษัทให้ความสำคัญกับการทำงานร่วมกับคู่ค้า ซึ่งรวมถึง ผู้รับเหมา ตัวแทนนายหน้า และซัพพลายเออร์ เนื่องจากเป็นกุญแจสำคัญในการขับเคลื่อนธุรกิจให้เติบโตและประสบความสำเร็จ คู่ค้าเหล่านี้มีบทบาทสำคัญในห่วงโซ่คุณค่าของบริษัท โดยช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้กับกระบวนการดำเนินงานผ่านความร่วมมือที่มีประสิทธิภาพ

บริษัทมุ่งมั่นที่จะ พัฒนาศักยภาพทางธุรกิจร่วมกัน กับคู่ค้า โดยเน้น การแก้ไขปัญหาผ่านการทำงานร่วมกันอย่างเป็นระบบ พร้อมทั้งเสริมสร้างความสัมพันธ์ที่ดี เพื่อให้เกิด การเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว นอกจากนี้ บริษัทยังดำเนินธุรกิจภายใต้ หลักการธรรมาภิบาล โดยให้ความสำคัญกับ ความยุติธรรม ความโปร่งใส และความไว้วางใจ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในทุกภาคส่วน

ในปี 2567 บริษัทได้จัด การอบรมพัฒนาศักยภาพร่วมกับผู้รับเหมา เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและขีดความสามารถของผู้รับเหมาในการดำเนินงานให้เป็นไปตาม มาตรฐานคุณภาพงานก่อสร้าง และสามารถทำงานร่วมกับบริษัทได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้



หลักสูตรอบรมเทคนิคการใช้เคมีภัณฑ์ร่วมกับ TOA

บริษัทได้จัด หลักสูตรอบรมเทคนิคการใช้เคมีภัณฑ์ในงานก่อสร้าง ร่วมกับ ผู้เชี่ยวชาญจาก TOA เพื่อให้ความรู้ด้านเทคนิคการใช้เคมีภัณฑ์อย่างมีประสิทธิภาพและปลอดภัย โดยมีเป้าหมายเพื่อ พัฒนากฎระเบียบและองค์ความรู้ของผู้รับเหมาและพนักงานในสายงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ แผนกบริการหลังการขาย แผนกก่อสร้าง และแผนกตรวจสอบคุณภาพ

หลักสูตรนี้ช่วยให้ผู้เข้าอบรมสามารถ เข้าใจวิธีการเลือกใช้และประยุกต์ใช้ผลิตภัณฑ์เคมีภัณฑ์จาก TOA ให้เหมาะสมกับงานก่อสร้างประเภทต่างๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งในด้าน คุณภาพของงาน ความปลอดภัยในการใช้งาน และความคุ้มค่าในการใช้วัสดุ ซึ่งส่งผลต่อการยกระดับมาตรฐานการก่อสร้างและการให้บริการของบริษัทให้ดียิ่งขึ้น



หลักสูตรอบรมเทคนิคการเลือกใช้และดูแลสุญกัณฑ์ร่วมกับ KOHLER

บริษัทได้จัด หลักสูตรอบรมเทคนิคการเลือกใช้และดูแลสุญกัณฑ์ ร่วมกับ KOHLER โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ ผู้รับเหมาและพนักงานจากแผนกบริการหลังการขาย แผนกก่อสร้าง และแผนกตรวจสอบคุณภาพ มีความรู้และความเข้าใจในการเลือกใช้และดูแลสุญกัณฑ์ที่มีคุณภาพจาก KOHLER อย่างถูกต้องเหมาะสมกับงานและมีประสิทธิภาพในการติดตั้ง

การอบรมนี้ช่วยให้ผู้เข้าร่วมสามารถ เรียนรู้เทคนิคการติดตั้ง การใช้งาน และการบำรุงรักษาสุญกัณฑ์ เพื่อให้สามารถให้คำแนะนำที่ถูกต้องแก่ลูกค้า รวมถึงช่วยยืดอายุการใช้งานของผลิตภัณฑ์ ลดปัญหาการซ่อมแซม และเพิ่มความพึงพอใจให้กับลูกค้า ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการรักษามาตรฐานคุณภาพของโครงการและเสริมสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัท





หลักสูตรอบรมเทคนิคการใช้งานผลิตภัณฑ์ร่วมกับกาวิชเมนต์จระเข้

บริษัทได้จัด หลักสูตรอบรมเทคนิคการใช้งานผลิตภัณฑ์กาวิชเมนต์จระเข้ เพื่อให้ ผู้รับเหมาและพนักงานจากแผนกบริการหลังการขาย แผนกก่อสร้าง และแผนกตรวจสอบคุณภาพ ได้พัฒนาทักษะและความรู้เกี่ยวกับการใช้ผลิตภัณฑ์อย่างถูกต้องและมีประสิทธิภาพ

หลักสูตรนี้ช่วยให้ผู้เข้าร่วมสามารถ เข้าใจเทคนิคการใช้งานที่เหมาะสม ซึ่งช่วยเพิ่มคุณภาพของงานก่อสร้าง ลดข้อผิดพลาดที่อาจเกิดขึ้นจากการใช้งานที่ไม่ถูกต้อง และช่วย ลดต้นทุนการซ่อมแซมในระยะยาว นอกจากนี้ ยังช่วยเพิ่ม ความพึงพอใจของลูกค้า ด้วยการส่งมอบงานก่อสร้างที่ได้มาตรฐานสูงสุด ตลอดจนความมุ่งมั่นของบริษัทในการพัฒนาคุณภาพงานและการบริการอย่างต่อเนื่อง



10. การปฏิบัติต่อเจ้าหนี้

บริษัทมีแนวปฏิบัติในการปฏิบัติต่อเจ้าหนี้ ไม่ว่าจะเป็นเจ้าหนี้ทางการค้าหรือเจ้าหนี้สถาบันการเงิน ไม่ว่าจะเป็นวัตถุประสงค์ของการใช้เงิน การชำระคืน การดูแลคุณภาพหลักทรัพ์ค่าประกันและเรื่องอื่นใดที่ได้ทำข้อตกลงหรือที่ทำสัญญาไว้อย่างเคร่งครัด เพื่อบรรลุผลประโยชน์ร่วมกัน โดยปฏิบัติตามหลักการการกำกับดูแลกิจการที่ดีซึ่งสอดคล้องกับหลักการพื้นฐานของความโปร่งใส, ความยุติธรรม, และความรับผิดชอบ ดังต่อไปนี้

- เปิดเผยข้อมูลการเงินให้เจ้าหนี้และผู้มีส่วนได้เสียได้รับทราบอย่างถูกต้องและโปร่งใส เพื่อให้เจ้าหนี้สามารถประเมินความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัทได้
- ปฏิบัติต่อเจ้าหนี้ด้วยความเคารพ และหลีกเลี่ยงการเอาเปรียบหรือปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรม
- รับผิดชอบในการชำระหนี้ตามกำหนดเวลาและครบถ้วน
- รักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนทุน ให้เป็นไปตามอัตราที่เจ้าหนี้สถาบันการเงินกำหนด
- สื่อสารกับเจ้าหนี้อย่างสม่ำเสมอและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสถานการณ์ทางการเงินของบริษัท
- บริษัทมีการประเมินความสามารถในการชำระหนี้สม่ำเสมอ และจัดทำแผนการเงินที่สามารถรองรับภาระหนี้ได้
- ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการชำระหนี้และการปฏิบัติต่อเจ้าหนี้ รวมถึงมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- มีการตรวจสอบภายในเพื่อประเมินและตรวจสอบการปฏิบัติตามข้อกำหนดและการจัดการหนี้ให้มีประสิทธิภาพ
- กรณีบริษัทประสบปัญหาทางการเงินหรือมีเหตุสำคัญอื่นอาจกระทบต่อสถานะการเงินโดยมีนัยสำคัญ บริษัทจะกำหนดให้มีแผนการแก้ไขปัญหาทางการเงินอย่างเป็นธรรมต่อเจ้าหนี้ และทำข้อตกลงกับเจ้าหนี้ได้ในการปรับโครงสร้างหนี้หรือขยายระยะเวลาชำระหนี้ให้เหมาะสมกับสถานการณ์ที่เกิดขึ้น

11. การปฏิบัติต่อคู่แข่ง

บริษัทมีการปฏิบัติต่อคู่แข่งอย่างเป็นธรรมและสร้างสรรค์ ซึ่งเป็นแนวทางที่สำคัญในการรักษาภาพลักษณ์ของบริษัทและการเติบโตที่ยั่งยืนในตลาดอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้ง บริษัทยังมุ่งพัฒนาสินค้าและบริการให้ดียิ่งขึ้น จะช่วยให้บริษัทสามารถแข่งขันได้อย่างแข็งแกร่งและมีความยั่งยืนในระยะยาว โดยมีแนวทางที่ปฏิบัติดังนี้

1. การแข่งขันอย่างเป็นธรรม (Fair Competition)

- หลีกเลี่ยงการโจมตีหรือให้ข้อมูลที่เป็นเท็จเกี่ยวกับคู่แข่ง โดยไม่ใช้กลยุทธ์ "ตัดราคาแบบทำลายตลาด" (Predatory Pricing) เพื่อแย่งลูกค้าแบบไม่ยั่งยืน
- ใช้กลยุทธ์ที่เน้นความแตกต่างแทนการแข่งขันด้วยราคา โดยการสร้างจุดขายที่เป็นเอกลักษณ์ (USP) เช่น เทคโนโลยีบ้านอัจฉริยะ ทำเลที่แตกต่างกัน เป็นต้น และพัฒนาโครงการให้ตรงกับกลุ่มเป้าหมายแทนการพยายามแข่งขันในทุกตลาด

2. การให้ความร่วมมือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน (Co-opetition: Competition + Cooperation)

- สนับสนุนมาตรฐานคุณภาพการก่อสร้างและความปลอดภัยที่ดีขึ้น
- เข้าร่วมสมาคมอสังหาริมทรัพย์เพื่อช่วยผลักดันกฎระเบียบที่เป็นธรรม

3. การแข่งขันโดยเน้นคุณค่าและนวัตกรรม

- พัฒนาโครงการให้มีเอกลักษณ์แทนการแข่งขันแบบ โดยใช้เทคโนโลยีใหม่ เช่น Smart Home ให้กับลูกค้า
- รักษาความซื่อสัตย์และความโปร่งใสในการตลาด โดยการให้ข้อมูลที่ถูกต้องของโครงการ และไม่ใช้การเปรียบเทียบกับคู่แข่ง แต่เน้นจุดแข็งของโครงการ
- เคารพทรัพย์สินทางปัญญา โดยไม่ใช้ข้อมูลภายในหรือข้อมูลลับของคู่แข่งที่ได้มาโดยไม่ถูกต้อง



4

การวิเคราะห์และ คำอธิบายของฝ่ายจัดการ



4.1. การวิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการที่จะกล่าวต่อไปนี้ จะอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกลุ่มบริษัท อีสริณ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) สำหรับงวดบัญชี ปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 ซึ่งจัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย (TFRS) ในรูปแบบของงบการเงินรวม (Consolidated basis)

1) ภาพรวมของผลการดำเนินงาน

บริษัท อีสริณ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นบริษัทอื่น (Holding Company) ที่มีธุรกิจหลักคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งประเภทโครงการแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ และโครงการแนวสูง ได้แก่ คอนโดมิเนียมแนวราบ (Low rise) และ คอนโดมิเนียมแนวสูง (High rise) โดยเป็นประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 28 โครงการ มูลค่าขายโครงการรวมประมาณ 23,335 ล้านบาท มีมูลค่าคงเหลือขายรวมประมาณ 10,632 ล้านบาท เป็นสินค้าที่สร้างเสร็จแล้วพร้อมขายหรืออยู่ระหว่างก่อสร้างที่เปิดขายแล้ว รวมถึงมีที่ดินรอการพัฒนาหรือที่อยู่ระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่เปิดขายรวมประมาณ 6,080 ล้านบาท และโครงการในอนาคตที่จะเปิดดำเนินการช่วงปี 2568-2569 อีกจำนวน 4 โครงการ มูลค่าขายโครงการรวมประมาณ 2,263 ล้านบาท ซึ่งคณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติการลงทุนดังกล่าวและปัจจุบันได้ลงทุนซื้อที่ดินแล้วทุกโครงการ



การประกอบธุรกิจและ
ผลการดำเนินงาน

การกำกับ
ดูแลกิจการ

งบการเงิน

เอกสารแนบ

ตารางแสดงสถานะโครงการเนวราบที่อยู่ระหว่างขายและโอนกรรมสิทธิ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

สถานะโครงการ	ลำดับ	ชื่อโครงการ	บริษัท	ลักษณะโครงการ	เปิดขาย	มูลค่าทั้งโครงการ		คงเหลือขาย		ที่ดินรอฟัฒนาหรืออยู่ระหว่างสร้าง	
						ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.
อยู่ระหว่าง การขายและ โอนกรรมสิทธิ์	1	ออสลิน 6	ORP	บ้านเดี่ยว	ต.ค.-54	320	927	---	---	---	---
				ทาวน์โฮม	ส.ค.-55	54	120	---	---	0	---
	2	บัสซิเนสเซ็นเตอร์ 1 รวมโชค	NHP	อาคารพาณิชย์	มี.ค.-55	62	368	2	15	---	---
	3	บัสฟ/ วงแหวน-สันกำแพง	ORP	บ้านเดี่ยว	เม.ย.-62	310	1,156	87	193	66	104
ปิดโครงการแล้ว				ทาวน์โฮม	ต.ค.-55	134	323	72	174	70	167
	4	ออสลิน 11 - แม่โจ้	ORP	บ้านเดี่ยว	เม.ย.-55	299	869	1	4	---	---
	5	ออสลิน 14 สันทราย -แม่โจ้	ORP	บ้านเดี่ยว	ส.ค.-55	55	135	0	0	---	---
				อาคารพาณิชย์		26	65	2	6	---	---
	6	เออร์เบิน มิกซ์ หางดง	ORG	อาคารพาณิชย์	ส.ค.-59	31	138	18	77	---	---
	7	ออสลิน วิลลส์ ดอนจัน	ORP	บ้านแฝด	ร.ค.-61	16	64	1	6	---	---
				ทาวน์โฮม		73	214	0	0	---	---
				อาคารพาณิชย์	ยังไม่เปิดขาย	4	12	4	12	4	12
อยู่ระหว่าง การขายและ โอนกรรมสิทธิ์	8	บัสฟ/ สันทราย - แม่โจ้	TCP	บ้านเดี่ยว	พ.ย.-63	357	1,332	280	1,035	252	920
	9	ฮาบีแทก วงแหวน - สันกำแพง	ORP	บ้านเดี่ยว	ส.ค.-64	269	1,622	234	1,376	218	1,285
				ทาวน์โฮม	ก.ย.-65	33	77	29	65	26	58
				อาคารพาณิชย์		4	12	4	12	4	12
	10	บัสฟ/ รวมโชค	ORP	บ้านเดี่ยว	ร.ค.-65	2	18	2	18	---	---
				บ้านแฝด		74	379	51	263	28	140
	11	ดี เอสเคป มหิดล	NH	บ้านเดี่ยว	ก.ย.-65	21	521	20	494	17	418
	12	ฮาบีแทก ซุปเปอร์ไฮเวย์	ORP	บ้านเดี่ยว	ก.ย.-66	165	1,170	153	1,083	132	921
	13	ออสลิน วิลลส์ โซดนา	ORP	บ้านแฝด	ร.ค.-66	26	146	25	140	14	79
				ทาวน์โฮม		81	271	58	195	34	109
	14	ออสลิน วิลลส์ ท่าเรือ	ORP	บ้านเดี่ยว	ก.พ.-67	6	27	6	27	5	22
				บ้านแฝด		96	311	88	281	66	206
	15	ออสลิน วิลลส์ สันทราย	ORP	บ้านเดี่ยว	ส.ค.-67	11	65	10	57	9	51
				บ้านแฝด		254	786	239	733	214	653
รวมโครงการเนวราบ						2,878	12,262	1,476	7,335	1,238	6,080
อยู่ระหว่าง การขายและ โอนกรรมสิทธิ์	1	เดอะ เน็กซ์ 1 รวมโชค	NHP	คอนโดมิเนียม	พ.ค.-54	261	506	30	64	---	---
	2	เดอะ เน็กซ์ 2 หอนงประทีป	NHP	คอนโดมิเนียม	พ.ค.-54	141	232	10	18	---	---
	3	เดอะ เน็กซ์ 3 รวมโชค-เทพปัญญา	NHP	คอนโดมิเนียม	ต.ค.-55	121	243	15	43	---	---
	4	ดี เอสตรา คอนโด	NH	คอนโดมิเนียม	ร.ค.-55	589	2,650	21	82	---	---
	5	อะไรซ์ มหิดล เฟส 1	NH	คอนโดมิเนียม	ส.ค.-61	191	474	38	89	---	---
		อะไรซ์ มหิดล เฟส 2	NH	คอนโดมิเนียม	ต.ค.-61	189	486	64	154	---	---
	6	เอสตรา สกายริเวอร์	NH	คอนโดมิเนียม	ต.ค.-62	523	2,380	35	221	---	---
	7	เดอะ เน็กซ์ เจ็ดยอด	NH	คอนโดมิเนียม	ส.ค.-62	78	186	12	25	---	---
	8	อะไรซ์ เจริญเมือง	NHP	คอนโดมิเนียม	ก.ค.-66	469	1,297	209	483	---	---
	9	เดอะ เน็กซ์ เจ็ดยอด 2	NH	คอนโดมิเนียม	ส.ค.-66	72	164	29	68	---	---
	10	เดอะ เน็กซ์ รวมโชค - ซิตี้ ฮอลล์ 1	NH	คอนโดมิเนียม	ส.ค.-66	79	170	23	44	---	---
	11	อะไรซ์ ไบรด์ ภูเก็ต	NH	คอนโดมิเนียม	ร.ค.-67	411	1,318	403	1,291	---	---
รวมโครงการเนวสูง						3,492	11,073	1,181	3,297	---	---
รวมโครงการเนวราบและเนวสูงทั้งหมด						6,370	23,335	2,657	10,632	1,232	6,080



รายได้ รายได้เกือบทั้งหมดของกลุ่มบริษัทมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการแนวราบและโครงการแนวสูง รายได้ให้เข้าจะมีสัดส่วนไม่ถึง 1% ของรายได้รวมแต่ละปี อาทิ รายได้ค่าเช่าพื้นที่เชิงพาณิชย์สำหรับทำธุรกิจร้านขายของหรือบริการภายในบริเวณอาคารคอนโดมิเนียม รายได้ให้เช่าอาคาร (นอกพื้นที่จัดสรร) รายได้ให้เช่าที่ดินทำตลาดทำการเกษตร เป็นต้น โดยปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและให้เช่ารวม 1,534.34 ล้านบาท 1,111.47 ล้านบาท และ 1,362.65 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับปี 2566 - 2567 กลุ่มบริษัทจะมียอดขายและยอดโอนจากโครงการต่างๆ รวมถึงแผนการเปิดดำเนินการของโครงการใหม่ ซึ่งครอบคลุมทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง สามารถตอบโจทย์กลุ่มลูกค้า ตั้งแต่ระดับกลางถึงระดับบน

ทุกปีบริษัทจะมีการวางแผนงานล่วงหน้า เน้นกระจายรายได้ไปยังโครงการแนวราบและคอนโดมิเนียม Low rise มากขึ้น ซึ่งคอนโดมิเนียม Low rise ใช้ระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 8 เดือนเพื่อให้พร้อมขายและโอนกรรมสิทธิ์ ก่อให้เกิดการรับรู้รายได้ที่ต่อเนื่อง โดยเฉพาะระหว่างช่วงเวลาที่ยังก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียม High rise ไม่แล้วเสร็จ ซึ่งโครงการคอนโดมิเนียมประเภท High rise ที่กล่าวจะพัฒนาต่อเนื่องกันทีละโครงการและมีระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 12 - 20 เดือน ขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการ โดยบริษัทมีแผนพัฒนาโครงการในปี 2566 - 2567 จะเปิดโครงการแนวราบ 6 โครงการมูลค่าขายรวมประมาณ 3,648.03 ล้านบาท และโครงการแนวสูง 3 โครงการมูลค่าขายรวมประมาณ 1,515.81 ล้านบาท เพื่อการกระจายการรับรู้รายได้ในอนาคตให้ต่อเนื่องสม่ำเสมอจากรายได้ของโครงการแนวราบ สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมแนวสูงที่จะเป็น Flagship ถัดมาจากโครงการ แอสตรา สกายริเวอร์ คือ โครงการ อะ-ไรซ์ เจริญเมือง ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างก่อสร้าง และเริ่มเปิดขายแล้วในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 มีมูลค่าโครงการประมาณ 1,050 ล้านบาท

กำไรขั้นต้น กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น สำหรับแต่ละโครงการจะขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิ การกำหนดราคาขายผลิตภัณฑ์สำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายตั้งแต่ลูกค้าฐานปานกลางถึงบน การบริหารจัดการต้นทุนทั้งต้นทุนค่าที่ดินและต้นทุนค่าก่อสร้าง การให้ส่วนลดหรือโปรโมชั่นที่จะเสนอให้ลูกค้าสำหรับแต่ละโครงการในแต่ละช่วงเวลา เป็นต้น โดยในปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 มีกำไรขั้นต้น 680.86 ล้านบาท 521.75 ล้านบาท และ 547.06 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 44.37% 46.94% และ 40.15% ต่อรายได้ ตามลำดับ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทมีนโยบายบริหารอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยอย่างน้อย 30% ด้วยการออกแบบผลิตภัณฑ์ที่สามารถตอบโจทย์ให้กับลูกค้า ซึ่งกลุ่มบริษัทมีการรีแบรนด์มาตั้งแต่ปี 2561 นั้น เป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้สามารถกำหนดราคาได้อย่างเหมาะสมกับผลิตภัณฑ์ หรือต้นทุนที่เกิดขึ้น รวมทั้งการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งผ่านมาบริษัทสามารถปฏิบัติได้ตามนโยบายนี้ สำหรับโครงการในอนาคตประเภทแนวราบ กลุ่มบริษัทมีนโยบายบริหารอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยอย่างน้อย 30% โดยกลุ่มบริษัทยังคงมีที่ดินที่ลงทุนซื้อมานานแล้วในอดีตที่มีศักยภาพในการนำไปพัฒนาโครงการแนวราบในจังหวัดเชียงใหม่อีกกว่า 600 ไร่ สำหรับโครงการแนวสูง Low rise กลุ่มบริษัทมีนโยบายบริหารอัตรากำไรขั้นต้นอย่างน้อย

33% แต่สำหรับโครงการแนวสูง High rise โครงการ อะ-ไรซ์ เจริญเมือง กลุ่มบริษัทมีนโยบายบริหารอัตรากำไรขั้นต้นอย่างน้อย 35% เนื่องจากเป็น Flagship project ถัดไป เน้นเจาะกลุ่มลูกค้าระดับกลาง (อัตรากำไรขั้นต้นจะน้อยกว่าโครงการ แอสตรา สกายริเวอร์ ซึ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับกลาง-บน) ทั้งนี้ การประเมินความเป็นไปได้ของโครงการหรืออัตรากำไรขั้นต้นทั้งแนวราบ-แนวสูงที่กล่าวข้างต้นเป็นการประเมินเชิง Conservative จากราคาฐาน (Base price) ก่อนปรับราคาเพิ่มตามนโยบายการกำหนดราคา รวมถึงปรับราคาตามปัจจัยของห้องชุดหรือบ้านแปลงนั้นๆ อาทิ ห้องมุม วิวดวงจันทร์ เป็นต้น

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ (ส่วนของบริษัทใหญ่) ในปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิ 280.92 ล้านบาท 180.51 ล้านบาท และ 140.56 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ 18.31% 16.24% และ 10.31% ต่อรายได้แต่ละปีตามลำดับ สำหรับปี 2565 และปี 2566 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า สาเหตุหลักจากการโอนกรรมสิทธิ์ โครงการ แอสตรา สกายริเวอร์ ที่ถือว่าเป็นอีกหนึ่งในโครงการไฮไลท์ของกลุ่มบริษัท ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูง ทั้งนี้โดยปกติแล้วอัตรากำไรของโครงการประเภทคอนโดมิเนียมจะสูงกว่าโครงการแนวราบ จึงส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยสูงขึ้นอย่างชัดเจน ประกอบกับค่าใช้จ่ายบริหารส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ จึงเกิดการประหยัดต่อขนาดเมื่อเทียบกับรายได้ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2567 กำไรสุทธิลดลงจากปีก่อนหน้า สาเหตุมาจากการค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้น เนื่องจากทางบริษัทฯ จำเป็นต้องกระตุ้นยอดขายในช่วงภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ชะลอตัว เลยมีการใช้ตัวแทนในการจัดจำหน่ายเพิ่มมากขึ้น โดยในปี 2567 ยอดโอนกรรมสิทธิ์โครงการแนวสูงส่วนใหญ่มายังคงเป็น โครงการแอสตรา สกายริเวอร์, โครงการเดอะเน็กซ์ รวมโชค-ซีดี ฮอลล์ 1 และโครงการเดอะเน็กซ์ เจ็ดยอด 2 ตามลำดับ นอกจากนี้ ยอดโอนกรรมสิทธิ์โครงการแนวราบส่วนใหญ่ ได้แก่ โครงการบิลล์ วงแหวน-สินทรัพย์, โครงการฮาบีแทก วงแหวน-สินทรัพย์ และโครงการบิลล์ รวมโชค ตามลำดับ





2) วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ประเภทโครงการ	เปิดขาย	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
				ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
1	อรัสิน 6 สันกำแพง	บ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม	ต.ค. 54	5.85	0.38%	1.99	0.18%	2.10	0.15%
2	บิสิฟ วงแหวนสันกำแพง	บ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม	ต.ค. 55	194.26	12.66%	139.52	12.55%	159.07	11.67%
3	อรัสิน 11 – แม่โจ้	บ้านเดี่ยว	เม.ย. 55	27.61	1.80%	4.43	0.40%	10.98	0.81%
4	อรัสิน 14 สันทราย-แม่โจ้	บ้านเดี่ยวและอาคารพาณิชย์	ส.ค. 55	8.96	0.58%	-	-	-	-
5	บิสิเนสเซ็นเตอร์ 1 รวมโชค	อาคารพาณิชย์	มี.ค. 55	22.58	1.47%	-	-	-	-
6	บิสิเนสเซ็นเตอร์ 3 กำรัว	อาคารพาณิชย์	เม.ย. 55	6.39	0.42%	-	-	-	-
7	เออร์เบิน มิกซ์ หางดง	อาคารพาณิชย์	ส.ค. 59	-	-	9.25	0.83%	3.87	0.28%
8	อรัสิน วิลลส์ ดอนจัน	ทาวน์โฮม และบ้านแฝด	ร.ค. 61	27.28	1.78%	4.24	0.38%	4.33	0.32%
9	บิสิฟ สันทราย-แม่โจ้	บ้านเดี่ยว	พ.ย. 63	97.95	6.38%	53.63	4.83%	36.07	2.65%
10	ฮาบีแทก วงแหวนสันกำแพง	บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์	ส.ค. 64	37.81	2.46%	51.84	4.66%	75.59	5.55%
11	ดี แอสเคป มหิดล	บ้านเดี่ยว	ก.ย. 65	-	-	26.68	2.40%	-	-
12	บิสิฟ รวมโชค	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด	ร.ค. 65	-	-	49.87	4.49%	55.41	4.07%
13	ฮาบีแทก ซุปเปอร์ไฮเวย์	บ้านเดี่ยว	ก.ย. 66	-	-	14.44	1.30%	49.74	3.65%
14	อรัสิน วิลลส์ โชตนา	ทาวน์โฮม และบ้านแฝด	พ.ย. 66	-	-	-	-	51.85	3.81%
15	อรัสิน วิลลส์ กำรัว	บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด	ก.พ. 67	-	-	-	-	25.57	1.88%
16	อรัสิน วิลลส์ สันทราย	บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด	ก.ค. 67	-	-	-	-	39.74	2.92%
17	ฮาบีแทก รวมโชค	บ้านเดี่ยว	ต.ค. 67	-	-	-	-	39.44	2.89%
รวมรายได้จากการขายโครงการแนวราบ (1) ¹				428.67	27.94%	355.90	32.02%	553.77	40.64%
1	เดอะ เน็กซ์ 1 รวมโชค	คอนโดมิเนียม Low rise	พ.ค. 54	4.58	0.30%	11.96	1.08%	19.50	1.43%
2	เดอะ เน็กซ์ 2 หอนงประทีป	คอนโดมิเนียม Low rise	พ.ค. 54	4.98	0.32%	2.24	0.20%	6.34	0.47%
3	เดอะ เน็กซ์ 3 รวมโชค-เทพปัญญา	คอนโดมิเนียม Low rise	ต.ค. 55	11.83	0.77%	-	-	-	-
4	ดี แอสตรา	คอนโดมิเนียม High rise	ร.ค. 55	51.46	3.35%	26.68	2.40%	33.28	2.44%
5	อะโธส มหิดล	คอนโดมิเนียม Low rise	ส.ค. 61	60.35	3.93%	63.35	5.70%	59.09	4.34%
6	เดอะ เน็กซ์ เจ็ดยอด	คอนโดมิเนียม Low rise	ต.ค. 61	19.45	1.27%	17.14	1.54%	18.36	1.35%
7	แอสตรา สกายริเวอร์	คอนโดมิเนียม High rise	ต.ค. 62	950.93	61.98%	563.53	50.70%	499.32	36.64%
8	เดอะ เน็กซ์ รวมโชค ซิตี้ ออรัล 1	คอนโดมิเนียม Low rise	ส.ค. 66	-	-	-	-	100.77	7.40%
9	เดอะ เน็กซ์ เจ็ดยอด 2	คอนโดมิเนียม Low rise	ส.ค. 66	-	-	-	-	59.17	4.34%
รวมรายได้จากการขายโครงการแนวสูง (2)				1,103.57	71.92%	684.91	61.62%	795.82	58.40%
รวมรายได้จากการขายทุกโครงการ (1) + (2)				1,532.25	99.86%	1,040.81	93.64%	1,349.59	99.04%
รายได้ขายที่ดินเปล่า ² (3)				-	-	67.00	6.03%	8.75	0.64%
รวมรายได้จากการให้เช่าและบริการ ³ (4)				2.10	0.14%	3.66	0.33%	4.31	0.32%
รายได้ (1) + (2) + (3) + (4)				1,534.34	100.00%	1,111.47	100.00%	1,362.65	100.00%
รายได้อื่นๆ ⁴				4.99		11.82		2.20	

หมายเหตุ : สัดส่วนร้อยละต่อรายได้

/1 สำหรับโครงการแนวราบกลุ่มบริษัทจะทยอยสร้างและทยอยขายตามแผนการขาย จึงเห็นว่าปีที่เปิดขายตั้งแต่อดีต แต่ยังคงมีการขายต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน

/2 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินเปล่า โดยเป็นที่ดินนอกจัดสรร บริษัทไม่มีนโยบายการขายที่ดินเพื่อขาย

/3 อาคารพาณิชย์หรือพื้นที่พาณิชย์ใดอาคารชุด เช่น พื้นที่เชิงพาณิชย์ในบริเวณโครงการคอนโดมิเนียมโครงการเดอะเน็กซ์ 1 - 3 อาคารสำนักงาน (นอกพื้นที่จัดสรร ซึ่งเดิมใช้เป็นสำนักงานขายเก่า) รวมถึงที่ดินเปล่าที่กลุ่มบริษัทถือกรรมสิทธิ์อยู่เพื่อรอนำไปพัฒนาโครงการในอนาคต กลุ่มบริษัทมีการบริหารจัดการให้เกิดประโยชน์สูงสุดโดยพิจารณาการให้เช่าระยะสั้นแก่บุคคลอื่น

/4 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นๆ เช่น รายได้จากการรับจองเงินทำสัญญา และ ค่าบัญชีจำหนัเงินประกันผลงาน (เกิดในปี 2566) เป็นต้น



รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงปี 2565 - ปี 2567 คิดเป็นสัดส่วน 93.64% - 99.86% ต่อรายได้รวม แบ่งเป็นรายได้จากการขายโครงการแนวราบ 27.94% 32.02% และ 40.64% ตามลำดับ และรายได้จากการขายโครงการแนวสูง 71.92% 61.62% และ 58.40% ตามลำดับ กลุ่มบริษัทจะบันทึกรับรู้รายได้จากการขายเมื่อโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้าทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวสูง สอดคล้องกับมาตรฐานการบัญชีสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่ผ่านมาบริษัทมีรายได้ทั้งจากแนวราบและแนวสูงสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน ขณะที่ในปี 2565 และปี 2566 บริษัทมีรายได้จากโครงการแนวสูง High-rise ในสัดส่วนที่สูงขึ้น โดยเฉพาะโครงการดิแอสตรา สกายริเวอร์ สอดคล้องกับกลยุทธ์ที่ผ่านมาในการพัฒนาโครงการโดยเน้นทั้งแนวราบและแนวสูงในแต่ละปี และมีโครงการคอนโดมิเนียม High-rise ที่ทยอยพัฒนาที่ละโครงการ ซึ่งโครงการคอนโดมิเนียม High-rise ใช้ระยะเวลาตั้งแต่ขออนุญาตฯ จนถึงก่อสร้างเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 2-3 ปี ซึ่งปีที่คอนโดมิเนียม High-rise สร้างเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์จะมียอดขายได้ที่เกิดขึ้นในปีที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์อย่างมีนัยสำคัญ จึงมีโครงการแนวสูงเป็นสัดส่วนรายได้หลักของปีนั้นๆ ซึ่งกลุ่มบริษัทได้วางแผนการเปิดโครงการใหม่สอดคล้องกับโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาส่งผลให้มีสินค้าสำเร็จรูปพร้อมขายพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ได้ตลอดเวลาเพื่อให้สามารถรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง ขณะที่ในปี 2567 บริษัทยังคงมีสัดส่วนรายได้จากโครงการแนวสูง High-rise ในระดับที่สูงกว่าโครงการแนวราบอยู่ โดยยังคงเป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการดิแอสตรา สกายริเวอร์ ที่ยังมีการส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ในห้องพักให้แก่ลูกค้า รวมถึงโครงการแนวสูง Low-rise ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปีนี้ได้แก่ โครงการ เดอะเน็กซ์ รวมโชค ซิตี้ฮอลล์ 1 และ โครงการ เดอะเน็กซ์ เจริญอด 2

สำหรับโครงการในอนาคตบริษัทจะเน้นการพัฒนาโครงการแนวราบในสัดส่วนที่มากขึ้นโดยเฉพาะในช่วง 2 ปีข้างหน้าจะมีการเปิดขายโครงการแนวราบใหม่ประมาณ 6 โครงการ มีมูลค่ารวม 3,648.03 ล้านบาท จากช่วงปี 2563 - ปี 2566 ที่ผ่านมาซึ่งมีการเปิดขายโครงการแนวราบใหม่เพียง 4 โครงการ ส่วนของโครงการแนวสูงยังคงมีการพัฒนาต่อเนื่องเช่นกันโดยในปี 2566 บริษัทเริ่มขายโครงการคอนโดมิเนียม Low-rise 2 โครงการ และโครงการคอนโดมิเนียม High-rise 1 โครงการแล้ว ซึ่งคาดว่าจะสร้างเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ประมาณช่วงปี 2567 - 2568 โดยบริษัทคาดการณ์ว่า ในปี 2568 จะมีสัดส่วนรายได้จากโครงการแนวสูง High-rise เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญและเป็นสัดส่วนหลักของรายได้ในแต่ละปีนั้นๆ นอกจากนี้ บริษัทมีการสรรหาที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต ประกอบกับกลุ่มบริษัทเองยังมีที่ดินเปล่าที่ลงทุนสะสมมาในอดีตกว่า 600 ไร่ที่ยังอยู่ระหว่างการพัฒนาต่อเนื่องหรือรอพัฒนาตามแผนงานที่วางไว้ ซึ่งฝ่ายจัดการมั่นใจว่าจะสามารถนำไปพัฒนาโครงการและรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง ควบคู่กับจุดแข็งด้านการออกแบบผลิตภัณฑ์ นโยบายการกำหนดราคาขายที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ในราคาที่ลูกค้าจับต้องได้และในระดับราคาที่สามารถแข่งขันได้

การเปลี่ยนแปลงรายได้ที่สำคัญ

สำหรับปี 2566 และปี 2567 กลุ่มบริษัทมีรายได้ลดลง 422.88 ล้านบาท และเพิ่มขึ้น 251.18 ล้านบาท หรือลดลง 27.56% และเพิ่มขึ้น 22.60% ตามลำดับเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยในปี 2566 บริษัทมีรายได้จากโครงการแนวราบที่สำคัญ ได้แก่ โครงการบีสิฟ วงแหวนสินท่าแพ โครงการอาบีแทก วงแหวนสินท่าแพ และ โครงการบีสิฟ สันทราย-แม่โจ้ สำหรับรายได้จากโครงการแนวราบที่ลดลง 72.77 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจาก โครงการแนวราบส่วนใหญ่อยู่ระหว่างก่อสร้างยังไม่พร้อมขายและโอนกรรมสิทธิ์ โดยเฉพาะโครงการบีสิฟ วงแหวน-สินท่าแพ เฟสถัดไป และโครงการอาบีแทก ซุปเปอร์ไฮเวย์ซึ่งเป็นโครงการใหม่เป็นต้น สำหรับรายได้จากโครงการแนวสูงที่สำคัญ ได้แก่ โครงการดิแอสตรา สกายริเวอร์ ซึ่งมีรายได้ลดลง 387.40 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อนหน้า เนื่องจากปี 2565 เป็นปีที่โครงการสร้างเสร็จและเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ สำหรับปี 2567 บริษัทมีรายได้จากโครงการแนวราบที่สำคัญ คือ โครงการบีสิฟ วงแหวนสินท่าแพ และโครงการใหม่ที่จะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ ได้แก่ โครงการออร์สวิน วิลล่า โซนา โครงการออร์สวิน วิลล่าท่าเรือ โครงการออร์สวิน วิลล่า สันทราย และโครงการอาบีแทก รวมโชค ส่วนรายได้จากโครงการแนวสูงที่สำคัญ คือ โครงการโครงการดิแอสตรา สกายริเวอร์ และโครงการใหม่ที่จะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ ได้แก่ โครงการเดอะเน็กซ์ รวมโชค ซิตี้ฮอลล์ 1 และโครงการเดอะเน็กซ์ เจริญอด 2

ทุกปีบริษัทจะมีการวางแผนงานล่วงหน้า เน้นกระจายรายได้ไปยังโครงการแนวราบและคอนโดมิเนียม Low rise มากขึ้น เพื่อให้เกิดการรับรู้รายได้ที่ต่อเนื่อง โดยการรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมประเภท High rise จะใช้เวลานานกว่า อันเนื่องมาจากการก่อสร้างจนกว่าจะพร้อมขายพร้อมโอนกรรมสิทธิ์นานกว่า โดยกลุ่มบริษัทมีแผนพัฒนาโครงการในปี 2566 - 2567 จะเปิดโครงการแนวราบ 6 โครงการมูลค่าขายรวมประมาณ 3,648.03 ล้านบาท และโครงการแนวสูง 3 โครงการมูลค่าขายรวมประมาณ 1,515.81 ล้านบาท เพื่อการกระจายการรับรู้รายได้ในอนาคตให้ต่อเนื่องสม่ำเสมอจากรายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยโครงการแนวราบ สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมแนวสูงที่จะเป็น Flagship ถัดมาจากโครงการดิแอสตรา สกายริเวอร์ คือ โครงการอะไรซ์ เจริญเมือง ปัจจุบันอยู่ระหว่างก่อสร้าง และเริ่มเปิดขายแล้วในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 มีมูลค่าโครงการประมาณ 1,050 ล้านบาท





ต้นทุนโครงการและกำไรขั้นต้น

ตารางแสดงต้นทุนโครงการ 2 ปีย้อนหลัง และปี 2567

	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ต้นทุนโครงการ	853.48	55.63%	589.72	53.06%	815.58	59.85%

หมายเหตุ : สัดส่วนต่อรายได้

ตารางแสดงกำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น (แยกตาม Segment) 2 ปีย้อนหลังและ ปี 2567

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
กำไรขั้นต้นจากการขายแนวราบ	175.89	41.03%	136.65	38.39%	197.04	35.58%
กำไรขั้นต้นจากการขายแนวสูง	502.88	45.57%	322.05	47.02%	339.50	42.66%
รวมกำไรขั้นต้น¹	680.86	44.37%	521.75	46.94%	547.06	40.15%

หมายเหตุ : กำไรขั้นต้นได้รวมส่วนของกำไรจากการขายที่ดินเปล่า และกำไรจากการให้เช่าและบริการแล้ว

ต้นทุนโครงการประกอบด้วย ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าพัฒนาระบบสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมที่เข้าเงื่อนไขตามมาตรฐานบัญชี¹ ประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในอนาคตเพื่อปันส่วนเข้าแต่ละหน่วย (กรณีเป็นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ซึ่งพัฒนาเป็นรายเฟสต้องประมาณการต้นทุนของทั้งโครงการ เช่น สโมสร ถนน สาธารณูปโภค ต้นทุนทางการเงิน เป็นต้น เพื่อบันทึกต้นทุนเข้าแต่ละหน่วย) และต้นทุนอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ ซึ่งบันทึกในงบฐานะทางการเงินรายการสินค้าคงเหลือ จะรับรู้เป็นต้นทุนขายเมื่อเกิดรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยให้แก่ลูกค้า ทั้งนี้ ในปี 2565 ถึง ปี 2567 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 53.06% – 59.85% ของรายได้ โดยต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ต้นทุนของค่ารับเหมาก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จ้างผู้รับเหมา (outsourcer) การจัดซื้อวัสดุก่อสร้างที่มีการตกลงราคาไว้ล่วงหน้าโดยเฉพาะวัสดุก่อสร้างที่กลุ่มบริษัทต้องจัดซื้อเป็นประจำ

กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น สำหรับแต่ละโครงการจะขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิ การกำหนดราคาขายผลิตภัณฑ์สำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายตั้งแต่ลูกค้าระดับกลางถึงระดับบน การบริหารจัดการต้นทุนทั้งต้นทุนค่าที่ดินและต้นทุนค่าก่อสร้าง การให้ส่วนลดหรือโปรโมชั่นที่จะเสนอให้ลูกค้า สำหรับแต่ละโครงการในแต่ละช่วงเวลา เป็นต้น

การเปลี่ยนแปลงต้นทุนขายและกำไรขั้นต้นที่สำคัญ

ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์จะแปรตามการรับรู้รายได้จากการขายซึ่งได้กล่าวไว้ในหัวข้อการเปลี่ยนแปลงรายได้ ในปี 2566 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนลดลง 263.76 ล้านบาท และปี 2567 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนเพิ่มขึ้น 225.86 ล้านบาท จากงวดเดียวกันปีก่อนหน้า ตามทิศทางของรายได้ที่เพิ่มขึ้น ในปี 2566 และปี 2567 กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้น 521.75 ล้านบาท และ 547.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 46.94% และ 40.15% ต่อรายได้ ตามลำดับ ซึ่งลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีแผนการระบายสินค้าค้าง Stock ของโครงการเก่า เช่น โครงการ ดี เอสตรา โครงการ เดอะ เน็กซ์ 1 - 3 เป็นต้น โดยมีการปรับราคายกให้เหมาะสม และเพิ่มโปรโมชั่นส่วนลดของแคมเปญรายการดังกล่าว (ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่องรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า) จะต้องนำไปหักกับรายได้ ทำให้รายได้ลดลง ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลงตาม

ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นในอนาคตกลุ่มบริษัทมีนโยบายบริหารอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยอย่างน้อย 30% ด้วยการออกแบบผลิตภัณฑ์ที่สามารถตอบโจทย์ให้กับลูกค้า ทำให้สามารถกำหนดราคาได้อย่างเหมาะสมกับผลิตภัณฑ์ หรือต้นทุนที่เกิดขึ้น รวมทั้งการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ กลุ่มบริษัทมีนโยบายบริหารอัตรากำไรขั้นต้นจากโครงการแนวราบเฉลี่ยอย่างน้อย 30% และโครงการแนวสูง Low rise อย่างน้อย 33% แต่สำหรับโครงการแนวสูง High rise โครงการ อ-ไอซ์ เจริญเมือง ที่เน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับกลาง คาดว่าจะมีอัตรากำไรขั้นต้นอย่างน้อย 35% (จะน้อยกว่าโครงการดี เอสตรา สกายริเวอร์ ซึ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับกลาง-บน)

¹ ต้นทุนของการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของที่ดินและการก่อสร้างพัฒนา ที่เข้าเงื่อนไขต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนสินค้า



ค่าใช้จ่าย

ตารางแสดงค่าใช้จ่าย 2 ปีย้อนหลัง และปี 2567

	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	187.61	12.17%	128.56	11.57%	205.93	15.11%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	130.17	8.44%	164.52	14.80%	166.21	12.20%
รวมค่าใช้จ่าย	317.78	20.71%	293.08	26.37%	372.14	27.31%

หมายเหตุ : สัดส่วนต่อรายได้

ค่าใช้จ่ายของกลุ่มบริษัท แบ่งออกเป็น 2 หมวดค่าใช้จ่าย ได้แก่ ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร โดยมีรายละเอียดค่าใช้จ่าย ดังนี้

ตารางแสดงต้นทุนในการจัดจำหน่าย 2 ปีย้อนหลัง และปี 2567

	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	34.88	2.27%	33.18	2.99%	53.94	3.96%
ค่านายหน้าบุคคลภายนอก	75.93	4.95%	38.46	3.46%	97.92	7.19%
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์	63.36	4.13%	45.59	4.10%	40.40	2.96%
เงินเดือนและค่าตอบแทนพนักงานขาย	9.26	0.60%	8.91	0.80%	10.94	0.80%
อื่นๆ ¹	4.18	0.27%	2.42	0.22%	2.74	0.20%
รวมต้นทุนในการจัดจำหน่าย	187.61	12.17%	128.56	11.57%	205.93	15.11%

หมายเหตุ : สัดส่วนต่อรายได้

¹ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับดูแลสวนของโครงการบริเวณสำนักงานใหญ่ ค่าประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาหลังการขาย ค่าใช้จ่ายจ้างซ่อมแซมบำรุงรักษาส่วนกลาง เป็นต้น

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย โดยส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายพัฒนาและปรับปรุงยอดขายได้ในแต่ละปี แบ่งได้เป็น 4 รายการสำคัญ ดังนี้

- **ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์** เป็นการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ผ่านช่องทางต่างๆ โดยฝ่ายการตลาดจะขออนุมัติงบประมาณค่าการตลาด และมีการประเมินผลการจัดกิจกรรมการตลาดเพื่อกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดเสนอผู้บริหารเป็นรายไตรมาส อาทิ ค่าโฆษณาผ่านช่องทางออนไลน์ การว่าจ้างทำสื่อโฆษณา ค่าเข้าป้ายโฆษณาตามทำเลสำคัญ ค่าใช้จ่ายในการจัดแสดงสินค้าที่ห้างสรรพสินค้าชั้นนำ รวมถึงค่าจ้างจัดงานประชาสัมพันธ์ เป็นต้น นอกจากนี้ รายการดังกล่าวยังรวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดโปรโมชั่นของเกมที่ให้เพิ่มเติมกับลูกค้าเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ อาทิ เครื่องใช้ไฟฟ้า บัตรกำนัล เป็นต้น โดยในปี 2565 - ปี 2567 กลุ่มบริษัทมีสัดส่วนค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ 2.27% - 3.96% ของรายได้
- **ค่านายหน้าบุคคลภายนอก** ประกอบด้วย ค่านายหน้าที่จ่ายให้แก่พนักงานที่เป็นผู้แนะนำและประสานงานให้เกิดการขาย ประสานงานการโอนรับเงินมัดจำ และประสานงานการโอนกรรมสิทธิ์ ค่านายหน้าบุคคลภายนอกที่แนะนำลูกค้าชาวต่างชาติสำหรับประเภทแนวสูงเป็นสำคัญ และลูกค้าชาวไทยทั้งประเภทแนวราบและแนวสูง ทั้งนี้ ผู้ที่จะมาเป็นนายหน้าให้แก่กลุ่มบริษัทจะต้องเป็นนิติบุคคลที่ประกอบธุรกิจนายหน้าเท่านั้น อัตราค่านายหน้ากำหนดตามเกณฑ์ประเมิน มีการทำสัญญานายหน้าทุกรายรูปแบบสัญญาปีต่อปีพร้อมระบุเงื่อนไขชัดเจน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะมีนายหน้าบุคคลภายนอกอีกประเภทหนึ่ง คือ ลูกบ้านในโครงการที่แนะนำให้บอกต่อลูกค้ารายอื่นให้เกิดการซื้อขาย (Word of mouth)

จะถูกจัดเป็นกลุ่มผู้นำพาให้เกิดการขาย กลุ่มบริษัทก็มีคำแนะนำให้เช่นกัน แต่ผู้นำพาจะต้องลงทะเบียนผ่านเว็บไซต์ของบริษัทเพื่อยืนยันตัวตน เป็นต้น โดยในปี 2565 - ปี 2567 กลุ่มบริษัทมีค่านายหน้าบุคคลภายนอก 3.46% - 7.19% ของรายได้

- **ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์** ค่าใช้จ่ายภาษีและค่าธรรมเนียมที่จะเกิดขึ้นเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย (เป็นประเภทต้นทุนในการจัดจำหน่ายเฉพาะส่วนที่บริษัทรับผิดชอบตามปกติ ยกเว้นกรณีกลุ่มบริษัทจัดโปรโมชั่นส่วนลดค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ที่บริษัทจ่ายแทนลูกค้า จะถูกนำไปบันทึกเป็นรายการส่วนหักลดรายได้ตามมาตรฐานบัญชี 15 เรื่องสัญญาที่ทำกับลูกค้า) โดยในปี 2565 - ปี 2567 กลุ่มบริษัทมีค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์คิดเป็น 2.96% - 4.13% ของรายได้ ซึ่งรายการดังกล่าวจะพัฒนาไปตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละปี
- **เงินเดือนและค่าตอบแทนพนักงานฝ่ายขาย** ได้แก่ เงินเดือนฝ่ายขายสวัสดิการ ค่าตอบแทนต่างๆ ของพนักงานฝ่ายขาย ซึ่งเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่พัฒนาและปรับปรุงตามรายได้และมีอัตราการปรับเพิ่มตามการปรับเพิ่มของเงินเดือน รวมถึงค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่นพนักงานขายที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์การจ่ายค่าคอมมิชชั่นพนักงานขายที่กำหนดไว้อย่างชัดเจน ทั้งนี้ ในปี 2565 - ปี 2567 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายเงินเดือนและค่าตอบแทนพนักงานฝ่ายขาย ในระดับประมาณ 8.91-10.94 ล้านบาทต่อปี หรือคิดเป็น 0.60% - 0.80% ของรายได้



การเปลี่ยนแปลงต้นทุนในการจัดจำหน่ายที่สำคัญ

ในปี 2566 ที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลง 59.06 ล้านบาท หรือลดลง 31.48% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งสอดคล้องกับยอดขายได้ที่ลดลง เนื่องจากในช่วงปลายปี 2565 มีรายการสำคัญโดยเฉพาะการเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการดี เอสดีร่า สกายริเวอร์ สอดคล้องกับยอดขายได้ปี 2565 ที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยเป็นการลดลงของรายการสำคัญ ได้แก่ ค่าขายหน้าบุคคลภายนอกลดลง 37.47 ล้านบาท และ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ลดลง 17.77 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับรายได้ที่ลดลง

ในปี 2567 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น 77.37 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 60.18% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งสอดคล้องกับยอดขายได้ที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของรายการสำคัญ ได้แก่ ค่าขายหน้าบุคคลภายนอกเพิ่มขึ้น 59.46 ล้านบาท จากค่าขายหน้าที่แนะนำลูกค้ามาซื้อโครงการดี เอสดีร่า สกายริเวอร์ เป็นหลัก และ ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์เพิ่มขึ้น 20.76 ล้านบาท เพื่อสนับสนุนโครงการที่เปิดใหม่ เช่น โครงการอะโรส โวบ์ ภูเก็ต และ โครงการอะโรส ฮิลล์ เป็นต้น

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายในการบริหาร 2 ปี ย้อนหลังและ ปี 2567

	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
เงินเดือนและค่าตอบแทนพนักงานและฝ่ายบริหาร	60.99	3.97%	67.61	6.08%	74.72	5.48%
ค่าส่วนกลางนิติบุคคลที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์	14.65	0.95%	14.88	1.34%	11.35	0.83%
ค่าบริการทางวิชาชีพ	10.15	0.66%	26.68	2.40%	14.88	1.09%
ค่าภาษีที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย และอื่นๆ	5.55	0.36%	7.72	0.69%	11.57	0.85%
อื่นๆ ¹	38.83	2.53%	47.63	4.29%	53.70	3.94%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	130.17	8.47%	164.52	14.80%	166.21	12.20%

หมายเหตุ : สัดส่วนต่อรายได้

/1 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนโครงการและส่วนสำนักงาน ค่าเสื่อมราคาที่ดินอาคารอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสินทรัพย์สิทธิการใช้ ค่าธรรมเนียมธนาคาร และค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร โดยส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายประจำที่มีอัตราการเติบโตในแต่ละปี แบ่งได้เป็น 4 รายการสำคัญ ดังนี้

- **เงินเดือนและค่าตอบแทนพนักงานและฝ่ายบริหาร** ประกอบด้วย เงินเดือน โบนัส สวัสดิการและค่าตอบแทนอื่นของพนักงานในส่วนสำนักงาน (รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏอยู่ในส่วน 7.4-7.5 ส่วนที่ 7 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ)
- **ค่าส่วนกลางนิติบุคคลที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์** กลุ่มบริษัทจะต้องรับผิดชอบชำระค่าส่วนกลางให้กับนิติบุคคลบ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับแปลงและห้องซึ่งยังไม่ได้ขายและโอนกรรมสิทธิ์
- **ค่าบริการทางวิชาชีพ** ประกอบด้วย ค่าบริการผู้สอบบัญชีในการตรวจสอบและสอบทานงบการเงิน ค่าบริการของผู้ตรวจสอบภายใน (outsourcer) ค่าบริการที่ปรึกษากฎหมาย ค่าบริการที่ปรึกษาทางการเงินในการเตรียมนำบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และค่าบริการวิชาชีพด้านอื่นๆ ที่กลุ่มบริษัทจำเป็นต้องใช้บริการในแต่ละช่วงเวลา
- **ค่าภาษี** ประกอบด้วย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าภาษีป้าย ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นๆ เป็นต้น

การเปลี่ยนแปลงค่าใช้จ่ายบริหารที่สำคัญ

ในปี 2566 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 34.35 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 26.39% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจาก (1) เงินเดือนและค่าตอบแทนพนักงานและผู้บริหารที่เพิ่มขึ้น 6.62 ล้านบาท จากการปรับเพิ่มฐานเงินเดือนและค่าตอบแทนประจำปี (2) ค่าบริการวิชาชีพที่เกี่ยวข้องกับการยื่นคำขอเสนอขายหุ้นต่อประชาชนครั้งแรกและการยื่นคำขอเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เพิ่มขึ้น 16.53 ล้านบาท (3) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เพิ่มขึ้น 8.80 ล้านบาท รายการหลักคือภาษีจากค่าบริการจัดการที่ ORN เรียกเก็บบริษัทน้อยเพิ่มขึ้นตามโครงการที่เริ่มดำเนินการมากขึ้น

ในปี 2567 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 1.69 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 1.03% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจาก (1) เงินเดือนและค่าตอบแทนพนักงานและผู้บริหารที่เพิ่มขึ้น 7.11 ล้านบาท จากการปรับเพิ่มฐานเงินเดือนและค่าตอบแทนประจำปี (2) ค่าบริการทางวิชาชีพลดลง 11.80 ล้านบาท จากค่าใช้จ่าย One-time expenses ที่เกิดขึ้นในปี 2566 (3) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เพิ่มขึ้น 6.38 ล้านบาท ตามโครงการที่เริ่มดำเนินการมากขึ้น



รายได้ทางการเงิน

ตารางแสดงรายได้ทางการเงิน 2 ปีย้อนหลัง และปี 2567

	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
รายได้ทางการเงิน	2.19	0.14%	1.62	0.15%	1.17	0.09%

หมายเหตุ : สัดส่วนต่อรายได้

รายได้ทางการเงิน ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับจากการฝากเงินประเภทออมทรัพย์กับสถาบันการเงิน และดอกเบี้ยรับอื่นๆ โดยในปี 2566 และปี 2567 กลุ่มบริษัทมีดอกเบี้ยรับจากสถาบันการเงิน เป็นสำคัญ

ต้นทุนทางการเงิน

ตารางแสดงต้นทุนทางการเงิน 2 ปีย้อนหลังและ ปี 2567

	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ต้นทุนทางการเงิน	11.04	0.72%	9.00	0.80%	1.60	0.12%

หมายเหตุ : สัดส่วนต่อรายได้

ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทมาจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน ซึ่งตามเงื่อนไขจะมีการค่าใช้จ่ายคือดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคาร ทั้งนี้ สำหรับต้นทุนทางการเงินที่บันทึกในงบกำไรขาดทุน ได้แก่ (1) ต้นทุนทางการเงินในส่วนของการระดมทุนจากการซื้อที่ดินและก่อสร้างที่โครงการดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ หรือต้นทุนทางการเงินจากการกู้ยืมที่ดินและยังไม่พัฒนาโครงการ ซึ่งต้นทุนทางการเงินประเภทนี้จะต้องนำไปบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนตามมาตรฐานบัญชี (ยกเว้น การระดมทุนของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ต้นทุนทางการเงินจะบันทึกเข้าไปเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนสินค้าคงเหลือ) (2) ต้นทุนทางการเงินจากการหนี้สินตามสัญญาคงค้างที่เป็นรายการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า

และ (3) ต้นทุนทางการเงินจากการระดมทุนที่คงค้าง ที่ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ

ในปี 2566 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินลดลง 2.04 ล้านบาท หรือลดลง 18.51% จากปีก่อนหน้า เนื่องจากการนำที่ดินที่มีอยู่มาพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจ ส่งผลให้ดอกเบี้ยของที่ดินที่นำมาพัฒนา สามารถบันทึกเป็นต้นทุนแทนการบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2567 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินลดลง 7.39 ล้านบาท หรือลดลง 82.17% จากปีก่อนหน้า เนื่องจาก ดอกเบี้ยจ่าย ที่เกิดจากการหนี้คงค้างโดยส่วนใหญ่จะเป็นของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ซึ่งทำให้ดอกเบี้ยจ่ายดังกล่าว ต้องบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนสินค้าคงเหลือ

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ (ส่วนของบริษัทใหญ่)

ตารางแสดงกำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ 2 ปีย้อนหลัง และ ปี 2567

	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	ล้านบาท	อัตรากำไรสุทธิ	ล้านบาท	อัตรากำไรสุทธิ	ล้านบาท	อัตรากำไรสุทธิ
กำไรสุทธิสำหรับปี	281.81	18.28%	180.94	16.08%	140.56	10.29%
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	280.92	18.22%	180.51	16.05%	140.56	10.29%
รายได้รวม ¹	1,541.52		1,124.91		1,366.02	

หมายเหตุ : ¹ รายได้รวม ประกอบด้วย รายได้จากการขาย รายได้อื่น และรายได้ทางการเงิน



กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ (ส่วนของบริษัทใหญ่) ในปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิ (ส่วนของบริษัทใหญ่) 280.92 ล้านบาท 180.51 ล้านบาท และ 140.56 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ 18.22% 16.05 และ 10.29% ต่อรายได้รวมตามลำดับ

ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งการลดลงสอดคล้องเป็นไปตามทิศทางเดียวกันกับการลดลงของรายได้ นอกจากนี้ยังมีอีกหนึ่งปัจจัยคือ รายจ่าย One-time expenses ซึ่งเป็นรายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ การเสนอยาหุ้นเพิ่มทุน เป็นต้น ทำให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2566 เพิ่มขึ้น

ปี 2567 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากสัดส่วนของต้นทุนขายสูงขึ้น 6.79% จากการให้โปรโมชั่นส่วนลดของแถมแก่ลูกค้า ซึ่งจะต้องหักกับรายได้ทำให้รายได้ลดลง และต้นทุนจัดจำหน่ายสูงขึ้น 3.54% จากการโปรโมชั่นเพื่อประชาสัมพันธ์โครงการใหม่ที่เกิดขึ้นในระหว่างปี ซึ่งทำให้สัดส่วนอัตรากำไรสุทธิลดลง เมื่อเทียบกับรายได้

3) การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

สินทรัพย์หมุนเวียน

	31 ธ.ค. 2565		31 ธ.ค. 2566		31 ธ.ค. 2567	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	203.31	6.09%	205.48	5.18%	164.74	3.42%
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	0.02	<0.01%	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7.66	0.23%	6.36	0.16%	6.67	0.14%
เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา	39.40	1.18%	48.48	1.22%	179.50	3.73%
สินค้าคงเหลือ	2,305.77	69.06%	2,964.07	74.73%	3,584.48	74.39%
เงินมัดจำที่ดิน	24.64	0.74%	80.00	2.02%	160.00	3.32%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,580.80	77.30%	3,304.39	83.31%	4,095.39	84.99%

หมายเหตุ : สัดส่วนสินทรัพย์แต่ละรายการเป็นการแสดงสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย เงินฝากประเภทออมทรัพย์ เป็นส่วนใหญ่ เงินสดย่อย เช็คฝากระหว่างทาง และเงินฝากกระแสรายวัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 205.48 ล้านบาท หรือคิดเป็น 5.18% ของสินทรัพย์รวม สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเท่ากับ 164.74 ล้านบาท หรือคิดเป็น 3.42% ของสินทรัพย์รวม ลดลงจำนวน 40.75 ล้านบาท

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

กลุ่มบริษัทไม่มีลูกหนี้การค้าเนื่องจากไม่มีนโยบายในการให้ลูกค้าผ่อนชำระค่าซื้อที่อยู่อาศัยหลังโอนกรรมสิทธิ์ กลุ่มบริษัทจะรับชำระค่าซื้อที่อยู่อาศัยเต็มจำนวนจากลูกค้าก่อนจึงจะโอนกรรมสิทธิ์ โดยลูกค้าจะต้องโอนเงินชำระหรือจ่ายด้วยเช็คหรือจะดำเนินการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินมาชำระทั้งจำนวน ณ วันนัดโอนกรรมสิทธิ์ รายการบัญชีนี้จึงมีเพียงรายการลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย ลูกหนี้กรมสรรพากรหรือภาษีที่รอคืนได้ (VAT ช้อ) เป็นสำคัญ จากยอดซื้อและติดตั้งเฟอร์นิเจอร์บิวท์อินห้องชุดคอนโดมิเนียมเป็นหลัก ที่บริษัทยังไม่ขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT ช้อ) เนื่องจากภายหลังเมื่อโอนห้องชุดพร้อมเฟอร์นิเจอร์บิวท์อินให้กับลูกค้าจะเกิดภาษีมูลค่าเพิ่มที่ต้องนำส่ง (VAT ขาย) จากเฟอร์นิเจอร์

ที่กล่าว ซึ่งนำมาสุทธกัน และรายงาน ก.พ. 30 ต่อไป โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีลูกหนี้หมุนเวียนอื่น 6.67 ล้านบาท คิดเป็น 0.14% ของสินทรัพย์รวม เป็นยอดภาษีที่รอคืนได้ (VAT ช้อ) ที่เกิดจากการจัดซื้อเฟอร์นิเจอร์บิวท์อินโครงการ แอสตรา สกายรีเวอร์ เป็นหลัก

เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา

กลุ่มบริษัทมีการจ่ายค่าบริการล่วงหน้าหรือมัดจำค่าสินค้าตามเงื่อนไขที่ตกลงกับผู้ให้บริการ (Service Provider) หรือซัพพลายเออร์ (Supplier) ประกอบด้วย (1) เงินจ่ายล่วงหน้าค่านายหน้าเมื่อลูกค้าที่นายหน้าจะนำชำระเงินมัดจำห้องชุด ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขสัญญาที่ตกลงไว้กับนายหน้าบุคคลภายนอก ซึ่งจะยังไม่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจนกว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าแล้ว (2) เงินจ่ายล่วงหน้าค่าวัสดุก่อสร้างหรือเฟอร์นิเจอร์ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขในข้อตกลงที่ทำไว้กับซัพพลายเออร์ ซึ่งเป็นงานที่ต้องส่งทำล่วงหน้า อาทิ เฟอร์นิเจอร์บิวท์อิน ห้องครัว ห้องอาบน้ำ งานประตุนหน้าต่าง งานพื้น เครื่องใช้ไฟฟ้าต่างๆ เป็นต้น (3) ค่าใช้จ่ายล่วงหน้าอื่นๆ เช่น เงินจ่ายผู้รับเหมาล่วงหน้า ค่าเบี้ยประกันภัยจ่ายล่วงหน้า เป็นต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญาจำนวน 48.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.08 ล้านบาท จากการจ่ายเงินผู้รับเหมาล่วงหน้า ของโครงการใหม่ที่จะก่อสร้าง เช่น โครงการเดอะเน็กซ์ รอมโซล ซิตี้ฮอลล์ 1 และ โครงการอะโรว์ เจริญเมือง เป็นสำคัญ



สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญาจำนวน 179.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 131.02 ล้านบาท จากค่านายหน้าบุคคลภายนอกจ่ายล่วงหน้า ของโครงการอะไรซ์ เจริญเมือง จำนวน 39.80 ล้านบาท และโครงการบีสิฟ วงแหวนสีนํ้าแพง จำนวน 19.08 ล้านบาท เป็นสำคัญ กลุ่มบริษัทยังมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าวัสดุก่อสร้าง เพอร์นิเจอร์ และเงินจ่ายล่วงหน้าผู้เหมา จำนวน 59.78 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่จะเป็นของโครงการแนวสูง

สินค้าคงเหลือ

	31 ธ.ค. 2565		31 ธ.ค. 2566		31 ธ.ค. 2567	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
อสังหาริมทรัพย์แนวสูง (ที่สร้างแล้วเสร็จ)	1,201.44	52.00%	823.19	27.76%	604.11	16.85%
อสังหาริมทรัพย์แนวราบ (ที่สร้างแล้วเสร็จ)	110.27	4.78%	386.36	13.03%	727.87	20.31%
สินค้าสำเร็จรูป	1,311.72	56.78%	1,209.55	40.79%	1,331.99	37.16%
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	457.05	19.78%	1,027.91	34.66%	1,112.30	31.03%
ต้นทุนพัฒนาโครงการ	519.01	22.46%	666.55	22.48%	1,020.38	28.47%
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนสินค้า	22.57	0.98%	61.56	2.08%	119.81	3.34%
งานระหว่างก่อสร้าง	998.62	43.22%	1,756.02	59.21%	2,252.50	62.84%
รวมสินค้าคงเหลือ ก่อนหักค่าเผื่อการลดลงมูลค่าสินค้าคงเหลือ	2,310.34	100.00%	2,965.57	100.00%	3,584.48	100.00%
หัก-ค่าเผื่อการลดลงมูลค่าสินค้าคงเหลือ	(4.57)		(1.51)		-	
รวมสินค้าคงเหลือสุทธิ	2,305.77		2,964.07		3,584.48	

หมายเหตุ : สัดส่วนรายการสินทรัพย์แต่ละรายการ เป็นการแสดงสัดส่วนต่อสินค้าคงเหลือก่อนหักค่าเผื่อฯ

สินค้าคงเหลือของกลุ่มบริษัทประกอบด้วย โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา และสินค้าสำเร็จรูปหรือโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้วเสร็จ โดยโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจะประกอบด้วย ที่ดินซึ่งคณะกรรมการบริหารอนุมัติให้เริ่มพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าว ค่าพัฒนาที่ดิน งานระหว่างก่อสร้าง เช่น งานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม ค่าเฟอร์นิเจอร์ตกแต่ง งานส่วนกลาง งานสโสร งานสาธารณูปโภค งานระบบไฟฟ้า ระบบน้ำ เป็นต้น รวมถึงต้นทุนทางการเงินจากการกู้ยืมสถาบันการเงินเพื่อซื้อที่ดินหรือพัฒนาโครงการดังกล่าว ซึ่งสามารถรวมเป็นต้นทุนสินค้าคงเหลือได้ตามมาตรฐานทางการบัญชี สำหรับสินค้าสำเร็จรูปคือโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้วเสร็จพร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ได้ โดยแบ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบซึ่งจะบันทึกเป็นสินค้าสำเร็จรูปเมื่อก่อสร้างอาคารหรือฟลันน์ๆ แล้วเสร็จ ขณะที่โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูงจะบันทึกเป็นสินค้าสำเร็จรูปเมื่อก่อสร้างทั้งโครงการแล้วเสร็จ พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า

สำหรับการพิจารณาค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ ทุกไตรมาสกลุ่มบริษัทจะพิจารณาจากมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับภายหลังหักค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องจากการขายสินค้าคงเหลือ (Net Realizable Value : NRV) ซึ่งจะพิจารณาจากมูลค่าสินค้าแต่ละยูนิตแต่ละโครงการตามราคาที่เราคาดว่าจะขายได้ อ้างอิงจากข้อมูลราคาขายล่าสุดหรือราคาขายในอดีตประกอบ หากพิจารณาแล้วพบว่ายูนิตใดที่มีมูลค่าที่คาดว่าจะขายได้หลังหักค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะมีเพิ่มเติมเพื่อให้เกิดการขายได้ต่ำกว่าต้นทุนสินค้าคงเหลือ กลุ่มบริษัทจะพิจารณาตั้งค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือยูนิตนั้นในงวดไตรมาสที่ถัดมา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีสินค้าคงเหลือเท่ากับ 2,305.77 ล้านบาท คิดเป็น 69.06% ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปีก่อนหน้า สาเหตุหลักจากกลุ่มบริษัทมีสินค้าสำเร็จรูปเพิ่มขึ้น 553.60 ล้านบาท จากโครงการ ดีเอสตรา สกายริเวอร์ ที่พัฒนาแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 4 ปี 2565 ในขณะที่สินค้าสำเร็จรูปแนวราบลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีสินค้าคงเหลือเท่ากับ 2,964.07 ล้านบาท คิดเป็น 74.73% ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปีก่อนหน้า จากการที่กลุ่มบริษัททยอยเริ่มพัฒนาที่ดินเพิ่มเติมเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต จากโครงการอาบีแทก รวมโชค โครงการเดอะเน็กซ์ เจ็ดยอด 2 และโครงการเดอะเน็กซ์ ซิตี้ฮอลล์ เป็นสำคัญ ถึงแม้ว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ของสินค้าให้แก่ลูกค้า โดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์แนวสูง (ที่สร้างแล้วเสร็จ) เป็นสำคัญด้วยเช่นกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีสินค้าคงเหลือเท่ากับ 3,584.48 ล้านบาท คิดเป็น 74.39% ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปีก่อนหน้า จากต้นทุนพัฒนาโครงการ ของโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง เป็นของโครงการแนวสูง เช่น โครงการอะไรซ์ เจริญเมือง โครงการเดอะเน็กซ์ เจ็ดยอด 2 และโครงการเดอะเน็กซ์ ซิตี้ ฮอลล์ 1 เป็นสำคัญ เป็นของโครงการแนวราบ เช่น โครงการอาบีแทก รวมโชค โครงการออร์สสิน วิลล์ สันทราย โครงการอาบีแทก ซุปเปอร์ไฮเวย์ และโครงการออร์สสิน วิลล์ โซดนา เป็นสำคัญ



เงินมัดจำที่ดิน

เงินมัดจำที่ดินเกิดจากการที่กลุ่มบริษัทจ่ายชำระแก่ผู้ขายที่ดิน เมื่อกลุ่มบริษัทพบที่ดินที่มีศักยภาพและได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริหารหรือคณะกรรมการบริษัทให้ลงทุนซื้อที่ดินแล้ว กลุ่มบริษัทจะดำเนินการตกลงกับผู้ขายที่ดินและจ่ายค่ามัดจำ ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่ตกลงร่วมกับผู้ขายที่ดิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมียอดเงินมัดจำที่ดิน จำนวน 160.00 ล้านบาท คิดเป็น 3.32% ของสินทรัพย์รวม โดยเป็นการมัดจำที่ดินในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ ที่จะซื้อเข้ามาพัฒนาโครงการในอนาคต (ศึกษารายละเอียดโครงการในอนาคตได้จาก หัวข้อ 2.2 โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท หัวข้อย่อย 1) ลักษณะผลิตภัณฑ์ และหัวข้อย่อย 6) โครงการในอนาคต)

สินทรัพย์ ไม่หมุนเวียน

	31 ธ.ค. 2565		31 ธ.ค. 2566		31 ธ.ค. 2567	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
เงินฝากธนาคารที่มีการผูกพันและข้อจำกัดการเบิกใช้	4.33	0.13%	2.23	0.06%	1.90	0.04%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	34.92	1.05%	57.96	1.46%	68.91	1.43%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	55.54	1.66%	84.72	2.14%	357.39	7.42%
สินทรัพย์สิทธิการใช้	4.00	0.12%	6.02	0.15%	8.51	0.18%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	5.60	0.17%	6.23	0.16%	11.07	0.23%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	3.33	0.10%	3.75	0.09%	8.39	0.17%
ที่ดินรอการพัฒนา	646.78	19.37%	494.57	12.47%	244.11	5.07%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3.58	0.11%	6.34	0.16%	22.73	0.47%
รวมสินทรัพย์ ไม่หมุนเวียน	758.08	22.70%	661.82	16.69%	723.02	15.01%

หมายเหตุ : สัดส่วนรายการสินทรัพย์แต่ละรายการ เป็นการแสดงสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน คือ รายการอสังหาริมทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทนำไปปล่อยเช่าแก่บุคคลภายนอก ได้แก่ (1) พื้นที่พาณิชย์ให้เช่าของโครงการเดอะเน็กซ์ 1-3 (2) พื้นที่พาณิชย์ให้เช่าในบริเวณคอนโดมิเนียมของโครงการ ดี แอสตรั และโครงการ แออสตรั สกายริเวอร์ (3) อาคารพาณิชย์ (นอกพื้นที่จัดสรร) และที่ดินให้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจเชิงพาณิชย์ เช่น ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ ตลาดสด/ตลาดนัดขายสินค้าเกษตรกรรม เป็นต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่า 68.91 ล้านบาทหรือคิดเป็น 1.43% ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อนหน้า เนื่องจากกลุ่มบริษัท ได้สร้างพื้นที่เช่าตลาดนัด กาดเดินเพลิน เชียงใหม่ เพื่อเป็นจุดสนใจให้ลูกค้าตัดสินใจซื้อบ้านของ โครงการ อรสิริ วิลล่า ก้าว ซึ่งอยู่บริเวณใกล้เคียง

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ประกอบด้วย ที่ดินที่เป็นพื้นที่ของสำนักงาน อาคารและสิ่งปลูกสร้างรวมถึงส่วนต่อเติมตกแต่งในส่วนของสำนักงานใหญ่ของบริษัทเป็นหลัก บ้านรับรองผู้บริหาร และบุคคลภายนอกที่มาให้บริการงานวิชาชีพต่างๆ อุปกรณ์ และยานพาหนะ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มีมูลค่าสุทธิ 357.39 ล้านบาท คิดเป็น 7.42% ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อนหน้า จากอาคารที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ของโรงเรียนนานาชาติ มิลล์ฮิลล์ประเทศไทย จำนวน 112.56 ล้านบาท และที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง ของสำนักงานขายโครงการ อะโธส์ โวล์ฟ กูเกิด จำนวน 106.18 ล้านบาท เป็นต้น

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้เป็นรายการบันทึกตามมาตรฐานรายการทางการเงินฉบับที่ 16 สัญญาเช่า ซึ่งจะบันทึกมูลค่าเช่าของทั้งสัญญาตามระยะเวลาที่คาดว่าจะใช้งานและสัญญามีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีเป็นต้นไป เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ ซึ่งรายการที่กลุ่มบริษัทเข้ามาเพื่อธุรกิจ ส่วนใหญ่เป็นการเช่าป้ายโฆษณาทั้งจากบุคคลภายนอก (รายละเอียดเอกสารแนบ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ประกอบธุรกิจ) และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (รายละเอียด ส่วนที่ 2.3 - 9 รายการระหว่างกัน) และเช่าสำนักงานขาย โครงการเน็กซ์เจ็ด ยอด 2 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สินทรัพย์สิทธิการใช้มีมูลค่าสุทธิเท่ากับ 8.51 ล้านบาทคิดเป็น 0.18% ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากสิ้นปีก่อนหน้าเนื่องจากการมีการเช่าป้ายโฆษณาเพิ่มขึ้น เพื่อโฆษณาโครงการและประชาสัมพันธ์การจัดโปรโมชันส่งเสริมการขายของโครงการต่างๆ และเช่าที่ดินเพื่อสร้างสำนักงานขายของ โครงการ อะโธส์ วิลล่า

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ประกอบด้วย โปรแกรมต่างๆ อาทิ โปรแกรมทางบัญชี (Real Estate Management System : RMS) โปรแกรมการใช้งานในสำนักงาน เป็นต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนมูลค่าสุทธิ 11.07 ล้านบาท คิดเป็น 0.23% ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสิ้นปีก่อนหน้า เนื่องจากมีค่าลิขสิทธิ์ ของโรงเรียนนานาชาติมิลล์ฮิลล์ ประเทศไทย



ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดินที่ยังไม่เริ่มพัฒนาโครงการ แต่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต ทั้งนี้ สามารถศึกษารายละเอียดแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ในหัวข้อ 2.2 โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท หัวข้อย่อย 1) ลักษณะผลิตภัณฑ์ และหัวข้อย่อย 6) โครงการในอนาคต และเอกสารแนบ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อ 1.4 ที่ดินรอการพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีที่ดินรอการพัฒนา รวมมูลค่า 494.57 ล้านบาท คิดเป็น 12.47% ของสินทรัพย์รวม ซึ่งลดลงจากปี 2565 จากการโอนไปเป็นที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการของโครงการแนวราบ เป็นสำคัญ สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีที่ดินรอการพัฒนา รวมมูลค่า 244.11 ล้านบาท คิดเป็น 5.07% ของสินทรัพย์รวม ซึ่งลดลงจากปี 2566 จากการโอนไปเป็นที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการและที่ดินเพื่อสร้างสำนักงานขาย ของโครงการ อะโธซ์ โฮม ภูเก็ต เป็นสำคัญ

หนี้สิน

หนี้สินหมุนเวียน

	31 ธ.ค. 2565		31 ธ.ค. 2566		31 ธ.ค. 2567	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	265.10	7.94%	536.20	13.52%	140.04	2.91%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	219.58	6.58%	250.83	6.32%	475.70	9.87%
หนี้สินที่เกิดขึ้นจากสัญญาหมุนเวียน	267.70	8.02%	98.96	2.50%	396.35	8.23%
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	188.00	3.90%
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	195.94	5.87%	431.28	10.87%	640.26	13.29%
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2.39	0.07%	2.94	0.07%	4.19	0.09%
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	37.54	1.12%	24.86	0.63%	3.26	0.07%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	988.25	29.60%	1,345.07	33.91%	1,847.79	38.35%

หมายเหตุ : สัดส่วนรายการหนี้สินแต่ละรายการ เป็นการแสดงสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 140.04 ล้านบาท ลดลงจำนวน 396.16 ล้านบาท จากการชำระคืนเงินกู้และปิดวงเงินกู้ ของโครงการ เดอะสตร้า สกายริเวอร์ และมีการเปลี่ยนเงื่อนไขการกู้ยืม จากเงินกู้ยืมระยะสั้นเป็นเงินกู้ยืมระยะยาว ของโครงการ บีสโพล สันทรายแม่โจ้ และโครงการออร์บัส วิลล่า สันทราย

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	31 ธ.ค. 2565		31 ธ.ค. 2566		31 ธ.ค. 2567	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.79	0.02%	-	0.00%	0.05	<0.01%
บุคคลหรือกิจการอื่น	30.06	0.90%	31.10	0.78%	78.61	1.63%
เจ้าหนี้การค้ารวม	30.85	0.92%	31.10	0.78%	78.66	1.63%
เงินประกันผลงานผู้รับเหมา	72.62	2.18%	44.56	1.12%	63.26	1.31%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9.23	0.28%	10.31	0.26%	41.36	0.86%
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	0.67	0.02%	0.76	0.02%	3.01	0.06%
เจ้าหนี้ค้างงานก่อสร้างรอเรียกเก็บ	63.56	1.90%	130.39	3.29%	240.12	4.98%
เงินปันผลค้างจ่ายผู้ถือหุ้นส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	0.00%	0.01	<0.01%	-	-
เจ้าหนี้อื่น ¹	42.65	1.28%	33.69	0.85%	49.28	1.02%
เจ้าหนี้อื่น	188.73	5.65%	219.72	5.54%	397.03	8.24%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	219.58	6.58%	250.83	6.32%	475.70	9.87%

หมายเหตุ : สัดส่วนรายการหนี้สินแต่ละรายการ เป็นการแสดงสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม

/1 - เจ้าหนี้อื่น ประกอบด้วย เจ้าหนี้นิติบุคคลจากค่าส่วนกลางของลูกค้าย่อยที่ได้รับมอบหมายให้เก็บค่าบริการ เจ้าหนี้ค่าสัญญาและมัดจำที่ถูกยกเลิกสัญญาฯ ซึ่งจะทยอย เป็นต้น



เจ้าหน้าที่การค้าและเจ้าหน้าที่หมุนเวียนอื่น มีรายการสำคัญ ดังนี้ 1) เจ้าหน้าที่การค้าประกอบด้วย เจ้าหน้าที่จากการว่าจ้างผู้รับเหมา และเจ้าหน้าที่จากการซื้อวัสดุก่อสร้าง 2) เจ้าหน้าที่เงินประกันผลงาน จากการที่ผู้รับเหมา (outsourcer) ถูกหักเงินประกันผลงานตามข้อตกลงที่ทำกับกลุ่มบริษัท เพื่อให้มีการรับประกันผลงานและบริการหลังการส่งมอบงาน โดยส่วนใหญ่กลุ่มบริษัทจะทำสัญญาผู้รับเหมาโดยกำหนดระยะเวลาหักเงินประกันผลงานไว้ 1-5 ปีขึ้นอยู่กับประเภทงานบริการและข้อตกลงกับผู้รับเหมา 3) เจ้าหน้าที่ค่าจ้างก่อสร้างรอเรียกเก็บ ประกอบด้วย ประมาณการเจ้าหน้าที่ปิดต้นทุนเป็นการตั้งประมาณการต้นทุนทั้งโครงการ อาทิ ค่าเก็บงานก่อนโอนกรรมสิทธิ์ ค่าบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคตลอดอายุโครงการ ต้นทุนการก่อสร้างเพื่อเป็นส่วนเข้าต้นทุนรายหน่วยให้ครบถ้วน และต้นทุนประมาณการตามความคืบหน้างาน จากการบันทึกบัญชีประมาณการเจ้าหน้าที่ที่จะเกิดขึ้นตามความคืบหน้างานที่รับรู้ควบคู่กับงานระหว่างก่อสร้าง (สินทรัพย์) หนี้ที่ยังไม่ถึงรอบการเบิกงวดงานของผู้รับเหมา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เจ้าหน้าที่การค้าและเจ้าหน้าที่หมุนเวียนอื่นมีมูลค่าเท่ากับ 250.83 ล้านบาท คิดเป็น 6.32% ของสินทรัพย์รวม โดยเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสิ้นปีก่อนหน้า เนื่องจากประมาณการเจ้าหน้าที่ปิดต้นทุนโครงการแนวราบเพิ่มขึ้น 56.89 ล้านบาท จากการประมาณการส่วนของสาธารณูปโภคเพื่อคำนวณต้นทุนสำหรับโครงการแนวราบระหว่างก่อสร้างเป็นสินค้าสำเร็จรูป และลดลง 28.07 ล้านบาท จากการคืนเงินประกันผลงานผู้รับเหมาเมื่อครบกำหนด เป็นสำคัญ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เจ้าหน้าที่การค้าและเจ้าหน้าที่หมุนเวียนอื่นมีมูลค่าเท่ากับ 475.70 ล้านบาท คิดเป็น 9.87% ของสินทรัพย์รวม โดยเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสิ้นปีก่อนหน้า เนื่องจากต้นทุนประมาณการตามความคืบหน้างานที่เพิ่มขึ้น ของโครงการแนวราบ จำนวน 52.97 ล้านบาท ของโครงการแนวสูง จำนวน 46.06 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นจากเจ้าหน้าที่การค้า เป็นค่าก่อสร้างและค่าวัสดุก่อสร้าง ที่รอการจ่ายในรอบถัดไป ซึ่งเป็นของโครงการแนวราบ จำนวน 15.04 ล้านบาท ของโครงการแนวสูงจำนวน 32.47 ล้านบาท เป็นสำคัญ

หนี้สินที่เกิดขึ้นจากสัญญาหมุนเวียน

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่เกิดขึ้นจากสัญญาหมุนเวียน จากเงินจอง เงินทำสัญญา เงินค้ำประกัน ที่ลูกค้าตกลงจองและทำสัญญาซื้อขายที่อยู่อาศัย โดยลูกค้ามีการจ่ายชำระเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่กลุ่มบริษัทแล้ว กลุ่มบริษัทจะรับรู้เงินจำนวนดังกล่าวเป็นรายได้ก็ต่อเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์แล้วเท่านั้น กรณีที่ลูกค้าเป็นฝ่ายผิดสัญญาจะซื้อขาย ซึ่งอาจเกิดจากการที่ลูกค้าไม่ทำตามสัญญาจะซื้อขายตามที่ตกลงกันได้ หรือลูกค้าไม่ชำระเงินค้ำประกัน หรือชำระเงินค้ำประกันเพียงบางส่วนและต่อมาไม่ได้ชำระต่อให้ครบถ้วนภายในกำหนดระยะเวลา รวมถึงเหตุอื่นใดที่เป็นสาระสำคัญ โดยกลุ่มบริษัทมีนโยบายการแจ้งหนังสือติดตามทวงถามตามนโยบายบริษัทก่อน และจะคืนเงินให้กับลูกค้า กรณีลูกค้าไม่ผ่านหรือ เสียชีวิต หรือผู้บริหารพิจารณาแล้วเห็นสมควร เป็นต้น กรณีอื่นๆ กลุ่มบริษัทจะรับเงินเป็นค่าชดเชยความเสียหายตามสัญญาจะซื้อขาย ซึ่งบริษัทถือปฏิบัติตามกฎหมาย ดังนี้

- ตามความเห็นที่ปรึกษากฎหมายเกี่ยวกับเงินจองและเงินทำสัญญา ซึ่งเป็นเงินประกันว่าลูกค้าจะเข้ามาลงนามและปฏิบัติตามสัญญา จะซื้อขายที่ดิน กรณีลูกค้าเป็นฝ่ายผิดสัญญาจะซื้อขายตามที่กล่าว บริษัทมีสิทธิรับเงินจอง เงินทำสัญญา หรือรวมเรียกว่า “เงินมัดจำ” ได้ทันทีตามหลักกฎหมายมาตรา 378 (2) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่หากลูกค้าเห็นว่าเงินมัดจำมีจำนวนที่สูงเกินควร ลูกค้ามีสิทธิฟ้องศาลเพื่อพิจารณาว่าเงินมัดจำสูงเกินควรหรือไม่ ซึ่งไม่มีกฎหมายบัญญัติอายุความไว้โดยเฉพาะ จึงต้องปรับใช้อายุความทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งกำหนด 10 ปี ทั้งนี้บริษัทพิจารณาแล้วว่าจำนวนที่เรียกเก็บเงินจอง เงินทำสัญญา ไม่สูงเกินสมควรเมื่อเทียบกับราคาก่อสร้างหรือห้องชุด รวมเงินมัดจำประมาณ 5% ของราคายาว อีกทั้งที่ผ่านมาไม่เคยมีกรณีที่ลูกค้าดำเนินการฟ้องร้องเป็นคดีความไม่อาจเป็นการฟ้องร้องทางอ้อมผ่านสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) หรือฟ้องร้องทางตรงต่อศาล ทั้งนี้ กรณีไม่เข้าเงื่อนไขการคืนเงินและภายหลังจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารอนุมัติให้ยกเลิกสัญญาจะซื้อขายและรับเงินที่กล่าวแล้ว บริษัทมีนโยบายบัญชีให้ตั้งพักเงินมัดจำไว้ที่รายการเจ้าหน้าที่ยกเลิกสัญญา รอรับรู้เป็นรายได้เมื่อครบระยะเวลา 2 ปี นับจากวันที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารอนุมัติยกเลิกสัญญาจะซื้อขายและอนุมัติรับเงินมัดจำ
- ตามความเห็นที่ปรึกษากฎหมายเกี่ยวกับเงินค้ำประกัน เงินค้ำประกันเป็นส่วนหนึ่งของการชำระราคาทรัพย์สิน กรณีลูกค้าเป็นฝ่ายผิดสัญญาจะซื้อขายตามที่กล่าว บริษัทจะรับเงินค้ำประกันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อขาย โดยเงินค้ำประกันที่รับถือเป็นเบี้ยปรับซึ่งบริษัทมีสิทธิรับได้ตามสัญญา ลูกค้ามีสิทธิฟ้องศาลเพื่อพิจารณาว่าเงินค้ำประกันที่มีจำนวนที่สูงเกินควรหรือไม่ ซึ่งไม่มีกฎหมายบัญญัติอายุความไว้โดยเฉพาะ จึงต้องปรับใช้อายุความทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งกำหนด 10 ปี ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายบัญชีให้ตั้งพักเงินค้ำประกันไว้ที่รายการเจ้าหน้าที่ยกเลิกสัญญา รอรับรู้เป็นรายได้เมื่อครบระยะเวลา 10 ปี นับจากวันที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารอนุมัติยกเลิกสัญญาจะซื้อขายและอนุมัติรับเงินค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่เกิดขึ้นจากสัญญาหมุนเวียน 98.96 ล้านบาทคิดเป็น 2.50% ของสินทรัพย์รวม ซึ่งลดลงจากสิ้นปีก่อนหน้าเนื่องจากมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าของโครงการแอสตรา สกายริเวอร์ เป็นสำคัญ ส่งผลให้หนี้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาหมุนเวียนกลับรายการออกเพื่อรับรู้เป็นรายได้ สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่เกิดขึ้นจากสัญญาหมุนเวียน 396.35 ล้านบาท คิดเป็น 8.23% ของสินทรัพย์รวม (รายละเอียดปรากฏในส่วนที่ 2.2.-ข้อ 1 โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท หัวข้องานที่ยังไม่ส่งมอบ) ซึ่งเพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อนหน้า จากการรับเงินจองเงินทำสัญญาและเงินค้ำประกันจากลูกค้า ของโครงการอะโรว์ เจริญเมือง และโครงการบัสฟิว วงแหวนสินทรัพย์ เป็นสำคัญ



เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 188.00 ล้านบาท จากการกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการของโครงการแนวราบ เช่น โครงการฮาบีแทก วงแหวนสินท่าแพ โครงการฮาบีแทก รวมโชค โครงการเออร์เบิร์ตบิกซ์ บ้านเด่นราชเวช และโครงการภาคเคินเพลินเซียงใหม่ เป็นต้น รวมถึงชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน บางส่วน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ครบกำหนดชำระในปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ระยะยาวที่ครบกำหนดใน 1 ปี จำนวน 640.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 208.98 ล้านบาท จากการกู้ยืมเพื่อซื้อที่ดินรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคตและบางส่วนสำหรับการจ่ายเงินปันผลเป็นสำคัญ ทั้งนี้ เงินกู้ระยะยาวที่ครบกำหนดในปี บริษัทชำระคืนหนี้สถาบันการเงินจะเป็นไปตามอัตราปลอดจำนอง ที่กำหนดตามเงื่อนไขของสถาบันการเงิน เพื่อปลอดจำนองห้องชุดสำหรับนำไปโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า โดยเป็นการประมาณการชำระคืนในส่วนโครงการจะเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2568 นี้ โดยแบ่งเป็นโครงการแนวราบ ได้แก่ โครงการฮาบีแทก รวมโชค, โครงการออร์บิส วิลล่า สันทราย, โครงการออร์บิส วิลล่า โซนา และโครงการอื่นๆ รวมเป็นจำนวนเงิน 500.15 ล้านบาท โครงการแนวสูง ได้แก่ โครงการอะโรว์ เจริญเมือง และ โครงการอะโรว์ ฮิลล์ รวมเป็นจำนวนเงิน 104.93 ล้านบาท รวมไปถึงเงินกู้ที่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาอีกจำนวน 35.18 ล้านบาท

หนี้สินไม่หมุนเวียน

	31 ธ.ค. 2565		31 ธ.ค. 2566		31 ธ.ค. 2567	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน-สุทธิ	168.74	5.05%	212.16	5.35%	174.02	3.61%
หุ้นกู้	-	-	-	-	295.83	6.14%
หนี้สินตามสัญญาเช่า-สุทธิ	1.74	0.05%	3.23	0.08%	4.57	0.09%
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	10.41	0.31%	12.40	0.31%	13.24	0.27%
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	0.09	<0.01%	0.08	<0.01%	26.92	0.56%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.25	0.01%	-	-	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	181.23	5.43%	227.87	5.75%	514.57	10.68%
รวมหนี้สิน	1,169.48	35.03%	1,572.94	39.66%	2,362.37	49.03%

หมายเหตุ : สัดส่วนรายการหนี้สินแต่ละรายการ เป็นการแสดงสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (รวมส่วนที่ครบกำหนดชำระในปี)

กลุ่มบริษัทมีการกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนในการซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งแนวราบและแนวสูง กลุ่มบริษัททยอยเบิกใช้เงินกู้ตามแผนงานก่อสร้าง และมีการชำระคืนในอัตราส่วนที่กำหนดเทียบกับราคายาหรือมูลค่าที่กำหนดของแต่ละแบบบ้านตามเงื่อนไขของสถาบันการเงินเพื่อปลอดจำนองห้องชุดหรือที่อยู่อาศัยสำหรับนำไปโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าต่อไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวรวมจำนวน 364.68 ล้านบาท (ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปีจำนวน 195.94 ล้านบาท และเงินกู้ระยะยาวส่วนที่เหลือจำนวน 168.74 ล้านบาท) โดยเป็นการเบิกเงินกู้เพิ่มเติมมาเป็นค่าก่อสร้างโครงการ ฮาบีแทก วงแหวนสินท่าแพ และกู้ยืมเพื่อซื้อที่ดินทำโครงการใหม่ที่จะเปิดขายในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ระยะยาวรวมจำนวน 643.44 ล้านบาท (ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปีจำนวน 431.28 ล้านบาท และเงินกู้ระยะยาวส่วนที่เหลือจำนวน 212.16 ล้านบาท) ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน

278.76 ล้านบาท จากการกู้ยืมเพื่อซื้อที่ดินรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคตและบางส่วนสำหรับการจ่ายเงินปันผล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ระยะยาวรวมจำนวน 814.28 ล้านบาท (ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปีจำนวน 640.26 ล้านบาท และเงินกู้ระยะยาวส่วนที่เหลือจำนวน 174.02 ล้านบาท) ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 170.84 ล้านบาท จากการกู้ยืมเพื่อซื้อที่ดินและค่าก่อสร้างของโครงการใหม่ เช่น โครงการอะโรว์ วิลล์ ภูเก็ต, โครงการอะโรว์ เจริญเมืองและ โครงการออร์บิส วิลล่า สันทราย เป็นต้น

หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีหุ้นกู้ จำนวน 295.83 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้ เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2567 เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ค่อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งครบกำหนดไถ่ถอน 20 ธันวาคม 2569 ที่ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดจำนวน 300.00 ล้านบาท (300,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000) หุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.25 ต่อปี เพื่อรองรับการพัฒนาของโครงการอะโรว์ เจริญเมือง เป็นสำคัญและเป็นเงินทุนหมุนเวียน



หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน (รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี)

กลุ่มบริษัทบันทึกหนี้สินตามสัญญาเช่าเป็นไปตามมาตรฐานรายการทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า โดยแสดงมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของเงินที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่คาดว่าจะใช้งานคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของกลุ่มบริษัท ซึ่งรายการหนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทเป็นการเช่าป้ายโฆษณาสำหรับการประชาสัมพันธ์โครงการ ทั้งการเช่าป้ายจากบุคคลภายนอก (รายละเอียดเพิ่มเติมตามเอกสารแนบ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ประกอบธุรกิจ) และการเช่าป้ายจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (รายละเอียดเพิ่มเติมตามส่วนที่ 2.3 – 9 รายการระหว่างกัน) และเช่าอาคารสำนักงานภายใต้โครงการเดอะเน็กซ์-เจ็ดยอด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินตามสัญญาเช่ารวม 4.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.81 ล้านบาท จากสิ้นปีก่อนหน้า เนื่องจากการเช่าพื้นที่ติดป้ายเพื่อการโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการที่มีจำนวนโครงการเพิ่มขึ้น ตามการเปิดขายโครงการในแต่ละช่วงเวลา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินตามสัญญาเช่ารวม 6.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.02 ล้านบาท จากการเช่าอาคารสำนักงานจากบุคคลภายนอกเพื่อเป็นสำนักงานขายของโครงการเดอะเน็กซ์ เจ็ดยอด

ขณะที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินตามสัญญาเช่ารวม 8.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.61 ล้านบาท จากการเช่าที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อสร้างสำนักงานขายของ โครงการ อะโอส วิลล่า

ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน คือ การผูกพันของกลุ่มบริษัทที่ต้องจ่ายชดเชยตามกฎหมายแรงงานให้กับพนักงานเมื่อเกษียณอายุ ออกจากงาน และมีอายุงานตามระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งคำนวณและบันทึกตามการประเมินของนักคณิตศาสตร์ประกันภัยในแต่ละปี

ส่วนของผู้ถือหุ้น

	31 ธ.ค. 2565		31 ธ.ค. 2566		31 ธ.ค. 2567	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,093.50	32.75%	1,500.00	37.82%	1,500.00	31.13%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-	0.00%	189.20	4.77%	189.20	3.93%
ส่วนต่างจากการเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนในบริษัทย่อย	5.17	0.15%	5.17	0.13%	5.17	0.11%
ส่วนเกินทุนจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน	791.10	23.69%	791.10	19.95%	791.10	16.42%
ส่วนต่างจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(155.87)	(4.67%)	(155.87)	(3.93%)	(155.87)	(3.23%)
กำไรสะสม	432.48	12.95%	60.49	1.52%	123.25	2.56%
• จัดสรรสำรองตามกฎหมาย	31.52	0.94%	64.29	1.62%	65.06	1.35%
• ยังไม่ได้จัดสรร	400.96	12.01%	(3.80)	(0.10%)	58.19	1.21%
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	2,166.39	64.88%	2,390.09	60.26%	2,452.85	50.91%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	3.02	0.09%	3.18	0.08%	3.19	0.07%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,169.41	64.97%	2,393.27	60.34%	2,456.04	50.97%

หมายเหตุ : สัดส่วนรายการส่วนของผู้ถือหุ้นแต่ละรายการ เป็นการแสดงสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีทุนจดทะเบียนและทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วจำนวน 1,093.50 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2567 บริษัทจะมีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วจำนวน 1,500 ล้านบาท เนื่องจากในวันที่ 18 - 20 ตุลาคม 2566 บริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 406,500,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.49 บาทให้แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) โดยมีมูลค่าที่ตราไว้ 1.00 บาท และได้นำหุ้นสามัญเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในวันที่ 30 ตุลาคม 2566

ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 406,500,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.49 บาทแก่ประชาชนทั่วไป โดยมีมูลค่าที่ตราไว้ 1.00 บาท ทำให้มีส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจำนวน 189.20 ล้านบาท

ส่วนเกินทุนจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน

ส่วนเกินทุนจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน เกิดจากในปี 2558 บริษัทจัดโครงสร้างกลุ่มบริษัทโดยวิธีการเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อรองรับการแลกหุ้น (Share-Share Swap) กับบริษัทย่อยทั้งหมด 11 บริษัท (ซึ่งภายหลังควบรวมกิจการเหลือ 5 บริษัท) ซึ่งคำนวณอัตราการแลกหุ้นโดยใช้มูลค่าที่ตราไว้ของแต่ละบริษัทในการคำนวณ จึงทำให้เกิดผลต่างกับมูลค่าตามบัญชีของบริษัทย่อย 11 บริษัท ภายใต้รายการส่วนเกินจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกันเท่ากับ 791.10 ล้านบาท

ส่วนต่างจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน

ในปี 2562 กลุ่มบริษัทซื้อกิจการ 1 บริษัทที่เกี่ยวข้อง เข้ามาเป็นบริษัทย่อย ส่งผลให้เกิดส่วนต่างจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกันเท่ากับ 155.87 ล้านบาท



ทุนสำรองตามกฎหมาย

บริษัทมีการจัดสรรกำไรเป็นทุนสำรองตามกฎหมายอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิหลังจากหักส่วนของขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองนี้จะมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน ซึ่งเป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีทุนสำรองตามกฎหมาย 65.06 ล้านบาท คิดเป็น 1.35% ของสินทรัพย์รวม หรือคิดเป็น 4.34% ของทุนจดทะเบียน 1,500 ล้านบาท

กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร

กลุ่มบริษัทมีกำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 58.19 ล้านบาท คิดเป็น 1.21% ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อนหน้าอันเป็นผลมาจากกำไรที่เกิดขึ้นของปี 2567 จำนวน 140.56 ล้านบาท และบริษัทได้มีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในปี 2567 จำนวน 75.00 ล้านบาท ทั้งนี้ การแสดงมูลค่ากำไรสะสมของบริษัทตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2565 , ปี 2566 และปี 2567 มิได้สะท้อนมูลค่ากำไรสะสมที่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ หากแต่ได้รับผลกระทบจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลต่อการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน กำไรสะสมของทุกบริษัทย่อย ณ วันรวมธุรกิจจึงต้องเปลี่ยนไปแสดงมูลค่าอยู่ภายใต้ “ผลแตกต่างจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน” อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถแสดงผลกำไรสะสมส่วนที่ยังไม่ได้จัดสรรของกลุ่มบริษัทตามงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2565, ปี 2566 และปี 2567 ได้ดังนี้

กำไร/(ขาดทุน) สะสมส่วนที่ยังไม่ได้จัดสรร ตามงบการเงินเฉพาะกิจการ	31 ธันวาคม 2565 ล้านบาท	31 ธันวาคม 2566 ล้านบาท	31 ธันวาคม 2567 ล้านบาท
บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	75.45	145.54	83.14
บริษัท นอร์ทโอม จำกัด	710.20	156.10	252.07
บริษัท นอร์ทโอม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	93.58	80.44	70.46
บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด	(21.98)	(28.65)	(36.84)
บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	236.55	284.99	330.25
บริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด	(4.95)	1.82	(0.11)
บริษัท ทิชาพร จำกัด	34.09	41.79	42.54
บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด	-	-	(7.19)

กระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด	ปี 2565 ล้านบาท	ปี 2566 ล้านบาท	ปี 2567 ล้านบาท
กำไรสำหรับปี	281.81	180.94	140.56
เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา(เพิ่มขึ้น)ลดลง	99.23	(9.08)	(131.02)
สินค้าคงเหลือ(เพิ่มขึ้น)ลดลง	471.71	(2.79)	(251.70)
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(125.25)	(168.74)	297.38
ที่ดินรอการพัฒนา(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(672.75)	(230.17)	(106.72)
จ่ายเงินมัดจำค่าที่ดิน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(158.28)	(313.30)	(80.00)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	6.72	(11.53)	133.91
อื่นๆ	27.34	2.41	4.51
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(69.47)	(552.26)	(2.10)
เงินสดรับ(จ่าย)สุทธิจากเงินฝากประจำที่มีการผูกพัน	(4.06)	2.10	0.33
เงินสดรับจากการขายทรัพย์สินทางการเงินหมุนเวียนอื่น	17.90	0.02	-
เงินสดจ่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(7.16)	(2.47)	(10.87)
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	(8.60)	(34.76)	(205.36)
อื่นๆ	1.96	0.58	(1.77)



งบกระแสเงินสด	ปี 2565 ล้านบาท	ปี 2566 ล้านบาท	ปี 2567 ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	0.04	(34.52)	(217.66)
เงินสดรับ(จ่าย)สุทธิสำหรับเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	0.06	271.11	(314.56)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	560.05
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(372.05)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	1,132.85	622.51	730.89
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาว	(993.85)	(343.74)	(641.65)
เงินสดจ่ายเงินปันผล	-	(552.51)	(75.00)
เงินสดรับจากการขายหุ้น	-	595.70	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	-	-	295.83
อื่นๆ	(3.06)	(4.10)	(4.49)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	136.00	588.96	179.02
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) – สุทธิ	66.56	2.18	(40.75)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	136.74	203.31	205.48
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	203.31	205.48	164.74

ในปี 2565 กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานสุทธิ 69.47 ล้านบาท โดยมีรายการสำคัญ คือ (1) การลงทุนในที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้น 672.75 ล้านบาท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการสำหรับปี 2566-2567 (2) เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดินเพิ่มขึ้น 158.28 ล้านบาท สำหรับซื้อที่ดินที่มีศักยภาพในจังหวัดเชียงใหม่สำหรับโครงการในอนาคต และ (3) มีเงินค้างวัดที่ยังไม่รับรู้รายได้ลดลง 125.25 ล้านบาท เกิดจากการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ ดีเอสตรา สกายริเวอร์ ในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2565 จึงรับรู้เงินค้างวัดไปในรายได้ ในขณะที่มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมการลงทุนเล็กน้อย โดยมีการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม 17.90 ล้านบาท แต่นำเงินไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และนำไปเข้าในบัญชีเงินฝากประจำที่มีการผูกพันเพิ่มขึ้น และกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิ 136.00 ล้านบาท จากการได้รับเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 1,132.85 ล้านบาท เพื่อรองรับการลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการ อาบีเทก วงแหวนสินค้าแพง และลงทุนซื้อที่ดินทำโครงการใหม่ที่จะเปิดขายในอนาคต ในขณะที่มีการชำระคืนหนี้ให้แก่สถาบันการเงินตามเงื่อนไขไป 993.85 ล้านบาท ส่งผลให้ในปี 2565 กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น 66.57 ล้านบาท สิ้นปีจึงมียอดเงินสดเพิ่มขึ้นเป็น 203.31 ล้านบาท

ในปี 2566 กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานสุทธิ 552.26 ล้านบาท โดยมีรายการสำคัญ คือ (1) เงินค้างวัดที่ยังไม่รับรู้รายได้ลดลง 168.74 ล้านบาท จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจึงรับรู้รายได้จากเงินจอง เงินทำสัญญา เงินค่างานที่รับมาก่อนหน้านี้ (2) เงินจ่ายซื้อที่ดินรอการพัฒนาและจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดินรวมกัน 543.47 ล้านบาท บริษัทมีกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงานที่สำคัญ ได้แก่ กำไรสุทธิ 180.94 ล้านบาท ขณะที่กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรม

การลงทุนสุทธิ 34.52 ล้านบาท จากการสร้างสำนักงานขายด้านหน้าโครงการ อะโรช เจริญเมือง ที่เปิดขายในงวดไตรมาสที่ 3 ปี 2566 และสร้างโครงข่ายโฆษณาหน้าโครงการอาบีเทก ซุปเปอร์ไฮเวย์ รวมถึงต่อเติมตกแต่งสำนักงานใหญ่ของบริษัท ในขณะที่มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมการจัดหาเงินสุทธิ 588.96 ล้านบาท โดยการได้รับเงินกู้ระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน 893.62 ล้านบาท เพื่อรองรับการซื้อที่ดินและจ่ายเงินปันผลบางส่วน ขณะที่จ่ายเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 343.74 ล้านบาท ตามเงื่อนไขเพื่อปลอดจำนองและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ ดีเอสตรา สกายริเวอร์ เป็นสำคัญ ประกอบกับการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลไปจำนวน 552.51 ล้านบาท และได้รับเงินจากการขายหุ้น IPO จำนวน 595.70 ล้านบาท สรุปแล้วกลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น 2.18 ล้านบาท สิ้นปีจึงมียอดเงินสดเพิ่มขึ้นเป็น 205.48 ล้านบาท

ในปี 2567 กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานสุทธิ 2.10 ล้านบาท โดยมีรายการสำคัญ คือ (1) สิ้นค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น 251.70 ล้านบาท จากต้นทุนการพัฒนาของโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง เช่น โครงการอะโรช เจริญเมือง โครงการอาบีเทก รวมโชค และโครงการออสติน วิลล์ สันทราย เป็นต้น (2) เงินจ่ายซื้อที่ดินรอการพัฒนาและจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดินรวมกัน 186.72 ล้านบาท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต บริษัทมีกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงานที่สำคัญ ได้แก่ กำไรสุทธิ 140.56 ล้านบาท และหนี้สินที่เกิดขึ้นจากสัญญาหนุณเวียนเพิ่มขึ้น 297.38 ล้านบาท จากการรับเงินจอง เงินทำสัญญา เงินค่างาน จากลูกค้าของโครงการอะโรช เจริญเมือง เป็นสำคัญ ขณะที่กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนสุทธิ 217.66 ล้านบาท จากการสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างของโรงเรียน



นานาชาติ มีผลสืบเนื่องมาจากการดำเนินงานขายโครงการอ-ไอซ์ ไวบ์ ภูเก็ต และสำนักงานขายโครงการอ-ไอซ์ ภูเก็ต ในขณะที่มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมการจัดหาเงินสดสุทธิ 179.02 ล้านบาท โดยการได้รับเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน 730.89 ล้านบาท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในระหว่างปี และจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 641.65 ล้านบาท ตามเงื่อนไขเพื่อปลอดจำนองและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ แอสตรา สกายริเวอร์ เป็นสำคัญ รวมถึงการได้รับเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 560.02 ล้านบาท และจ่ายเงินแล้ว 372.05 ล้านบาท ประกอบกับกลุ่มบริษัทมีการออกหุ้นกู้ ซึ่งเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ค่อยมีสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 300.00 ล้านบาท เพื่อรองรับการพัฒนาของโครงการอ-ไอซ์ ภูเก็ต เป็นสำคัญ ส่งผลให้ในปี 2567 กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิลดลง 40.75 ล้านบาท สิ้นปีจึงมีเงินสดลดลงเป็นจำนวน 164.74 ล้านบาท

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยและการผูกพัน

ในปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย เท่ากับ 34.30 เท่า 28.16 เท่า และ 116.86 เท่า ตามลำดับ ปี 2566 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวลดลง เนื่องจากมี EBITDA ลดลงเป็น 253.38 ล้านบาท และมีต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นเป็น 9.00 ล้านบาท จากการที่บริษัทมีการกู้ยืมเพื่อซื้อที่ดินและจ่ายปันผลบางส่วนเป็นสำคัญ ในปี 2567 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้น เนื่องจากมี EBITDA ลดลงเป็น 191.60 ล้านบาท ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินลดลงเป็น 1.60 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงมีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยที่อยู่ในเกณฑ์ที่ดี

ในปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน เท่ากับ 0.82 เท่า 0.26 เท่า และ 0.24 เท่า ตามลำดับ สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวลดลงอย่างมาก เนื่องจากมีเงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี เพิ่มขึ้นจาก 195.94 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2565 เป็น 431.28 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566 เนื่องจากการกู้ยืมเพื่อซื้อที่ดินและจ่ายเงินปันผลบางส่วน ซึ่งจะทยอยชำระคืนด้วยกระแสเงินสดจากการโอนขายที่อยู่อาศัยในโครงการให้แก่ลูกค้าตามแผนการขายและแผนการโอนกรรมสิทธิ์ที่กำหนดไว้ โดยเป็นไปตามอัตราปลอดจำนองที่กำหนดตามเงื่อนไขของสถาบันการเงิน ในปี 2567 บริษัทมีอัตราส่วนที่ลดลงเล็กน้อย เนื่องจากมี EBITDA ลดลงจาก 253.38 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566 เป็น 191.60 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2567

สภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง เท่ากับ 2.61 เท่า 2.46 เท่า และ 2.22 เท่าตามลำดับ และมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว เท่ากับ 0.21 เท่า 0.16 เท่า และ 0.09 เท่าตามลำดับ โดยอัตราส่วนสภาพคล่องคำนวณจากสินทรัพย์หมุนเวียนหารด้วยหนี้สินหมุนเวียน และอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วคำนวณจากสินทรัพย์หมุนเวียนไม่รวมสินค้าคงเหลือหารด้วยหนี้สินหมุนเวียน ทั้งนี้ โดยเฉลี่ยแล้วกลุ่มบริษัทมีสภาพคล่องหมุนเร็วกว่า 1 เท่า เนื่องจากสินค้าคงเหลือ คือ อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์เป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นปกติของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 กลุ่มบริษัทมีระยะเวลาวงจรมีเงินสด เท่ากับ 413 วัน 759 วัน และ 544 วันตามลำดับ โดยในปี 2566 บริษัทมีระยะเวลาวงจรมีเงินสดเพิ่มขึ้น เนื่องจากต้นทุนขายลดลงจาก 853.48 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2565 เป็น 589.72 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566 รวมถึงมีปริมาณสินค้าคงเหลือโดยเฉลี่ยเพิ่มสูงขึ้นจากปี 2565 จากการที่มีการก่อสร้างโครงการใหม่ๆ สำหรับในปี 2567 บริษัทมีระยะเวลาวงจรมีเงินสดที่ลดลง เนื่องจากการเร่งการขาย และระบายสินค้าออกไปค่อนข้างมาก ทำให้ต้นทุนขายเพิ่มขึ้นเป็น 815.58 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินอยู่ในระดับดี และยังคงเพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจตามแผนงานที่วางเป้าหมายไว้

กล่าวโดยสรุป กลุ่มบริษัทมีระยะเวลาวงจรมีเงินสดโดยเฉลี่ยนานประมาณ 1.5–2.5 ปี เป็นไปตามภาวะปกติของธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากระยะเวลาในการเริ่มต้นพัฒนาก่อสร้างโครงการจนถึงการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับโครงการแนวราบประมาณ 7-8 เดือน และโครงการแนวสูงที่ไม่เข้าข่ายต้องขอ EIA มีระยะเวลาพัฒนาโครงการประมาณ 8 เดือน ขณะที่โครงการแนวสูงที่เข้าข่ายต้องขอ EIA จะมีระยะเวลาพัฒนาโครงการประมาณ 12–20 เดือน ในขณะที่กลุ่มบริษัทจะได้รับชำระค่าสินค้าเป็นเงินสดเต็มจำนวนจากลูกค้าเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ ประกอบกับการได้รับเครดิตคอมในการชำระค่าสินค้าและบริการจากลูกค้า นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังมีการบริหารจัดการกระแสเงินสดและการจัดหาเงินทุนเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอย่างเหมาะสม ทั้งจากกระแสเงินสดภายในกิจการ และการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ทำให้กลุ่มบริษัทสามารถบริหารสภาพคล่องและวงจรมีเงินสดเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจในอนาคตได้อย่างต่อเนื่อง

4.2 ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินในอนาคต

ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน

กลุ่มบริษัทอาจได้รับผลกระทบจากการที่สถาบันการเงินมีความเข้มงวดมากขึ้นในการปล่อยสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ซึ่งทางกลุ่มบริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงนี้เป็นอย่างดี จึงมีการเตรียมพร้อมการยื่นข้อมูลโครงการต่าง ๆ เพื่อขอวงเงินกู้ไว้ก่อนที่จะมีการเริ่มก่อสร้าง หรือพัฒนาโครงการนั้นๆ เพื่อให้การอนุมัติวงเงินสินเชื่อมีระยะเวลาที่สอดคล้องพอดีกับการเริ่มพัฒนาและก่อสร้างกับโครงการนั้นๆ รวมถึงทางกลุ่มบริษัทได้มีการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับทางสถาบันการเงิน รวมถึงการชำระหนี้และดอกเบี้ยที่ทางบริษัทมีประวัติการชำระที่ดีมาโดยตลอด และการปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาวงเงินสินเชื่อที่ได้ตกลงกับทางสถาบันการเงินมาอย่างดี จึงส่งผลทำให้ระยะเวลาที่ผ่านมาทางบริษัทได้รับการอนุมัติวงเงินสินเชื่อในโครงการต่าง ๆ มาอย่างสม่ำเสมอ



การปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินค่อนข้างมาก และหลากหลายโครงการ ดังนั้นการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยย่อมส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัท และนำไปสู่ต้นทุนของโครงการที่เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งทางบริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงนี้เป็นอย่างดี ซึ่งในช่วงปีถัดไป ทางบริษัทมองว่าอัตราดอกเบี้ยน่าจะกำลังเข้าสู่แนวโน้มขาลง ดังนั้นทางบริษัทจึงมองว่าน่าจะเป็นปัจจัยเชิงบวกให้กับทางบริษัทในเรื่องของต้นทุนทางการเงินที่ลดลง รวมถึงกำลังซื้อสิ่งหาปริมาณของลูกค้าย่อยมีโอกาสกลับมาเติบโตมากขึ้นไปอีก

4.3 สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบตรวจสอบของบริษัท	:	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดบัญชีปี 2565 ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565
ผู้สอบบัญชี	:	นางสุวิมล กฤตยาเกียรติ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 2982 จากบริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (ผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.)
การแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี	:	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปี ณ วันที่เดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน (PAEs)
งบตรวจสอบของบริษัท	:	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดบัญชีปี 2566 ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566
ผู้สอบบัญชี	:	นางสุวิมล กฤตยาเกียรติ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 2982 จากบริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (ผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.)
การแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี	:	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปี ณ วันที่เดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน (PAEs)
งบตรวจสอบของบริษัท	:	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดบัญชีปี 2567 ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2567
ผู้สอบบัญชี	:	นางสุวิมล กฤตยาเกียรติ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 2982 จากบริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (ผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.)
การแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี	:	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปี ณ วันที่เดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน (PAEs)





4.4 ตารางสรุปงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงิน

ในการแสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท จะใช้ข้อมูลจากงบการเงิน ดังนี้

ตารางแสดงข้อมูลงบการเงินที่ใช้

รายการ	รอบปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2565	รอบปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2566	รอบปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2567
งบฐานะการเงิน	ข้อมูลปี 2565 จากข้อมูลงบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ) รอบบัญชีปี 2565 ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565	ข้อมูลปี 2566 จากข้อมูลงบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ) รอบบัญชีปี 2566 ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566	ข้อมูลปี 2567 จากข้อมูลงบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ) รอบบัญชีปี 2567 ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2567
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
งบกระแสเงินสด			

1) สรุปรายการแสดงฐานะการเงิน

งบฐานะการเงิน	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	203.31	6.09%	205.48	5.18%	164.74	3.42%
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	0.02	0.00%	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7.66	0.23%	6.36	0.16%	6.67	0.14%
เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา	39.40	1.18%	48.48	1.22%	179.50	3.73%
สินค้าคงเหลือ	2,305.77	69.06%	2,964.07	74.73%	3,584.48	74.39%
เงินมัดจำที่ดิน	24.64	0.74%	80.00	2.02%	160.00	3.32%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,580.80	77.30%	3,304.39	83.31%	4,095.39	84.99%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีการผูกพันและ ข้อจำกัดการเบิกใช้	4.33	0.13%	2.23	0.06%	1.90	0.04%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	34.92	1.05%	57.96	1.46%	68.91	1.43%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	55.54	1.66%	84.72	2.14%	357.39	7.42%
สินทรัพย์สิทธิการใช้	4.00	0.12%	6.02	0.15%	8.51	0.18%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	5.60	0.17%	6.23	0.16%	11.07	0.23%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	3.33	0.10%	3.75	0.09%	8.39	0.17%
ที่ดินรอการพัฒนา	646.78	19.37%	494.57	12.47%	244.11	5.07%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3.58	0.11%	6.34	0.16%	22.73	0.47%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	758.08	22.70%	661.82	16.69%	723.02	15.01%
รวมสินทรัพย์	3,338.88	100.00%	3,966.21	100.00%	4,818.41	100.00%
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	265.10	7.94%	536.20	13.52%	140.04	2.91%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	219.58	6.58%	250.83	6.32%	475.70	9.87%
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา-หมุนเวียน	267.70	8.02%	98.96	2.50%	396.35	8.23%
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	188.00	3.90%
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	195.94	5.87%	431.28	10.87%	640.26	13.29%
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2.39	0.07%	2.94	0.07%	4.19	0.09%
ภาษีเงินได้递延บุคคลค้างจ่าย	37.54	1.12%	24.86	0.63%	3.26	0.07%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	988.25	29.60%	1,345.07	33.91%	1,847.79	38.35%



งบฐานะการเงิน	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	168.74	5.05%	212.16	5.35%	174.02	3.61%
หุ้นกู้	-	-	-	-	295.83	6.14%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1.74	0.05%	3.23	0.08%	4.57	0.09%
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	10.41	0.31%	12.40	0.31%	13.24	0.27%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	0.09	0.00%	0.08	0.00%	26.92	0.56%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.25	0.01%	-	-	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	181.23	5.43%	227.87	5.75%	514.57	10.68%
รวมหนี้สิน	1,169.48	35.03%	1,572.94	39.66%	2,362.37	49.03%
ทุนจดทะเบียน	1,093.50		1,500.00		1,500.00	
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,093.50	32.75%	1,500.00	37.82%	1,500.00	31.13%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-	0.00%	189.20	4.77%	189.20	3.93%
ส่วนต่างจากการเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนในบริษัทย่อย	5.17	0.15%	5.17	0.13%	5.17	0.11%
ส่วนเกินจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน	791.10	23.69%	791.10	19.95%	791.10	16.42%
ส่วนต่างจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(155.87)	(4.67%)	(155.87)	(3.93%)	(155.87)	(3.23%)
กำไรสะสม						
- จัดสรรสำรองตามกฎหมาย	31.52	0.94%	64.29	1.62%	65.06	1.35%
- ยังไม่ได้จัดสรร	400.96	12.01%	(3.80)	(0.01%)	58.19	1.21%
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	2,166.39	64.88%	2,390.09	60.26%	2,452.85	50.91%
- ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	3.02	0.09%	3.18	0.08%	3.19	0.07%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,169.41	64.97%	2,393.27	60.34%	2,456.04	50.97%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	3,338.88	100.00%	3,966.21	100.00%	4,818.41	100.00%



2) สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
รายได้ ¹	1,534.34	100.00%	1,111.47	100.00%	1,362.65	100.00%
รวมต้นทุน	(853.48)	(55.63%)	(589.72)	(53.06%)	(815.58)	(59.85%)
กำไรขั้นต้น	680.86	44.37%	521.75	46.94%	547.06	40.15%
รายได้อื่น ²	4.99	0.33%	11.81	1.06%	2.20	0.16%
กำไรก่อนหักค่าใช้จ่าย	685.85	44.70%	533.56	48.00%	549.27	40.31%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(187.61)	(12.23%)	(128.55)	(11.57%)	(205.93)	(15.11%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(130.17)	(8.48%)	(164.52)	(14.80%)	(166.21)	(12.20%)
รวมค่าใช้จ่าย	(317.78)	(20.71%)	(293.07)	(26.37%)	(372.14)	(27.31%)
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	368.08	23.99%	240.49	21.63%	177.13	13.00%
รายได้ทางการเงิน	2.19	0.14%	1.62	0.15%	1.17	0.09%
ต้นทุนทางการเงิน	(11.04)	(0.72%)	(9.00)	(0.81%)	(1.60)	(0.12%)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	359.22	23.41%	233.11	20.97%	176.70	12.97%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(77.41)	(5.05%)	(52.17)	(4.69%)	(36.14)	(2.65%)
กำไรสำหรับปี	281.81	18.37%	180.94	16.28%	140.56	10.32%

หมายเหตุ : /1 สัดส่วนต่อรายได้

/2 รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้จากการรับเงินจองและเงินทำสัญญาจากลูกค้า และ ตัดบัญชีจำหน่ายเงินประกันผลงาน เป็นต้น

3) สรุปรายการกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กำไรสำหรับปี	281.81	180.94	140.56
รายการปรับกระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ(จ่าย)			
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	77.41	52.17	36.14
รายได้ทางการเงิน	(2.19)	(1.62)	(1.17)
ต้นทุนทางการเงิน	11.04	9.00	1.60
(กำไร) ขาดทุนจากการขายและตัดจำหน่ายทรัพย์สิน	1.52	0.06	0.39
(กำไร) ขาดทุนจากการขายและวัดมูลค่าเงินลงทุน	(0.01)	(0.00)	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	8.47	11.27	13.33
หนี้สงสัยจะสูญ	0.57	-	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	2.17	2.18	(1.67)
เงินสดจ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(0.17)	(0.19)	(0.98)
ผลขาดทุน (โอนกลับ) จากการด้อยค่าที่ดินติดการจำยอม	1.61	1.68	2.90
ผลขาดทุน (โอนกลับ) จากการด้อยค่าทรัพย์สิน	-	2.87	(2.87)



งบกระแสเงินสด	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(1.40)	1.30	(0.31)
เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา (เพิ่มขึ้น) ลดลง	99.23	(9.08)	(131.02)
สินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	471.71	(2.79)	(251.70)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(0.67)	27.95	9.90
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	6.72	(11.53)	133.91
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(125.25)	(168.74)	297.38
ที่ดินรอการพัฒนา (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(672.75)	(230.17)	(106.72)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(158.28)	(313.30)	(80.00)
หนี้สินไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น (ลดลง)	0.04	(0.25)	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	1.61	(448.25)	59.67
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(25.52)	(8.02)	(0.64)
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(45.56)	(95.99)	(61.13)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(69.47)	(552.26)	(2.10)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดรับ(จ่าย)สุทธิจากเงินฝากประจำที่มีการผูกพัน	(4.06)	2.10	0.33
เงินสดรับจากการขายทรัพย์สินทางการเงินหมุนเวียนอื่น	17.90	0.02	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์เพื่อการลงทุน	(7.16)	(2.47)	(10.87)
เงินสดรับจากการขายทรัพย์สิน	-	0.09	2.53
เงินสดรับจากรายได้ทางการเงิน	2.19	1.62	1.17
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	(8.60)	(34.76)	(205.36)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(0.23)	(1.13)	(5.47)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	0.04	(34.52)	(217.66)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับ (จ่าย) สุทธิสำหรับเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	0.06	271.11	(314.56)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	560.05
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(372.05)
เงินสดจ่ายชำระหนี้ตามสัญญาเช่า	(3.06)	(3.84)	(4.49)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	-	-	295.83
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	1,132.85	622.51	730.89
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาว	(993.85)	(343.74)	(641.65)
เงินสดจ่ายเงินปันผล	-	(552.51)	(75.00)
เงินปันผลส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	(0.26)	-
เงินสดรับจากการขายหุ้น	-	595.70	-
เงินสดรับจากการลงทุนหุ้นสามัญในบริษัทย่อยของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	0.00
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	136.00	588.96	179.02
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	66.57	2.18	(40.75)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	136.74	203.31	205.48
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	203.31	205.48	164.74



4) สรุปอัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)			
<u>อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)</u>			
สินทรัพย์หมุนเวียน / หนี้สินหมุนเวียน	2.61	2.46	2.22
<u>อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)</u>			
(เงินสดและเงินฝากธนาคาร + ลูกหนี้การค้า) / หนี้สินหมุนเวียน	0.21	0.16	0.09
<u>อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)</u>			
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน / หนี้สินหมุนเวียน (เฉลี่ย)	(0.07)	(0.47)	(0.001)
<u>อัตราส่วนหนี้สินลูกหนี้การค้า (เท่า)¹</u>			
ขายสุทธิต่อ (ลูกหนี้การค้าก่อนหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ + ตัวเงินรับสินค้า) (เฉลี่ย)	-	-	-
<u>ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)¹</u>			
365 / อัตราส่วนหนี้สินลูกหนี้การค้า	-	-	-
<u>อัตราส่วนหนี้สินสินค้าคงเหลือ (สินค้าสำเร็จรูป) (เท่า)</u>			
ต้นทุนขาย / สินค้าคงเหลือ (เฉลี่ย)	0.82	0.47	0.64
<u>ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (สินค้าสำเร็จรูป) (วัน)</u>			
365 / อัตราส่วนหนี้สินสินค้าคงเหลือ	443	780	569
<u>อัตราส่วนหนี้สินเจ้าหนี้ (เท่า)</u>			
ต้นทุนขาย / (เจ้าหนี้การค้า + ตัวเงินจ่ายการค้า) เฉลี่ย	12.37	17.15	14.86
<u>ระยะเวลารับหนี้ (วัน)</u>			
365 / อัตราส่วนหนี้สินเจ้าหนี้	30	21	25
<u>CASH CYCLE (วัน)</u>			
ระยะเวลารับหนี้เฉลี่ย + ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย - ระยะเวลารับหนี้	413	759	544
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (PROFITABILITY RATIO)			
<u>อัตรากำไรขั้นต้น (%)</u>			
กำไรขั้นต้น / รายได้ขายและบริการสุทธิ	44.37%	46.94%	40.15%
<u>อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)</u>			
กำไรจากการดำเนินงาน / รายได้ขายและบริการสุทธิ	23.66%	20.57%	12.54%
<u>อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (%)</u>			
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน / กำไรจากการดำเนินงาน	(19.13%)	(241.51%)	(1.22%)
<u>อัตรากำไรสุทธิ (%) (ส่วนของบริษัทใหญ่)</u>			
กำไรสุทธิ / รายได้รวม	18.22%	16.05%	9.31%
<u>อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%) (ส่วนของบริษัทใหญ่)</u>			
กำไรสุทธิ / ส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉลี่ย)	13.87%	7.55%	5.26%



อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)			
<u>อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ (%)</u>			
กำไรสุทธิ / สินทรัพย์รวม (เฉลี่ย)	8.86%	4.94%	2.89%
<u>อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ถาวร (%)</u>			
(กำไรสุทธิ + ค่าเสื่อมราคา) / รวมสินทรัพย์ถาวรสุทธิ (เฉลี่ย)	498.88%	236.61%	60.76%
<u>อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่าน)</u>			
รายได้รวม / สินทรัพย์รวม (เฉลี่ย)	0.49	0.31	0.31
อัตราส่วนวิเคราะหนโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIO)			
<u>อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่าน)</u>			
หนี้สินรวม / ส่วนของผู้ถือหุ้น	0.54	0.66	0.97
<u>อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่าน)</u>			
กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่าย	34.30	28.16	116.86
<u>อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอเบี้ยต่อ EBITDA (เท่าน)</u>			
หนี้สินทั้งหมดที่มีการดอเบี้ย / กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1.66	4.66	7.55
<u>อัตราส่วนความสามารถชำระการผูกพัน (Cash basis) (เท่าน)</u>			
กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา/ หนี้สินระยะสั้นที่มีการดอเบี้ย+หนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี	0.82	0.26	0.24
<u>อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)</u>			
เงินปันผล / กำไรสุทธิเฉพาะกิจการ ⁵	--	100.79%	204.26%
เงินปันผล	ล้านบาท	--	627.51 ³
			30.00 ⁴

หมายเหตุ : /1 - อัตราส่วนที่เกี่ยวกับลูกหนี้การค้าไม่นำมาวิเคราะห์ เนื่องจากธุรกิจของสหกรณ์จะรับรายได้เมื่อมีการโอนการควบคุม (กรรมสิทธิ์) อสังหาริมทรัพย์ให้ลูกค้าตามสัญญาแล้วเท่านั้นและตามนโยบายบริษัท จะต้องชำระครบถ้วนก่อนจึงจะโอนกรรมสิทธิ์ จึงไม่มีลูกหนี้การค้า ณ สิ้นปี 2564 ปี 2565 และปี 2566

/2 - เงินปันผลระหว่างกาลครั้งที่ 1/2564 ซึ่งอนุมัติโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและได้แจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบแล้ว

/3 - ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2566 จากกำไรสุทธิ โดยเสนอการจ่ายเงินปันผลเพิ่มเติมเป็นเงินสดในอัตรา 0.05 บาทต่อหุ้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 75,000,000 บาท (เจ็ดสิบล้านบาทถ้วน) เมื่อรวมกับการจ่ายเงินระหว่างกาลในระหว่างปี 2566 แล้ว บริษัทจะมีการจ่ายเงินปันผลสำหรับปี 2566ทั้งสิ้นในอัตรา 0.559 บาทต่อหุ้น คิดเป็นเงินปันผลจ่ายเท่ากับ 627,507,278 บาท (หกร้อยยี่สิบเจ็ดล้านห้าแสนเจ็ดพันสองร้อยเจ็ดสิบบาทถ้วน) คิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผลร้อยละ 100.79 ของกำไรสุทธิหลังหักสำรองตามกฎหมาย

/4 - ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2568 มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2567 จากกำไรสุทธิ ในอัตรา 0.02 บาทต่อหุ้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 30,000,000 บาท (สามสิบล้านบาทถ้วน)

/5 - กำไรสุทธิเฉพาะกิจการ หลังจากหักสำรองทางกฎหมาย



ข้อมูลทั่วไปและ ข้อมูลสำคัญอื่น

5.1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)

ชื่อย่อหลักทรัพย์	: ORN
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 79 หมู่ที่ 8 ตำบลสันปูเลย อำเภอดอยสะเก็ด จังหวัดเชียงใหม่ 50220
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจการลงทุนถือหุ้นบริษัทอื่น (Holding Company) โดยมีกลุ่มธุรกิจหลัก คือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบและแนวสูงประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย
อีเมล	: ornsiringroup@ornsirin.co.th
โทรศัพท์	: 053-333-666
เว็บไซต์	: https://www.ornsirin.co.th
เลขที่ทะเบียนบริษัท	: 0107566000119
ทุนจดทะเบียน	: 1,500,000,000 บาท
ทุนที่ออกและจำหน่ายแล้ว	: 1,500,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น	: 1.00 บาท (หนึ่งบาท)

นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

ที่ตั้งสำนักงาน	: เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	: 0-2009-9000
โทรสาร	: 0-2009-9991
อีเมล	: SETContactCenter@set.or.th

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

บริษัท หลักทรัพย์บิอนด์ จำกัด (มหาชน)

ที่ตั้งสำนักงาน	: เลขที่ 548 อาคารวัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ ชั้น 56 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	: 0-2820-0100

ผู้สอบบัญชี

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

ที่ตั้งสำนักงาน	: เลขที่ 316/32 ซอยสุขุมวิท 22 ถนนพระราม 4 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	: 02-259-5300
อีเมล	: dia@diaaudit.com



ผู้ตรวจสอบระบบควบคุมภายใน

บริษัท ไอเอ ซิกเนเจอร์ จำกัด

ที่ตั้งสำนักงาน : เลขที่ 324/8-10 หมู่บ้าน เว็รฟ เพชรเกษม 81 ถนนมาเจริญ แขวงหนองค้างพลู เขตหนองแขม กรุงเทพมหานคร 10160

โทรศัพท์ : 02-079-5499

อีเมล : iasignature.info@iasignature.co.th

ที่ปรึกษาทางการเงิน

บริษัท แอสเซท โปร แมเนจเม้นท์ จำกัด

ที่ตั้งสำนักงาน : เลขที่ 999/9 ดิ ออฟฟิศ แอจ เซ็นทรัล เวิลด์ ชั้น 10 ห้อง 1011-1012 ถนนพหลโยธิน แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : 02-264-5678

อีเมล : center@assetpro.co.th

5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

5.2.1 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี -

5.2.2 ข้อจำกัดของผู้ถือหุ้นในต่างประเทศ ในกรณีที่บริษัทมีนโยบายที่จะขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน หรือออกใบแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่โอนสิทธิได้ (Transferable Subscription Right หรือ TSR) ให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ

บริษัทฯ ไม่มีข้อจำกัดในการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน หรือออกใบแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่โอนสิทธิได้ (Transferable Subscription Right หรือ TSR) ให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้น

5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทไม่มีข้อพิพาททางกฎหมาย อันประกอบด้วย

1. บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาทที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทที่มีจำนวนสูงกว่า 5% ของส่วนของผู้ถือหุ้น
2. บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาทที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ
3. บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาทที่มีได้เกิดจากการประกอบธุรกิจปกติ

5.4 ตลาดรอง

- ไม่มี -

5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ

นายทะเบียนผู้ถือหุ้น

ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

ที่ตั้งสำนักงาน : 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : 0-2638-8000

อีเมล : cimbthai.carecenter@cimbthai.com



การประกอบธุรกิจและ
ผลการดำเนินงาน



การกำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน



เอกสารแบบ



PART

02

CORPORATE GOVERNANCE

การกำกับ
ดูแลกิจการ





6

นโยบายการกำกับ ดูแลกิจการ



6.1 ภาพรวมของนโยบายแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทเห็นความสำคัญของการมีหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เนื่องจากเป็นปัจจัยสำคัญในการดำเนินกิจการของบริษัทให้สามารถเติบโต รวมถึงเป็นการเพิ่มมูลค่า และผลตอบแทนสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น รวมถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายในระยะยาว โดยยึดหลักตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 หรือ Corporate Governance Code for Listed Companies 2017 ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินงานของบริษัท เพื่อใช้เป็นกรอบแนวทางในการดำเนินธุรกิจของบริษัท มาปรับใช้ซึ่งประกอบไปด้วยหลักปฏิบัติ 8 หลัก ดังนี้

หลักปฏิบัติ 1 บทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน

หลักปฏิบัติ 2 กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน

หลักปฏิบัติ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ

หลักปฏิบัติ 4 สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร

หลักปฏิบัติ 5 ส่งเสริมนวัตกรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อ

หลักปฏิบัติ 6 ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม

หลักปฏิบัติ 7 รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล

หลักปฏิบัติ 8 สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

หลักปฏิบัติ 1 บทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน

1.1 คณะกรรมการบริษัทเข้าใจบทบาทและตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อในฐานะผู้นำที่ต้องกำกับดูแลให้องค์กรมีการบริหารจัดการที่ดี ซึ่งครอบคลุมถึง

- 1) การกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมาย
- 2) การกำหนดกลยุทธ์ นโยบายดำเนินงาน ตลอดจนการจัดสรรทรัพยากรสำคัญเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมาย
- 3) การติดตาม ประเมินผล และดูแลการรายงานผลการดำเนินงาน

1.2 คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงการสร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน โดยกำหนดแนวทางปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

- 1) สามารถแข่งขันได้ และมีผลประโยชน์ที่ดีโดยคำนึงถึงผลกระทบในระยะยาว
- 2) ประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม เคารพสิทธิ และมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย
- 3) เป็นประโยชน์ต่อสังคม และพัฒนาหรือลดผลกระทบด้านลบต่อสิ่งแวดล้อม
- 4) สามารถปรับตัวได้ภายใต้ปัจจัยการเปลี่ยนแปลง



- 1.3 คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลให้กรรมการทุกคนและผู้บริหารปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบระมัดระวัง (Duty of Care) และซื่อสัตย์สุจริตต่อองค์กร (Duty of Loyalty) และดูแลให้การดำเนินงานเป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- 1.4 คณะกรรมการบริษัทต้องเข้าใจขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ และกำหนดขอบเขตการมอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายจัดการอย่างชัดเจนตลอดจนติดตามดูแลให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและฝ่ายจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมาย

หลักปฏิบัติ 2 กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน

- 2.1 คณะกรรมการบริษัทกำหนดและทบทวนให้วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการเป็นไปเพื่อความยั่งยืน โดยเป็นวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่สอดคล้องกับการสร้างคุณค่าให้ทั้งกิจการ ลูกค้า ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมโดยรวม
- 2.2 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มั่นใจว่า วัตถุประสงค์และเป้าหมายตลอดจนกลยุทธ์ของกิจการสอดคล้องกับการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการ โดยมีการนำวัฒนธรรมและเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสม ปลอดภัย

หลักปฏิบัติ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ

- 3.1 คณะกรรมการบริษัทรับผิดชอบในการกำหนดและทบทวนโครงสร้างคณะกรรมการเป็นประจำทุกปี ทั้งในเรื่องขนาด องค์ประกอบ สัดส่วนกรรมการที่เป็นอิสระ ที่เหมาะสมและจำเป็นต่อการนำพองค์กรสู่วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักที่กำหนดไว้
- 3.2 คณะกรรมการบริษัทเลือกบุคคลที่เหมาะสมเป็นประธานกรรมการบริษัท และดูแลให้มั่นใจว่า องค์ประกอบและการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเอื้อต่อการใช้ดุลพินิจในการตัดสินใจอย่างมีอิสระ
- 3.3 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้การสรรหาและคัดเลือกกรรมการมีกระบวนการที่โปร่งใสและชัดเจนเพื่อให้ได้คณะกรรมการที่มีคุณสมบัติสอดคล้องกับองค์ประกอบที่กำหนดไว้
- 3.4 คณะกรรมการบริษัทมีการกำหนดค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัทเป็นตัวแทนไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใส โดยให้ผู้ถือหุ้นอนุมัติ และคณะกรรมการบริษัทควรพิจารณาให้โครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนมีความเหมาะสมกับความรับผิดชอบและมุ่งให้คณะกรรมการบริษัทนำพองค์กรให้ดำเนินงานตามเป้าหมายทั้งระยะสั้นและระยะยาว
- 3.5 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้กรรมการทุกคนมีความรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่และจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ
- 3.6 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้กรอบและกลไกในการกำกับดูแลนโยบายและการดำเนินงานของบริษัทย่อยและกิจการอื่นที่บริษัทไปลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ในระดับที่เหมาะสมกับกิจการแต่ละแห่ง รวมทั้งบริษัทย่อยและกิจการอื่นที่บริษัทไปลงทุนมีความเข้าใจถูกต้องตรงกันด้วย
- 3.7 คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ประจำปีของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการรายบุคคล โดยผลประเมินควรถูกนำไปใช้สำหรับการพัฒนาการ

ปฏิบัติหน้าที่ต่อไปด้วย

- 3.8 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้คณะกรรมการบริษัทและกรรมการแต่ละคนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ ลักษณะการประกอบธุรกิจ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ตลอดจนสนับสนุนให้กรรมการทุกคนได้รับการเสริมสร้างทักษะและความรู้สำหรับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการอย่างสม่ำเสมอ
- 3.9 คณะกรรมการบริษัทดูแลให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเป็นไปด้วยความเรียบร้อยสามารถเข้าถึงข้อมูลที่เป็น และมีความรู้ที่จำเป็นต่อการสนับสนุนการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัท

หลักปฏิบัติ 4 สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร

- 4.1 คณะกรรมการบริษัทดำเนินการให้มั่นใจว่ามีการสรรหาและพัฒนาประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงให้มีความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ และคุณลักษณะที่จำเป็นต่อการขับเคลื่อนองค์กรไปสู่เป้าหมาย และมีการจัดทำแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) เพื่อเป็นการเตรียมสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง
- 4.2 คณะกรรมการบริษัทกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนและการประเมินผลอย่างเหมาะสมสำหรับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูง
- 4.3 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลไม่ให้อัตกมลภายในกิจการครอบครองอัตรากำลังผู้ถือหุ้น หรืออัตรากำลังที่เกี่ยวข้องอื่นเป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่ และดำเนินการเปิดเผยข้อมูลอัตรากำลังต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อกิจการ (ถ้ามี)
- 4.4 คณะกรรมการบริษัทติดตามดูแลการบริหารและพัฒนาบุคลากรให้มีจำนวน ความรู้ ทักษะ ประสบการณ์และแรงจูงใจที่เหมาะสม

หลักปฏิบัติ 5 ส่งเสริมวัฒนธรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ

- 5.1 คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญและสนับสนุนการสร้างมูลค่าเพิ่มแก่ธุรกิจควบคู่ไปกับการสร้างคุณประโยชน์ต่อลูกค้าหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง และมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม
- 5.2 คณะกรรมการบริษัทติดตามดูแลให้ฝ่ายจัดการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม และสะท้อนอยู่ในแผนดำเนินการ (Operational Plan) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าทุกฝ่ายขององค์กรได้ดำเนินการสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก และแผนกลยุทธ์ (Strategies) ของบริษัท
- 5.3 คณะกรรมการบริษัทดูแลให้ฝ่ายจัดการจัดสรรและจัดการทรัพยากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพประสิทธิผล โดยคำนึงถึงผลกระทบและการพัฒนาทรัพยากรตลอดสาย (Value Chain) เพื่อให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักได้อย่างยั่งยืน
- 5.4 คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศระดับองค์กร มาใช้ในการเพิ่มโอกาสทางธุรกิจและพัฒนาการดำเนินงานการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้กิจการสามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการ



หลักปฏิบัติ 6 ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม

- 6.1 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มั่นใจว่า บริษัทมีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่จะทำให้บรรลุวัตถุประสงค์อย่างมีประสิทธิภาพ และมีการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง
- 6.2 คณะกรรมการบริษัทจัดตั้งคณะกรรมการตรวจสอบที่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพและอิสระ
- 6.3 คณะกรรมการบริษัทติดตามดูแลและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นได้ระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยกับฝ่ายจัดการ คณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้นใหญ่ รวมไปถึงการป้องกันการใช้ประโยชน์อันมิควรในทรัพย์สิน ข้อมูลและโอกาสของบริษัท และการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทในลักษณะที่ไม่สมควร
- 6.4 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีการจัดทำนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านคอร์รัปชันที่ชัดเจนและสื่อสารในทุกกระดับขององค์กรและต่อคนนอกเพื่อให้เกิดการนำไปปฏิบัติได้จริง
- 6.5 คณะกรรมการบริษัทดูแลให้กิจการมีกลไกในการรับเรื่องร้องเรียนและการดำเนินการกรณีมีการชี้เบาะแส

หลักปฏิบัติ 7 รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล

- 7.1 คณะกรรมการบริษัทมีความรับผิดชอบในการดูแลให้ระบบการจัดทำรายงานทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่างๆ ถูกต้องเพียงพอ ทันเวลา เป็นไปตามกฎเกณฑ์ มาตรฐาน และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง
- 7.2 คณะกรรมการบริษัทติดตามดูแลความเพียงพอของสภาพคล่องทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้
- 7.3 คณะกรรมการบริษัทกำกับให้มีแผนในการแก้ไขปัญหา หรือมีกลไกอื่นที่จะสามารถแก้ไขปัญหาทางการเงินได้ ทั้งนี้ ภายใต้การคำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียเป็นสำคัญ

- 7.4 คณะกรรมการบริษัทจัดทำรายงานความยั่งยืนตามความเหมาะสม โดยอาจเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปีเป็นแหล่งเดียวกันตามหลักการ One Report ซึ่งจะเปิดเผยข้อมูลตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด
- 7.5 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการจัดให้มีหน่วยงานหรือผู้รับผิดชอบงานนักลงทุนสัมพันธ์ที่ทำหน้าที่ในการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่น เช่น นักลงทุน นักวิเคราะห์ ให้เป็นไปอย่างเหมาะสม เท่าเทียมกัน และทันเวลา
- 7.6 คณะกรรมการบริษัทส่งเสริมให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการเผยแพร่ข้อมูล

หลักปฏิบัติ 8 สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

- 8.1 คณะกรรมการบริษัทดูแลให้มั่นใจว่า ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัท
- 8.2 คณะกรรมการบริษัทดูแลให้การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปด้วยความเรียบร้อย โปร่งใส มีประสิทธิภาพ และเอื้อให้ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิของตน
- 8.3 คณะกรรมการบริษัทดูแลให้การเปิดเผยมติที่ประชุมและการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปอย่างถูกต้องและครบถ้วน

6.1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับ คณะกรรมการ

บริษัทตระหนักและให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 (CG Code) ซึ่งคณะกรรมการบริษัทต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนและไม่มีลักษณะต้องห้ามตาม พ.ร.บ.บริษัทมหาชนฯ และพ.ร.บ.หลักทรัพย์ฯ รวมทั้งต้องไม่มีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด โดยคณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่สำคัญในการจัดการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับบริษัทกำหนด อาทิเช่น จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบหรือ





อนุมัติในเรื่องหรือรายการที่มีนัยสำคัญต่อบริษัท จัดให้มีระบบการบัญชี การรายงานทางการเงินและการสอบบัญชีที่มีความน่าเชื่อถือได้ พิจารณา ทบทวนตรวจสอบและอนุมัติแผนการขยายธุรกิจ รักษาผลประโยชน์ ของผู้ถือหุ้นและควบคุมกำกับดูแลให้มีระบบการควบคุมภายในและ การตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ ควบคุมกำกับดูแลให้มีการ เปิดเผยข้อมูล รวมทั้งจัดทำรายงานต่างๆ ให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็น ไปตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งบังคับใช้นโยบายควบคุมและ กลไกการกำกับดูแลกิจการบริษัทที่เข้าไปลงทุนกับบริษัทย่อยหรือ บริษัทร่วม เป็นต้น

ดังนั้น บริษัทจึงได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติสำคัญที่เกี่ยวข้องกับ คณะกรรมการบริษัท โดยครอบคลุมตั้งแต่องค์ประกอบและการสรรหา คณะกรรมการบริษัท การสรรหากรรมการอิสระ การประเมินผล การปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท นโยบายความหลากหลาย ของคณะกรรมการ รวมถึงการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

6.1.2 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย

1. สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทตระหนักและให้ความสำคัญเกี่ยวกับสิทธิของผู้ถือหุ้นและปฏิบัติ ต่อผู้ถือหุ้นโดยเท่าเทียมกัน โดยส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิของตนเอง กล่าวคือ สิทธิในการซื้อ ขาย โอนหุ้นได้อย่างอิสระ โดยมีบริษัท ศูนย์รับ ฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (TSD) ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียน หลักทรัพย์ของบริษัทในการดูแลและรักษาข้อมูลหลักทรัพย์ ช่วยให้ผู้ถือหุ้น สามารถตรวจสอบและทำรายการต่างๆ ได้ด้วยตนเองตลอด 24 ชั่วโมง, สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหรือมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าประชุมและ ออกเสียงคะแนนแทน, สิทธิในการเสนอวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ล่วงหน้า, สิทธิในการเสนอข้อบุคคลเพื่อพิจารณาเข้ารับการเลือกตั้งเป็น กรรมการบริษัทล่วงหน้า, สิทธิในการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้า ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น รวมทั้งการเคารพสิทธิ ในความเป็นส่วนตัวและการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลส่วนบุคคล ของผู้ถือหุ้น และ/หรือผู้รับมอบฉันทะ

2. นโยบายการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทตระหนักและเล็งเห็นถึงความสำคัญต่อการกำกับดูแลการใช้ ข้อมูลภายในให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยยึดมั่นใน หลักธรรมาภิบาล ความซื่อสัตย์สุจริต คุณธรรม และจริยธรรม ในการ ดำเนินธุรกิจ จึงได้กำหนดให้มีนโยบายการใช้ข้อมูลภายในบริษัท สำหรับการ เปิดเผยข้อมูลให้แก่บุคคลภายนอกตลอดจนสื่อสารให้พนักงาน ในองค์กรรับทราบการกำกับดูแลกิจการของบริษัท เพื่อเพิ่มความเชื่อมั่น ให้แก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มและเพื่อให้การกำกับดูแล กิจการที่ดี ซึ่งรวมถึงความเข้าใจของคณะกรรมการในการดำเนินธุรกิจ ของบริษัท ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโอกาสและความเสี่ยง ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินกิจการ สำหรับรายละเอียดนโยบาย การใช้ข้อมูลภายในฉบับเต็มบริษัทได้เปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัท www.ornsirin.co.th

3. นโยบายป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์บนหลักการที่ว่า การตัดสินใจใดๆ ในการดำเนินกิจกรรม ทางธุรกิจจะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท และผู้ถือหุ้นเท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดย กำหนดให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับรายการที่พิจารณาต้อง แจ้งให้บริษัททราบถึงความสัมพันธ์หรือการมีส่วนได้เสียของตนในรายการ ดังกล่าว และต้องไม่เข้าร่วมพิจารณาตัดสินใจ รวมถึงไม่อนุมัติในธุรกรรม นั้นๆ สำหรับรายละเอียดนโยบายป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ฉบับเต็มบริษัทได้เปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัท www.ornsirin.co.th

4. นโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทและกลุ่มบริษัทเป็นไปตาม แนวปฏิบัติที่เป็นมาตรฐานสากลยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความ โปร่งใสและเป็นธรรมตลอดจนยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคมและ ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดีและจริยธรรมทางธุรกิจ คณะกรรมการบริษัทจึงเล็งเห็นถึงความสำคัญของการจัดทำ “นโยบาย ต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน” เพื่อมุ่งหมายให้บุคลากรทุกคนในองค์กร รวมทั้งผู้มีส่วนได้เสีย และผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับทราบถึงเจตนารมณ์และ ความมุ่งมั่นของบริษัทและกลุ่มบริษัท และใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติ ร่วมกันเพื่อให้บรรลุถึงวัตถุประสงค์ของเจตนารมณ์ดังกล่าว สำหรับ รายละเอียดนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันฉบับเต็มบริษัทได้ เปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัท www.ornsirin.co.th

6.2 จรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ

กลุ่มบริษัทมีนโยบายที่จะส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดีขององค์กร เพื่อให้สอดคล้องกับวิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยมุ่งเน้นที่จะพัฒนาธุรกิจให้เจริญก้าวหน้า ได้กำหนดแนวทาง ในการดำเนินธุรกิจอย่างมีจรรยาบรรณ จึงได้จัดทำนโยบายข้อพึง ปฏิบัติและจริยธรรมทางธุรกิจขึ้นเพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ของบริษัท ใช้เป็นแนวปฏิบัติอย่างเคร่งครัดและเป็นไปอย่างมีมาตรฐาน ทางจริยธรรมและคุณธรรม โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ข้อพึงปฏิบัติ (Code of Conduct)

- 1.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี
ปฏิบัติงานตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท เพื่อแสดง ให้เห็นว่าบริษัท ให้ความสำคัญกับการปกป้องผลประโยชน์ของ ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายทั้งผู้ถือหุ้น ลูกค้า และพนักงาน รวมถึงชื่อเสียงของบริษัท
- 1.2 ความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นของบริษัท
ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต การตัดสินใจใดๆ ของ คณะกรรมการบริษัท ต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ของ ผู้ถือหุ้นเป็นหลัก และดำเนินการใดๆ ด้วยความเป็นธรรม ต่อผู้ถือหุ้นทุกราย



- 1.3 ข้อพึงปฏิบัติเบื้องต้นของคณะกรรมการบริษัท
ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายตามกฎหมายของคณะกรรมการ
บริษัทด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โดยใช้ความรู้ความสามารถ
ประสบการณ์ทำงานที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัท อย่างเต็มที่
และสนับสนุนให้เกิดวัฒนธรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- 1.4 ข้อพึงปฏิบัติเบื้องต้นของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
มีหน้าที่บริหารงานและดำเนินงานตามนโยบายทางธุรกิจของ
บริษัท เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ที่วางไว้ รักษาผลประโยชน์
ของผู้ถือหุ้น ลูกค้า และพนักงานของบริษัท เป็นสำคัญ และ
สนับสนุนให้เกิดวัฒนธรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- 1.5 นโยบายการกำหนดค่าตอบแทนพนักงาน
จะมุ่งเน้นที่ระบบการคิดค่าตอบแทนและระบบสวัสดิการให้
เป็นไปตามมาตรฐานของธุรกิจ เช่นเดียวกับการพัฒนา
ทักษะของพนักงาน และการกระตุ้นขวัญกำลังใจ นอกจากนี้
บริษัท ยังเปิดโอกาสให้พนักงานมีส่วนร่วมในการแสดงความ
คิดเห็นเพื่อพัฒนาการทำงาน รวมถึงกระตุ้นให้เกิดการสร้าง
สัมพันธระหว่างหน่วยงานในองค์กร
- 1.6 ความสัมพันธ์ระหว่างข้อพึงปฏิบัติกับกฎหมาย
ข้อพึงปฏิบัติใดๆ ของบริษัทต้องปรับปรุงให้เหมาะสมและ
สอดคล้องกับกฎหมาย
- 1.7 ลูกค้า
มุ่งเน้นการให้บริการลูกค้าด้วยความเป็นเลิศ โดยตั้งใจที่จะ
ขยายฐานลูกค้าและปรับปรุงมาตรฐานการให้บริการอย่าง
ต่อเนื่อง ภายใต้เงื่อนไขที่เป็นธรรม
- 1.8 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์
กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานต้องหลีกเลี่ยงการกระทำ
ใดๆ อันเป็นการขัดผลประโยชน์ของบริษัท และบริษัทต้อง
ควบคุมดูแลไม่ให้เกิดการขัดแย้งซึ่งผลประโยชน์ระหว่าง
ผู้ที่เกี่ยวข้องกัน การกระทำและการตัดสินใจใดก็ตามที่
ผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียอื่นก่อนผลประโยชน์ของตนเอง
- 1.9 ข้อมูลภายในบริษัท
บุคลากรทุกท่านของบริษัท ต้องปฏิบัติตามนโยบายการใช้
ข้อมูลภายในของบริษัท
- 1.10 การแข่งขัน
บริษัทมุ่งมั่นที่จะทำการค้าและแข่งขันทางธุรกิจอย่างเสรีและ
เป็นธรรม ต้องละเว้นจากการเรียก รับ หรือจ่ายผลประโยชน์
ใดๆ ที่ไม่สุจริตในการค้ากับคู่ค้า และ/หรือ เจ้าหนี้
- 1.11 การประชาสัมพันธ์
จะไม่มีการบิดเบือน ปกปิด และ/หรือ แสดงข้อมูลที่เป็นเท็จ
ในการเผยแพร่หรือโฆษณาใดๆ ออกสู่สาธารณะชน และ
ดำเนินการเปิดเผยข้อมูลต่างๆ ของบริษัทตามที่กฎหมาย
ที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 1.12 บทบาททางสังคม และสิ่งแวดล้อม
มีส่วนร่วมและเป็นส่วนหนึ่งของสังคม เนื่องจากการเข้าไป
มีส่วนร่วมในกิจกรรมของสังคมจะเป็นการช่วยพัฒนาเศรษฐกิจ
และสังคมซึ่งจะส่งผลต่อความสำเร็จของบริษัทในที่สุด และ
บริษัทมีนโยบายส่งเสริมกิจกรรมการดูแลรักษาธรรมชาติ
และอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมอย่างสม่ำเสมอ

- 1.13 การให้หรือรับของขวัญ หรือการบันเทิง
ไม่เรียก รับ หรือยินยอมที่จะรับเงิน สิ่งของ หรือประโยชน์
อื่นใดจากผู้เกี่ยวข้องทางธุรกิจกับบริษัท อย่างไรก็ดี กรรมการ
ผู้บริหาร และพนักงานอาจรับหรือให้ของขวัญได้ตามประเพณี
นิยม โดยการรับของขวัญนั้นจะต้องไม่ส่งผลต่อการตัดสินใจ
เชิงธุรกิจใดๆ ของผู้รับ ทำด้วยความโปร่งใส หรือทำในที่
เปิดเผย และสามารถตรวจสอบได้
- 1.14 การควบคุมภายใน การตรวจสอบภายใน และการรายงาน
ทางการเงิน
มีความรับผิดชอบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินที่มี
ความถูกต้อง ครบถ้วน และทันต่อเวลา ทั้งงบรายปี และ
รายไตรมาส ซึ่งจัดทำตามมาตรฐานบัญชีที่เป็นที่ยอมรับ และ
จัดให้มีระบบการควบคุมและตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ
- 1.15 การแจ้งและเปิดเผยถึงการกระทำผิด
มีบทกำหนดโทษผู้ที่ไม่ปฏิบัติตามและพิจารณาโทษอย่าง
ผู้ที่ปฏิบัติอย่างเคร่งครัด สอดคล้องกับนโยบายและข้อกำหนด
บทลงโทษทางวินัย ตามข้อบังคับการทำงาน

2. จริยธรรมทางธุรกิจ (Code of Ethics)

- 2.1 ประกอบธุรกิจกับคู่ค้าและคู่แข่งทางการเงินการดำเนินงานบนพื้นฐานของ
ความซื่อสัตย์สุจริตและอยู่บนหลักการที่เป็นธรรม
- 2.2 เสริมสร้างความแข็งแกร่งของกิจการโดยมุ่งเน้นที่การเป็น
เจ้าของกิจการในระยะยาวและหลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ
ที่ขัดแย้งกับหลักเกณฑ์ข้างต้น
- 2.3 ยึดถือเจตนารมณ์ของกฎหมายโดยเคร่งครัด โดยหลีกเลี่ยง
การตีความทางกฎหมายใดๆ ที่ไม่สอดคล้องกับจริยธรรม
ทางธุรกิจของบริษัทเพื่อให้บรรลุเป้าหมายทางธุรกิจแต่เพียง
อย่างเดียว
- 2.4 เพื่อสร้างไว้ซึ่งชื่อเสียงของบริษัทและของธุรกิจ ห้ามเผยแพร่ข้อมูล
ภายในบริษัท ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อมไปยังบุคคลภายนอก
โดยเฉพาะอย่างยิ่งข้อมูลที่ไม่ได้ผ่านการกลั่นกรองหรือ
ตรวจสอบความถูกต้องจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องของบริษัท
- 2.5 ในกรณีที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องดำเนินการวิธี
การแก้ไขปัญหาคือความขัดแย้งที่เกิดขึ้น โดยใช้กระบวนการ
เจรจา ร่วมกับการใช้กลไกข้อบังคับของบริษัท และกฎหมาย
ที่กำหนดไว้เป็นการเฉพาะในเรื่องดังกล่าว

บริษัทได้มีการส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทเพื่อให้สอดคล้อง
กับวิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท จึงกำหนดให้กรรมการ
ผู้บริหาร และพนักงานต้องรับทราบ ทำความเข้าใจและปฏิบัติตามข้อ
พึงปฏิบัติที่กำหนดไว้ในจริยธรรมธุรกิจอย่างเคร่งครัดและเป็นไปอย่าง
มีมาตรฐานทางจริยธรรมและคุณธรรม โดยในปี 2567 ไม่พบการกระทำ
ผิดเกี่ยวกับข้อพึงปฏิบัติและจริยธรรมทางธุรกิจแต่อย่างใด



6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ ของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับ ดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

6.3.1 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ในปี 2567 บริษัทได้ดำเนินการที่สำคัญเกี่ยวกับการทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติและระบบการกำกับดูแลกิจการ กฎบัตรคณะกรรมการ ชุดย่อย รวมถึงเพิ่มเติมนโยบายฉบับใหม่ เพื่อให้บริษัทมีระบบการกำกับดูแลกิจการอย่างต่อเนื่องและเพิ่มประสิทธิภาพในการกำกับดูแลให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 (CG Code) ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ได้แก่

- นโยบายสิ่งแวดล้อม
- นโยบายด้านสิทธิมนุษยชน
- นโยบายด้านภาษี
- นโยบายความหลากหลายของคณะกรรมการ
- องค์ประกอบและการสรรหาคณะกรรมการบริษัท กรรมการอิสระ
- กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท
- กฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน
- กฎบัตรคณะกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทน และธรรมาภิบาล

6.3.2 การนำหลักปฏิบัติตามหลักการกำกับ ดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์มาปรับใช้

บริษัทได้ยึดมั่นและให้ความสำคัญในการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 (CG Code) ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยยังมีบางประเด็นที่บริษัทไม่ได้นำมาปรับใช้ กล่าวคือ แนวปฏิบัติที่ 3.9.2 “จำนวนครั้งของการประชุมคณะกรรมการควรพิจารณาให้เหมาะสมกับภาระหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการและลักษณะการดำเนินธุรกิจ

ของบริษัทแต่ไม่ควรน้อยกว่า 6 ครั้งต่อปี ในกรณีที่คณะกรรมการไม่ได้มีการประชุมทุกเดือน คณะกรรมการควรกำหนดให้ฝ่ายจัดการรายงานผลการดำเนินงานให้คณะกรรมการทราบในเดือนที่ไม่ได้มีการประชุม เพื่อให้คณะกรรมการสามารถกำกับควบคุมและดูแลการปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการได้อย่างต่อเนื่องและทันการณ์” โดยในปี 2567 บริษัทได้มีการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัทจำนวน 5 ครั้ง อย่างไรก็ตาม ฝ่ายจัดการจะรายงานความคืบหน้า และ/หรือ รายงานผลการดำเนินงานในเดือนที่ไม่ได้มีการประชุมให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทสามารถกำกับดูแลการปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการได้

6.3.3 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแล กิจการที่ดีในเรื่องอื่นๆ

บริษัทได้รับผลคะแนนการประเมินโครงการ “การประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย” (AGM Checklist ประจำปี 2567) ในระดับ 4 เหรียญ (ระหว่าง 90-99 คะแนน ดีเยี่ยม) จากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย

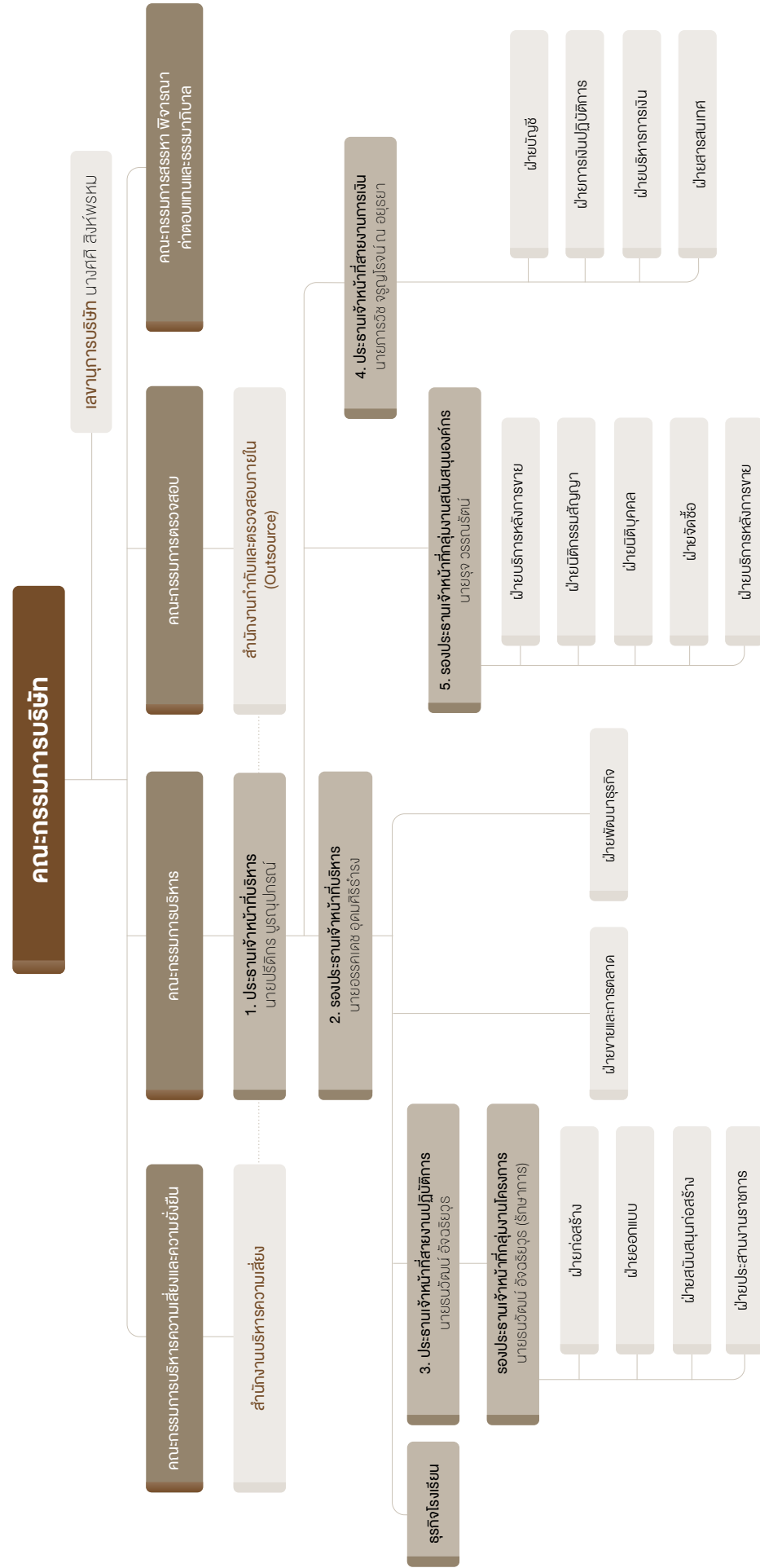
นอกจากนี้ บริษัทได้รับผลการประเมินการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนประจำปี 2567 (Corporate Governance Report of Thai Listed Companies 2024 : CGR) ในระดับดีพอใช้ (Satisfactory) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai IOD) อนึ่ง เนื่องจากบริษัทจดทะเบียนเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อเดือนตุลาคม 2566 ที่ผ่านมา โดยผลการประเมินในปี 2567 เป็นการประเมินจากผลการดำเนินงานในปี 2566 ซึ่งบริษัทยังอยู่ในสถานะเป็นบริษัทจำกัด จึงทำให้การประเมินในบางรายการมีการปฏิบัติไม่สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของบริษัทจดทะเบียน

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ยึดมั่นในการปฏิบัติตามหลักธรรมาภิบาล (Corporate Governance) และมีความโปร่งใสในการบริหารจัดการตามมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการที่ดีเพื่อความยั่งยืน ซึ่งคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน รวมถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นและปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม



โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับ คณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ

7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทปีโครงสร้างองค์กร ดังนี้



หมายเหตุ: - หมายเลข 1 ถึง 5 คือ ผู้บริหารของบริษัทตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การกำหนดนโยบายในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์
- สำหรับสำนักงานกำกับและตรวจสอบภายใน บริษัทมีนโยบายว่าจ้างหน่วยงานภายนอก (outsourcing) ที่เป็นผู้เชี่ยวชาญมากำหนดและตรวจสอบภายใน โดยปัจจุบันว่าจ้าง บริษัท ไอเอ ซิกเนเจอร์ จำกัด ซึ่งเป็นสัญญาว่าจ้างรายปี



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักใช้โครงสร้างการจัดการเดียวกันกับบริษัทในการบริหารจัดการ เนื่องจากบริษัทย่อยทุกบริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเหมือนกัน โดยมีการดำเนินงานบริหารงานระหว่างบริษัทกับบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักทุกบริษัท โดยมีลักษณะงานให้บริการจัดการและการให้ความช่วยเหลือทางเทคนิค โดยมีขอบเขตงานดังนี้ 1. งานบริการด้านเงินทุน 2. งานบริหารความเสี่ยง 3. งานสารสนเทศ 4. งานบริหารจัดการ 5. งานบริหารการขยาย และ 6. งานบริหารด้านพัฒนาธุรกิจและพัฒนาผลิตภัณฑ์ โดยมีกรรมการที่เป็นตัวแทนจากบริษัทกำหนดที่กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยในด้านต่างๆ ยกเว้นบริษัท อีสริ้น เอ็ดดูเคชั่น จำกัด (ORE) ซึ่งดำเนินธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ ปัจจุบันอยู่ในระหว่างการก่อสร้างอาคารอำนวยการ อาคารเรียน และเตรียมความพร้อมด้านบุคลากร โดยคาดว่าจะเปิดการสอนภาคการศึกษาแรกในช่วงเดือนกันยายน 2568

7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

นโยบายความหลากหลายของคณะกรรมการบริษัท บริษัทตระหนักและให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 หรือ Corporate Governance Code (CG Code) จึงให้ความสำคัญในการพิจารณาองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทที่มีความเหมาะสม และมีความหลากหลายทั้งทางด้านความรู้ ทักษะ ความสามารถ และประสบการณ์การทำงาน รวมทั้งความหลากหลายในด้านอื่นๆ เช่น เพศ อายุ เชื้อชาติ สัญชาติ ศิพว ศาสนา ความคิดเห็นทางการเมือง หรือภูมิหลังทางวัฒนธรรม เพื่อให้มั่นใจว่าคณะกรรมการบริษัทมีส่วนร่วมในการตัดสินใจร่วมกันและส่งเสริมการปฏิบัติงานของบริษัทให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยคำนึงถึงผลกระทบต่อบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

แนวปฏิบัติ

1. คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน และกรรมการไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่มีอยู่ในประเทศไทยและมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนดไว้ และต้องประกอบด้วยกรรมการอิสระอย่างน้อยหนึ่งในสาม (1/3) ของกรรมการทั้งหมด แต่ต้องไม่น้อยกว่า 3 คน โดยกรรมการอิสระจะต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามหลักเกณฑ์คุณสมบัติกรรมการอิสระตามที่กำหนดไว้ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง
2. คณะกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและรรรรมากิบาล มีหน้าที่ในการสรรหาบุคคลที่เหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยพิจารณาตามองค์ประกอบความเหมาะสมที่มีความหลากหลาย ประกอบด้วย ความรู้ ทักษะ ความสามารถในการทำงานเพื่อให้มีความสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท รวมทั้งมีความหลากหลายทางเพศ อายุ เชื้อชาติ สัญชาติ ศิพว ศาสนา ความคิดเห็นทางการเมือง หรือภูมิหลังทางวัฒนธรรม เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี

3. พิจารณาสัดส่วนของกรรมการเพศชายและเพศหญิงในคณะกรรมการบริษัทที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากความต้องการทางด้านทักษะและประสบการณ์ของคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินงานและกลยุทธ์ทางธุรกิจ
4. พิจารณาสัดส่วนระหว่างกรรมการที่เป็นผู้บริหารและกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร เพื่อให้กรรมการสามารถแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการทำงานของฝ่ายจัดการได้อย่างอิสระ
5. กำกับดูแลให้มีการเปิดเผยนโยบายความหลากหลายของคณะกรรมการบริษัท และข้อมูลที่เป็นของกรรมการ อาทิเช่น อายุ เพศ ประวัติการศึกษา ประสบการณ์ สัดส่วนการถือหุ้น จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ และการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่นในรายงานประจำปีของบริษัท

7.2.1 องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน และกรรมการไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่มีอยู่ในประเทศไทยและมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการบริษัทมีทั้งหมดจำนวน 6 ท่าน ประกอบด้วยกรรมการที่เป็นผู้บริหารจำนวน 3 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 50 และกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 50 ซึ่งแบ่งเป็นกรรมการที่เป็นผู้หญิงจำนวน 2 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 33.33 และกรรมการที่เป็นผู้ชายจำนวน 4 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 66.67

กรรมการอิสระ

บริษัทมีนโยบายแต่งตั้งกรรมการอิสระอย่างน้อยหนึ่งในสาม (1/3) ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัท แต่ต้องไม่น้อยกว่าสามคนและกำหนดให้กรรมการอิสระดำรงตำแหน่งต่อเนื่องไม่เกิน 9 ปี นับจากวันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระครั้งแรก ในกรณีที่แต่งตั้งกรรมการอิสระนั้นให้ดำรงตำแหน่งต่อไป คณะกรรมการบริษัทต้องพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลถึงความจำเป็นดังกล่าว โดยในปี 2567 บริษัทไม่มีกรรมการอิสระที่มีวาระการดำรงตำแหน่งเกิน 9 ปีติดต่อกัน ซึ่งกรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท



3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็น บิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ในลักษณะที่อาจเป็นการจัดวางการใช้วารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ ความสัมพันธ์ทางธุรกิจดังกล่าว รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม คำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่ดำเนินการร่วมกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัท หรือคู่สัญญาที่มีการหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละสามของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท หรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้

การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่งปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทและ ไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของ ผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ

7.2.2 ข้อมูลคณะกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทรายบุคคล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการบริษัทมีจำนวน 6 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายพงษ์ภาณุ เศวตรุนทร์	ประธานกรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
2. นางอารีย์ อุดมศิริธำรง ^{1/}	รองประธานกรรมการบริษัท / กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน / กรรมการสรรหา พิจารณา คำตอบแทนและธรรมาภิบาล / กรรมการบริหาร
3. นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
4. นายวิเชียร ชวลิต ^{2/}	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน / ประธานกรรมการสรรหา พิจารณา คำตอบแทนและธรรมาภิบาล
5. นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ ^{1/}	กรรมการบริษัท / กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน / กรรมการบริหาร
6. นางสาววิไล บุรณุปกรณ์ ^{1/}	กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร

หมายเหตุ : 1/ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท จำนวน 3 ท่าน ได้แก่ นางอารีย์ อุดมศิริธำรง นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ และนางสาววิไล บุรณุปกรณ์ กรรมการสองในสามคน ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท

2/ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2567 เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2567 มีมติอนุมัติแต่งตั้งนายวิเชียร ชวลิต ให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน และประธานกรรมการสรรหา พิจารณา คำตอบแทนและธรรมาภิบาล แทนนายนิพล ตั้งจิรวงษ์ กรรมการที่ลาออกตามวาระที่เหลืออยู่โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 10 พฤษภาคม 2567 เป็นต้นไป

เนื่องด้วยบริษัทประกอบธุรกิจลงทุนถือหุ้นบริษัทอื่น (Holding Company) ซึ่งกลุ่มบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลัก คือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ที่บริษัทเข้าลงทุนถือหุ้นอยู่เหล่านี้ จะต้องมีการตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท ซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้เข้ากำกับดูแลกิจการ รวมถึงบริษัทได้ส่งตัวแทนเข้าดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจอื่นด้วย ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ธุรกิจหลัก						ธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ
	NH	NHP	ORG	ORP	TCP	GWP	ORE
จำนวนกรรมการทั้งหมดในแต่ละบริษัทย่อย	2	2	2	2	2	2	2
1. นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2. นางอารีย์ อุดมศิริธำรง	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓



บริษัทย่อย	อำนาจลงนามผูกพันบริษัท
บริษัท นอร์ทโอบ จำกัด (NH)	กรรมการคนหนึ่งคนใดลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญของบริษัท
บริษัท นอร์ทโอบ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (NHP)	กรรมการหนึ่งคนลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญของบริษัท
บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด (ORG)	กรรมการคนหนึ่งคนใดลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญของบริษัท
บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ORP)	กรรมการหนึ่งคนลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญของบริษัท
บริษัท ทิชาพร จำกัด (TCP)	กรรมการหนึ่งคนลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญของบริษัท
บริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด (GWP)	กรรมการหนึ่งคนลงลายมือชื่อ
บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด (ORE)	กรรมการหนึ่งคนลงลายมือชื่อ

หมายเหตุ: กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทเป็นไปตามตารางรายชื่อกรรมการของบริษัทย่อยข้างต้น

7.2.3 บทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

1. จัดการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่ชอบด้วยกฎหมายด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท
2. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือน นับตั้งแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีของบริษัท โดยบริษัทจะจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งวาระการประชุมและเอกสารประกอบการพิจารณาเป็นการล่วงหน้าด้วยระยะเวลาพอสมควร และต้องไม่น้อยไปกว่าระยะเวลาที่กำหนดในข้อบังคับบริษัทหรือตามกฎระเบียบของหน่วยงานกำกับที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น
3. จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้ง และไม่ควรน้อยกว่า 6 ครั้งต่อปี และควรต้องเป็นการประชุมเต็มคณะเมื่อมีการพิจารณาผลมติในเรื่องหรือรายการที่มีนัยสำคัญรายการที่มีนัยสำคัญรวมถึง รายการได้มาหรือจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีผลกระทบสำคัญต่อบริษัท รายการซื้อหรือขายทรัพย์สินที่สำคัญ การขยายโครงการลงทุน การพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน การกำหนดระดับอำนาจดำเนินการ และการกำหนดนโยบายการบริหารการเงินและการบริหารความเสี่ยงของบริษัท เป็นต้น
4. จัดให้มีระบบการควบคุมภายใน การตรวจสอบภายใน และการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
5. จัดให้มีระบบการบัญชี การรายงานทางการเงินและการสอบบัญชีที่มีความน่าเชื่อถือได้ รวมทั้ง ดูแลให้มีระบบจัดเก็บเอกสารที่ทำให้สามารถตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลได้ในภายหลัง
6. จัดให้มีการทำงานการเงินรายไตรมาสเพื่อนำเสนอผู้ตรวจสอบบัญชีสอบทานงบดังกล่าวก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และทำงานการเงิน ณ วันสิ้นสุดของรอบบัญชีให้มีความถูกต้องเพื่อแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมาได้ตรงต่อความเป็นจริงครบถ้วนและถูกต้อง เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบบัญชีของบริษัทก่อนที่จะนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติ

7. พิจารณาให้ความเห็นชอบในการเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีที่มีคุณสมบัติตามที่กฎหมาย ระเบียบ ประกาศกำหนด และพิจารณาให้ความเห็นชอบค่าสอบบัญชีประจำปี เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติ
8. กำหนดเป้าหมาย แนวทาง นโยบาย แผนงานการดำเนินงาน และงบประมาณของบริษัท ควบคุมกำกับดูแล (Monitoring and Supervision) การบริหารและการจัดการของฝ่ายจัดการให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงาน และงบประมาณที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
9. พิจารณาทบทวน ตรวจสอบ และอนุมัติแผนการขยายธุรกิจ โครงการลงทุนขนาดใหญ่ ตลอดจนการเข้าร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการรายอื่นๆ ที่เสนอโดยฝ่ายจัดการ
10. พิจารณากำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการซึ่งมีอำนาจผูกพันบริษัท
11. พิจารณาเสนอการจ่ายเงินปันผลประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี และพิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อเห็นว่าบริษัทมีกำไรพอสมควรที่จะทำเช่นนั้น และรายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวถัดไป
12. รักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและควบคุมกำกับดูแลให้มีระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ ควบคุมให้มีการกำกับดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูล รวมทั้งจัดทำรายงานต่างๆ ให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นไปตามเกณฑ์ที่กฎหมาย ประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ
13. บังคับใช้นโยบายควบคุมและกลไกการกำกับดูแลกิจการบริษัทที่เข้าไปลงทุนกับบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม ได้แก่
 - (1) ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบซึ่งได้กำหนดไว้สำหรับกรรมการที่ได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทให้เข้าเป็นกรรมการ หรือผู้บริหารของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมนั้นๆ
 - (2) ติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมให้เป็นไปตามแผนและงบประมาณอย่างต่อเนื่อง



- (3) ติดตามดูแลให้บริษัทย่อยเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญให้ถูกต้องครบถ้วน
- (4) หากเป็นกรณีที่บริษัทย่อยทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ หรือทำรายการสำคัญอื่นใดนั้น คณะกรรมการบริษัทโดยเฉพาะอย่างยิ่งกรรมการหรือบุคคลอื่นใดที่ได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ให้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ หรือผู้บริหารในบริษัทย่อย มีหน้าที่กำกับดูแลให้บริษัทย่อยปฏิบัติตามกลไกกำกับดูแลเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน รายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ รวมถึงรายการที่สำคัญซึ่งบริษัทกำหนด ทั้งนี้ ให้พิจารณาการทำรายการดังกล่าวของบริษัทย่อยทำนองเดียวกับการทำรายการในหลักเกณฑ์ลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่บริษัทต้องได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (แล้วแต่กรณี)
14. พิจารณาและปฏิบัติตามมติการแต่งตั้ง เปลี่ยนแปลงบุคคลเข้าเป็นกรรมการ และ/หรือ ผู้บริหารในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม รวมถึงกำหนดใช้นโยบายการควบคุมและกลไกการกำกับดูแลกิจการที่บริษัทเข้าไปลงทุนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม เพื่อแสดงว่าบริษัทมีกลไกการกำกับดูแลบริษัทย่อยตามที่กำหนดในประกาศ กจ.39/2559 เรื่องการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอนายหุ้นที่ออกใหม่ (รวมทั้งฉบับแก้ไขเพิ่มเติมในภายหลัง)
15. พิจารณากำหนดโครงสร้างการบริหารงาน มีอำนาจในการแต่งตั้ง คณะกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และคณะอนุกรรมการอื่นตามความเหมาะสม เช่น คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและ ธรรมนูญฯ เป็นต้น รวมถึงการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ ตลอดจนคำตอบแทนของ คณะกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และคณะอนุกรรมการชุดต่างๆ ที่แต่งตั้ง ทั้งนี้ การมอบอำนาจตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่กำหนดนั้นต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจที่ทำให้ คณะกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และคณะอนุกรรมการต่างๆ ดังกล่าว จะสามารถพิจารณาและอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้ส่วนเสีย หรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดทำกับบริษัทหรือบริษัทย่อย (ถ้ามี) ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติไว้แล้ว ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลอื่นปฏิบัติภารกิจแทนในเรื่องใด การมอบหมายดังกล่าวต้องจัดทำเป็นลายลักษณ์อักษร หรือบันทึกเป็นมติ คณะกรรมการบริษัทในรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างชัดเจน และระบุขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้รับมอบหมายที่กำหนดไว้อย่างชัดเจน
16. คณะกรรมการบริษัทอาจมอบอำนาจให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดในการปฏิบัติการอย่างใดอย่างหนึ่งแทน คณะกรรมการบริษัทได้ โดยอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของคณะกรรมการบริษัทหรืออาจมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรและภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการบริษัทอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขการมอบอำนาจนั้นๆ ได้เมื่อสมควร ทั้งนี้ การมอบอำนาจนั้นต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจที่ทำให้บุคคลดังกล่าวจะสามารถพิจารณาและอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดที่จะทำขึ้นกับบริษัทหรือบริษัทย่อย (ถ้ามี) เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการธุรกิจปกติและเป็นไปตามเงื่อนไขการดำเนินการโดยทั่วไป หรือเป็นตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติไว้แล้ว โดยอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการตามที่กำหนดเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่สำคัญ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุน และ/หรือประกาศอื่นใดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
17. กรรมการและผู้บริหารต้องรายงานให้บริษัททราบถึงการมีส่วนได้ส่วนเสียของตนหรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นส่วนได้ส่วนเสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกิจกรรมของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด
18. ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงคู่สมรสหรือบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการ หรือผู้บริหาร ใช้ข้อมูลภายในบริษัท และบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม ทั้งที่ได้จากการกระทำตามหน้าที่หรือในทางอื่นใด ที่มีหรืออาจมีผลกระทบเป็นนัยสำคัญต่อบริษัท บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม เพื่อประโยชน์ต่อตนเองหรือผู้อื่นไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าจะได้รับผลตอบแทนหรือไม่ก็ตาม
19. กรรมการและผู้บริหารของบริษัท รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องของ กรรมการและผู้บริหารดังกล่าว มีหน้าที่แจ้งให้บริษัททราบถึงความสัมพันธ์ และการทำธุรกรรมกับบริษัท บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหลีกเลี่ยงการทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมดังกล่าว รวมถึงเคร่งครัดในการปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงไม่แข่งขันทางธุรกิจ และนโยบายป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่บริษัทกำหนดขึ้น
20. กำกับดูแลให้มีการจัดการประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ การบรรเทาภาวะโลกร้อนและการจัดการความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate Change) ให้ครอบคลุมกิจกรรมการดำเนินธุรกิจของบริษัท ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทอาจมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทำหน้าที่ในการกำกับดูแลและบริหารจัดการความเสี่ยงหรือโอกาสที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ และรายงานผลการกำกับดูแลให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททราบ
21. แต่งตั้งเลขาธิการบริษัทเพื่อช่วยเหลือคณะกรรมการบริษัทในการปฏิบัติงานต่างๆ เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นไปตามกฎหมาย ขอบบังคับ ระเบียบและแนวทางที่เกี่ยวข้อง



หน้าที่ของประธานกรรมการบริษัท

1. ทำหน้าที่เป็นประธานในการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท
2. ดำเนินการประชุมคณะกรรมการบริษัทตามระเบียบวาระการประชุม ข้อบังคับของบริษัท และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ และจัดสรรเวลาแต่ละวาระอย่างเพียงพอสำหรับกรรมการที่จะอภิปรายแสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระในประเด็นที่สำคัญ รวมทั้งใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาอย่างรอบคอบ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเป็นธรรม
3. ดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทตามระเบียบวาระการประชุม ข้อบังคับของบริษัท และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ และจัดสรรเวลาแต่ละวาระอย่างเหมาะสม รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นอย่างเท่าเทียมกันและเป็นอิสระ รวมทั้งดูแลให้มีการตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้นอย่างเหมาะสมและโปร่งใส
4. ให้ความเห็นชอบในการกำหนดวาระการประชุม รวมถึงกรรมการอิสระที่ได้รับมอบหมายให้เข้าร่วมพิจารณาการกำหนดวาระการประชุม (ถ้ามี)

7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการมีประสิทธิภาพ คณะกรรมการบริษัทจึงได้แต่งตั้งกรรมการที่มีความรู้ ความชำนาญที่เหมาะสมเป็นคณะกรรมการชุดย่อยเพื่อช่วยให้การกำกับดูแลกิจการของบริษัท รวมทั้งช่วยศึกษาถ่วงถ่วงงานที่สำคัญในแต่ละด้าน โดยคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทมีจำนวน 4 ชุดย่อย ประกอบด้วย คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน คณะกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและธรรมาภิบาล และคณะกรรมการบริหาร โดยได้กำหนดขอบเขตหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ ดังนี้

7.3.1 คณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วย กรรมการอิสระที่ไม่เป็นผู้บริหาร จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ ^{1/}	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายพงษ์ภาณุ เศวตสุนทร	กรรมการตรวจสอบ
3. นายวิเชียร ชวลิต ^{2/}	กรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ :

- 1/ นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ เป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ทางการบัญชีและการเงิน
- 2/ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2567 เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2567 มีมติอนุมัติแต่งตั้งนายวิเชียร ชวลิต ให้ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ แทนนายนิพนธ์ ตั้งจิรังษะ กรรมการที่ลาออกตามวาระที่เหลืออยู่โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 10 พฤษภาคม 2567 เป็นต้นไป

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทและบริษัทย่อยมีรายงานทางการเงินถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการบัญชีที่กฎหมายกำหนด และมีการเปิดเผยอย่างเพียงพอ โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชี และผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งในรายไตรมาส และประจำปี คณะกรรมการตรวจสอบอาจแนะนำให้ผู้สอบบัญชี สอบทานหรือตรวจสอบรายการใดๆ ที่เห็นว่าจำเป็นและเป็นเรื่องสำคัญในระหว่างการตรวจสอบบัญชีของบริษัทก็ได้
2. สอบทานให้บริษัทและบริษัทย่อยมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง และการพิจารณาผลการปฏิบัติงาน ความดีความชอบของหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ จักกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ด. และประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย และเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว โดยคำนึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากร ปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานตรวจสอบบัญชี นั้น รวมถึงประสบการณ์ของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำการตรวจสอบบัญชีของบริษัท เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่ฝายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมาย ประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวเหมาะสมเหตุผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทและบริษัทย่อย
6. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัท ในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน
7. สอบทานให้บริษัทและบริษัทย่อยมีระบบบริหารความเสี่ยง (Risk Management) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
8. สอบทานและอนุมัติกฎบัตรของหน่วยงานตรวจสอบภายใน แผนงานตรวจสอบภายในประจำปี การปฏิบัติงานของหน่วยงานตรวจสอบภายใน และประสานงานกับผู้สอบบัญชี
9. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยต่อไปนี้



- (1) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้องครบถ้วนเป็นที่ยึดถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย
 - (2) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทและบริษัทย่อย
 - (3) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย
 - (4) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - (5) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (6) ความเห็นเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงของบริษัท และบริษัทย่อย
 - (7) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - (8) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร (Charter)
 - (9) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
 - (10) รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (11) การทุจริตหรือมีสิ่งผิดปกติหรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบควบคุมภายใน
 - การฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย
 - หากคณะกรรมการของบริษัท หรือผู้บริหารไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่กำหนด กรรมการตรวจสอบรายใดรายหนึ่งอาจรายงานว่ามีรายการหรือการกระทำตามวรรคหนึ่งต่อสำนักงาน ก.ล.ด. หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
10. ดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงตามที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับพฤติกรรมอันควรสงสัยว่ากรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือนักบุคคลซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย ได้กระทำความผิดตามที่กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด และให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานผลการตรวจสอบในเบื้องต้นให้แก่สำนักงาน ก.ล.ด. และผู้สอบบัญชีทราบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชี
11. รายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบให้คณะกรรมการบริษัททราบอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง โดยในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ หากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการหรือการกระทำดังต่อไปนี้ ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการของบริษัทเพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร
 12. ในการปฏิบัติงานตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ ให้คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจเชิญกรรมการ ผู้บริหาร หัวหน้าหน่วยงาน หรือพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยมาให้ความเห็น เข้าร่วมประชุม หรือส่งเอกสารตามที่เห็นว่าเกี่ยวข้องจำเป็น
 13. พิจารณาให้ความเห็นชอบในการว่าจ้างที่ปรึกษาหรือนักกฎหมายนอกตามระเบียบของบริษัทและบริษัทย่อย มาให้ความเห็นหรือคำปรึกษาในกรณีจำเป็น
 14. สอบทานให้บริษัทและบริษัทย่อยปฏิบัติตามนโยบายการให้ข้อมูลการกระทำผิดและการทุจริต การสอบสวนและการคุ้มครองผู้ให้ข้อมูล และรับทราบข้อร้องเรียนรวมถึงผลการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวน
 15. พิจารณาทบทวนขอบเขตและประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี
 16. สอบทานความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี และพิจารณาการรับบริการอื่นที่มีใช้การสอบบัญชีจากสำนักสอบบัญชีเดียวกัน
 17. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ
 18. ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ หากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการหรือการกระทำซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท ให้รายงานสิ่งที่ตรวจพบในทันที เพื่อคณะกรรมการบริษัทจะได้หาแนวทางแก้ไขได้ทันเวลา
 - (1) รายการความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (2) ข้อสงสัยหรือสันนิษฐานว่าอาจมีการทุจริต หรือมีสิ่งผิดปกติหรือมีความบกพร่องสำคัญในระบบการควบคุมภายใน
 - (3) ข้อสงสัยว่าอาจมีการฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องของบริษัท
 - (4) รายงานอื่นใดที่เห็นว่าคณะกรรมการบริษัทควรทราบ



7.3.2 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน ประกอบด้วย กรรมการจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายวิเชียร ชวลิต ^{1/}	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน / กรรมการอิสระ
2. นางอารีย์ อุดมศิริธำรง	กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน
3. นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์	กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน
4. นายอรรถเดช อุดมศิริธำรง	กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน
5. นายการวิธ จรุงโรจน์ ณ อยุธยา ^{2/}	กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน

หมายเหตุ : 1/ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2567 เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2567 มีมติอนุมัติแต่งตั้งนายวิเชียร ชวลิต ให้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน แทนนายนิพล ตั้งจิรวงษ์ กรรมการที่ลาออกตามวาระที่เหลืออยู่โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 10 พฤษภาคม 2567 เป็นต้นไป
2/ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2567 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2567 มีมติอนุมัติแต่งตั้งนายการวิธ จรุงโรจน์ ณ อยุธยา ให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน แทนนางสาวกัญญวิษฐ์ สกุลยีนัยงสุ กรรมการที่ลาออกตามวาระที่เหลืออยู่โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 9 สิงหาคม 2567 เป็นต้นไป

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ด้านความยั่งยืน

- สนับสนุนการดำเนินงานของคณะกรรมการในการพิจารณาและทบทวนนโยบาย กลยุทธ์ วัตถุประสงค์และเป้าหมายทางธุรกิจ รวมถึงกรอบการดำเนินงานและขั้นตอนการปฏิบัติงานเพื่อพัฒนาธุรกิจให้เติบโตได้อย่างยั่งยืนที่สอดคล้องกับธุรกิจของบริษัททั้งในด้านสิ่งแวดล้อม (Environment) สังคม (Social) และบรรษัทภิบาล (Governance) ของบริษัทในลักษณะที่สอดคล้องกับแนวปฏิบัติสากล เพื่อมุ่งสร้างคุณค่าที่ยั่งยืนแก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม
- กำกับดูแล ติดตามและสนับสนุนให้บริษัทนำนโยบาย กลยุทธ์และเป้าหมายด้านความยั่งยืนที่คณะกรรมการกำหนดมาเป็นส่วนหนึ่งของการกำหนดกลยุทธ์และแนวทางการดำเนินธุรกิจโดยต้องคำนึงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับบริบททางธุรกิจของบริษัท
- กำกับดูแล ติดตามและทบทวนการดำเนินงานด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัท เพื่อรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท พร้อมติดตามทิศทางและแนวโน้มการพัฒนาอย่างยั่งยืน ที่เกิดขึ้นในและต่างประเทศ ตลอดจนผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อนำมาทบทวนนโยบายที่สนับสนุนการดำเนินงานตามกลยุทธ์ทางธุรกิจเพื่อความยั่งยืน
- สนับสนุนและผลักดันให้เกิดความร่วมมือในการดำเนินงานด้านความยั่งยืนทั่วบริษัท โดยส่งเสริมให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานมีความรู้ความเข้าใจในเรื่องความยั่งยืนที่ต้องคำนึงถึงผลกระทบที่อาจเกิดต่อสิ่งแวดล้อม สังคมและบรรษัทภิบาลในทุกขั้นตอนของการดำเนินงานและการบริหารความเสี่ยงองค์กร รวมถึงสนับสนุนการบูรณาการการดำเนินงานด้านความยั่งยืนเข้ากับกลยุทธ์และแผนงานของบริษัท เพื่อให้บรรลุเป้าหมายด้านความยั่งยืนของบริษัท

ด้านการบริหารความเสี่ยง

- กำหนดและทบทวนกรอบการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน กฎบัตรการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน นโยบายและกระบวนการบริหาร รวมทั้งเสนอแนะแนวทางการบริหารความเสี่ยงต่างๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจบริษัทอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพสอดคล้องต่อทิศทางกลยุทธ์การดำเนินการ แผนธุรกิจ และสภาพการณ์ที่เปลี่ยนแปลง โดยครอบคลุมความเสี่ยงอย่างน้อย 6 ประการ ดังนี้
 - 1) ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)
 - 2) ความเสี่ยงด้านการดำเนินการ (Operational Risk)
 - 3) ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์การดำเนินการ (Strategic Risk)
 - 4) ความเสี่ยงด้านกฎหมาย บุคลากร และข้อผูกพันตามสัญญาต่างๆ ขององค์กร (Compliance Risk)
 - 5) ความเสี่ยงด้านความยั่งยืน (ESG Risk)
 - 6) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk)
- สนับสนุนและพัฒนาการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน ในทุกระดับทั่วทั้งองค์กร รวมทั้งเครื่องมือต่างๆ อย่างต่อเนื่อง และมีประสิทธิภาพ รวมถึงส่งเสริมการพัฒนาวัฒนธรรมการบริหารความเสี่ยงในองค์กร
- กำกับดูแล ติดตาม และสอบทาน แผนงานและรายงานการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืนที่สำคัญ พร้อมทั้งให้คำแนะนำ เพื่อให้มั่นใจว่ามีการบริหารจัดการความเสี่ยงและความยั่งยืน อย่างมีประสิทธิภาพและเหมาะสมอยู่ในระดับที่ยอมรับได้สอดคล้องกับนโยบายบริหารความเสี่ยง
- มีอำนาจแต่งตั้งคณะทำงาน เพื่อช่วยดำเนินการกำกับดูแล ติดตาม และสอบทานแผนงานต่างๆ ให้เป็นไปตามกรอบการบริหารความเสี่ยง และนโยบายการบริหารความเสี่ยงและนโยบายการจัดการความยั่งยืนที่กำหนดไว้
- รายงานผลการบริหารความเสี่ยงที่สำคัญให้คณะกรรมการตรวจสอบรับทราบ ในกรณีที่มีปัจจัย หรือเหตุการณ์สำคัญซึ่งอาจจะมีผลกระทบต่อบริษัท อย่างมีนัยสำคัญ ต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาโดยเร็ว



6. รับผิดชอบต่อการอื่นใดที่คณะกรรมการบริษัท มอบหมายในการปฏิบัติหน้าที่คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงอาจมองเห็นจากที่ปรึกษาอิสระเมื่อพิจารณาเห็นว่ามีความจำเป็นและเหมาะสม โดย บริษัทเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่าย ทั้งนี้ นโยบายการบริหารความเสี่ยงข้างต้นมีเนื้อหาครอบคลุมประเด็นต่อไปนี้
- 1) ระบุ ประเมิน และรวบรวมข้อมูลความเสี่ยง (Risk Profile) ขององค์กรในแต่ละฝ่ายงาน พัฒนาแผนการบริหารจัดการความเสี่ยง ติดตามความเสี่ยงหลักที่ได้รับรู้ขึ้นเพื่อควบคุม และบริหารความเสี่ยงต่อไป รวมทั้งทบทวนข้อมูลความเสี่ยงทุกไตรมาส
 - 2) ระบุความเสี่ยงหลักตามขอบเขตความรับผิดชอบแต่ละฝ่ายงาน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการควบคุมการบริหารความเสี่ยงดังกล่าวกำหนดให้มีการติดตามผลการดำเนินการและประสิทธิภาพของการควบคุมดังกล่าว พร้อมให้มีการสอบทานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการบริหารความเสี่ยงที่ดำเนินการนั้นมีความสอดคล้องและมีประสิทธิภาพต่อบริษัท
 - 3) กำหนดระดับความเสี่ยงที่บริษัทสามารถยอมรับได้
 - 4) พิจารณาความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและผลตอบแทน / โอกาสจากการตัดสินใจดำเนินการทางธุรกิจต่างๆ ด้วยความระมัดระวัง (ด้านการลงทุน / การได้มาซึ่งทรัพย์สิน / การเลิกกิจการ และโครงการลงทุน)

- 5) ทบทวนความเสี่ยงหลักที่เป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมทั้งภายในและภายนอก เช่น การลงทุนในโครงการใหม่ และ/หรือ การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและการเมือง
- 6) คาดการณ์ล่วงหน้าและบริหารความเสี่ยงซึ่งรวมถึงความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นโดยสอดคล้องกับระดับความเสี่ยงที่บริษัทสามารถรับได้ (Risk Tolerance) ขององค์กร
- 7) ระบุและประเมินสัญญาณเตือนล่วงหน้าสำหรับปัจจัยความเสี่ยงหลัก (Key Risk Indicators) และดำเนินการที่เหมาะสมเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว
- 8) นำการบริหารความเสี่ยงไปปฏิบัติ และ/หรือ รวมอยู่ในกระบวนการดำเนินธุรกิจ ตลอดจนสร้างวัฒนธรรมแห่งการตระหนักถึงความเสี่ยงภายในองค์กร

ในการดำเนินงานบริหารความเสี่ยงนั้น ฝ่ายจัดการจะเป็นผู้รับผิดชอบ และกำหนดนโยบายในการระบุความเสี่ยงและประเมินระดับของความเสี่ยงตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ และมีมาตรการในการจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ รวมถึงติดตามผลและการรายงานสถานะความเสี่ยงโดยครอบคลุมการทบทวนความเพียงพอและประสิทธิภาพของมาตรการจัดการความเสี่ยงที่สำคัญอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่ากรณีที่เกิดเหตุขึ้นจะสามารถจัดการความเสี่ยงได้ทันทั่วถึง

7.3.3 คณะกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและธรรมาภิบาล

คณะกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและธรรมาภิบาล ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายวิเชียร ชวลิต ^{1/}	ประธานกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและธรรมาภิบาล / กรรมการอิสระ
2. นางอารีย์ อุดมศิริธำรง	กรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและธรรมาภิบาล
3. นายการวิชัย จุญญโรจน์ ณ อยุธยา ^{2/}	กรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและธรรมาภิบาล

หมายเหตุ : 1/ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2567 เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2567 มีมติอนุมัติแต่งตั้งนายวิเชียร ชวลิต ให้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและธรรมาภิบาล แทนนายนิพล ตั้งจิตรุ่งเรือง กรรมการที่ลาออกตามวาระที่เหลืออยู่โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 10 พฤษภาคม 2567 เป็นต้นไป

2/ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2567 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2567 มีมติอนุมัติแต่งตั้งนายการวิชัย จุญญโรจน์ ณ อยุธยา ให้ดำรงตำแหน่งกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและธรรมาภิบาล แทนนางสาวกัญญ์รัฐ สกุลยืนยง กรรมการที่ลาออกตามวาระที่เหลืออยู่โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 9 สิงหาคม 2567 เป็นต้นไป

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและธรรมาภิบาล

1. ด้านการสรรหา

- 1.1 กำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์ วิธีการสรรหาบุคคลที่เหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อย และผู้บริหารสูงสุด โดยพิจารณาความเหมาะสมของจำนวน โครงสร้าง และองค์ประกอบของคณะกรรมการ กำหนดคุณสมบัติของกรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อยและผู้บริหารระดับสูง เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี รวมทั้งเปิดเผยถึงหลักเกณฑ์และนโยบายในการสรรหาให้ทราบเพื่อความโปร่งใส
- 1.2 พิจารณาสรรหา คัดเลือก และเสนอบุคคลที่เหมาะสมให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท กรรมการ ชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เมื่อถึงวาระที่จะต้องเสนอชื่อกรรมการให้แก่คณะกรรมการบริษัทพิจารณา โดยการสรรหาอาจพิจารณาจากกรรมการเดิมให้ดำรงตำแหน่งต่อหรือเปิดรับการเสนอชื่อจากผู้ที่ถือหุ้นหรือการให้กรรมการแต่ละคนเสนอชื่อบุคคลที่เหมาะสม เป็นต้น
- 1.3 พิจารณารายชื่อบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อมาและคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติสอดคล้องกับเกณฑ์คุณสมบัติที่กำหนดไว้
- 1.4 ตรวจสอบว่าบุคคลที่จะถูกเสนอชื่อนั้นมีคุณสมบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- 1.5 เสนอชื่อให้คณะกรรมการเพื่อพิจารณาและบรรจุชื่อในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้ง



- 1.6 พิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูงร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 1.7 พิจารณาโครงสร้าง ขนาด และองค์ประกอบ และกำหนดคุณสมบัติของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชด้อยให้มีความเหมาะสมกับกลยุทธ์ของบริษัท และสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป
- 1.8 ดูแลการจัดทำแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) เพื่อเป็นการเตรียมสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูง ในกรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้บริหารระดับสูงเกษียณอายุ ลาออก หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทสามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่องโดยคณะกรรมการสรรหา พิจารณา คำตอบแทนและธรรมาภิบาลจะรายงานผลการดำเนินงานตามแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) ต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อทราบเป็นระยะๆ ด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง รวมถึงกำกับดูแลให้กิจการมีการบริหารและพัฒนาบุคลากรให้มีจำนวน ความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ และแรงจูงใจที่เหมาะสม
- 1.9 ทบทวนหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหากรรมการบริษัท กรรมการชด้อย และผู้บริหารระดับสูง เป็นประจำทุกปี เพื่อให้เกิดความเหมาะสมตามสภาวะแวดล้อมและสถานการณ์ของบริษัทที่เปลี่ยนแปลงไป
- 1.10 ทบทวนและสรุปผลการจัดทำแผนการสืบทอดตำแหน่งและความต่อเนื่องในการบริหารที่เหมาะสมสำหรับตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงเป็นประจำทุกปีและรายงานให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ
- 1.11 พิจารณาความเป็นอิสระของกรรมการอิสระแต่ละคน เพื่อให้แน่ใจว่ากรรมการอิสระของบริษัทเป็นผู้มีคุณสมบัติครบถ้วน
- 1.12 ในกรณีที่คณะกรรมการสรรหา พิจารณา คำตอบแทนและธรรมาภิบาล เสนอชื่อกรรมการที่พ้นวาระกลับเข้าดำรงตำแหน่ง คณะกรรมการสรรหา พิจารณา คำตอบแทนและธรรมาภิบาล จะต้องเสนอประวัติการเข้าร่วมประชุม คณะกรรมการและการประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นใช้ประกอบการพิจารณาด้วย
- 1.13 พิจารณารูปแบบและจัดทำแผนการพัฒนากรรมการบริษัท คณะกรรมการชด้อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อพัฒนาความรู้ของทั้งบุคลากรชุดปัจจุบันและที่เข้าใหม่ ให้เข้าใจธุรกิจของบริษัท บทบาทหน้าที่ และพัฒนาการต่างๆ ที่สำคัญ เช่น สภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม กฎเกณฑ์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท เป็นต้น
- 1.14 ดำเนินการอื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหา พิจารณา คำตอบแทนและธรรมาภิบาล

2. ด้านการพิจารณาคำตอบแทน

- 2.1 พิจารณาหลักเกณฑ์และนโยบายในการกำหนดคำตอบแทนของกรรมการบริษัท กรรมการชด้อย และผู้บริหารระดับสูง เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี เพื่อให้มีความเหมาะสมโดยทบทวนความเหมาะสมของเกณฑ์ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน เปรียบเทียบกับข้อมูลการจ่ายคำตอบแทนของบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกับบริษัท และกำหนดหลักเกณฑ์ให้เหมาะสม สามารถจูงใจกรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อกำหนดที่ตามที่มีผู้ถือหุ้นมอบหมาย และเป็นการตอบแทนบุคคลที่อุทิศความรู้ความสามารถเพื่อกำกับดูแลบริษัทให้เป็นไปตามนโยบายบริษัท
- 2.2 กำหนดรูปแบบการจ่ายคำตอบแทนทุกประเภท เช่น คำตอบแทนประจำ คำตอบแทนตามผลการดำเนินงาน และค่าเบี้ยประชุม ทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่ใช่ตัวเงินของกรรมการบริษัท กรรมการชด้อย และผู้บริหารระดับสูงเป็นรายบุคคล โดยคำนึงถึงแนวปฏิบัติที่อุตสาหกรรมเดียวกันใช้อยู่ ผลประกอบการและขนาดของธุรกิจของบริษัท และความรับผิดชอบ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ของกรรมการและผู้บริหารระดับสูงที่บริษัทต้องการ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติแล้วแต่กรณี
- 2.3 ทบทวนความเหมาะสมของหลักเกณฑ์และนโยบายในการพิจารณาคำตอบแทนกรรมการบริษัท กรรมการชด้อย และผู้บริหารระดับสูงตามสภาวะแวดล้อมและสถานการณ์ของบริษัทที่เปลี่ยนแปลงไป
- 2.4 รายงานนโยบาย หลักการ/เหตุผลของการกำหนดคำตอบแทน กรรมการและผู้บริหาร ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท
- 2.5 จัดทำนโยบายและหลักเกณฑ์ในการประเมินผลงานของกรรมการบริษัท กรรมการชด้อยและผู้บริหารระดับสูง เพื่อพิจารณาผลตอบแทนประจำปี และนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบ
- 2.6 เปิดเผยนโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดคำตอบแทน และผลประโยชน์อื่นและจัดทำรายงานการกำหนดคำตอบแทนดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท
- 2.7 พิจารณาความเหมาะสมและให้ความเห็นชอบ ในกรณีที่มีการเสนอขายหลักทรัพย์ใหม่ให้กรรมการและพนักงานโดยยึดหลักให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น และสร้างแรงจูงใจให้กรรมการและพนักงานปฏิบัติหน้าที่เพื่อให้เกิดการสร้างมูลค่าเพิ่มให้ผู้ถือหุ้นในระยะยาวและสามารถรักษาบุคลากรที่มีคุณภาพได้อย่างแท้จริง
- 2.8 ดำเนินการอื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหา พิจารณา คำตอบแทนและธรรมาภิบาล และมีหน้าที่ทบทวนและเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแก้ไขขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหา พิจารณา คำตอบแทนและธรรมาภิบาลให้สอดคล้องกับสภาวการณ์



3. ด้านธรรมาภิบาล

- 3.1 กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมถึงการดำเนินงานที่สำคัญและเกี่ยวข้อง ได้แก่ ด้านบริหาร ความยั่งยืน และด้านความรับผิดชอบต่อสังคมให้สอดคล้อง กับหลักการ มาตรฐาน และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย และสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนหน่วยงาน หรือองค์กรที่มีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับทั้งในระดับประเทศและ ระดับสากล
- 3.2 กำหนดแนวทาง ตลอดจนกำกับดูแลและติดตาม เพื่อให้มั่นใจ ว่าบริษัทดำเนินการสอดคล้องกับนโยบายและแนวปฏิบัติที่ กำหนดไว้

- 3.3 กำกับดูแลให้คำปรึกษา ประเมินผล และทบทวนนโยบายการ ปฏิบัติตามหลักการธรรมาภิบาลที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจ เพื่อพัฒนาและยกระดับระบบธรรมาภิบาลของบริษัท
- 3.4 จัดทำรายงานกำกับดูแลกิจการ และผลการปฏิบัติหน้าที่ของ คณะกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและธรรมาภิบาล ต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำโดยเปิดเผยไว้ในรายงาน ประจำปีของบริษัท และลงนามโดยประธานคณะกรรมการ สรรหา พิจารณาคำตอบแทนและธรรมาภิบาล ปฏิบัติหน้าที่ อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

7.3.4 คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการบริหาร ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 6 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายบุญเลิศ บุรณุปกรณ์	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. นายอรรถเดช อุดมศิริธำรง	กรรมการบริหาร / รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
4. นางอารีย์ อุดมศิริธำรง	กรรมการบริหาร
5. นางสาววิไล บุรณุปกรณ์	กรรมการบริหาร
6. นายการวิชัย จรุงโรจน์ ณ ออยุธยา ^{1/}	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน

หมายเหตุ : 1/ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2567 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2567 มีมติอนุมัติแต่งตั้งนายการวิชัย จรุงโรจน์ ณ ออยุธยา ให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารแทน นางสาวกัญญ์รัฐ สกุลยืนยงสุข กรรมการที่ลาออกตามวาระที่เหลืออยู่โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 9 สิงหาคม 2567 เป็นต้นไป

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารมีอำนาจหน้าที่ในการบริหารกิจการของบริษัทให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัท นโยบาย ระเบียบ ข้อกำหนด คำสั่ง และ กฎหมายต่างๆ รวมถึงกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย ประกาศอื่นใด กฎ ระเบียบ และ/หรือข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือมติที่ประชุม ผู้ถือหุ้นของบริษัท นอกจากนั้นให้คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่ในการ พิจารณาลั่นกรองข้อพิจารณาต่างๆ ที่จะได้มีการนำเสนอต่อ คณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ และ/หรือพิจารณาให้ความเห็นชอบ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับบริษัท หรือคำสั่งของคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนการดำเนินการตามคำสั่งของคณะกรรมการบริษัทเป็นคราวๆ ไป นอกจากนี้คณะกรรมการบริหารมีอำนาจหน้าที่ที่จะทำการเกี่ยวกับ เรื่องดังต่อไปนี้ภายในขอบเขตที่ได้กำหนดไว้เป็นเรื่องราว ดังนี้

1. จัดทำวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ทางธุรกิจ ทิศทางของธุรกิจ นโยบายทาง ธุรกิจ เป้าหมาย แนวทาง แผนการดำเนินงาน และงบประมาณ ของบริษัทและบริษัทย่อย เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติ

2. กำหนดแผนธุรกิจ อำนาจการบริหารงาน อนุมัติงบประมาณสำหรับ ประกอบธุรกิจประจำปี และงบประมาณรายจ่ายประจำปี และดำเนินการ ตามแผนทางธุรกิจและกลยุทธ์ทางธุรกิจโดยสอดคล้องกับนโยบาย และแนวทางการธุรกิจที่ได้แถลงต่อคณะกรรมการบริษัท
3. กำหนดโครงสร้างองค์กรและกำหนดตำแหน่งหน้าที่ (Organization Chart) ของบริษัท รวมทั้งปรับปรุง แก้ไข เมื่อดำเนินการไปแล้วให้ รายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบ
4. บริหารกิจการของบริษัทให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์การประกอบ กิจการของบริษัท ทั้งนี้ในการบริหารกิจการของบริษัท ดังกล่าว จะต้องเป็นไปตามนโยบาย ข้อบังคับบริษัท หรือคำสั่งใดๆ ที่ คณะกรรมการบริษัทกำหนด นอกจากนี้ให้คณะกรรมการบริหาร มีหน้าที่ในการพิจารณาลั่นกรองเรื่องต่างๆ ที่จะนำเสนอต่อ คณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติหรือให้ความเห็นชอบ
5. ตรวจสอบ ติดตามการดำเนินงานนโยบาย และแนวทางการ บริหารงานด้านต่างๆ ของบริษัท ให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการบริษัท มอบหมายอย่างมีประสิทธิภาพ
6. มีอำนาจพิจารณาอนุมัติเฉพาะกรณีหรือการดำเนินการใดๆ อันเป็นปกติธุรกิจของบริษัท ภายใต้วงเงินหรืองบประมาณ ประจำปีตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและมีอำนาจ ดำเนินการตามที่กำหนดไว้



7. มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุน การจัดซื้อ จัดจ้าง การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และการดำเนินงานต่างๆ ซึ่งเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของ บริษัทภายในวงเงินที่กำหนด และมีอำนาจพิจารณาและให้ข้อเสนอแนะหรือความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ การกระทำดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้ประกาศคณะกรรมการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือกฎหมายอื่นใดในเรื่องที่เกี่ยวข้อง
8. มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการกู้หรือให้กู้ยืมเงิน หรือการขอสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน และบริษัทในกลุ่ม รวมตลอดถึงการเข้าเป็นผู้ค้าประกันให้แก่บริษัทย่อย หรือการชำระหรือใช้จ่ายเงินเพื่อธุรกรรมตามปกติธุรกิจของบริษัท
9. แต่งตั้ง ถอดถอน เลื่อนหรือลดระดับ และ/หรือตำแหน่ง การติดหรือลดค่าจ้าง การพิจารณาความดีความชอบ การลงโทษทางวินัย การให้รางวัล การจัดสรรโบนัส เพื่อตอบแทนการทำงาน หรือความดีความชอบแก่พนักงานตั้งแต่ระดับผู้ช่วยผู้จัดการแผนกขึ้นไป
10. อนุมัติการแต่งตั้งที่ปรึกษาต่างๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้ ยกเว้นในกรณีที่เป็นการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อประกอบการให้ความเห็นเฉพาะด้านแก่คณะกรรมการตรวจสอบ
11. ให้คณะกรรมการบริหารรายงานผลการดำเนินงานดังต่อไปนี้ให้คณะกรรมการบริษัททราบ
 - (1) รายงานผลการดำเนินงานรายไตรมาส ภายในกรอบระยะเวลาที่กำหนด โดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
 - (2) รายงานของผู้ตรวจสอบบัญชีเกี่ยวกับงบการเงินของบริษัท ซึ่งรวมถึงงบการเงินประจำปี และงบการเงินรายไตรมาส ภายในกรอบระยะเวลาที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
 - (3) รายงานอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริหารพิจารณาเห็นสมควร

12. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย
13. มอบอำนาจและหน้าที่ให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือผู้บริหารของบริษัท ตามที่เห็นสมควรและเมื่อดำเนินการไปแล้วให้รายงานให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ
14. มอบอำนาจช่วง และ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นใดคนหนึ่งหรือหลายคนปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่ คณะกรรมการบริหารเห็นสมควร และภายในกำหนดระยะเวลาที่คณะกรรมการบริหารเห็นสมควร โดยอยู่ภายใต้ขอบเขตแห่งการมอบอำนาจที่ได้รับไว้ และ/หรือเป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด ซึ่งคณะกรรมการบริหารอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขบุคคลที่ได้รับมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจนั้นๆ ได้ตามสมควร

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทและ/หรือบริษัทย่อย เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นลักษณะการดำเนินธุรกรรมที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติไว้ ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือกฎหมายอื่นใดในเรื่องที่เกี่ยวข้อง



7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

7.4.1 รายชื่อผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้บริหารของบริษัท มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายอรรถเดช อุดมศิริธำรง	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. นายการวิชัย จรุงโรจน์ ณ อยุธยา ^{1/}	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน
4. นายธนวัฒน์ อัจฉริยวสุ ^{2/}	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ
5. นายรุจ วรรณรัตน์	รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานสนับสนุนองค์กร

หมายเหตุ 1/ นายการวิชัย จรุงโรจน์ ณ อยุธยา ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567

2/ นายธนวัฒน์ อัจฉริยวสุ ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2567



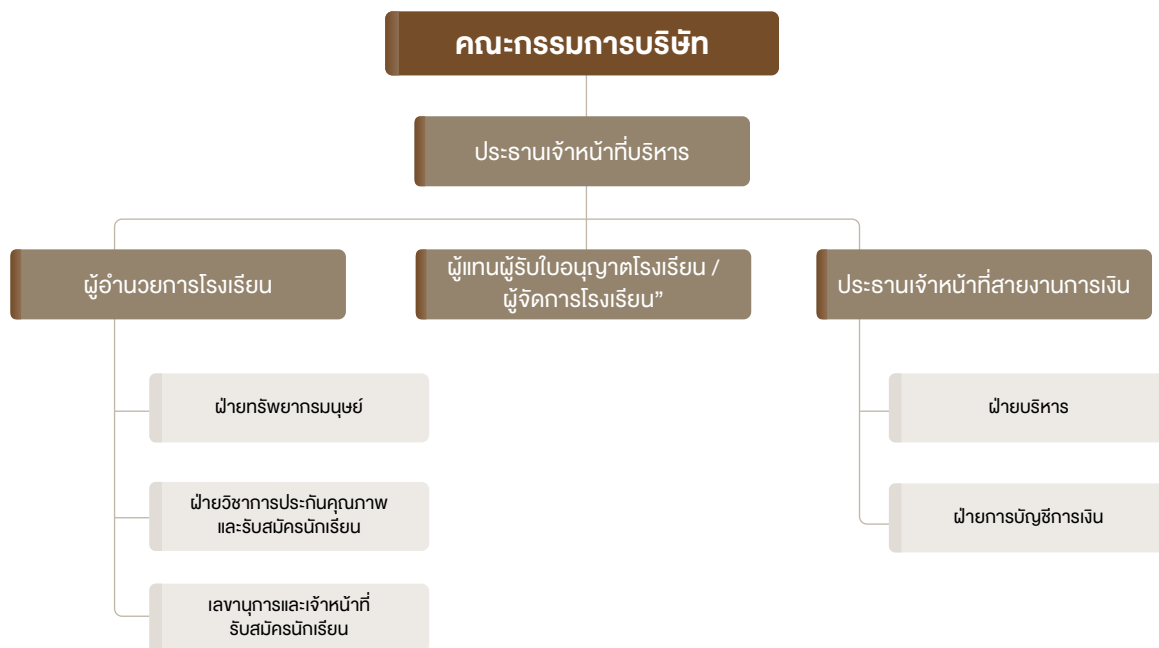
7.4.2 รายชื่อผู้บริหารของบริษัทย่อย

ผู้บริหารของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Property Developer) ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ได้แก่ บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด (NH), บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (NHP), บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด (ORG), บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ORP), บริษัท ทีชาพร จำกัด (TCP) และบริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด (GWP) ใช้โครงสร้างการจัดการเดียวกันและมีผู้บริหารกลุ่มเดียวกันกับ บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (ORN) ซึ่งมีรายชื่อผู้บริหารตามหัวข้อ 7.4.1 โดยผู้บริหารบริษัททำหน้าที่บริหารจัดการบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักด้วย ยกเว้นบริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด (ORE) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ มีรายชื่อผู้บริหารดังนี้

โครงสร้างการบริหารจัดการของธุรกิจโรงเรียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด (ORE) มีโครงสร้างองค์กร ดังนี้



รายชื่อผู้บริหารธุรกิจโรงเรียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้บริหารของบริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด (ORE) มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายอรรถเดช อุดมศิริรุ่ง	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายการวิธ จรูญโรจน์ ณ ออยุธยา ^{1/}	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน
3. นายยุทธชัย คำรงมณี	ผู้อำนวยการโรงเรียน
4. นางสาวกัญยานรรค์ รัตนศาสตร์ชาญ	ผู้แทนผู้รับใบอนุญาตโรงเรียน และผู้จัดการโรงเรียน



โรงเรียนภายใต้การบริหารจัดการของบริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด (ORE)

1. โรงเรียนนานาชาติมิสซิสซิปปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โรงเรียนมิสซิสซิปปีอยู่ระหว่างการขออนุญาตจัดตั้งโรงเรียนในระบบ จึงยังไม่มีภาระการตั้งคณะกรรมการบริหารโรงเรียนตามมาตรา 30 พระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2554 รวมไปถึงคณะผู้บริหารโรงเรียน ทั้งนี้บริษัท ORE ในฐานะผู้รับใบอนุญาตจะเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการจ้างต้นให้ครบถ้วน กล่าวคือ

“ให้โรงเรียนในระบบมีคณะกรรมการบริหารประกอบด้วย ผู้รับใบอนุญาต ผู้จัดการ ผู้อำนวยการ ผู้แทนครู ผู้แทนผู้ปกครอง และผู้ทรงคุณวุฒิ เป็นกรรมการ ในกรณีที่ผู้รับใบอนุญาตเป็นบุคคลเดียวกับผู้จัดการหรือผู้อำนวยการหรือบุคคลเดียวกันทั้งสามตำแหน่ง ให้ตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งหรือสองคน ทั้งนี้จำนวนและคุณสมบัติของกรรมการต้องสอดคล้องกับขนาดและประเภทของโรงเรียนในระบบตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนด

หลักเกณฑ์ วิธีการสรรหากรรมการ การเลือกประธานกรรมการ วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่ง ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในตราสารจัดตั้ง”

7.4.3 นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหาร

คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล พิจารณาหลักเกณฑ์และนโยบายในการกำหนดค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหารในรูปแบบการจ่ายค่าตอบแทนทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช้ตัวเงิน โดยคำนึงถึง แนวปฏิบัติในอุตสาหกรรมเดียวกัน ผลประกอบการและขนาดของธุรกิจของบริษัท รวมถึงความรับผิดชอบ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณานโยบายต่อไป

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร พิจารณาหลักเกณฑ์การสรรหาผู้บริหารระดับสูงและพิจารณานโยบายการกำหนดเงินเดือน การปรับขึ้นเงินเดือน การกำหนดโบนัส ค่าตอบแทน และอำนาจรางวัล รวมถึงการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารระดับสูง

7.4.4 ค่าตอบแทนผู้บริหาร

1. ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ค่าตอบแทน	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	ราย	ล้านบาท	ราย	ล้านบาท	ราย	ล้านบาท
เงินเดือนและโบนัส	5	13.96	5	17.46	5	16.85

ค่าตอบแทนอื่น

ค่าตอบแทน	ปี 2566		ปี 2567	
	ราย	บาท	ราย	บาท
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ^{1/}	4	334,516.85	5	439,234.98

หมายเหตุ: 1/ บริษัทจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ “ไทยมั่นคง มาสเตอร์ พูล พันธุ์ ซึ่งจดทะเบียนแล้ว” เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2566 โดยบริษัทจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้กับผู้บริหารเฉพาะผู้ที่สมัครเข้าร่วมเป็นสมาชิกกองทุน ในอัตรา 3%-5% ของเงินเดือนตามเงื่อนไขอายุงาน ภายใต้การบริหารจัดการของ บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย โดยมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 30 มีนาคม 2566 เป็นต้นไป

2. ค่าตอบแทนผู้บริหารบริษัทย่อย

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทที่ดำรงตำแหน่งทั้งในบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักจะได้รับค่าตอบแทนจากบริษัทเพียงแห่งเดียว โดยบริษัทจะคิดค่าบริหารจัดการจากบริษัทย่อยแต่ละแห่งตามสัญญาจ้างบริหารงาน จึงไม่มีการให้ค่าตอบแทนแก่ผู้บริหารของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักอีก ยกเว้นบริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด ที่ประกอบธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ มีค่าตอบแทนผู้บริหารดังนี้

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ค่าตอบแทนผู้บริหาร	ปี 2567	
	ราย	ล้านบาท
เงินเดือนและโบนัส	1 ^{1/}	1.50

หมายเหตุ: 1/ เป็นค่าตอบแทนของนายยุทธชัย ดำรงมณี ผู้อำนวยการโรงเรียน เนื่องจากนายอรรถเดช อุดมศิริสร้าง ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร, นายการวัช จรุงโรจน์ ณ อยุธยา ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน และนางสาวกัญญาณธรศรี รัตนศาสตร์ชาญ ผู้จัดการโรงเรียน ดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารและพนักงานในบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) จึงไม่ได้รับค่าตอบแทนผู้บริหารในบริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด (ORE)



7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

7.5.1 จำนวนพนักงาน

กลุ่มบริษัทมีจำนวนพนักงานแบ่งตามฝ่ายงาน ดังนี้

ลำดับ	แผนก	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2567
		จำนวน (ราย)	จำนวน (ราย)	จำนวน (ราย)
1	ขาย	23	24	25
2	ตรวจสอบคุณภาพ	2	2	2
3	ก่อสร้าง	18	20	24
4	ประสานงานราชการ	4	5	5
5	บุคคล	4	4	4
6	ธุรการ	12	13	14
7	จัดซื้อ	5	7	7
8	บัญชี	9	9	11
9	บัญชีต้นทุนและงบประมาณ	3	3	5
10	บริหารการเงิน	4	2	3
11	สารสนเทศ	2	2	2
12	กฎหมาย	2	2	2
13	การตลาด	6	7	7
14	นิคมอุตสาหกรรม	3	3	3
15	การเงินปฏิบัติการ	4	5	5
16	นิติกรรมสัญญา	3	3	3
17	สำนักกฎหมาย	1	1	1
18	ประสานงานโครงการ	3	4	5
19	สถาปัตยกรรม	5	6	7
20	วิศวกรรม	3	2	3
21	วิจัยและพัฒนา	1	3	3
22	บริการหลังการขาย	9	11	11
23	นโยบายและแผน	0	1	1
24	ธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ ^{1/}	-	-	5
รวมพนักงานทั้งหมด		126	139	158

หมายเหตุ 1/ ในปี 2567 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ บริษัท ออสลิน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด (ORE) เพื่อดำเนินธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ ทั้งนี้ บริษัทย่อย ORE อยู่ระหว่างการขอ
อนุญาตจัดตั้งโรงเรียนในระบบ จึงยังไม่มีบุคลากรทางการศึกษา ณ สิ้นปี 2567



การเปลี่ยนแปลงจำนวนพนักงานอย่างมีนัยสำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีการเปลี่ยนแปลงของจำนวนพนักงานที่มีนัยสำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

7.5.2 ค่าตอบแทนของพนักงานของกลุ่มบริษัท

1. ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

สำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินให้แก่พนักงานของบริษัท (ไม่รวมผู้บริหาร) เป็นจำนวนทั้งสิ้น 70.42 ล้านบาท ค่าตอบแทนประกอบด้วย เงินเดือน ค่าล่วงเวลา โบนัส เงินประกันสังคม ค่าคอมมิชชั่นพนักงานขาย เบี้ยเลี้ยง ค่าความเชี่ยวชาญภาษาและอื่นๆ เช่น ภาษาอังกฤษหรือภาษาจีน, ค่าใบประกอบวิชาชีพ, ค่าตอบแทนคณะกรรมการ ISO, ค่าโทรศัพท์, ค่าน้ำมันรถ และอื่นๆ


ค่าตอบแทนพนักงาน


เงินเดือนและ ค่าตอบแทนอื่น	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
	52.09	54.57	70.42

หมายเหตุ : ค่าตอบแทนพนักงานข้างต้นเป็นค่าตอบแทนรวมทั้งกลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย

สัดส่วนค่าตอบแทนของพนักงานหญิงต่อพนักงานชายในปี 2567

ค่าตอบแทนของพนักงานแยกเพศ*

ค่าตอบแทน ของพนักงาน หญิง	จำนวนเงิน	จำนวน	ค่าตอบแทนเฉลี่ย
	43.41 (ล้านบาท)	116 คน	0.37 (ล้านบาท)

ค่าตอบแทน ของพนักงาน ชาย	จำนวนเงิน	จำนวน	ค่าตอบแทนเฉลี่ย
	27.01 (ล้านบาท)	59 คน	0.46 (ล้านบาท)

สัดส่วนของ พนักงานหญิง ต่อพนักงานชาย	จำนวน	ค่าตอบแทนเฉลี่ย
	2 : 1 คน	0.8:1 (ล้านบาท)

2. ค่าตอบแทนอื่น

(ก) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ “ไทยมั่นคง มาสเตอร์ พูล ฟินด์” ซึ่งจดทะเบียนแล้วตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) บริษัทและบริษัทย่อยจะหักเงินสะสมเข้ากองทุนฯ ในอัตรา 3%-15% ของเงินเดือนตามเงื่อนไขอายุงานของพนักงาน ทั้งนี้ สมาชิกสามารถเปลี่ยนแปลงอัตราการจ่ายเงินสะสมได้อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และวิธีการในการเลือกหรือเปลี่ยนแปลงอัตราเงินสะสมให้เป็นไปตามที่กองทุนเฉพาะส่วนกำหนดไว้ ภายใต้การบริหารจัดการของ บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย โดยมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 30 มีนาคม 2566 เป็นต้นไป โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวนพนักงานผู้เข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพมีทั้งสิ้น 140 ราย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 88.61 ของจำนวนพนักงานทั้งหมด



7.6 ข้อมูลสำคัญอื่นๆ

7.6.1 ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบงานต่างๆ

(1) เลขาธิการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของบทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของเลขาธิการบริษัท จึงได้พิจารณาแต่งตั้งเลขาธิการบริษัทเพื่อทำหน้าที่ช่วยสนับสนุนกิจกรรมด้านต่างๆ ของบริษัท และเพื่อให้คณะกรรมการบริษัท สามารถปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกรอบของกฎหมาย และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2566 (หลังแปรสภาพ) เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2566 มีมติแต่งตั้งให้นางศศิ สิงห์พรหม ดำรงตำแหน่งเลขาธิการบริษัท โดยประวัตินางศศิ สิงห์พรหม เป็นไปตามรายละเอียดในเอกสารแนบ 1

(2) ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

นายฉัตรชัยยงค์ บุญจวง ดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี เป็นผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี ทำหน้าที่กำกับดูแลการดำเนินงานธุรกรรมทางบัญชีของบริษัทให้มีประสิทธิภาพ และเป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หลักเกณฑ์ต่างๆ ของบริษัทและมาตรฐานการบัญชี โดยนายฉัตรชัยยงค์ บุญจวง เข้าร่วมงานในการดำเนินการทำบัญชีของบริษัทตั้งแต่วันที่ 25 กรกฎาคม 2567 โดยประวัติ นายฉัตรชัยยงค์ บุญจวง เป็นไปตามรายละเอียดในเอกสารแนบ 1

(3) หัวหน้างานตรวจสอบภายใน หรือผู้ตรวจสอบภายในที่ว่างจากภายนอก

บริษัทใช้บริการหน่วยงานภายนอก คือ บริษัท ไอเอ ซิกเนเจอร์ จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบระบบควบคุมภายในของบริษัท โดยนายสุริ ตาณวานิชกุล ได้รับมอบหมายจากบริษัท ไอเอ ซิกเนเจอร์ จำกัด ให้เป็นหัวหน้างาน

ตรวจสอบภายในมีคุณสมบัติ วุฒิการศึกษา และประสบการณ์ที่เหมาะสมต่อการทำหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของกลุ่มบริษัท โดยประวัตินายสุริ ตาณวานิชกุล เป็นไปตามรายละเอียดในเอกสารแนบ 3

(4) หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงาน

บริษัทได้แต่งตั้งนายจุ วรรณรัตน์ ซึ่งปัจจุบันดำรงตำแหน่งรองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานสนับสนุนองค์กร เป็นหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance) ควบคุมด้วย โดยทำหน้าที่ในการกำกับดูแลให้คำปรึกษาผู้บริหารและพนักงานในบริษัทเพื่อให้ปฏิบัติงานเป็นไปอย่างถูกต้องและเหมาะสมตามกฎหมาย ทั้งยังบังคับของบริษัทร่วมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ โดยประวัติของนายจุ วรรณรัตน์ เป็นไปตามรายละเอียดในเอกสารแนบ 1

7.6.2 หัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์และข้อมูลเพื่อการติดต่อ

บริษัทมอบหมายให้ นายอรรถเดช อุดมศิริธำรง รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และนายภาณุวิช จรุงโรจน์ ณ ออยุธยา ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน ทำหน้าที่นักลงทุนสัมพันธ์เพื่อให้ข้อมูลแก่นักลงทุนโดยมีรายละเอียดช่องทางการติดต่อดังนี้

ข้อมูลการติดต่อนักลงทุนสัมพันธ์ :

เบอร์โทรศัพท์: 053-333-666

อีเมล: ir@ornsirin.co.th

7.6.3 ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี สำนักงานสอบบัญชี ของบริษัทและบริษัทย่อย

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ค่าตอบแทนที่บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายให้กับ บริษัท สอบบัญชี ดี โอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit fee) และค่าบริการอื่นที่นอกเหนือจากงานสอบบัญชี (Non-audit fee) ดังนี้

1) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit fee)

ลำดับที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	ค่าสอบบัญชี ปี 2566 (บาท)	ค่าสอบบัญชี ปี 2567 (บาท)
1	บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	นางสุวิมล กฤตยาเกียรติ	830,000	830,000
2	บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด		120,000	120,000
3	บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด		1,090,000	1,090,000
4	บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด		1,030,000	1,030,000
5	บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด		190,000	190,000
6	บริษัท กิชาพร จำกัด		190,000	190,000
7	บริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด		60,000	60,000
8	บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด ^{1/}		-	130,000
รวมค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี			3,510,000	3,640,000

หมายเหตุ : 1/ ในปี 2567 จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด (ORE) เพื่อดำเนินธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ



2) ค่าบริการอื่นที่นอกเหนือจากงานสอบบัญชี (Non-audit fee)

-ไม่มี-

3) ประเภทของงานบริการอื่นที่นอกเหนือจากงานสอบบัญชี (Non-audit fee)

-ไม่มี-

7.6.4 กรณีที่บริษัทเป็นต่างประเทศหรือบริษัทไทยที่เป็น Holding Company ให้ระบุรายชื่อตัวแทน และข้อมูลในการติดต่อเพื่อประสานงานในประเทศไทย

-ไม่มี-





8

รายงานผลการดำเนินงานสำคัญ

ด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

8.1.1 การสรรหา พัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

(1) กรรมการอิสระ

คณะกรรมการบริษัทจะร่วมกันพิจารณาเบื้องต้นถึงคุณสมบัติของบุคคลที่จะมาดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระ โดยพิจารณาจากคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของกรรมการตามพระราชบัญญัติมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงประกาศ จอ บังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาคัดเลือกกรรมการอิสระจากผู้ทรงคุณวุฒิ มีประสบการณ์การทำงาน และความเหมาะสมด้านอื่นๆ ประกอบกัน จากนั้นจะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัทต่อไป ทั้งนี้ บริษัท มีนโยบายแต่งตั้งกรรมการอิสระอย่างน้อยหนึ่งในสาม (1/3) ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัท แต่ต้องไม่น้อยกว่าสามคนและกำหนดให้กรรมการอิสระมีวาระการดำรงตำแหน่งต่อกันได้ไม่เกิน 3 วาระหรือไม่เกิน 9 ปี แล้วแต่ระยะเวลาใดจะนานกว่า นับจากวันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระครั้งแรก แต่หากคณะกรรมการบริษัทเห็นควรให้กรรมการอิสระรายใดที่ดำรงตำแหน่งติดต่อกันมาครบ 3 วาระหรือ 9 ปี ดำรงตำแหน่งต่อไป ก็ให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาระยะเวลาการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระออกไปได้ตามที่เห็นสมควรและคณะกรรมการบริษัทต้องพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลถึงความจำเป็นดังกล่าว โดยกรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็น บิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ ความสัมพันธ์ทางธุรกิจดังกล่าว รวมถึงการรายการทางการเงินการค้ำที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค้ำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่อาจมีผลร่วมกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทหรือคู่สัญญามีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละสามของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทหรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่งปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ



6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของ ผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ

(2) การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูง

2.1 การสรรหากรรมการ

การเลือกตั้งกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามข้อบังคับบริษัทและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ จะต้องมีความโปร่งใสและชัดเจนในการสรรหากรรมการบริษัท โดยคณะกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและรรสมาชิกาลจะพิจารณาบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ มีประสบการณ์และประวัติการทำงานที่ดี และมีภาวะผู้นำ วิสัยทัศน์กว้างไกล รวมทั้งมีคุณธรรม จริยธรรม ตลอดจนมีทัศนคติที่ดีต่อองค์กร สามารถอุทิศเวลาให้ได้อย่างเพียงพอ อันเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินกิจการของบริษัท นอกจากนี้ ยังได้คำนึงถึงคุณสมบัติที่เหมาะสมสอดคล้องกับองค์ประกอบและโครงสร้างของกรรมการตามกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัท รวมทั้งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดและกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดไว้ ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้งต่อไป ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดและกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการจะเหลือน้อยกว่าสองเดือน ทั้งนี้ บุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าวจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนเข้าแทน

คุณสมบัติของกรรมการบริษัท

1. กรรมการต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่จะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจ มีความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจและมีเวลาเพียงพอที่จะอุทิศความรู้ ความสามารถและปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัทอย่างเต็มที่
2. กรรมการต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนและไม่มีลักษณะต้องห้ามตาม พ.ร.บ.บริษัทมหาชนฯ และพ.ร.บ.หลักทรัพย์ฯ รวมทั้งต้องไม่มีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด

3. กรรมการไม่สามารถประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท หรือเข้าเป็นหุ้นส่วนหรือกรรมการนิติบุคคลอื่นที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท ไม่ว่าจะทำเพื่อผลประโยชน์ของตนหรือประโยชน์ของบุคคลอื่น เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง
4. กรรมการต้องแจ้งให้บริษัท ทราบโดยไม่ชักช้า หากมีส่วนได้ส่วนเสียในสัญญาที่บริษัท ทำขึ้นไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมหรือถือหุ้น หุ้นกู้ เพิ่มขึ้นหรือลดลงในบริษัท หรือบริษัทในเครือ
5. กรรมการอิสระมีคุณสมบัติครบถ้วนตามหลักเกณฑ์คุณสมบัติกรรมการอิสระตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทว.39/2559 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ (“ประกาศ ทว.39/2559”) หรือที่จะมีการแก้ไขภายหลัง (อ้างอิงกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ)
6. ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ไม่เกิน 5 แห่ง โดยนับรวมการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทของบริษัทด้วย

2.2 การสรรหาผู้บริหารระดับสูง

2.2.1 การสรรหาประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คณะกรรมการบริษัท (โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและรรสมาชิกาล) มีหน้าที่พิจารณาคุณสมบัติหลักเกณฑ์ วิธีการสรรหา พิจารณาคัดเลือกและกลั่นกรองบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อปฏิบัติงานในตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจและหน้าที่การบริหารจัดการกิจการงานต่างๆ ของบริษัทตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ทั้งนี้ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะต้องดูแล บริหาร ดำเนินงาน และสื่อสารกับฝ่ายจัดการเพื่อให้การปฏิบัติงานของบริษัทเป็นไปตามนโยบาย เป้าหมาย แผนงาน และงบประมาณภายใต้กรอบที่อนุมัติโดยคณะกรรมการบริหาร และ/หรือคณะกรรมการบริษัท และ/หรือตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหาร และ/หรือคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ การดำเนินการสรรหาและพิจารณาเป็นไปตามคุณสมบัติประธานเจ้าหน้าที่บริหารที่กำหนดไว้ในนโยบายสืบทอดตำแหน่งงาน

2.2.2 การสรรหาผู้บริหารระดับสูง

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจจ้าง แต่งตั้ง โยกย้ายบุคคลตามที่เห็นสมควร ตลอดจนกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ และผลตอบแทนที่เหมาะสม และให้มีอำนาจปลดออก ให้ออกตามความเหมาะสมของพนักงานระดับต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในคู่มืออำนาจดำเนินการ ทั้งนี้ การดำเนินการสรรหาและพิจารณาเป็นไปตามคุณสมบัติผู้บริหารระดับสูงที่กำหนดไว้ในนโยบายสืบทอดตำแหน่งงาน



2.3 การพัฒนากรรมการและผู้บริหารระดับสูง

บริษัทสนับสนุนให้คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมสัมมนาหลักสูตรที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ รวมทั้งพบปะแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูงขององค์กรต่างๆ อย่างสม่ำเสมอ โดยหลักสูตรเบื้องต้นที่กรรมการบริษัทเข้าร่วมสัมมนาเป็นหลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ซึ่งได้แก่ หลักสูตร Directors Certification Program (DCP) หรือ Directors Accreditation Program (DAP) ทั้งนี้ เพื่อนำความรู้และประสบการณ์มาร่วมพัฒนาบริษัทต่อไป ซึ่งกรรมการบริษัททุกท่านได้ผ่านการอบรม DCP และ/หรือ DAP แล้ว

2.4 การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

บริษัทมีนโยบายจัดให้คณะกรรมการบริษัทมีการประเมินผลการปฏิบัติงานตนเองอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เป็นประจำทุกปีเพื่อช่วยให้คณะกรรมการได้มีการพิจารณาภาพรวมผลงาน ประเด็นและอุปสรรคต่างๆ ในระหว่างปีที่ผ่านมา และเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานของคณะกรรมการตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

โดยเลขาธิการบริษัทจะนำส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ ส่งให้คณะกรรมการทุกคนประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปี ทั้งแบบคณะและรายบุคคล ซึ่งภายหลังจากที่กรรมการแต่ละคนประเมินเสร็จเรียบร้อยแล้ว จะนำส่งแบบประเมินกลับมายังเลขาธิการบริษัท เพื่อรวบรวมผลคะแนนการประเมินของกรรมการแต่ละคนและสรุปผลวิเคราะห์การประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทในรอบปี และรายงานให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่กล่าวข้างต้น

เกณฑ์การประเมินผลจะคิดเป็นร้อยละจากคะแนนเต็มในแต่ละข้อ ดังนี้

- คะแนนมากกว่าร้อยละ 85 = ดีมาก
- คะแนนช่วงร้อยละ 76-85 = ดี
- คะแนนช่วงร้อยละ 66-75 = ค่อนข้างดี
- คะแนนช่วงร้อยละ 50-65 = พอใช้
- คะแนนต่ำกว่าร้อยละ 50 = ควรปรับปรุง

ผลการประเมินสำหรับปี 2567

- การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัททั้งคณะ มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 91 อยู่ในเกณฑ์ดีมาก
- การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการชุดย่อยรายคณะ มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 90 อยู่ในเกณฑ์ดีมาก
- การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการรายบุคคล มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 93 อยู่ในเกณฑ์ดีมาก

2.5 การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารสูงสุดขององค์กร โดยมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและธรรมาภิบาลประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารในด้านต่างๆ จำนวน 10 หัวข้อ ได้แก่ ความเป็นผู้นำ การกำหนดกลยุทธ์ การปฏิบัติตามกลยุทธ์ การวางแผนและผลปฏิบัติทางการเงิน ความสัมพันธ์กับคณะกรรมการ ความสัมพันธ์กับภายนอก การบริหารงานและความสัมพันธ์กับบุคลากร การสืบทอดคำแห่ง ความรู้ด้านผลิตภัณฑ์และบริการ และคุณลักษณะส่วนตัว โดยผลการประเมินการปฏิบัติหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหารในปี 2567 มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 90.19 อยู่ในเกณฑ์ดีมาก



8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการรายบุคคล

จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม / จำนวนครั้งของการประชุมปี 2567						
รายชื่อกรรมการ	คณะกรรมการ บริษัท (5 ครั้ง)	คณะกรรมการชุดย่อย			คณะกรรมการบริหาร (12 ครั้ง)	ประชุมสามัญ ผู้ถือหุ้น (1 ครั้ง)
		คณะกรรมการ ตรวจสอบ (5 ครั้ง)	คณะกรรมการบริหารความ เสี่ยงและความยั่งยืน (4 ครั้ง)	คณะกรรมการสรรหา พิจารณาแต่งตั้ง และสรรหา (4 ครั้ง)		
1. นายพงษ์ภาณุ เศวตรุนทร์	5/5	5/5	-	-	-	1/1
2. นายสมศักดิ์ ปะปนศรีเมฆ	5/5	5/5	-	-	-	1/1
3. นายนิพล ตั้งจิตรงงษ์ ^{1/}	2/2	2/2	2/2	2/2	-	1/1
4. นายวิเชียร ชวลิต ^{2/}	2/2	2/2	2/2	2/2	-	-
5. นางอารีย์ อุดมศิริธำรง	5/5	-	4/4	4/4	12/12	1/1
6. นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ ^{3/}	5/5	-	3/3	-	12/12	1/1
7. นางสาววิไล บุรณุปกรณ์	5/5	-	-	-	12/12	0/1
8. นายบุญเลิศ บุรณุปกรณ์	-	-	-	-	12/12	-
9. นายอรรถเดช อุดมศิริธำรง ^{4/}	-	-	3/3	-	12/12	-
10. นางสาวกัญญวิฐ์ สุกสัยนิยมสูง ^{5/}	-	-	2/2	2/2	5/5	-
11. นายการวิชัย จรุงโรจน์ ณ อยุธยา ^{6/}	-	-	1/1	1/1	5/5	-
12. นายจำลอง วงศ์ศิริอำบวย ^{7/}	-	-	2/2	-	8/8	-

หมายเหตุ:

^{1/} นายนิพล ตั้งจิตรงงษ์ สิ้นสุดการเป็นกรรมการบริษัทและประธานกรรมการชุดย่อย ตั้งแต่วันที่ 9 พฤษภาคม 2567

^{2/} นายวิเชียร ชวลิต ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทและประธานกรรมการชุดย่อย ตั้งแต่วันที่ 10 พฤษภาคม 2567

^{3/} นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ ดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน ตั้งแต่วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567

^{4/} นายอรรถเดช อุดมศิริธำรง ดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน ตั้งแต่วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567

^{5/} นางสาวกัญญวิฐ์ สุกสัยนิยมสูง สิ้นสุดการเป็นกรรมการชุดย่อย ตั้งแต่วันที่ 30 มิถุนายน 2567

^{6/} นายการวิชัย จรุงโรจน์ ณ อยุธยา ดำรงตำแหน่งกรรมการชุดย่อย ตั้งแต่วันที่ 9 สิงหาคม 2567

^{7/} นายจำลอง วงศ์ศิริอำบวย ดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน ตั้งแต่วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567 และสิ้นสุดการเป็นกรรมการชุดย่อย ตั้งแต่วันที่ 31 ตุลาคม 2567



รายละเอียดการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย

ในปี 2567 กรรมการบริษัทที่ได้รับมอบหมายเป็นตัวแทนของบริษัทให้เข้ากำกับดูแลกิจการบริษัทย่อย มีการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อกรรมการ	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม / จำนวนครั้งของการประชุมปี 2567						
	บริษัท ออร์สอิน กรุ๊ป จำกัด	บริษัท ออร์สอิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัท นอร์ทไฮม จำกัด	บริษัท นอร์ทไฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัท กิชาพร จำกัด	บริษัท โกลบอล เวสต์ พลัส จำกัด	บริษัท ออร์สอิน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด
1. นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์	6/6	7/7	7/7	7/7	6/6	7/7	8/8
2. นางอารีย์ อุดมศิริธำรง ^{1/}	6/6	7/7	7/7	7/7	5/5	6/6	8/8

หมายเหตุ: กรรมการที่กำกับดูแลบริษัทย่อยจะไม่ได้รับค่าตอบแทนหรือค่าเบี้ยประชุมใดๆ

^{1/}นางอารีย์ อุดมศิริธำรง ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท กิชาพร จำกัด และบริษัท โกลบอล เวสต์ พลัส จำกัด ตั้งแต่วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567

คำตอบแทนกรรมการ

บริษัทมีนโยบายในการกำหนดคำตอบแทนกรรมการที่เป็นตัวเงินไว้ อย่างชัดเจนและโปร่งใส และนำเสนอข้อยุติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เป็นประจำทุกปี โดยมีหลักเกณฑ์ในการกำหนดคำตอบแทนของกรรมการ บริษัท ดังนี้

1. มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับขอบเขตภาระหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละคน
2. คำตอบแทนอยู่ในระดับที่สามารถจูงใจ สามารถรักษากรรการที่มี ความรู้ความสามารถและมีคุณภาพในการปฏิบัติหน้าที่ให้กับบริษัทได้
3. องค์ประกอบของคำตอบแทนมีความชัดเจน โปร่งใส และง่ายต่อการเข้าใจ
4. เป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับคำตอบแทนกรรมการในอุตสาหกรรมเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายตัวแทนกรรมการในการกำกับดูแล บริษัทย่อย ได้แก่ นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ และนางอารีย์ อุดมศิริธำรง โดยกรรมการที่เป็นตัวแทนในการกำกับดูแลบริษัทย่อยจะไม่ได้รับค่า ตอบแทนประเภทค่าเบี้ยประชุมกรรมการ

1. ค่าเบี้ยประชุมกรรมการ

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567 มีมติอนุมัติค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย ประจำปี 2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตำแหน่ง	ค่าเบี้ยประชุม (บาท/ครั้ง)
1. คณะกรรมการบริษัท	
• ประธานกรรมการบริษัท	30,000
• กรรมการบริษัท	20,000
2. คณะกรรมการตรวจสอบ	
• ประธานกรรมการตรวจสอบ	25,000
• กรรมการตรวจสอบ	20,000
3. คณะกรรมการบริหาร	
• ประธานกรรมการบริหาร	25,000
• กรรมการบริหาร	20,000
4. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน	
• ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน	25,000
• กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน	20,000
5. คณะกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและธรรมาภิบาล	
• ประธานกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและธรรมาภิบาล	25,000
• กรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและธรรมาภิบาล	20,000

หมายเหตุ : กรรมการที่เป็นตัวแทนในการกำกับดูแลบริษัทย่อยจะไม่ได้รับค่าตอบแทนประเภท ค่าเบี้ยประชุมกรรมการ

2. โบนัสกรรมการ

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567 มีมติอนุมัติคำตอบแทนกรรมการประจำปี 2566 ในรูปแบบโบนัสกรรมการทั้ง คณะไม่เกินจำนวน 2,250,000 บาท โดยคณะกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและธรรมาภิบาลได้พิจารณาและจัดสรรตามความเหมาะสมให้แก่ กรรมการบริษัทโดยขึ้นอยู่กับผลประกอบการของบริษัทและภาระหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการบริษัทแต่ละท่าน

คำตอบแทนกรรมการ ประจำปี 2567 จำแนกรายบุคคล

หน่วย : บาท

รายชื่อ	ตำแหน่ง	คณะกรรมการบริษัท (5 ครั้ง)	คณะกรรมการตรวจสอบ (5 ครั้ง)	คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน (4 ครั้ง)	คณะกรรมการสรรหา พิจารณา คำตอบแทนและสรรหาภิบาล (4 ครั้ง)	คณะกรรมการบริหาร (12 ครั้ง)	ประชุมผู้ถือหุ้น (1 ครั้ง)	รวม
1. นายพงษ์ภาณุ เศวตรุนทร์	ประธานกรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	150,000	100,000	-	-	-	30,000	280,000
2. นายสมศักดิ์ ปะปนศรีเมฆ	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ	100,000	125,000	-	-	-	20,000	245,000
3. นายนิพล ตั้งจิตรุ่งเฝ้า ^{1/}	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน / ประธานกรรมการสรรหา พิจารณา คำตอบแทนและสรรหาภิบาล	40,000	40,000	50,000	50,000	-	20,000	200,000
4. นายวิศิษฐ์ ชวลิต ^{2/}	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน / ประธานกรรมการสรรหา พิจารณา คำตอบแทนและสรรหาภิบาล	40,000	40,000	50,000	50,000	-	-	180,000
5. นางอารีย์ อุดมศิริรัง ^{3/}	รองประธานกรรมการบริษัท / กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน / กรรมการสรรหา พิจารณา คำตอบแทนและสรรหาภิบาล / กรรมการบริหาร	60,000	-	60,000	60,000	160,000	-	340,000
6. นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ ^{3/}	กรรมการบริษัท / กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน / กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	60,000	-	60,000	-	160,000	-	280,000
7. นางสาววิไล บุรณุปกรณ์	กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร	100,000	-	-	-	240,000	-	340,000
8. นายบุญเลิศ บุรณุปกรณ์	กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน / กรรมการบริหาร / รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	-	-	-	-	300,000	-	300,000
9. นายอรรถเดช อุดมศิริรัง ^{3/}	กรรมการบริหาร / รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	-	-	60,000	-	160,000	-	220,000
10. นางสาวกัญญ์ณัฐ สุกุลชัยมงคล ^{3/ 4/}	กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน / กรรมการสรรหา พิจารณา คำตอบแทนและสรรหาภิบาล / กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน	-	-	20,000	20,000	20,000	-	60,000
11. นายการัง จรุงโรจน์ ณ อยุธยา ^{3/ 5/}	กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน / กรรมการสรรหา พิจารณา คำตอบแทนและสรรหาภิบาล / กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน	-	-	20,000	20,000	100,000	-	140,000
12. นายจำลอง วงศ์ศิริอานนท์ ^{3/ 6/}	กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน / กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ	-	-	40,000	-	100,000	-	140,000
รวม		550,000	305,000	360,000	200,000	1,240,000	70,000	2,725,000

หมายเหตุ:

1/ นายนิพล ตั้งจิตรุ่งเฝ้า เป็นกรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ ตั้งแต่วันที่ 9 พฤษภาคม 2567 2/ นายวิศิษฐ์ ชวลิต ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ ตั้งแต่วันที่ 10 พฤษภาคม 2567

3/ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567 มีมติอนุมัติค่าเบี้ยประชุม 4/ นางสาวกัญญ์ณัฐ สุกุลชัยมงคล สิ้นสุดการเป็นกรรมการตรวจสอบ ตั้งแต่วันที่ 30 มิถุนายน 2567

คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบประจำปี 2567 โดยกรรมการตรวจสอบ ตั้งแต่วันที่ 9 สิงหาคม 2567

ประกาศค่าเบี้ยประชุมกรรมการด้วย โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 25 เมษายน 2567 6/ นายจำลอง วงศ์ศิริอานนท์ สิ้นสุดการเป็นกรรมการตรวจสอบ ตั้งแต่วันที่ 31 ตุลาคม 2567



การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน



การกำกับดูแลกิจการ



งบการเงิน



เอกสารแนบ





8.1.3 การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทกำหนดนโยบายการกำกับดูแลบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจหลัก เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องการจัดให้มีกรอบและกลไกการกำกับดูแลนโยบายและการดำเนินงานในบริษัทย่อยและกิจการอื่นที่บริษัทไปลงทุนอย่างมีนัยสำคัญในระดับที่เหมาะสมกับกิจการแต่ละแห่ง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดให้มีกรอบและกลไกในการกำกับดูแลนโยบายและการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมในระดับที่เหมาะสม เพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพและช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

นโยบายฉบับนี้ กำหนดให้คำนิยาม “บริษัทย่อย” และ “บริษัทร่วม” หมายถึง บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจหลักตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ กข.39/2559 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนองายหุ้นที่ออกใหม่ ประกอบกับนิยามในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กข.17/2551 เรื่อง การกำหนดคบนโยบายในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนองายหลักทรัพย์

1. การแต่งตั้งหรือเสนอชื่อบุคคลเป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

1.1 การแต่งตั้งบุคคลเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมเพื่อกำหน้าที่กำกับดูแลและบริหารจัดการกิจการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เป็นกลไกสำคัญในการกำกับดูแลเพื่อให้บริษัทมั่นใจว่าบริษัทย่อยมีการปฏิบัติตามแนวนโยบายตลอดจนเป้าหมาย วัตถุประสงค์ แผนธุรกิจ และแผนกลยุทธ์ในการเติบโตของบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้น ตามข้อบังคับบริษัทและบริษัทย่อย กำหนดให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งบุคคลเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมดังกล่าว เว้นแต่จะเป็นกรณีที่มีข้อจำกัดหรือเพื่อให้เป็นตามที่กำหนดของข้อตกลงในการเข้าร่วมกิจการที่บริษัทมีข้อผูกพันตามสัญญา โดยกรรมการและผู้บริหารที่บริษัทเสนอชื่อต้องเป็นบุคคลที่มีรายชื่อในระบบข้อมูลรายชื่อกรรมการและผู้บริหารของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ (White List) โดยบุคคลที่จะได้รับการแต่งตั้งหรือเสนอชื่อเป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมต้องมีคุณสมบัติดังนี้

- (ก) มีคุณสมบัติครบถ้วนและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้
- (ข) มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจ เหมาะสมต่อการปฏิบัติหน้าที่ ความรับผิดชอบ
- (ค) มีภาวะผู้นำ สามารถให้มุมมองความคิดที่กว้างขวาง และจำเป็นในการขับเคลื่อนและบรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมนั้น
- (ง) มีความสามารถในการตัดสินใจที่สมเหตุสมผลตามแนวทางบรรษัทภิบาลและจรรยาบรรณของบริษัท

1.2 กรรมการและผู้บริหารที่บริษัทแต่งตั้งหรือเสนอชื่อมีขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบดังนี้

- (ก) ดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยให้มีประสิทธิภาพ และบริหารจัดการเป็นไปตามกฎหมาย และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้บริษัทได้รับผลตอบแทนการลงทุนอย่างเหมาะสม และรายงานแผนการประกอบธุรกิจ การขยายธุรกิจโครงการลงทุนขนาดใหญ่ ตลอดจนการเข้าร่วมลงทุนกับ ผู้ประกอบการรายอื่นๆ ต่อบริษัท ผ่านการรายงานผลการดำเนินงานประจำไตรมาส และเข้าชี้แจงหรือนำส่งเอกสารประกอบการพิจารณาการนัดดังกล่าวในกรณีที่บริษัทร้องขอ
- (ข) ดำเนินการให้บริษัทย่อยมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสม และรัดกุมเพียงพอเพื่อป้องกันการทุจริตที่อาจเกิดขึ้น
- (ค) จัดให้มีระบบงานที่ชัดเจนที่แสดงได้ว่าบริษัทย่อยมีระบบเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการทำรายการที่มีนัยสำคัญตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดได้อย่างต่อเนื่อง และน่าเชื่อถือ
- (ง) จัดให้มีช่องทางให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทสามารถได้รับข้อมูลของบริษัทย่อยในการติดตามดูแลการดำเนินงาน และฐานะทางการเงิน การทำรายการระหว่างบริษัทย่อยกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทย่อยหรือบริษัท และการทำรายการที่มีนัยสำคัญของบริษัทย่อยได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- (จ) จัดให้มีการกลไกในการตรวจสอบระบบงาน โดยให้มีผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท หรือบริษัทย่อยตรวจสอบระบบการควบคุมภายในตามแผนการตรวจสอบที่คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทอนุมัติ
- (ฉ) เปิดเผยและนำส่งข้อมูลส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่เกี่ยวข้องต่อคณะกรรมการของบริษัทและบริษัทย่อยให้ทราบถึงความสัมพันธ์ และการทำธุรกรรมกับบริษัทย่อยในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหลีกเลี่ยงการทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยแจ้งเรื่องดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัทและบริษัทย่อยภายในกำหนดเวลาที่พอสมควร เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาตัดสินใจอนุมัติใดๆ ทั้งนี้ กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อยต้องไม่มีส่วนร่วมในการอนุมัติเรื่องที่ตนเองมีส่วนได้เสียหรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทั้งทางตรงและทางอ้อม
- (ช) ดำเนินการให้บริษัทย่อยเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงาน การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทย่อย ตลอดจนการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ที่มีนัยสำคัญของบริษัทย่อยให้บริษัททราบโดยครบถ้วน ถูกต้อง และภายในระยะเวลาที่บริษัทกำหนด

2. เรื่องที่ต้องได้รับความเห็นชอบ/อนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทก่อนดำเนินการ

กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมที่ได้รับการแต่งตั้งหรือเสนอชื่อจากบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลเพื่อให้มั่นใจว่าก่อนที่บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมนั้นจะเข้าทำรายการหรือดำเนินการใดๆ ซึ่งมีนัยสำคัญหรือมีผลต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม



ตามที่กำหนดไว้ในคู่มืออำนาจดำเนินการ และข้อบังคับของบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วมนั้น เป็นเรื่องที่ต้องได้รับความเห็นชอบ หรืออนุมัติจาก คณะกรรมการของบริษัทหรือที่ประชุม ผู้ถือหุ้นของบริษัท (แล้วแต่กรณี) ก่อนที่บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมจะจัดประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ จัดประชุมผู้ถือหุ้นของตนเองเพื่อพิจารณานอุมัติก่อนการทำการรายการ หรือดำเนินการในเรื่องนั้น

การทำการรายการหรือการดำเนินการใดๆ ของบริษัทย่อยในกรณีดังต่อไปนี้ จะต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท หรือที่ประชุม ผู้ถือหุ้นของบริษัท (แล้วแต่กรณี)

2.1 กรณีดังต่อไปนี้ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท

- (1) การแต่งตั้งหรือเสนอชื่อนุคคลเป็นกรรมการในบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วมอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท ในบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วมดังกล่าว เว้นแต่จะเป็นกรณีที่มิใช่ จำกัดหรือเพื่อให้เป็นตามที่กำหนดของข้อตกลงในการเข้าร่วม กิจการที่บริษัทมีข้อผูกพันตามสัญญา ทั้งนี้ กรรมการตามวรรคข้างต้นที่ได้รับการแต่งตั้งหรือเสนอ ชื่อ จะต้องมีความสมบัติ บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่ กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนไม่มีลักษณะขาด ความน่าไว้วางใจตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดลักษณะขาดความ น่าไว้วางใจของกรรมการของบริษัท
- (2) การเพิ่มทุนโดยการออกหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทย่อยและการ จัดสรรหุ้น รวมทั้งการลดทุนจดทะเบียน และ/หรือทุนชำระแล้ว ของบริษัทย่อย ซึ่งไม่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของ ผู้ถือหุ้น หรือการดำเนินการอื่นใดอันจะเป็นผลให้สัดส่วนการ ใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนทั้งทางตรงและทางอ้อมของบริษัท ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยไม่ว่าในทอดใดๆ ลดลง เกินกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของบริษัท ย่อยหรือของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย (แล้วแต่กรณี) นั้น เว้นแต่เป็นกรณีที่อยู่ในแผนธุรกิจหรืองบประมาณประจำปีของ บริษัทย่อยซึ่งได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว
- (3) การพิจารณานอุมัติการจ่ายเงินปันผลประจำปี และเงินปันผล ระหว่างกาล (หากมี) ของบริษัทย่อย เว้นแต่เป็นกรณีที่บริษัท ย่อยจ่ายเงินปันผลเป็นจำนวนรวมทั้งปีไม่ต่ำกว่าที่กำหนดไว้ ในงบประมาณประจำปีของแต่ละบริษัท หรือตามนโยบายการ จ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ ของบริษัทไว้ก่อนแล้ว
- (4) การแก้ไขข้อบังคับของบริษัทย่อย (เว้นแต่การแก้ไขข้อบังคับ ในเรื่องที่มีนัยสำคัญตามข้อ 51 (จ) ซึ่งต้องได้รับการอนุมัติ จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท)
- (5) การพิจารณานอุมัติงบประมาณประจำปีรวมของบริษัท และกลุ่ม บริษัทย่อยของบริษัททั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้กำหนดไว้ใน คู่มืออำนาจดำเนินการ (Delegation of Authority) ซึ่งได้รับ อนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทแล้ว
- (6) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัทย่อย เฉพาะกรณีที่ผู้สอบ บัญชีดังกล่าวไม่ได้อยู่ในสังกัดสำนักงานสอบบัญชีที่เป็นสมาชิก ประเภทเต็มรูปแบบ (Full Member) ในเครือข่ายเดียวกันกับ

ผู้สอบบัญชีของบริษัท ซึ่งไม่เป็นไปตามนโยบายการแต่งตั้ง ผู้สอบบัญชีของบริษัทที่ผู้สอบบัญชีของบริษัทย่อยจะต้อง สังกัดสำนักงานสอบบัญชีในเครือข่ายเดียวกันกับผู้สอบ บัญชีของบริษัท

- (7) รายการที่ถือว่ามีความสำคัญ และหากเข้าทำการรายการจะมี ผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินและผลการ ดำเนินงานของบริษัทย่อย ดังนั้น ก่อนที่จะมีการประชุมคณะ กรรมการของบริษัทย่อย และกรรมการซึ่งบริษัทแต่งตั้งให้ดำรง ตำแหน่งในบริษัทย่อยจะออกเสียงในเรื่องดังต่อไปนี้ กรรมการ รายดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ ของบริษัทเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวเสียก่อน ทั้งนี้ ต้องเป็นกรณี ที่เมื่อคำนวณขนาดรายการที่บริษัทย่อยจะเข้าทำการรายการ เปรียบเทียบกับลักษณะ และ/หรือขนาดของบริษัท (โดยนำ หลักเกณฑ์การคำนวณขนาดของรายการตามที่กำหนดไว้ ในประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและ คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (แล้วแต่ กรณี) มาบังคับใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับ การพิจารณานอุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งมีรายการ ดังต่อไปนี้ คือ กรณีที่บริษัทย่อยตกลงเข้าทำการรายการกับ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทหรือบริษัทย่อย หรือรายการ ที่เกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ย่อย หรือรายการที่มีนัยสำคัญของบริษัทย่อย ซึ่งรวมถึงแต่ ไม่จำกัดเพียงกรณีดังต่อไปนี้

- 1) การโอนหรือสละสิทธิประโยชน์ รวมตลอดถึงการสละ สิทธิเรียกร้องที่มีต่อผู้ที่ก่อความเสียหายแก่บริษัทย่อย
- 2) การขายหรือโอนกิจการของบริษัทย่อยทั้งหมดหรือบาง ส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น
- 3) การซื้อหรือการรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของ บริษัทย่อย
- 4) การเข้าทำ แก่ไ้ หรือเลิกสัญญาเกี่ยวกับการให้เข้า กิจการของบริษัทย่อยทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัท ย่อย หรือการรวมกิจการของบริษัทย่อยกับบุคคลอื่น โดยมีวัตถุประสงค์จะแบ่งกำไรขาดทุนกัน
- 5) การเช่า หรือให้เช่าซื้อกิจการหรือทรัพย์สินของบริษัท ย่อยทั้งหมดหรือส่วนที่มีนัยสำคัญ
- 6) การกู้ยืมเงิน การให้กู้ยืมเงิน การให้สินเชื่อ การค้ำประกัน การทำนิติกรรมผูกพันบริษัทย่อยให้ต้องรับการทางการเงิน เพิ่มขึ้น หรือการให้ความช่วยเหลือด้านการเงิน ในลักษณะอื่นใดแก่บุคคลอื่นในจำนวนที่มีนัยสำคัญและ มีใช้ธุรกิจปกติของบริษัทย่อย เว้นแต่เป็นการกู้ยืมเงิน ระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย หรือระหว่างบริษัทย่อย ภายในกลุ่มของบริษัท
- 7) การเลิกกิจการของบริษัทย่อย
- 8) รายการอื่นใดที่ไม่ใช่รายการธุรกิจปกติของบริษัทย่อย และเป็นรายการที่จะมีผลกระทบต่อบริษัทย่อยอย่างมี นัยสำคัญ



2.2 กรณีต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

- (1) กรณีที่บริษัทย่อยตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทหรือบริษัทย่อย หรือรายการที่เกี่ยวข้องกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อยหรือรายการที่มีนัยสำคัญของบริษัทย่อย ทั้งนี้ ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดของรายการที่บริษัทย่อยจะเข้าทำรายการเปรียบเทียบกับลักษณะ และ/หรือ ขนาดของบริษัท (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณขนาดของรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมาใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท
- (2) การเพิ่มทุนโดยการออกหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทย่อยและการจัดสรรหุ้น รวมทั้งการลดทุนจดทะเบียน และ/หรือทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย ซึ่งไม่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้น หรือการดำเนินการอื่นใดอันเป็นผลให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท และ/หรือสัดส่วนการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของบริษัททั้งทางตรงหรือทางอ้อมในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ไม่ว่าในทอดใดๆ ลดลงเหลือน้อยกว่าสัดส่วนที่กำหนดในกฎหมายที่ใช้บังคับกับบริษัทย่อยอันมีผลให้บริษัทไม่มีอำนาจควบคุมบริษัทย่อยนั้น ทั้งนี้ ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดของรายการเปรียบเทียบกับขนาดของบริษัท (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณขนาดของรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมาใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท
- (3) การเลิกกิจการของบริษัทย่อย ทั้งนี้ ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดของกิจการบริษัทย่อยที่จะเลิกนั้นเปรียบเทียบกับขนาดของบริษัท (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณขนาดของรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมาใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท
- (4) รายการอื่นใดที่ไม่ใช่รายการธุรกิจปกติของบริษัทย่อยและรายการที่จะมีผลกระทบต่อบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดรายการที่บริษัทย่อยจะเข้าทำรายการนั้นเปรียบเทียบกับขนาดของบริษัท (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณขนาดของรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมาใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท
- (5) การแก้ไขข้อบังคับของบริษัทย่อยในเรื่องที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ

บริษัทย่อย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทย่อยที่อาจส่งผลกระทบต่อสิทธิของบริษัท ในการเสนอชื่อหรือแต่งตั้งบุคคลเป็นกรรมการในบริษัทย่อยตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อย การออกเสียงลงคะแนนของกรรมการที่บริษัทเสนอชื่อ และ/หรือแต่งตั้งในที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย การออกเสียงลงคะแนนของบริษัทในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย หรือการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย เป็นต้น

3. การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทย่อย

- 3.1 บริษัทย่อยต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทย่อย ตลอดจนการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และ/หรือรายการที่มีนัยสำคัญให้แก่บริษัททราบโดยครบถ้วน ถูกต้อง และภายในกำหนดเวลาที่สมควรตามที่บริษัทกำหนด อนึ่ง ในการพิจารณาการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน การได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของบริษัทให้นำประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมาใช้บังคับโดยอนุโลม
 - 3.2 กรรมการและผู้บริหาร ของบริษัทย่อยต้องหลีกเลี่ยงการทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งกับผลประโยชน์ของบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ ในกรณีที่มีการทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ ต้องแจ้งข้อมูลดังกล่าวให้คณะกรรมการของบริษัทย่อยทราบ และคณะกรรมการของบริษัทย่อยมีหน้าที่แจ้งเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการของบริษัททราบภายในกำหนดระยะเวลาที่บริษัทกำหนดเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาตัดสินใจหรืออนุมัติใดๆ ซึ่งการพิจารณานั้นคำนึงถึงผลประโยชน์โดยรวมของบริษัทย่อยและบริษัทเป็นสำคัญ ทั้งนี้ กรรมการของบริษัทย่อย ต้องไม่มีส่วนร่วมอนุมัติในเรื่องที่ตนเองมีส่วนได้เสียหรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทั้งทางตรง และ/หรือทางอ้อมนั้นด้วย
- อนึ่ง การกระทำดังต่อไปนี้ซึ่งเป็นผลให้กรรมการ หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องของบริษัทย่อยได้รับประโยชน์ทางการเงินอื่นนอกเหนือจากที่พึงได้ตามปกติ หรือเป็นเหตุให้บริษัทหรือบริษัทย่อยได้รับความเสียหาย ให้สันนิษฐานว่าเป็นการกระทำที่ขัดแย้งกับผลประโยชน์ ของบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ
- (1) การกระทำการระหว่างบริษัทย่อยกับกรรมการ หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องโดยมิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ประกาศที่แก้ไขเพิ่มเติมที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น
 - (2) การใช้ข้อมูลของบริษัทหรือบริษัทย่อยที่ล่วงรู้มา เว้นแต่เป็นข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชนแล้ว
 - (3) การใช้ทรัพย์สินหรือโอกาสทางธุรกิจของบริษัทหรือบริษัทย่อยในลักษณะเดียวกันกับที่บริษัทกระทำและเป็นการฝ่าฝืนหลักเกณฑ์หรือหลักปฏิบัติทั่วไปตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด
- 3.3 บริษัทย่อยต้องรายงานแผนการประกอบธุรกิจ การขยายธุรกิจ โครงการลงทุนขนาดใหญ่ตามที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนการเข้าร่วม



การลงทุนกับผู้ประกอบการรายอื่นๆ ต่อบริษัท ผ่านรายงานผลการดำเนินงานประจำเดือนหรือประจำไตรมาสที่บริษัทกำหนด และเข้าชี้แจง และ/หรือ นำส่งเอกสารประกอบการพิจารณากรณีดังกล่าวในกรณีที่บริษัทร้องขอ เว้นแต่เป็นกรณีที่บริษัทย่อยดำเนินการตามอำนาจดำเนินการของบริษัทย่อยโดยไม่มีความหมายหรือข้อบังคับของบริษัทย่อยกำหนดให้ต้องได้รับอนุมัติจากบริษัท

- 3.4 บริษัทย่อยต้องเข้าชี้แจงและ/หรือนำส่งข้อมูลหรือเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานให้แก่บริษัท เมื่อได้รับการร้องขอตามความเหมาะสม
- 3.5 บริษัทย่อยต้องเข้าชี้แจงและ/หรือนำส่งข้อมูลหรือเอกสารที่เกี่ยวข้องให้แก่บริษัท ในกรณีที่บริษัทตรวจสอบประเด็นที่มีนัยสำคัญใดๆ
- 3.6 กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อยดูแลรับผิดชอบให้มีระบบการควบคุมภายใน ระบบบริหารความเสี่ยง และระบบป้องกันการทุจริตอย่างเหมาะสม มีประสิทธิภาพและรัดกุมเพียงพอที่ให้นับใจได้ว่าการดำเนินการต่างๆ ของบริษัทย่อยจะเป็นไปตามนโยบายของบริษัท ข้อบังคับกฎหมายและประกาศเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน รวมถึงประกาศข้อบังคับและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้อย่างแท้จริงและต่อเนื่อง รวมทั้งการจัดให้มีระบบงานที่ชัดเจนเพื่อแสดงได้ว่าบริษัทย่อยมีระบบเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูล และมีช่องทางให้กรรมการของบริษัทย่อยสามารถติดตามให้บริษัทย่อยเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน รายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และ/หรือรายการที่มีนัยสำคัญอื่นใดต่อบริษัทได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ ต้องจัดให้มีกลไกในการตรวจสอบระบบงานดังกล่าวในบริษัทย่อย โดยให้ทีมงานผู้ตรวจสอบภายในและกรรมการของบริษัทย่อยสามารถเข้าถึงข้อมูลได้โดยตรงและให้มีการรายงานผลการตรวจสอบระบบงานดังกล่าวให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อยทราบ เพื่อให้นับใจได้ว่าบริษัทย่อยมีการปฏิบัติตามระบบงานที่จัดทำไว้อย่างสม่ำเสมอ

4. การใช้ข้อมูลภายในของบริษัทย่อย

ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน ลูกจ้างหรือผู้ได้รับมอบหมายของบริษัทย่อย รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลดังกล่าวใช้ข้อมูลภายในของบริษัทย่อยหรือบริษัทย่อย ทั้งที่ได้มาจากการกระทำตามหน้าที่หรือในทางอื่นใดที่มีหรืออาจจะผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัทย่อยเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้อื่นไม่ว่าทางตรงและ/หรือทางอ้อม และไม่ว่าจะได้รับผลตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

5. การทำธุรกรรมของกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องของบริษัทย่อย

กรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องของบริษัทย่อย จะกระทำการธุรกรรมกับบริษัทย่อยได้ต่อเมื่อธุรกรรมดังกล่าวได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทย่อย และ/หรือ คณะกรรมการของบริษัทย่อย และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย (แล้วแต่กรณี) ตามแต่จะแนบรายการที่คำนวณได้ (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการกำกับ

ตลาดทุน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ประกาศที่แก้ไขเพิ่มเติมที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น มาบังคับใช้โดยอนุโลม) ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนะพึงกระทำกับผู้สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องของบริษัทย่อยแล้วแต่กรณี และเป็นข้อตกลงทางการค้าที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หรือเป็นไปตามหลักการที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติไว้แล้ว

โดยในปี 2567 บริษัทได้ดำเนินการตามนโยบายการกำกับดูแลบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจหลัก ซึ่งไม่พบการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามนโยบายแต่อย่างใด นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดให้มีการติดตามการปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม โดยกำหนดรายการหรือการดำเนินการใดๆ ของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมที่ต้องได้รับความเห็นชอบหรืออนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทย่อยหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย (แล้วแต่กรณี) ก่อนที่บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมจะจัดประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ จัดประชุมผู้ถือหุ้นของตนเองเพื่อพิจารณามติก่อนการทำรายการหรือดำเนินการในเรื่องนั้น

8.1.4 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

1. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์บนหลักการที่ว่า การตัดสินใจใดๆ ในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจจะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทย่อย และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับรายการที่พิจารณาต้องแจ้งให้บริษัททราบถึงความสัมพันธ์หรือการมีส่วนได้เสียของตนในรายการดังกล่าว และต้องไม่เข้าร่วมพิจารณาตัดสินใจ รวมทั้งไม่อนุมัติในธุรกรรมนั้นๆ โดยนโยบายการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีดังนี้

1. ดูแลให้บริษัทย่อยมีการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กฎหมายหรือหน่วยงานกำกับดูแลกำหนดไว้อย่างเคร่งครัดและเป็นไปตามระเบียบของบริษัทย่อย
2. หลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับตนเองหรือบุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทย่อย รวมทั้งไม่จงใจใช้อิทธิพลบังคับหรือครอบงำการตัดสินใจของบุคคลอื่นในการอนุมัติรายการ
3. ในกรณีรายการที่เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งไม่เป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปตามหลักการที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติหรือมีลักษณะและขนาดของรายการไม่อยู่ในอำนาจการพิจารณาของฝ่ายจัดการต้องผ่านการสอบทานและให้ความเห็นจากคณะกรรมการตรวจสอบก่อนนำเสนอขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี)
4. ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน รายการนั้นจะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปตามหลักการที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ ด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรมเปรียบเสมือนการทำ



- รายการกับบุคคลภายนอกและคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัท
5. ผู้ที่มีส่วนได้เสียจะต้องไม่มีส่วนในการพิจารณารายการที่ตนมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

โดยในปี 2567 บริษัทมีการทำรายการเกี่ยวข้องกับโดยคณะกรรมการบริษัทได้กำกับดูแลให้กรรมการผู้มีส่วนได้เสียออกจากห้องประชุมในวาระนี้เป็นการชั่วคราวและงดออกเสียงในวาระนี้ อีกทั้ง บริษัทไม่พบการกระทำเป็นการฝ่าฝืนและละเมิดกฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายของบริษัทแต่อย่างใด

นอกจากนี้ บริษัทได้เผยแพร่นโยบายการทำรายการระหว่างกันและนโยบายการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ผ่านระบบ Intranet และเว็บไซต์ของบริษัท รวมทั้งผู้บริหารและพนักงานทุกท่านได้ลงนามรับทราบนโยบายดังกล่าวครบถ้วนร้อยละ 100

2. การใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

บริษัทมีนโยบายและแนวปฏิบัติในการใช้ข้อมูลภายใน เพื่อป้องกันมิให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างใช้ข้อมูลภายในเพื่อหาผลประโยชน์แก่ตนเอง หรือผู้อื่นในทางมิชอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ต้องมิใช่ข้อมูลภายในของกลุ่มบริษัทที่มีสาระสำคัญ และยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้อื่น โดยบริษัทได้มีการแจ้งแนวทาง และนโยบายให้ทุกคนในองค์กรถือปฏิบัติ และจะมีการติดตามผลอย่างสม่ำเสมอ ดังนี้

1. บริษัทห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับชั้นใช้ข้อมูลภายใน (Insider Information) ที่ตนได้จากการปฏิบัติหน้าที่ของตนที่มีนัยสำคัญ และยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ให้แก่ตนเอง หรือผู้อื่น ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม โดยไม่คำนึงว่ากระทำในนามตนเอง หรือผู้อื่นก็ตาม ซึ่งการกระทำดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัท หรือหากมีการเปิดเผยข้อมูลแล้วอาจก่อให้เกิดความเสียหาย หรือเสียเปรียบต่อบริษัท ได้
2. เพื่อเป็นการป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทมีนโยบายไม่ให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับชั้น ซึ่งรับทราบข้อมูลภายในของผลการดำเนินงาน ห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทและสัญญาซื้อขายล่วงหน้าที่เกี่ยวข้องกับบริษัทตั้งแต่วันที่ทราบข้อมูลจนกระทั่งข้อมูลได้เปิดเผยสู่สาธารณชนเรียบร้อยแล้ว 1 วันทำการ และห้ามนำข้อมูลภายในที่ไม่เคยเปิดเผยไปเผยแพร่เพื่อเป็นการสร้างราคาให้กับหลักทรัพย์ รวมถึงห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ของกลุ่มบริษัทช่วง 30 วัน ก่อนการเปิดเผยงบการเงินประจำไตรมาส และประจำปี หรือเผยแพร่เกี่ยวกับฐานะทางการเงินของบริษัทต่อสาธารณชน
3. บริษัทกำหนดให้กรรมการ และผู้บริหารมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์และสัญญาซื้อขายล่วงหน้าทุกครั้งที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ของบริษัท ภายใน 3 วันทำการ นับจากวันที่มีการซื้อขาย โอน หรือรับโอน ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน

ก.ล.ต. ได้กำหนด ในรูปแบบการรายงานตามแบบ 59 และจัดทำรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ และผู้บริหารต่อบริษัท เพื่อให้บริษัทมีข้อมูลสำหรับใช้ประโยชน์ภายในบริษัท โดยจัดส่งให้แก่เลขาธิการบริษัทโดยไม่ชักช้า และเลขาธิการบริษัทจะจัดส่งสำเนารายงานดังกล่าวให้แก่ประธานกรรมการบริษัท และประธานกรรมการตรวจสอบภายใน 7 วัน นับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานเช่นว่านั้น โดยให้อ้างอิงตามนโยบายการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ตามที่บริษัทกำหนด

4. หากมีการกระทำอันฝ่าฝืนระเบียบปฏิบัติดังกล่าวข้างต้น และบริษัทดำเนินการสอบสวนความผิดนั้นพบว่ามีการฝ่าฝืนระเบียบปฏิบัติดังกล่าว นอกจากจะเป็นความผิดเฉพาะตนตามระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว บริษัทจะดำเนินการทางวินัยเพื่อพิจารณาลงโทษตามแต่กรณี ซึ่งเริ่มตั้งแต่ การตักเตือนด้วยวาจา การตักเตือนเป็นหนังสือ ตัดค่าจ้าง พักงานชั่วคราวโดยไม่ได้รับค่าจ้าง ให้ออกจากงาน หรือดำเนินการตามกฎหมาย ซึ่งการลงโทษจะพิจารณาจากเจตนาของการกระทำและความร้ายแรงของความผิดนั้น

บริษัทมีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัทให้สาธารณชนทราบโดยทันที และอย่างทั่วถึง โดยผ่านสื่อและวิธีการของตลาดหลักทรัพย์ฯ และนโยบายการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทรวมถึงผ่านสื่ออื่นๆ ของบริษัทเพื่อให้แน่ใจว่าข้อมูลข่าวสารได้เข้าถึงผู้ถือหุ้นและ/หรือนักลงทุนทุกกลุ่มอย่างทั่วถึงและเท่าเทียมกัน

นอกจากนี้ บริษัทมีแนวปฏิบัติที่จะใช้นโยบายการใช้ข้อมูลภายในและบทกำหนดโทษหากฝ่าฝืนกับผู้ที่มีสิทธิรับทราบข้อมูลภายในที่สำคัญโดยเฉพาะงบการเงิน อาทิ สมุหบัญชีและผู้ปฏิบัติงานในสายบัญชีที่มีตำแหน่งสูงกว่าสมุหบัญชีขึ้นไป หรือผู้ที่มีสิทธิอนุมัติรายการธุรกรรมที่สำคัญ เช่น รายการซื้อที่ดิน อนุมัติให้พัฒนาโครงการ เป็นต้น ตามคู่มืออำนาจดำเนินการ อาทิ คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee) ให้ต้องเปิดเผยข้อมูลการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทให้แก่ฝ่ายเลขานุการบริษัททราบภายใน 3 วันทำการนับตั้งแต่วันที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ เพื่อแจ้งต่อประธานกรรมการตรวจสอบและประธานกรรมการบริษัทรับทราบและสรุปเปิดเผยในรายงานประจำปีด้วย

โดยในปี 2567 บริษัทไม่มีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามนโยบายการใช้ข้อมูลภายใน และไม่มีพบว่าการบริหารหรือผู้บริหารมีการซื้อขายหลักทรัพย์ในช่วงเวลาที่บริษัทกำหนดให้งดซื้อขาย รวมถึงไม่มีกรณีการถูกเปรียบเทียบปรับ กล่าวโทษ หรือมีการดำเนินคดีทางแพ่งโดยหน่วยงานกำกับดูแลในเรื่องที่เกี่ยวกับการซื้อขายหุ้นโดยใช้ข้อมูลภายในจากกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัท

นอกจากนี้ บริษัทได้เผยแพร่นโยบายการใช้ข้อมูลภายในผ่านระบบ Intranet และเว็บไซต์ของบริษัท รวมทั้งผู้บริหารและพนักงานทุกท่านได้ลงนามรับทราบนโยบายดังกล่าวครบถ้วนร้อยละ 100



3. การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

กลุ่มบริษัทมีนโยบายห้ามกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างกระทำการอันใดที่เป็น การเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันในรูปแบบต่างๆ ทั้งทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ว่าจะเป็นในฐานะผู้รับ ผู้ให้ หรือเสนอให้สินบนแก่บุคคลหรือองค์กรที่เกี่ยวข้อง และให้มีการสอบทานนโยบายและแนวปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอเป็นประจำทุกปี เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับบริษัท และข้อกำหนดของกฎหมาย โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. บริษัทและกลุ่มบริษัทมุ่งมั่นที่จะสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
2. บุคลากรของบริษัทและกลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และจริยธรรมทางธุรกิจ โดยไม่เข้าไปเกี่ยวข้องกับเรื่องทุจริตคอร์รัปชัน ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เพื่อมุ่งหวังประโยชน์ทั้งต่อตนเองและบุคคลที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการและผู้บริหารต้องปฏิบัติตัวเป็นแบบอย่างที่ดีและกำกับให้พนักงานทุกคนปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
3. บริษัทและกลุ่มบริษัทจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชัน รวมทั้งประเมินความเสี่ยงและกำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยงอย่างเพียงพอและเหมาะสม
4. บริษัทจัดให้มีกระบวนการตรวจสอบระบบและขั้นตอนการปฏิบัติงานขายและการตลาด รวมทั้งงานจัดซื้อ/จัดจ้างให้เป็นไปด้วยความโปร่งใสตามระเบียบและกระบวนการของบริษัท รวมทั้งการประเมินความเสี่ยงต่อการเกิดทุจริตคอร์รัปชัน และบริหารจัดการให้มีวิธีการแก้ไขที่เหมาะสม
5. บริษัทและกลุ่มบริษัท จัดให้มีขั้นตอนการเก็บรักษาเอกสารและบันทึกต่างๆ ให้พร้อมต่อการตรวจสอบเพื่อยืนยันความถูกต้องและเหมาะสมของรายงานทางการเงิน ตลอดจนขั้นตอนการปฏิบัติเพื่อให้มั่นใจว่าไม่มีรายการใดที่ไม่ได้รับการบันทึกหรือไม่สามารถอธิบายได้ รวมทั้งจัดให้มีการควบคุมภายในและตรวจสอบกระบวนการทำบัญชีและการเก็บรักษาข้อมูลเพื่อให้มั่นใจว่าการบันทึกรายการทางการเงินมีหลักฐานอย่างเพียงพอ เพื่อใช้ในการตรวจสอบยืนยันประสิทธิภาพของกระบวนการตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
6. บริษัทและกลุ่มบริษัทมีมาตรการส่งเสริมให้พนักงานทุกระดับไม่ละเลยหรือเพิกเฉย เมื่อพบเห็นการกระทำที่เข้าข่ายทุจริตคอร์รัปชัน ควรแจ้งให้หัวหน้าทราบโดยทันที หรือ แจ้งผ่านช่องทาง การแจ้งเบาะแสที่กำหนดไว้ในนโยบายบริษัท โดยบริษัทมีมาตรการให้ความคุ้มครองพนักงานที่แจ้งเรื่องการทุจริตคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัท และมีมาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการรายงานการทุจริตคอร์รัปชันตามที่บริษัทและกลุ่มบริษัทกำหนดไว้ในเรื่อง “ช่องทางการแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชัน” และ “มาตรการคุ้มครองและรักษาความลับ”
7. บุคลากรของบริษัทและกลุ่มบริษัทซึ่งกระทำการทุจริตคอร์รัปชัน อันเป็นการกระทำผิดจรรยาบรรณบริษัทและกลุ่มบริษัทต้อง

ได้รับการพิจารณาลงโทษตามระเบียบที่บริษัทและกลุ่มบริษัทกำหนดไว้

8. ผู้บริหารระดับสูงต้องรายงานผลการตรวจสอบตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ
9. บริษัทและกลุ่มบริษัทจัดให้มีการอบรม การเผยแพร่ความรู้ และสร้างความเข้าใจให้แก่บุคลากรและบุคคลที่เกี่ยวข้องในนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างต่อเนื่องอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง สำหรับบุคลากรที่เข้าใหม่จะจัดเป็นหลักสูตรหนึ่งของ การปฐมนิเทศของบริษัทและกำหนดให้บุคคลที่เกี่ยวข้องส่งแบบตอบรับการรับทราบนโยบายดังกล่าวกลับมาถึงบริษัท และกลุ่มบริษัท
10. บริษัทและกลุ่มบริษัทส่งเสริมให้บุคคลภายนอกองค์กร รวมทั้งผู้มีส่วนได้เสียได้รับทราบนโยบายและมีส่วนร่วมในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันผ่านช่องทางการสื่อสารของบริษัท เพื่อให้ได้รับทราบว่ามีบริษัทและกลุ่มบริษัทมีเจตนาแน่วแน่ที่จะต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างจริงจัง

โดยในปี 2567 บริษัทได้มีการติดตามและตรวจสอบการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและไม่พบการกระทำที่ขัดต่อนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัท รวมทั้ง กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานไม่มีจำเลยและ/หรือการถูกเปรียบเทียบปรับ กล่าวโทษ หรือมีการดำเนินการทางแพ่งโดยหน่วยงานกำกับดูแลเกี่ยวกับการกระทำด้านทุจริตคอร์รัปชันแต่อย่างใด

นอกจากนี้ บริษัทได้เผยแพร่นโยบายการใช้ข้อมูลภายในผ่านระบบ Intranet และเว็บไซต์ของบริษัท รวมทั้งผู้บริหารและพนักงานทุกท่านได้ลงนามรับทราบนโยบายดังกล่าวครบถ้วนร้อยละ 100

4. การแจ้งเบาะแส (Whistleblowing)

หากพบเห็นหรือมีพยานหลักฐานข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน หรือผู้กระทำการแทนของบริษัทในเรื่องการประพฤติที่ไม่เหมาะสม ขัดต่อกฎหมาย ระเบียบปฏิบัติ จรรยาบรรณธุรกิจ หรือนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี ผู้พบเห็นสามารถรายงานต่อผู้ที่รับผิดชอบดังต่อไปนี้

1. ผู้บังคับบัญชา
2. หน่วยงานที่รับผิดชอบ
3. เว็บไซต์ของบริษัท www.ornsirin.co.th
4. กล่องรับเรื่องร้องเรียนภายในบริษัทหรือทุกสาขาของบริษัท
5. โทรศัพท: 053-333-666
6. ทางไปรษณีย์: “บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เลขที่ 79 หมู่ 8 ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่ 50220”
7. ทางอีเมล: audit_committee@ornsirin.co.th

ทั้งนี้ ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา (ปี 2565-2567) ไม่มีผู้แจ้งเบาะแสหรือร้องเรียนจากผู้ที่มีส่วนได้เสียใดๆ เกี่ยวกับการทุจริตหรือละเมิดนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท



8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

8.2.1 การเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบรายบุคคล

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมในปี 2567
1. นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ	ประธานกรรมการตรวจสอบ	5/5
2. นายพงษ์ภาณุ เศวตรุนทร์	กรรมการตรวจสอบ	5/5
3. นายวิเชียร ชวลิต ^{1/}	กรรมการตรวจสอบ	2/2

หมายเหตุ :

1/ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2567 เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2567 มีมติอนุมัติแต่งตั้งนายวิเชียร ชวลิต ให้ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ แทนนายนิพล ตั้งจิรวงษ์ กรรมการที่ลาออกตามวาระที่เหลืออยู่โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 10 พฤษภาคม 2567 เป็นต้นไป

8.2.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. การสอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการสอบทานงบไตรมาสและงบการเงินประจำปี รวมถึงรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง ร่วมกับฝ่ายจัดการ ผู้สอบบัญชี โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้มีการให้คำแนะนำถึงการปรับปรุงกระบวนการบันทึกบัญชี เพื่อให้มั่นใจว่าการจัดทำงบการเงินเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีและมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ

2. การสอบทานรายการระหว่างกัน

คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการสอบทานรายการระหว่างกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้เป็นการดำเนินการตามเงื่อนไขการกำกับดูแลกิจการที่ดี เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทและให้ความเห็นในการทำรายการระหว่างกัน รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่ต้องเพียงพอและครบถ้วน

3. การสอบทานระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการพิจารณาสอบทานผลการตรวจสอบการประเมินระบบควบคุมภายในและผลการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีระบบควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม

4. การพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการพิจารณา คัดเลือก และเสนอแต่งตั้งบริษัท สอบบัญชี ดีไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย และเสนอคำตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2567 โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากร และปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานตรวจสอบบัญชีนั้น รวมถึงคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ และความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี

นอกจากนี้ ยังมีการพบปะในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัททุกไตรมาสเพื่อหารือเกี่ยวกับกระบวนการบันทึกบัญชี และหาแนวทางแก้ไขในประเด็นดังกล่าวให้เหมาะสมกับธุรกิจของบริษัท รวมทั้งในปี 2567 จัดให้มีการประชุมหารือร่วมกับผู้สอบบัญชี จำนวน 1 ครั้ง เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567 โดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุม

5. การพิจารณาแต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบภายในและกำหนดคำตอบแทนผู้สอบภายในประจำปี 2567 รวมถึงแผนการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในประจำปี 2567 โดยมีมติอนุมัติแต่งตั้งบริษัท ไอ เอ ซิกเนเจอร์ จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท





8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่นๆ

8.3.1 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน

จากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2567 เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2567 มีการทบทวนโดยแก้ไขชื่อจากเดิม “คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง” เป็น “คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน” เพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงโดยการใช้หลักการบริหารความเสี่ยงด้านความยั่งยืน โดยในปี 2567 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน มีการประชุมทั้งสิ้น 4 ครั้ง มีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมในปี 2567
1. นายวิเชียร ชวลิต ^{3/}	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน	2/2
2. นางอารีย์ อุดมศิริธำรง	กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน	4/4
3. นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ ^{1/}	กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน	3/3
4. นายอรรถเดช อุดมศิริธำรง ^{2/}	กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน	3/3
5. นายการวิธ จรุงโรจน์ ณ อยุธยา ^{4/}	กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน	1/1

หมายเหตุ:

1/ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567 มีมติอนุมัติแต่งตั้ง นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ ดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน

2/ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567 มีมติอนุมัติแต่งตั้ง นายอรรถเดช อุดมศิริธำรง ดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน

3/ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2567 เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2567 มีมติอนุมัติแต่งตั้งนายวิเชียร ชวลิต ให้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน แทนนายนิพล ตั้งจิตนิตย์ กรรมการที่ลาออกตามวาระที่เหลืออยู่โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 10 พฤษภาคม 2567 เป็นต้นไป

4/ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2567 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2567 มีมติอนุมัติแต่งตั้งนายการวิธ จรุงโรจน์ ณ อยุธยา ให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน แทนนางสาวกัญญ์วิฑูรย์ สกุลนิยมสงฆ์ กรรมการที่ลาออกตามวาระที่เหลืออยู่โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 9 สิงหาคม 2567 เป็นต้นไป

รายงานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืนขึ้น เพื่อช่วยสนับสนุนคณะกรรมการบริษัทในการกำหนดนโยบายด้านการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืนให้ครอบคลุมทั้งองค์กร กำกับดูแลให้มีระบบหรือกระบวนการบริหารจัดการความเสี่ยงและความยั่งยืนเพื่อลดผลกระทบต่อกิจการของกลุ่มบริษัทอย่างเหมาะสม รวมทั้งเพื่อให้เป็นไปตามหลักกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทยังคงมีแผน การพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อเป็นไปตามกฎระเบียบและหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและมาตรฐานสากล ซึ่งประกอบด้วยกรรมการจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

- นายวิเชียร ชวลิต
ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน
- นางอารีย์ อุดมศิริธำรง
กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน
- นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์
กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน
- นายอรรถเดช อุดมศิริธำรง
กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน
- นายการวิธ จรุงโรจน์ ณ อยุธยา
กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน

โดยในปี 2567 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืนได้มีการจัดประชุมทั้งสิ้น 4 ครั้ง เพื่อพิจารณาในเรื่องสำคัญต่างๆ รวมทั้งรายงานผลการประชุมพร้อมความเห็นและข้อเสนอแนะต่อคณะกรรมการบริษัท โดยสรุปประเด็นสาระสำคัญได้ดังนี้

- พิจารณารายงานการบริหารความเสี่ยง (Corporate Risk) ประจำปี รายไตรมาส พร้อมเสนอแนะแนวทางการจัดการความเสี่ยงอย่างเหมาะสม
- พิจารณาและให้ความเห็นความเสี่ยงแผนลงทุนในโครงการใหม่ ซึ่งในปี 2567 บริษัทดำเนินการขยายธุรกิจเดิมของกลุ่มบริษัทไปยังธุรกิจใหม่ด้านการศึกษา พร้อมให้ข้อเสนอแนะและแนวทางในการจัดการความเสี่ยงอย่างเหมาะสม
- พิจารณาปรับเปลี่ยนชื่อจากเดิม คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เป็น คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน เพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงโดยการใช้หลักการบริหารความเสี่ยงด้านความยั่งยืน
- พิจารณาทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน โดยเพิ่มหน้าที่ความรับผิดชอบด้านความยั่งยืนของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน และเพื่อให้มั่นใจว่ารายละเอียดในกฎบัตรมีความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายไว้เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ



- พิจารณากรอบการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน โดยครอบคลุมความเสี่ยงอย่างน้อย 6 ประการ ได้แก่ ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk), ความเสี่ยงด้านการดำเนินการ (Operational Risk), ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์การดำเนินการ (Strategic Risk), ความเสี่ยงด้านกฎหมาย บุคลากร และข้อผูกพันตามสัญญาต่างๆ ขององค์กร (Compliance Risk), ความเสี่ยงด้านความยั่งยืน (ESG Risk) และความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk)
- พิจารณาและให้ความเห็นความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk) ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทั้งทางตรงและทางอ้อมของบริษัท พร้อมเสนอแนะแนวทางการจัดการความเสี่ยงอย่างเหมาะสม

- รายงานผลการดำเนินงานด้านการบริหารความเสี่ยงต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกไตรมาส

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน ได้ปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตร โดยใช้ความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ ตลอดจนให้ความเห็นและข้อเสนอแนะด้านต่างๆ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท รวมทั้งมุ่งเน้นพัฒนาการดำเนินการด้านกำกับดูแลและการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับหลักกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน

8.3.2 คณะกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและธรรมาภิบาล

ในปี 2567 คณะกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและธรรมาภิบาล มีการประชุมทั้งสิ้น 4 ครั้ง มีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมในปี 2567
1. นายวิเชียร ชวลิต ^{1/}	ประธานกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและธรรมาภิบาล	2/2
2. นางอารีย์ อุดมศิริธำรง	กรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและธรรมาภิบาล	4/4
3. นายการวิชัย จรุงโรจน์ ณ อยุธยา ^{2/}	กรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและธรรมาภิบาล	1/1

หมายเหตุ:

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2567 เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2567 มีมติอนุมัติแต่งตั้งนายวิเชียร ชวลิต ให้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและธรรมาภิบาล แทนนายนิพนธ์ ตั้งจิรังวณิช กรรมการที่ลาออกตามวาระที่เหลืออยู่โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 10 พฤษภาคม 2567 เป็นต้นไป
- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2567 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2567 มีมติอนุมัติแต่งตั้งนายการวิชัย จรุงโรจน์ ณ อยุธยา ให้ดำรงตำแหน่งกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและธรรมาภิบาล แทนนางสาวกัญญ์วิมล สุขสัยยืนยงสุข กรรมการที่ลาออกตามวาระที่เหลืออยู่โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 9 สิงหาคม 2567 เป็นต้นไป

รายงานคณะกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและธรรมาภิบาล

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและธรรมาภิบาล เพื่อส่งเสริมหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีโดยมีหน้าที่ในการกำหนดหลักเกณฑ์ การสรรหา คัดเลือก และเสนอบุคคลที่เหมาะสมให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อยและผู้บริหารระดับสูง และพิจารณาคำตอบแทนสำหรับกรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อยและผู้บริหารระดับสูง พร้อมทั้งสนับสนุนการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทในการกำหนดนโยบายด้านการกำกับดูแลกิจการและกำหนดแนวปฏิบัติในด้านต่างๆ ให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้บริษัทสามารถเติบโตอย่างยั่งยืนด้วยการบริหารกิจการอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส ตรวจสอบได้ มีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ซึ่งจะช่วยเสริมสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุน ผู้มีส่วนได้เสีย และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ซึ่งประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

- นายวิเชียร ชวลิต
ประธานกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและธรรมาภิบาล
- นางอารีย์ อุดมศิริธำรง
กรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและธรรมาภิบาล
- นายการวิชัย จรุงโรจน์ ณ อยุธยา
กรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและธรรมาภิบาล





โดยในปี 2567 คณะกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและธรรมาภิบาลได้มีการจัดประชุมทั้งสิ้น 4 ครั้ง เพื่อพิจารณาในเรื่องสำคัญต่างๆ รวมทั้งรายงานผลการประชุมพร้อมความเห็นและข้อเสนอแนะต่อคณะกรรมการบริษัท โดยสรุปประเด็นสาระสำคัญได้ดังนี้

1. พิจารณาสรรหาบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ คุณสมบัติเหมาะสมตามที่กำหนดในกฎบัตร และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนดเพื่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อย
2. พิจารณาทบทวนหลักเกณฑ์และกระบวนการในการสรรหาบุคคล เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง
3. พิจารณากำหนดแผนและแนวทางของผู้บริหารระดับสูงในการพัฒนาผู้บริหารระดับสูงเพื่อการสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) เพื่อสร้างความต่อเนื่องในการปฏิบัติงานและการบริหารจัดการองค์กรให้มีความต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ
4. พิจารณาทบทวนหลักเกณฑ์คำตอบแทนของกรรมการ โดยทบทวนความเหมาะสมของเกณฑ์ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน เปรียบเทียบกับข้อมูลการจ่ายคำตอบแทนของบริษัทร่วมที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

บริษัท และกำหนดหลักเกณฑ์ให้เหมาะสมสามารถจูงใจกรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อกำหนดหน้าที่ตามที่ผู้ถือหุ้นมอบหมายและเป็นการตอบแทนบุคคลที่อุทิศความรู้ความสามารถเพื่อกำกับดูแลบริษัทให้เป็นไปตามนโยบายบริษัท

5. พิจารณาเสนอคำตอบแทนกรรมการและกรรมการชุดย่อยและโอบิสประจำปี 2567 เพื่อให้เหมาะสมต่อความรับผิดชอบ โดยเปรียบเทียบกับบริษัทมหาชนในตลาดหลักทรัพย์ที่ขนาดใกล้เคียงกัน
6. พิจารณาประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและทบทวนหลักเกณฑ์และคำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
7. พิจารณาทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและธรรมาภิบาล และนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณานุมัติ

ทั้งนี้ คณะกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและธรรมาภิบาลได้ปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตร โดยใช้ความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ โดยคำนึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทและเพื่อให้สอดคล้องกับหลักกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน

8.3.3 คณะกรรมการบริหาร

ในปี 2567 คณะกรรมการบริหาร มีการประชุมทั้งสิ้น 12 ครั้ง มีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม ปี 2567
1. นายบุญเลิศ บุรณุปกรณ์	ประธานกรรมการบริหาร	12/12
2. นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์	กรรมการบริหาร	12/12
3. นางอารีย์ อุดมศิริธำรง	กรรมการบริหาร	12/12
4. นางสาววิไล บุรณุปกรณ์	กรรมการบริหาร	12/12
5. นายอรรถเดช อุดมศิริธำรง	กรรมการบริหาร	12/12
6. นายการวิชัย จรุงโรจน์ ณ อยุธยา ^{1/}	กรรมการบริหาร	5/5

หมายเหตุ :

^{1/} นายการวิชัย จรุงโรจน์ ณ อยุธยา ดำรงตำแหน่งกรรมการบริหาร ตั้งแต่วันที่ 9 สิงหาคม 2567

โดยในปี 2567 คณะกรรมการบริหารได้พิจารณาเรื่องสำคัญต่างๆ โดยสรุปประเด็นสาระสำคัญได้ดังนี้

1. พิจารณารายงานความคืบหน้าของโครงการ
2. พิจารณารายงานยอดขายและยอดโอนประจำเดือน
3. พิจารณารายงานผลการดำเนินงานทางการเงินประจำเดือนของกลุ่มบริษัท
4. พิจารณาการขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัท
5. พิจารณาการอนุมัติซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคต พร้อมให้ข้อเสนอแนะและแนวทางที่เหมาะสมในการนำมาพัฒนาโครงการ
6. พิจารณาอนุมัติการเปิดโครงการใหม่ พร้อมให้ข้อเสนอแนะและแนวทางที่เหมาะสม
7. พิจารณาการทำรายการเกี่ยวโยงกันของบริษัท พร้อมให้ข้อเสนอแนะและนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณานุมัติ
8. พิจารณาทบทวนงบประมาณประจำปี 2567
9. พิจารณางบประมาณประจำปี 2568
10. พิจารณานุมัตินโยบายการบริหารงานของบริษัทย่อย
11. พิจารณาแผนธุรกิจสายงานปฏิบัติการประจำปี 2568
12. พิจารณานุมัติการจ่ายโบนัสประจำปี 2567
13. พิจารณานุมัติเฉพาะกรณีหรือการดำเนินการใดๆ อันเป็นปกติธุรกิจของบริษัท ภายใต้วงเงินหรืองบประมาณประจำปีตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและมีอำนาจดำเนินการตามที่กำหนดไว้



9

การควบคุมภายใน และรายการระหว่างกัน

9.1 การควบคุมภายใน

9.1.1 สรุปความเห็นของกรรมการบริษัทเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในของบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 ซึ่งมีกรรมการบริษัทเข้าร่วมประชุมครบทั้ง 6 ท่าน ได้พิจารณาอนุมัติแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทประจำปี 2567 ตามแนวคิดของ The Committee of Sponsoring Organizations of Treadway Commission (“COSO”) รายละเอียดตามเอกสารแนบ 7 โดยการพิจารณาข้อมูลทั้ง 5 ด้าน ประกอบด้วย

- 1) สภาพแวดล้อมการควบคุมภายในองค์กร (Control Environment)
- 2) การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)
- 3) กิจกรรมการควบคุม (Control Activities)
- 4) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication)
- 5) กิจกรรมการติดตาม (Monitoring Activities)

ซึ่งคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมสำหรับการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทแล้ว โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้จัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งบริษัทมีระบบการควบคุมภายในในเรื่องการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อยจากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มียอำนาจ รวมถึงการทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอย่างเพียงพอแล้ว สำหรับการควบคุมภายในในหัวข้ออื่น คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าบริษัทมีการควบคุมภายใน

ที่เพียงพอเหมาะสมกับลักษณะการดำเนินธุรกิจและขนาดธุรกิจของกลุ่มบริษัทแล้วเช่นกัน

คณะกรรมการตรวจสอบสอบทานระบบการควบคุมภายในและระบบปฏิบัติงานของบริษัทผ่านการประสานงานกับผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน (outsource) และฝ่ายบริหารในส่วนงานที่เกี่ยวข้องกับการสอบทานรายงานทางการเงินให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอและเชื่อถือได้ เพื่อให้การปฏิบัติงานของบริษัทเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ กฎระเบียบ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยบริษัทจัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทและจะรายงานไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญเรื่องการกำกับให้องค์กรเป็นบริษัทที่มีกระบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) อีกด้วย

9.1.2 ข้อสังเกตของผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในทางบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ผู้ตรวจสอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ตรวจสอบประสิทธิภาพระบบการควบคุมภายในทางบัญชีของบริษัท เพื่อประโยชน์ในการกำหนดขอบเขตการปฏิบัติงานตรวจสอบให้รัดกุมและเหมาะสม โดยจากการตรวจสอบงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดบัญชีปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้สอบบัญชีได้รายงานต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 ว่าไม่พบประเด็นข้อสังเกตที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในทางบัญชี





9.1.3 ข้อสังเกตของผู้ตรวจสอบภายในเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในของบริษัทย่อย

ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567 ได้แต่งตั้งบริษัท ไอเอ ซิกเนเจอร์ จำกัด (outsorce) ให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทย่อยประจำปี 2567 ซึ่งผู้ตรวจสอบภายในรายดังกล่าวได้ปฏิบัติหน้าที่มาตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2563 บริษัท ไอเอ ซิกเนเจอร์ จำกัด ได้มอบหมายให้นายสุริย ตานวานิชกุล ตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของกลุ่มบริษัท และเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทและบริษัทย่อยมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและสร้างความเชื่อมั่นได้ว่าบริษัทและบริษัทย่อยมีระบบการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ โปร่งใส ตรวจสอบได้ โดยตรวจสอบครอบคลุมทุกระบบงาน (work system) และทุกกระบวนการ (work process) ของแต่ละระบบงาน ประกอบด้วย

- 1) การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
- 2) การจัดซื้อ ตรวจจับ ควบคุมดูแล อุปกรณ์เกี่ยวกับโครงการและการจัดจ้างผู้รับเหมา/ผู้ให้บริการ
- 3) การควบคุมงานก่อสร้างโครงการ
- 4) การขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด
- 5) การบริการหลังการขาย
- 6) การจ่ายผลตอบแทนจากการขาย
- 7) การรับรู้ต้นทุนงานก่อสร้างและต้นทุนขาย
- 8) การประมาณการและบริหารงบประมาณตามแผนธุรกิจ
- 9) การควบคุมทั่วไปในระบบสารสนเทศ
- 10) การประเมินผลกระทบและความเสี่ยงของข้อมูลส่วนบุคคลตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ.2562 (PDPA)
- 11) การประเมินความเพียงพอระบบการควบคุมภายใน (The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission : COSO)

9.1.4 ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้กำกับดูแลและพิจารณาแต่งตั้งผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในที่มีวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ คุณวุฒิที่เหมาะสมเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่ในการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคุณสมบัติของนายสุริย ตานวานิชกุล กรรมการผู้จัดการ และนายสุริย ตานวานิชกุล แล้ว โดยเห็นว่ามีความเหมาะสมเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่ มีความเป็นอิสระ และมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายในมาเป็นระยะเวลามากกว่า 19 ปี รวมถึงเคยเข้ารับการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานด้านตรวจสอบภายในอย่างต่อเนื่อง คณะกรรมการตรวจสอบจึงมีความเห็นว่าผู้ตรวจสอบระบบการควบคุมภายในดังกล่าวมีความเหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อกำกับดูแลให้การดำเนินงานของกลุ่มบริษัทเป็นไปตามกฎเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับ ที่กำหนดไว้

9.1.5 การแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

การพิจารณาและอนุมัติ แต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทย่อยจะต้องผ่านการเห็นชอบหรืออนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในปรากฏในเอกสารแนบ 3





9.2 รายการระหว่างกับ

9.2.1 รายละเอียดบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งที่มีรายการกับบริษัทหรือบริษัทย่อย

บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ	ลักษณะธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์
พ.ร.บ. ๒๕๖๑	รับเหมางานประมงและหน้าต่าง วัสดุกระจกและอลูมิเนียม	คุณเอมอร กับระรักษะ (มารดาคุณปรีดิกร บุรณุปการณ) เป็นกรรมการและถือหุ้นที่ 75.00%
พ.ร.บ. ๒๕๖๑	ผลิตเฟอร์นิเจอร์ไม้เพื่อส่งออกและขายในประเทศ	คุณปรีดิกร บุรณุปการณ ถือหุ้นที่ 84.99%
พ.ร.บ. ๒๕๖๑	ถือและให้เช่าที่ดินเปล่า	คุณอารีย์ อุดมศิริสร้าง เป็นกรรมการ
พ.ร.บ. ๒๕๖๑	ถือและให้เช่าที่ดินเปล่า	คุณพรทศน์ บุรณุปการณ (พี่ชายคุณอารีย์ อุดมศิริสร้าง) ถือหุ้นที่ 30.00%
พ.ร.บ. ๒๕๖๑	ถือที่ดินเปล่าและอาคารพาณิชย์ให้เช่า	คุณปรีดิกร บุรณุปการณ เป็นกรรมการและถือหุ้นที่ 95.00%
พ.ร.บ. ๒๕๖๑	ถือและให้เช่าที่ดินเปล่า	คุณปรีดิกร บุรณุปการณ เป็นกรรมการและถือหุ้นที่ 95.00%
พ.ร.บ. ๒๕๖๑	โรงแรมบรีสล้านนา	คุณพรทศน์ บุรณุปการณ (พี่ชายคุณอารีย์ อุดมศิริสร้าง) ถือหุ้นที่ 30.00%
พ.ร.บ. ๒๕๖๑	โรงแสมติเอบีเพลส	บจก. ชัยจิตรดา (1993) (ถือหุ้นโดย คุณปรีดิกร บุรณุปการณ และคุณอรอนงค์ อุดมศิริสร้าง ที่ 100%) ถือหุ้นที่ 80%
พ.ร.บ. ๒๕๖๑	จำหน่ายของเครื่องสำอาง	คุณปรีดิกร บุรณุปการณ เป็นกรรมการบริษัท และถือหุ้นทางตรงที่ 20%
พ.ร.บ. ๒๕๖๑	จำหน่ายของเครื่องสำอาง	คุณวิชัย บุรณุปการณ (น้องชายคุณอารีย์ อุดมศิริสร้าง) ถือหุ้นที่ 43%
พ.ร.บ. ๒๕๖๑	จำหน่ายของเครื่องสำอาง	คุณอรอนงค์ อุดมศิริสร้าง ถือหุ้นที่ 48% และคุณอรอนงค์ อุดมศิริสร้าง ถือหุ้นที่ 47%
พ.ร.บ. ๒๕๖๑	จำหน่ายของเครื่องสำอาง	คุณอารีย์ อุดมศิริสร้าง เป็นกรรมการ
พ.ร.บ. ๒๕๖๑	จำหน่ายที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	คุณปรีดิกร บุรณุปการณ เป็นกรรมการและถือหุ้นที่ 98%
พ.ร.บ. ๒๕๖๑	ประกอบกิจการให้กู้ยืมเงิน ให้สินเชื่อรายย่อย	คุณอรอนงค์ อุดมศิริสร้าง เป็นกรรมการ และถือหุ้นที่ 17.5%
พ.ร.บ. ๒๕๖๑		คุณปรีดิกร บุรณุปการณ ถือหุ้น 55%
พ.ร.บ. ๒๕๖๑		คุณอรอนงค์ อุดมศิริสร้าง ถือหุ้น 17.5%
พ.ร.บ. ๒๕๖๑		คุณวิไล บุรณุปการณ ถือหุ้น 10%
พ.ร.บ. ๒๕๖๑		กรรมการบริษัท กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
พ.ร.บ. ๒๕๖๑		รองประธานกรรมการบริษัท และผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน
พ.ร.บ. ๒๕๖๑		รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และบุตรของคุณอารีย์ อุดมศิริสร้าง

9.2.2 รายการระหว่างกันของบริษัทและบริษัทย่อยกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันประจำปี 2567 สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน		มูลค่ารายการ (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ / ความเห็นถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
ประเภทรายการธุรกิจปกติ			
1. หก.โอดีกลาส	ค่าจ้างเหมา 10.60 ล้านบาท ค่าซ่อม 0.01 ล้านบาท		บริษัทย่อยจ้างเหมาสินค้าพร้อมติดตั้งงานประตู-หน้าต่าง และงานซ่อมแซมบำรุงรักษากันน้ำก่อนโอนและบ้านหลังโอน กับ หก.โอดีกลาส และ บก.เซียงใหม่สุดาลักษณ์
2. บก.เซียงใหม่ สุดาลักษณ์	ค่าซ่อม 0.01 ล้านบาท		ความเห็นฝ่ายบริหาร บริษัทซื้อสินค้าในราคาที่เหมาะสมเหตุผล โดยบริษัทมีการสมองานให้แก่ ร้านค้างานประตู-หน้าต่างทุกรายที่ใช้ประจำ และมีการเปรียบเทียบก่อนการซื้อสินค้า/จ้างงาน โดยมีเงื่อนไขการกำกับไว้
ประเภทรายการสินทรัพย์หรือบริการ			
3. บก. ริเวอร์ไซด์ สปา รีสอร์ท	ค่ารับรอง 0.29 ล้านบาท ค่าบริการ 0.06 ล้านบาท		บริษัทย่อยมีการบริการห้องพัก สำหรับที่พักของผู้นำบริการและจัดประชุมบริษัท, บริการจัดงานเปิดตัวโครงการและค่าบริการห้องพักเพื่อเป็นของแถมลูกค้าตามโปรโมชันของโครงการอะโรว์ เจริญเมือง จาก บก.ริเวอร์ไซด์ สปา รีสอร์ท และ บก.ช้างลานเวย์
4. บก. ช้างลานเวย์	ค่าบริการ 0.14 ล้านบาท		ความเห็นฝ่ายบริหาร รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล เนื่องจากค่าบริการห้องพักและห้องประชุมมีราคาและเงื่อนไขการกำกับไว้
ประเภทรายการเช่า			
5. หก.ชัยจิตรา เรย์เอสเตต	ค่าเช่าพื้นที่ติดตั้งป้าย 0.16 ล้านบาท		บริษัทย่อยมีการเช่าพื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณาโครงการและเช่าพื้นที่ทำสำนักงานมาจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (5) หก.ชัยจิตรา เรย์เอสเตต (6) บก.สันทราย เวย์ (7) บก. วัณณุปกรณ์ (8) บก.กรณัลดดา (9) บก.เลิศปรีดี
6. บก.สันทราย เวย์	ค่าเช่าพื้นที่ติดตั้งป้าย 0.06 ล้านบาท		ความเห็นฝ่ายบริหาร บริษัทย่อยมีความจำเป็นต้องเช่าพื้นที่เพื่อติดตั้งป้ายโฆษณาโครงการต่างๆ และพื้นที่สำนักงานขาย โดยธุรกรรมดังกล่าวมีอัตราค่าเช่าที่เป็นไปตามราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระและมีเงื่อนไขการกำกับไว้
7. บก.วัณณุปกรณ์	ค่าเช่าพื้นที่ติดตั้งป้าย 0.03 ล้านบาท		
8. บก.กรณัลดดา	ค่าเช่าพื้นที่ติดตั้งป้าย 0.05 ล้านบาท		
9. บก.เลิศปรีดี	ค่าเช่าพื้นที่ 0.07 ล้านบาท ค่าเช่าค้างจ่าย 0.01 ล้านบาท		
ประเภทรายการเงินกู้ยืมเงินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน			
10. บก.ริเวอร์ไซด์ สปา รีสอร์ท	ดอกเบี้ยจ่าย 0.52 ล้านบาท		บริษัทใหญ่และบริษัทย่อยมีการกู้ยืมเงินจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ในไตรมาส 2/2567 ด้วยอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.55 และในไตรมาส 3-4/2567 ด้วยอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.35 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการหมุนเวียนงบบริษัทใหญ่และบริษัทย่อย
11. บก.เซียงใหม่ สุดาลักษณ์	เงินกู้ยืม 188 ล้านบาท ดอกเบี้ยจ่าย 3.81 ล้านบาท ดอกเบี้ยค้างจ่าย 1.22 ล้านบาท		ความเห็นฝ่ายบริหาร การเข้าทำรายการดังกล่าวนี้สมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อการเสริมสภาพคล่องในการดำเนินงานธุรกิจและสนับสนุนโครงการขยายกิจการของกลุ่มบริษัท
12. บก.ศิลปไทย	ดอกเบี้ยจ่าย 0.03 ล้านบาท		



การประกอบธุรกิจและ
ผลการดำเนินงาน



การกำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน



เอกสารแนบ

บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ / ความเห็นถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
ประเภทรายการรับความช่วยเหลือทางการเงิน		
13. นายปรีดิกร บุรณุปุภรณ์	วงเงินค่าประกัน 1,463.02 ล้านบาท ภาระหนี้คงเหลือ 247.01 ล้านบาท	บริษัทย่อยมีหุ้นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับค่าประกันนี้กับสถาบันการเงินของบริษัทย่อย
14. นางอารีย์ อุดมศิริสร้าง	วงเงินค่าประกัน 1,462.90 ล้านบาท ภาระหนี้คงเหลือ 247.01 ล้านบาท	ความเห็นฝ่ายบริหาร รายการค่าประกันดังกล่าวมีความจำเป็น เนื่องจากเป็นเพื่อนที่สถาบันการเงินกำหนด และรายการดังกล่าวไม่มีการคิดค่าตอบแทน ซึ่งเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท โดยบริษัทอยู่ระหว่างการดำเนินการเพื่อปลดการค้ำประกันจากสถาบันการเงิน และดำเนินการให้บริษัทเป็นผู้ค้ำประกันวงเงินให้แก่บริษัทย่อย
15. นายอรรถเดช อุดมศิริสร้าง	วงเงินค่าประกัน 453 ล้านบาท ภาระหนี้คงเหลือ - ไม่มี-	
ประเภทรายการซื้อที่ดิน		
16. บจก.เลิศปรีดี	ที่ดิน 70 ล้านบาท	บริษัทย่อยซื้อที่ดินขนาด 4 ไร่ 3 งาน 1 ตารางวา เพื่อพัฒนาโครงการอะไรซ์ ฮิลล์ สันทราย และโครงการคอมมูนิตีฮิลล์ อะไรซ์ ฮิลล์ สันทราย ค่าเป็นโครงการอนุมัติเมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2567 กับ บจก. เลิศปรีดี ความเห็นฝ่ายบริหาร การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นมีความสมเหตุสมผลและมีเงื่อนไขการค้ำไว้ไป ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อบริษัทในการนำไปพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อขายในอนาคต
ประเภทรายการบริการ (เบี้ยประกัน)		
17. บจก.เงินซึ่งได้ ฟอर्स คิก แคช	ค่าเบี้ยประกัน 0.01 ล้านบาท	บริษัทย่อยใช้บริการซื้อเบี้ยประกันรถยนต์ กับ บจก. เงินซึ่งได้ ฟอर्स คิก แคช ความเห็นฝ่ายบริหาร บริษัทย่อยมีความจำเป็นในการทำประกันรถยนต์เพื่อป้องกันความเสียหายจากอุบัติเหตุ หรือความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับรถยนต์ที่ใช้ในธุรกิจ โดยธุรกรรมดังกล่าวมีราคาส่งที่สมเหตุสมผล



9.2.3 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายการระหว่างกันของบริษัทกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคตตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 ได้ให้ความเห็นว่ารายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นรายการที่สมเหตุสมผล เป็นไปตามราคาตลาดหรือราคายุติธรรมอ้างอิงราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระแล้ว และมีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป และถือเป็นการปฏิบัติเช่นเดียวกันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องอื่น รวมทั้งไม่มีการถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัทแต่อย่างใด

9.2.4 มาตรการและขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

กรณีที่มีรายการระหว่างกันของบริษัทและบริษัทย่อยกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคตซึ่งเป็นข้อถกเถียงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง และมีเงื่อนไขการค้าที่ปราศจากตลาดหรือราคายุติธรรม ภายใต้เงื่อนไขที่สมเหตุสมผล สามารถตรวจสอบได้ และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์ ฝ่ายบริหารของบริษัทสามารถดำเนินการได้ตามปกติภายใต้หลักการที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติ และจัดทำรายงานสรุปเพื่อรายงานให้กับทางคณะกรรมการตรวจสอบทราบทุกไตรมาส สำหรับในกรณีที่มีรายการระหว่างกันไม่เป็นรายการทางการค้าปกติ บริษัทจะจัดให้มีการเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการนั้นๆ ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทจะพิจารณาให้ผู้ประเมินราคาอิสระ ผู้เชี่ยวชาญอิสระเฉพาะด้าน หรือผู้ตรวจสอบบัญชี เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าวต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบใช้ในการประกอบการตัดสินใจและให้ความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี เพื่อบริษัทจะเปิดเผยรายการดังกล่าวก่อนการเข้าทำรายการ ทั้งนี้ บริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท และหากหุ้นสามัญของบริษัทได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) แล้ว บริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ตามหลักเกณฑ์และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ การพิจารณาอนุมัติการทำรายการระหว่างกันดังกล่าว ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งผู้ที่มีความขัดแย้งหรือมีส่วนได้เสียในการทำรายการระหว่างกันจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติในการทำรายการระหว่างกันนั้นๆ

มาตรการการทำรายการระหว่างกันดังกล่าวครอบคลุมไปถึงการทำรายการระหว่างกันของบริษัทหรือบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักหรือบริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจหลัก กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทหรือบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักหรือบริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจหลักด้วย (ตามแต่กรณี)

9.2.5 นโยบายหรือแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

ในอนาคตหากบริษัทและบริษัทย่อยมีความจำเป็นต้องทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท บริษัทจะกำหนดเงื่อนไขต่างๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการค้าและการค้าปกติและเป็นราคาตลาดซึ่งสามารถอ้างอิงเปรียบเทียบได้กับเงื่อนไขหรือราคาที่เกิดขึ้นกับธุรกิจประเภทเดียวกันที่บริษัทกระทำกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทจะให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับราคา อัตราค่าตอบแทน รวมทั้งความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการระหว่างกันดังกล่าว ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทจะพิจารณาให้ผู้ประเมินราคาอิสระ ผู้เชี่ยวชาญอิสระเฉพาะด้านหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบใช้ในการประกอบการตัดสินใจและให้ความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี ทั้งนี้ บริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี และหากหุ้นสามัญของบริษัทได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) แล้ว บริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ตามหลักเกณฑ์และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

รายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตนั้น กรรมการจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกรรมการจะต้องไม่อนุมัติรายการใดๆ ที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดกับบริษัท และจะต้องเปิดเผยรายการดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา ซึ่งบริษัทจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีโดยเคร่งครัด นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทจะไม่ทำรายการระหว่างกันกับบริษัทที่เกี่ยวข้องที่ไม่ใช่การค้าดำเนินธุรกิจตามปกติของกลุ่มบริษัท



ทั้งนี้ รายการระหว่างกันที่มีแนวโน้มเกิดขึ้นต่อไปในอนาคต สรุปได้ดังนี้

1. คุณปรีดิกร บุรณุปกรณ์, คุณอารีย์ อุดมศิริธำรง และคุณอรรถเดช อุดมศิริธำรง คำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยไม่มีการคิดค่าตอบแทนในการคำประกันจากบริษัท โดยปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการดำเนินการเพื่อปลดการคำประกันจากสถาบันการเงินและดำเนินการให้บริษัทเป็นผู้คำประกันวงเงินให้แก่บริษัทย่อย
2. รายการว่าจ้างผู้รับเหมางานประตู่และหน้าต่าง หรือรับบริการติดตั้ง ได้แก่ หจก.โอดีกลาส และหจก. เชียงใหม่ สูดาลักษณ์ ซึ่งบริษัทมีการว่าจ้างในราคาที่สมเหตุสมผล โดยบริษัทมีการติดต่อว่าจ้างร้านค้างานประตู่-หน้าต่างที่อยู่ใน Vendor List และมีการเปรียบเทียบราคาก่อนการซื้อและว่าจ้าง โดยจะต้องเป็นราคาตลาดและเงื่อนไขการค้าทั่วไป
3. รายการเช่าพื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณากับ 1) หจก.ชัยจิตรา เรียวเอสเตท 2) บจก.สินทรายเวย์ 3) บจก.วิญญูปกรณ์ 4) บจก.กรณลัดดา และ 5) บจก.เลิศปรีดี โดยบริษัทย่อยอาจมีความจำเป็นต้องเช่าพื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณาสำหรับโครงการต่างๆ บนอัตราค่าเช่าตามราคายุติธรรมอ้างอิงราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระฯ โดยจะต้องมีเงื่อนไขการค้าทั่วไป
4. สำหรับรายการขายสินค้า บริษัทหรือบริษัทย่อยอาจมีการทำรายการดังกล่าวเกิดขึ้น โดยจะทำรายการตามราคาตลาดและจะต้องมีเงื่อนไขการค้าที่เป็นปกติทั่วไปเช่นเดียวกับการทำกับลูกค้ารายอื่น

9.2.6 มาตรการคุ้มครองผู้ลงทุน

เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ลงทุน ในอนาคตถ้ามีรายการระหว่างกันของบริษัทเกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทจะจัดให้มีการนำเสนอรายการดังกล่าวผ่านที่ประชุมคณะกรรมการที่มีกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุม ยกเว้นการทำธุรกรรมรายการระหว่างกันประเภทรายการธุรกิจปกติหรือรายการสนับสนุนธุรกิจปกติที่เป็นไปตามราคาตลาด และมีข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับวิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกันด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งคณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติในหลักการให้ฝ่ายจัดการสามารถดำเนินการได้ โดยบริษัทจะจัดทำรายงานสรุปการทำธุรกรรมดังกล่าวเพื่อรายงานในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส ทั้งนี้ เพื่อดูแลให้รายการระหว่างกันเป็นไปอย่างยุติธรรมและ มีนโยบายการกำหนดราคาที่เหมาะสม คณะกรรมการบริษัทจะต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน





การประกอบธุรกิจและ
ผลการดำเนินงาน



การกำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน



เอกสารแบบ



PART

03

FINANCIAL

งบ
การเงิน

STATEMENTS





รายงานความรับผิดชอบต่อรายงานทางการเงิน

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัท อีสติน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดทำงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย รวมถึงงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท โดยงบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบและพิจารณาอย่างเหมาะสมในการจัดทำงบการเงินและเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างโปร่งใสเพื่อให้เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนทั่วไป

คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้องครบถ้วน และเพื่อป้องกันการทุจริตหรือการกระทำผิดกฎหมายที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อกำหน้าที่ในการตรวจสอบการรายงานทางการเงิน ระบบการควบคุมภายใน และการจัดการความเสี่ยง โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะให้ความคิดเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการที่จำเป็น

งบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย รวมถึงงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีจากบริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งดำเนินการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่ยอมรับทั่วไป โดยคณะกรรมการบริษัทได้ให้ข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องแก่ผู้สอบบัญชีเพื่อสนับสนุนการตรวจสอบและให้ความเห็นตามมาตรฐานการสอบบัญชี

คณะกรรมการบริษัทเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทมีความเพียงพอและเหมาะสม ซึ่งสามารถสร้างความเชื่อมั่นในการรายงานทางการเงิน และการดำเนินการตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินได้อย่างถูกต้องและครบถ้วน

งบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย รวมถึงงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง และได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีตามที่ระบุในรายงานการสอบบัญชีประจำปีแล้ว

นายพงษ์ภาณุ เศวตขุนทร์

ประธานกรรมการบริษัท



รายงานของ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัท ย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และของเฉพาะบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ผลการดำเนินงานรวม และผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณา ในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของ ข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญมากที่สุดในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ กลุ่มบริษัท มีจำนวน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมากและมีความ หลากหลาย เช่น รายการส่งเสริมการขาย ส่วนลดต่างๆ รวมทั้งการให้ส่วนลดพิเศษเพื่อกระตุ้นยอดขาย ด้วยเหตุนี้ ข้าพเจ้าจึงให้ความสนใจเป็นพิเศษต่อการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ว่าสอดคล้องกับ มาตรฐานรายงานทางการเงิน

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดย

- ประเมินและทดสอบระบบสารสนเทศและระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจร รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่ม ทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจ เกิดขึ้นของรายการขายตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป
- สุ่มตัวอย่างสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ใน สัญญาขายของกลุ่มบริษัท และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของ กลุ่มบริษัท
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- สุ่มทดสอบการกระตุ้นยอดขาย เช่น การให้ส่วนลดหรือแนวทางและวิธีการกระตุ้นยอดขายอื่น ว่ามีการ บันทึบบัญชีสอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปหรือไม่
- สุ่มตรวจสอบรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรว่าบริษัทได้มีการปฏิบัติตามภาระ ผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาครบถ้วนหรือไม่



การแสดงผลค่าของสินค้านำเสนอ (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 4.5 และข้อ 9 บริษัทย่อยมีสินค้านำเสนอเป็นจำนวน 3,584.48 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน โดยแสดงด้วยมูลค่าตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ส่งผลให้การแสดงผลค่าสินค้านำเสนอตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะรับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่าของกลุ่มบริษัทซึ่งมีสินค้านำเสนอหลายประเภทและระยะเวลาคงค้างของแต่ละโครงการแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและประมาณการที่สำคัญของฝ่ายบริหารในการกำหนดราคาขายตามสถานะแต่ละโครงการ ซึ่งดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารประกอบด้วย การกำหนดราคาขาย การประมาณในการให้ส่วนลดหรือวิธีการส่งเสริมการขายที่จะเกิดขึ้นเพื่อผลักดันให้สินค้าขายได้ในอนาคต ดังนั้นจึงพิจารณาเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการแสดงผลค่าของสินค้านำเสนอ โดย

- ทำความเข้าใจในระบบเกี่ยวกับนโยบายการกำหนดราคาขายของฝ่ายบริหาร และนโยบายที่จะส่งเสริมการขายให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ฝ่ายบริหารได้คาดการณ์ไว้
- ประเมินดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับการกำหนดราคาขาย และในกรณีที่สินค้านำเสนอค้างนานใช้ผลงานการประเมินราคาของผู้ประเมินอิสระประกอบการพิจารณาของการกำหนดราคาขาย
- เปรียบเทียบราคาขายของกลุ่มบริษัทกับราคาขายของคู่แข่งที่อยู่ในพื้นที่เดียวกันหรือใกล้เคียงกันซึ่งเชื่อได้ว่าพื้นที่ใกล้เคียงดังกล่าวมีผลต่อการตัดสินใจของผู้ซื้อ
- ตรวจสอบราคาขายจริงที่เกิดขึ้นในระยะเวลาอันใกล้กับวันที่ในรายงานทางการเงินและนำมาเปรียบเทียบกับราคาขายในปัจจุบัน
- ตรวจสอบราคาขายของยูนิคที่เกิดการขายจริงภายหลังวันที่ในงบการเงินรวมถึงการส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่



เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบ เพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องตามความเหมาะสม และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้



ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลใน งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า



ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

(นางสุวิมล กฤตยาเกียรติ)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 2982

วันที่ 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568



งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท อีสริบ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	164,738,726	205,484,303	11,198,012	93,231,221
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6	6,669,068	6,361,121	28,043,996	13,629,699
เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา	7	179,503,238	48,479,393	3,481,230	2,253,262
เงินปันผลค้างรับบริษัทย่อย	33.1.4	-	-	-	30,011,700
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	8	-	-	1,165,786,745	732,956,745
สินค้าคงเหลือ	9	3,584,483,249	2,964,065,827	-	-
เงินมัดจำที่ดิน		160,000,000	80,000,000	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		4,095,394,281	3,304,390,644	1,208,509,983	872,082,627
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันและข้อจำกัดในการเบิกใช้	10	1,896,875	2,230,193	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	-	1,981,600,197	1,881,600,397
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12	68,911,392	57,960,291	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	13	357,394,466	84,721,638	1,607,944	1,944,440
สินทรัพย์สิทธิการใช้	14	8,514,997	6,015,059	8,499,123	11,332,164
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	15	11,067,897	6,231,574	4,691,268	5,158,818
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	17	8,387,541	3,749,485	1,860,702	2,064,104
ที่ดินรอการพัฒนา	16	244,113,456	494,568,600	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		22,728,489	6,344,466	3,512,453	4,078,223
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		723,015,113	661,821,306	2,001,771,687	1,906,178,146
รวมสินทรัพย์		4,818,409,394	3,966,211,950	3,210,281,670	2,778,260,773

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท อรสิริ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	18	140,040,847	536,204,040	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	19	475,695,445	250,827,141	7,154,794
หนี้สินที่เกิดขึ้นจากสัญญา-หมุนเวียน	35	396,348,508	98,964,577	-
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	20	188,000,000	-	261,000,000
ส่วนของผู้ถือหุ้นระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ				
ภายในหนึ่งปี	21			
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน		640,258,805	431,278,416	-
- หนี้สินตามสัญญาเช่า		4,192,128	2,929,499	2,926,974
ภายในหนึ่งปี		3,256,623	24,864,409	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,847,792,356	1,345,068,082	271,081,768
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	22	174,024,488	212,164,564	-
หุ้นกู้	23	295,831,402	-	295,831,402
หนี้สินตามสัญญาเช่า	24	4,565,866	3,223,205	6,307,533
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน	25	13,235,530	12,397,369	8,568,125
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	17	26,917,183	84,435	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		514,574,469	227,869,573	310,707,060
รวมหนี้สิน		2,362,366,825	1,572,937,655	581,788,828

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท อีสริบ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 1,500,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,500,000,000	1,500,000,000	1,500,000,000	1,500,000,000
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 1,500,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,500,000,000	1,500,000,000	1,500,000,000	1,500,000,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	189,196,883	189,196,883	189,196,883	189,196,883
การรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน				
ส่วนเกินทุนจากการรวมกิจการ	2.2.1	791,100,397	791,100,397	791,100,397
ส่วนต่างจากการรวมกิจการ	2.2.2	(155,869,036)	(155,869,036)	-
ส่วนต่างจากการเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนในบริษัทย่อย		5,174,171	5,174,171	-
กำไรสะสม				
จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	26	65,058,780	64,285,680	65,058,780
ยังไม่ได้จัดสรร		58,188,521	(3,803,786)	83,136,782
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่		2,452,849,716	2,390,084,309	2,628,492,842
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		3,192,853	3,189,986	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		2,456,042,569	2,393,274,295	2,628,492,842
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		4,818,409,394	3,966,211,950	3,210,281,670

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท อีสริบ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
รายได้	30	1,362,646,409	1,111,468,622	96,726,188	750,352,329
ต้นทุน	30	(815,581,898)	(589,723,381)	(62,629,937)	(62,583,302)
กำไรขั้นต้น		547,064,511	521,745,241	34,096,251	687,769,027
รายได้อื่น	31	2,203,591	11,819,493	1,900	95
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย		549,268,102	533,564,734	34,098,151	687,769,122
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		(205,928,474)	(128,557,211)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(166,208,756)	(164,518,619)	(25,410,481)	(39,457,527)
รวมค่าใช้จ่าย		(372,137,230)	(293,075,830)	(25,410,481)	(39,457,527)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน		177,130,872	240,488,904	8,687,670	648,311,595
รายได้ทางการเงิน		1,169,968	1,617,321	27,191,106	9,204,406
ต้นทุนทางการเงิน		(1,604,626)	(8,997,561)	(17,381,938)	(2,527,468)
กำไรก่อนภาษีเงินได้		176,696,214	233,108,664	18,496,838	654,988,533
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	17	(36,137,031)	(52,172,180)	(3,036,360)	379,607
กำไรสำหรับปี		140,559,183	180,936,484	15,460,478	655,368,140

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

บริษัท อีสริบ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น:					
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง :					
ผลต่างจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(2,791,109)	-	(2,089,530)	-	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	(2,791,109)	-	(2,089,530)	-	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	137,768,074	180,936,484	13,370,948	655,368,140	
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	140,556,516	180,507,432	15,460,478	655,368,140	
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,667	429,052	-	-	
	140,559,183	180,936,484	15,460,478	655,368,140	
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	137,765,441	180,507,432	13,370,948	655,368,140	
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,633	429,052	-	-	
	137,768,074	180,936,484	13,370,948	655,368,140	
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น - ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	26	0.0937	0.1542	0.0103	0.5600

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท อีสริบ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567



การประกอบธุรกิจและ
ผลการดำเนินงาน



การกำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน



เอกสารแนบ

หน่วย : บาท

งบการเงินรวม		ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่									
		กำไรสะสม					ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่				
		ทุนจดทะเบียน	ส่วนเกินทุนจากการ จัดสรรแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกินทุนจากการ จัดสรรแล้ว	ส่วนเกินทุนจากการ จัดสรรแล้ว	ส่วนเกินทุนจากการ จัดสรรแล้ว	ส่วนเกินทุนจากการ จัดสรรแล้ว	ส่วนเกินทุนจากการ จัดสรรแล้ว	ส่วนเกินทุนจากการ จัดสรรแล้ว	ส่วนเกินทุนจากการ จัดสรรแล้ว
หมายเหตุ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	ที่ออกและชำระ เต็มมูลค่าแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน
		ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน
27	การเงินเป็นผลจ่าย	1,093,500,000	-	791,100,397	31,517,273	400,964,466	5,174,171	(155,869,036)	2,166,387,271	3,018,928	2,169,406,199
26.1	จ่ายปันผล - ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	406,500,000	189,196,883	-	-	-	-	-	595,696,883	-	595,696,883
26.2	สำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	(552,507,277)	-	-	(552,507,277)	-	(552,507,277)
26.3	กำไรสำหรับปี	-	-	-	32,768,407	(32,768,407)	-	-	-	(257,994)	(257,994)
กำไร(ขาดทุน)เมื่อเสร็จจากรับปี		-	-	-	-	180,507,432	-	-	180,507,432	429,052	180,936,484
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		1,500,000,000	189,196,883	791,100,397	64,285,680	(3,803,786)	5,174,171	(155,869,036)	2,390,084,309	3,189,986	2,393,274,295
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567		1,500,000,000	189,196,883	791,100,397	64,285,680	(3,803,786)	5,174,171	(155,869,036)	2,390,084,309	3,189,986	2,393,274,295
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-	-	-	-	-	200	200
การเงินเป็นผลจ่าย		-	-	-	-	(75,000,000)	-	-	(75,000,000)	-	(75,000,000)
จ่ายปันผล - ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
สำรองตามกฎหมาย		-	-	-	773,100	(773,100)	-	-	-	-	-
กำไรสำหรับปี		-	-	-	-	140,556,516	-	-	140,556,516	2,667	140,559,183
กำไร(ขาดทุน)เมื่อเสร็จจากรับปี		-	-	-	-	(2,791,109)	-	-	(2,791,109)	-	(2,791,109)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		1,500,000,000	189,196,883	791,100,397	65,058,780	58,188,521	5,174,171	(155,869,036)	2,452,849,716	3,192,853	2,456,042,569

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

บริษัท อีสริบ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

		งบการเงินเฉพาะกิจการ						
		ทุนจดทะเบียน ที่ออกและชำระ เต็มมูลค่าแล้ว		ส่วนเกินทุนจากการ รวมกิจการภายใต้ การควบคุมเดียวกัน		กำไรสะสม		
						จัดสรรแล้ว - ทุนสำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	รวม ส่วนของเจ้าของ
		ส่วนเกิน	รวมกิจการภายใต้	- ทุนสำรอง	ยังไม่ได้จัดสรร	รวม		
		มูลค่าหุ้นสามัญ	การควบคุมเดียวกัน	ตามกฎหมาย		ส่วนของเจ้าของ		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566		1,093,500,000	-	791,100,397	31,517,273	75,446,478	1,991,564,148	
การเพิ่มหุ้นสามัญ		406,500,000	189,196,883	-	-	-	595,696,883	
เงินปันผลจ่าย	26.1	-	-	-	-	(552,507,277)	(552,507,277)	
สำรองตามกฎหมาย	26.3	-	-	-	32,768,407	(32,768,407)	-	
กำไรสำหรับปี		-	-	-	-	655,368,140	655,368,140	
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-	-	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		1,500,000,000	189,196,883	791,100,397	64,285,680	145,538,934	2,690,121,894	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567		1,500,000,000	189,196,883	791,100,397	64,285,680	145,538,934	2,690,121,894	
เงินปันผลจ่าย	26.1	-	-	-	-	(75,000,000)	(75,000,000)	
สำรองตามกฎหมาย	26.3	-	-	-	773,100	(773,100)	-	
กำไรสำหรับปี		-	-	-	-	15,460,478	15,460,478	
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-	(2,089,530)	(2,089,530)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		1,500,000,000	189,196,883	791,100,397	65,058,780	83,136,782	2,628,492,842	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบกระแสเงินสด

บริษัท อีสริบ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
กำไรสำหรับปี		140,559,183	180,936,484	15,460,478	655,368,140
รายการปรับที่กระทบกำไร(ขาดทุน)เป็นเงินสดรับ(จ่าย)					
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	17	36,137,031	52,172,180	3,036,360	(379,607)
รายได้ทางการเงิน		(1,169,968)	(1,617,321)	(27,191,106)	(9,204,406)
ต้นทุนทางการเงิน		1,604,626	8,997,561	17,381,938	2,527,468
(กำไร)ขาดทุนจากการขายและตัดจำหน่ายทรัพย์สิน		392,237	61,929	1,680	16
(กำไร)ขาดทุนจากการขายและวัดมูลค่าเงินลงทุน		-	(202)	-	(37)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	12, 13, 14, 15	13,328,589	11,273,065	4,375,231	4,212,953
ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินติดภาระจำยอม		2,898,662	1,679,885	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สิน		(2,866,800)	2,866,800	-	-
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย		-	-	-	(661,782,995)
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	25	(1,674,155)	2,176,669	(2,789,715)	1,823,961
เงินสดจ่ายผลประโยชน์พนักงาน	25	(976,570)	(186,492)	(976,570)	(186,492)
การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน					
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง		(307,947)	1,296,121	508,935	(661,296)
เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา(เพิ่มขึ้น)ลดลง		(131,023,845)	(9,076,535)	(1,227,967)	800,413
สินค้าคงเหลือ(เพิ่มขึ้น)ลดลง		(251,704,525)	(2,791,103)	-	-
ที่ดินรอการพัฒนา(เพิ่มขึ้น)ลดลง		(106,715,868)	(230,170,644)	-	-
จ่ายเงินมัดจำที่ดิน(เพิ่มขึ้น)ลดลง		(80,000,000)	(313,299,456)	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง		9,897,270	27,953,560	1,279,659	1,051,471
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)		133,910,705	(11,530,602)	1,707,884	(1,825,808)
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน(เพิ่มขึ้น)ลดลง		297,383,931	(168,739,958)	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น(ลดลง)		-	(254,000)	-	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน					
จ่ายต้นทุนทางการเงิน		(641,040)	(8,023,278)	(15,701,225)	(2,488,971)
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล		(61,133,641)	(95,986,259)	(3,024,464)	(2,710,564)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน					
		(2,102,125)	(552,261,596)	(7,158,882)	(13,455,754)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท อีสริบ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดรับเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	678,020,000	565,490,359
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(1,110,850,000)	(1,120,797,104)
เงินสดรับ(จ่าย)สุทธิจากเงินฝากประจำที่มีภาระผูกพัน	333,318	2,097,951	-	-
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	24,938	-	4,556
เงินสดรับเงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	30,011,700	631,771,295
เงินสดจ่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(10,866,868)	(2,465,226)	-	-
เงินสดรับจากการขายทรัพย์สิน	2,532,885	94,479	-	-
เงินสดรับจากรายได้ทางการเงิน	1,169,968	1,617,321	12,267,872	5,348,385
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	(205,361,242)	(34,764,447)	(739,824)	(830,755)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(5,470,503)	(1,128,875)	-	(43,649)
เงินสดจ่ายจากเงินลงทุนบริษัทย่อย	-	-	(99,999,800)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(217,662,442)	(34,523,859)	(491,290,052)	80,943,087
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับ(จ่าย)สุทธิสำหรับเงินเบิกเกินบัญชีและ				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(314,563,194)	271,106,262	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	560,050,000	-	710,900,000	195,900,000
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(372,050,000)	-	(512,620,000)	(215,680,000)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(4,489,731)	(3,841,119)	(2,695,677)	(2,572,478)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	295,831,402	-	295,831,402	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	730,893,737	622,507,912	-	-
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว	(641,653,424)	(343,741,862)	-	-
เงินสดจ่ายเงินปันผล	(75,000,000)	(552,507,277)	(75,000,000)	(552,507,277)
เงินปันผลส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	(257,994)	-	-
เงินสดรับจากการขายหุ้น	-	595,696,883	-	595,696,883
เงินสดรับจากการลงทุนหุ้นสามัญในบริษัทย่อย				
ของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	200	-	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	179,018,990	588,962,805	416,415,725	20,837,128
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	(40,745,577)	2,177,350	(82,033,209)	88,324,461
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	205,484,303	203,306,953	93,231,221	4,906,760
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	164,738,726	205,484,303	11,198,012	93,231,221

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



การประกอบธุรกิจและ
ผลการดำเนินงาน



การกำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน



เอกสารแนบ



งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท อีสริบ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
ข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับงบกระแสเงินสดรายการที่ไม่ใช่เงินสด				
บันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนของสินค้าคงเหลือ	89,994,016	41,799,681	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปสินค้าคงเหลือ	1,079,515	4,471,739	-	-
โอนที่ดินรอการพัฒนาไปที่ดินอาคารอุปกรณ์	73,909,279	-	-	-
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	16,362,485	-	-
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นสินค้าคงเหลือ	280,363,070	639,647,135	-	-
โอนสินค้าคงเหลือเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,723,704	10,145,430	-	-
โอนสินค้าคงเหลือเป็นที่ดินรอการพัฒนา	-	17,366,858	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท อีสริณ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

1. ข้อมูลทั่วไป

- 1.1 บริษัท อีสริณ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) "บริษัท" เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย นิตินุคคลเลขที่ 0107566000119 ตั้งอยู่เลขที่ 79 หมู่ที่ 8 ตำบลสันปูเลย อำเภอดอยสะเก็ด จังหวัดเชียงใหม่ 50220 บริษัท ได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด กับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2567 (เดิมจดทะเบียนชื่อ "บริษัท อีสริณ โฮลดิ้ง จำกัด" ทะเบียนเลขที่ 0505558007805 เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2558)
- 1.2 บริษัท ประกอบธุรกิจหลักเกี่ยวกับการลงทุนและบริการจัดการ
กลุ่มบริษัท ประกอบธุรกิจหลักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพียงส่วนงานเดียว
- 1.3 บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยกลุ่มบริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เพื่อขาย และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินและนำเสนองบการเงิน

2.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดย
สภาวิชาชีพบัญชี กฏระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

งบการเงินของบริษัทจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของรายการในงบการเงิน
ยกเว้นรายการที่เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

- ก) ในการจัดทำงบการเงินรวมถือหลักเกณฑ์การรวมเฉพาะบริษัท ซึ่งบริษัท อีสริณ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
มีอำนาจควบคุมในบริษัทเหล่านั้น หลังจากได้ตัดยอดคงเหลือและรายการระหว่างกันแล้ว โดยบริษัท ได้นำ
บริษัทย่อยเข้ามาจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่มิอำนาจควบคุม
- ข) การตัดบัญชีรายการระหว่างบริษัทในบัญชีเงินลงทุนในบริษัทย่อย กับส่วนของผู้ถือหุ้นโดยถือหลักการตัด
บัญชีเป็นเงินลงทุนร้อยละ 100 ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นรายอื่น แสดงเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นได้เสียที่ไม่มีอำนาจ
ควบคุม



- ค) งบการเงินรวมนี้นี้จัดทำขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานรวมของกลุ่มบริษัท เท่านั้น การใช้ข้อมูลตามงบการเงินเพื่อวัตถุประสงค์อื่น อาจมีข้อจำกัดด้านลักษณะธุรกิจที่ค่อนข้างแตกต่างกันในบรรดาบริษัทต่าง ๆ ที่นำงบการเงินมาประกอบเป็นงบการเงินรวม
- ง) งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่และงบการเงินบริษัทย่อยซึ่งบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เข้าถือหุ้นหรือมีอำนาจควบคุมอย่างเป็นสาระสำคัญในบริษัทย่อยดังนี้

ชื่อบริษัท	อัตราร้อยละ		ประเภทธุรกิจ	ความสัมพันธ์
	ของการถือหุ้น			
	2567	2566		
	ร้อยละ	ร้อยละ		
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด	99.96	99.96	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด	99.97	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด	96.92	96.92	ตัวแทนและนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์	บริษัทย่อย
บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด	100.00	-	ผู้รับใบอนุญาตให้จัดตั้งโรงเรียน	บริษัทย่อย
บริษัทย่อยทางอ้อม				
บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด)	99.96	99.96	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท ทิชาพร จำกัด (ถือหุ้นโดย บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด)	97.97	97.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ถือหุ้นโดย บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด)	99.96	99.96	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย

บริษัทย่อย

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัทฯ การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อบริษัท เปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้น ทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวม นับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

การสูญเสียการควบคุม

เมื่อบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย บริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยนั้นออก รวมถึงส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม



กำไรจากการเปลี่ยนสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทรับรู้ผลกำไรขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อย ซึ่งแสดงในบัญชีผลต่างจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน ซึ่งเกิดจากส่วนต่างในส่วนได้เสียในบริษัทย่อยจะแสดงเป็นส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่ โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวบริษัทใหญ่ไม่มีการเสียอำนาจการควบคุมในบริษัทย่อย

2.2.1 ส่วนเกินทุนจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดโครงสร้างการรวมธุรกิจของกลุ่มบริษัทภายใต้การควบคุมเดียวกัน จำนวน 3 บริษัท กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทดังกล่าวได้จัดตั้งบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด “บริษัทใหญ่” เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2558 ทุนจดทะเบียน 3.00 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2558 จดทะเบียนเพิ่มทุนจำนวน 1,158.00 ล้านบาท รวมทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว 1,161.00 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 11.61 ล้านหุ้น หุ้นละ 100 บาท ทั้งนี้ เพื่อนำหุ้นสามัญส่วนที่เพิ่มจำนวน 11.58 ล้านหุ้น ไปแลกเปลี่ยนกับหุ้นสามัญของผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัททั้งกลุ่ม (3 บริษัท) ทำให้กลุ่มธุรกิจทั้งหมดมาเป็นบริษัทย่อยของ บริษัทใหญ่ ในการรวมธุรกิจดังกล่าวบริษัทใหญ่มีสถานะเป็นบริษัทที่ตั้งใหม่เพื่อการรวมธุรกิจ โดยหุ้นสามัญที่จ่ายในการแลกเปลี่ยนไม่สามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ จึงใช้มูลค่ายุติธรรมของสิ่งที่ได้มา (หุ้นสามัญของบริษัทย่อยหลังรวมบริษัทย่อยทางอ้อมจำนวน 8 บริษัท ซึ่งถูกรวมในบริษัทย่อย 2 แห่ง ประกอบด้วย บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด และ บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด) มีมูลค่ายุติธรรมรวม 1,949.10 ล้านบาท เกิดผลต่างระหว่างมูลค่าของหุ้นสามัญของบริษัทที่ออกให้ และมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทย่อยที่ได้มา จำนวน 791.10 ล้านบาท แสดงผลต่างดังกล่าวเป็นรายการ “ส่วนเกินทุนจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน” ภายใต้ส่วนของผู้ถือหุ้น ในงบการเงินเฉพาะ

การรวมธุรกิจดังกล่าวถือเป็นการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน เนื่องจากทั้งก่อนรวมธุรกิจและหลังรวมธุรกิจ กิจการทั้งหมดอยู่ภายใต้การควบคุมสูงสุดโดยกลุ่มบุคคลเดียวกัน

และเมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2559 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนลดหุ้นสามัญ 675,000 หุ้น หุ้นละ 100 บาท โดยคืนเงินให้ผู้ถือหุ้นจำนวน 67.50 ล้านบาท คงเหลือ 1,093.50 ล้านบาท

2.2.2 ส่วนต่างจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน

ในการจัดทำงบการเงินรวมในปี 2558 เนื่องจากบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด จัดตั้งมาเพื่อรวมธุรกิจของบริษัทย่อยทั้งหมด 3 บริษัท ต้นทุนในการจ่ายซื้อในงบการเงินเฉพาะบริษัท ถือตามมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญที่ได้รับของกลุ่มธุรกิจของบริษัทย่อยทั้ง 3 บริษัท จำนวน 1,949.10 ล้านบาท และรับรู้มูลค่าเงินลงทุนของบริษัทย่อยด้วยมูลค่าสุทธิตามบัญชีของบริษัทย่อยตามสัดส่วน จำนวน 1,974.39 ล้านบาท จึงเกิดส่วนต่างจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน จำนวน 25.29 ล้านบาท

ในปี 2562 บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด ได้มีการซื้อกิจการบริษัทย่อยทางอ้อม ซึ่งเป็นบริษัทภายใต้การควบคุมเดียวกัน จำนวน 1 บริษัท บริษัท ทิชาพร จำกัด มีมูลค่าสุทธิทางบัญชีตามจำนวน 9.80 ล้านบาท เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2562 โดยจ่ายชำระเงินสดจำนวน 191.50 ล้านบาท จึงมีส่วนต่างที่ต่ำกว่าจำนวนเงินที่จ่ายซื้อเงินลงทุน จำนวน 181.70 ล้านบาท แสดงเป็นส่วนต่างจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน



หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		
	2558	2562	รวม
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของบริษัทย่อยที่ได้มาตามสัดส่วน	1,974,391,361	9,800,000	1,984,191,361
มูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญของบริษัทย่อยที่ได้มาตามสัดส่วน	1,949,100,397	-	1,949,100,397
เงินสดที่จ่ายชำระเพื่อซื้อเงินลงทุน	-	191,500,000	191,500,000
ส่วนต่างจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน	25,290,964	(181,700,000)	(155,869,036)

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาถือปฏิบัติ การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีผลบังคับใช้ในอนาคต

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 โดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทประเมินว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้ไม่ส่งผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้

รายได้จากการขายสินค้า (อาคารชุดและบ้านพร้อมที่ดิน) รับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญา และโอนอำนาจการควบคุมของสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว รายได้จากการขายแสดงมูลค่าตามสัญญาหลังหักส่วนลดและค่าส่งเสริมการขายต่าง ๆ และต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้น เนื่องมาจากรายการนั้นและสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ



ในกรณีที่มีการขายสินค้าพร้อมการให้บริการ องค์ประกอบของรายได้จะเป็นส่วนตามสัดส่วนให้กับสินค้าที่ส่งมอบและภาระที่ต้องปฏิบัติในการให้บริการที่รวมอยู่ในสัญญาโดยให้มีความสัมพันธ์กับราคาขายแบบเอกเทศของสินค้าหรือบริการที่แตกต่างกันตามข้อผูกพันตามสัญญา

จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับ หรือมีสิทธิได้รับจากลูกค้าแต่มีภาระที่ต้องปฏิบัติให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น "หนี้สินที่เกิดจากสัญญา-หมุนเวียน" ในงบฐานะการเงิน ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ ปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาเสร็จสิ้น

ทั้งนี้ สำหรับการขายอาคารชุดส่วนที่เกินจากอัตราที่กฎหมายอนุญาตและบ้านพร้อมที่ดินให้กับกลุ่มผู้ซื้อชาวต่างประเทศของกลุ่มบริษัท เนื่องจากข้อจำกัดทางด้านการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน กลุ่มบริษัทจึงทำสัญญาเพื่อให้มีผลบังคับทางกฎหมายเป็นทรัพย์สินถาวร ตามพระราชบัญญัติทรัพย์สินถาวร พ.ศ. 2562 มีสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ระยะยาว โดยมีระยะเวลาคราวละ 30 ปี และสามารถต่อสัญญาได้อีกเป็นระยะเวลา 30 ปี หรือระยะเวลาสูงสุดตามที่กฎหมายกำหนด ตามมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า กลุ่มบริษัท มีภาระที่ต้องปฏิบัติในสัญญาในการส่งมอบการควบคุม และประโยชน์ในสินค้าตลอดระยะเวลาสัญญา รวมถึงระยะเวลาการต่อสัญญาโดยกลุ่มบริษัทไม่เกี่ยวข้องในการบริหารหรือควบคุมอาคารชุดและบ้านพร้อมที่ดินที่ขายไปแล้วทั้งทางตรงและทางอ้อม จึงบันทึกรายได้จากรายการดังกล่าวเป็นรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายการและเหตุการณ์ ทางบัญชีตามเนื้อหาและความเป็นจริงเชิงเศรษฐกิจมิใช่ตามรูปแบบของกฎหมายเพียงอย่างเดียวโดยยึดหลักเนื้อหาสำคัญกว่ารูปแบบ (Substance over form)

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสด เงินฝากธนาคารและเงินฝากสถาบันการเงิน ซึ่งกำหนดรับคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน (ไม่รวมเงินฝากธนาคารและสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกัน)

4.3 สินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัท รับรู้สินทรัพย์ทางการเงินในวันซื้อขายด้วยมูลค่ายุติธรรม บวกด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทางการเงิน ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ซึ่งกลุ่มบริษัท จะรับรู้ต้นทุนการทำรายการในกำไรหรือขาดทุน



การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

กลุ่มบริษัท จัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน โดยแบ่งเป็นแต่ละประเภทดังนี้

- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVTPL)
- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย (Amortised cost)

การจัดประเภทจะขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกลุ่มบริษัทในการจัดการสินทรัพย์ และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

การวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัท เลือกใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ในการรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตของลูกหนี้การค้ำและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญาโดยผลขาดทุน ด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ ประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรอง (Provision matrix) ซึ่งวิธีดังกล่าวอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตที่เกิดขึ้นในอดีตด้วยเงื่อนไขที่คล้ายกัน รวมถึงการปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้ นั้น ๆ และการประเมินทั้งข้อมูลสถานการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบัน และข้อมูลคาดการณ์สถานการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย บริษัทใช้วิธีการทั่วไป (General approach) ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดผ่านกำไรขาดทุน จะจัดประเภทและวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน โดยพิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือน หรือตลอดอายุสินทรัพย์ ขึ้นอยู่กับว่ามีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่ และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าตั้งแต่เริ่มรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว

บริษัทประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานว่ามีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อแรกเริ่มหรือไม่ (เปรียบเทียบความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รายงาน กับความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก)

การตัดรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัท ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินเมื่อมีข้อมูลที่บ่งชี้ว่าลูกหนี้มีปัญหาด้านการเงินอย่างร้ายแรงและไม่มีความเป็นไปได้ที่จะได้รับคืน สินทรัพย์ทางการเงินที่ถูกตัดรายการอาจขึ้นอยู่กับวิธีการบังคับภายใต้กระบวนการทวงถามของกลุ่มบริษัท โดยใช้คำปรึกษาทางกฎหมายตามความเหมาะสม เงินที่ได้รับคืนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบฐานะการเงินก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน



4.4 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นลูกหนี้วัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้านี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

4.5 สินค้าคงเหลือ

กลุ่มบริษัทตราสินค้าคงเหลือ - อสังหาริมทรัพย์รอการขาย ตามราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจงหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนของสินค้าคงเหลือ - อสังหาริมทรัพย์รอการขายของแต่ละโครงการประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการและดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของที่ดินและการก่อสร้างจะบันทึกเป็นต้นทุนสินค้า เมื่อเริ่มมีการพัฒนาโครงการและจะหยุดบันทึกเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จหรือหยุดพัฒนาโครงการ โดยจะตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายตามสัดส่วนของที่ดินที่โอนขาย

4.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงบริษัทที่บริษัทใหญ่มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อบริษัทใหญ่เปิดรับหรือมีสิทธิได้รับในผลตอบแทนของบริษัทย่อย และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินของผลตอบแทนนั้น

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยใช้วิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

4.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งหมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง ซึ่งแสดงไว้ในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ราคาทุนได้รวมต้นทุนประมาณการเบื้องต้นสำหรับการรื้อถอน การขนย้ายและการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการ และกิจการจะทบทวนอายุการให้ประโยชน์มูลค่าคงเหลือ และวิธีการคิดค่าเสื่อมราคาอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบบัญชี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 40 - 50 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ



4.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ บันทึกราคาสินทรัพย์ในราคาทุน ราคาทุน ประกอบด้วย ต้นทุนเริ่มแรกเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ต้นทุนการรื้อถอน การขนย้าย และการบูรณะสภาพของสินทรัพย์หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันจะบันทึกและพิจารณาการคำนวณค่าเสื่อมราคา แต่ละส่วนแยกต่างหากจากกันเมื่อแต่ละส่วนประกอบนั้นมีสาระสำคัญ

อาคารและอุปกรณ์ คำนวณค่าเสื่อมราคابันทึกรเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน โดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งาน โดยประมาณของสินทรัพย์ ดังนี้

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	20 - 40	ปี
เครื่องจักรและอุปกรณ์	5	ปี
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	5	ปี
คอมพิวเตอร์	3	ปี
เครื่องใช้สำนักงาน	5	ปี
ยานพาหนะ	5	ปี

4.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่อายุการให้ประโยชน์ทราบได้แน่นอน แสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) โดยจะตัดจำหน่ายตามวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานดังนี้

โปรแกรมคอมพิวเตอร์	3 - 10	ปี
--------------------	--------	----

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่อายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบได้แน่นอน แสดงในราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

4.10 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา หมายถึง ที่ดินที่กลุ่มบริษัทมีความตั้งใจที่จะถือไว้เพื่อพัฒนาโครงการในอนาคตบันทึกไว้เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน โดยแสดงตามราคาทุนซึ่งปรับด้วยค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี) ราคาทุนประกอบด้วยค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน รวมถึงต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องที่เกิดในระหว่างการพัฒนาที่ดินเฉพาะในขณะที่มีการพัฒนาที่ดินนั้น บริษัทจะหยุดรวมต้นทุนกู้ยืมในระหว่างที่กิจกรรมในการพัฒนาที่ดินหยุดลงหรือเมื่อการพัฒนาเสร็จสิ้น

4.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์จะเกิดการด้อยค่า โดยจะพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์หากมีราคาค่าต่ำกว่าราคาตามบัญชี ถือว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า ซึ่งจะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และบริษัทจะบันทึกกลับรายการจากการด้อยค่า ต่อเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าการด้อยค่านั้นไม่มีอยู่อีกต่อไปหรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลง



ในกรณีที่มิชอบซึ่งจะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน สำหรับค่าความนิยมและสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน ที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอนหรือยังไม่พร้อมใช้งาน จะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทุกปีในช่วงเวลาเดียวกัน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ หมายถึง ราคาขายสุทธิหรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่าและจะประมาณจากสินทรัพย์แต่ละรายการ หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแล้วแต่กรณี

4.12 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นสัญญา กลุ่มบริษัท จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้ สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

บริษัท ใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้น และสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) บริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิง และหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

ผู้เช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้รับรู้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล โดยแสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (ถ้ามี) ราคาทุนดังกล่าวประกอบด้วย จำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใดๆที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ ต้นทุนทางตรงที่เกิดขึ้นของผู้เช่า และประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรื้อและขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่าหรืออายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แต่ละประเภท แล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นก่อนดังต่อไปนี้

อาคารสำนักงานเช่า

รวมอายุของสัญญาที่มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผล

ที่จะใช้สิทธิ เลือกในการขยายอายุสัญญา

พื้นที่เช่า

รวมอายุของสัญญาที่มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผล

ที่จะใช้สิทธิ เลือกในการขยายอายุสัญญา



หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าแสดงด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวประกอบด้วย การจ่ายชำระคงที่ (รวมถึงการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) หักลูกหนี้สิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า (ถ้ามี) และจำนวนเงินที่คาดว่าผู้เช่าจะจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงการจ่ายชำระตามราคาใช้สิทธิของสิทธิการเลือกซื้อ หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิเลือกนั้น และการจ่ายชำระค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทคำนวณมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่สัญญาเช่ามีผล หากอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของหนี้สินสัญญาเช่านั้นไม่สามารถกำหนดได้ ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมเงินที่มีระยะเวลาใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามระยะเวลาของสัญญาเช่านั้น หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลกลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า และลดลงเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระ การเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า หรือการประเมินสิทธิการเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

กลุ่มบริษัทเลือกใช้ข้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น (สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับจากวันที่สัญญาเช่ามีผล และไม่มีสิทธิการเลือกซื้อ) และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทสัญญาเช่าแต่ละสัญญาเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หรือสัญญาเช่าดำเนินงาน

ในการจัดประเภทสัญญาเช่า กลุ่มบริษัท จะทำการประเมินว่าสัญญาเช่านั้นโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับหรือไม่ โดยสัญญาเช่าจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หากสัญญานั้น โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับ และจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน หากสัญญาเช่านั้น ไม่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท ยังคำนึงถึงข้อบ่งชี้อื่น เช่น อายุสัญญาเช่าครอบคลุมอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจส่วนใหญ่ของสินทรัพย์อ้างอิง เป็นต้น

กลุ่มบริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า



สัญญาเช่าช่วง

ในฐานะผู้ให้เช่าช่วง กลุ่มบริษัทจะพิจารณาสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงแยกออกจากกันโดยสัญญาเช่าช่วงจะถูกจัดประเภทโดยอ้างอิงถึงสิทธิการใช้อันเกิดจากสัญญาเช่าหลักแทนที่จะอ้างอิงถึงสิทธิอ้างอิง หากสัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นที่กลุ่มบริษัทเลือกใช้ช้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาเช่าช่วงต้องจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าช่วงแต่ละประเภทดังนี้

- สำหรับสัญญาเช่าช่วงที่จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทจะยังคงรับรู้รายการหนี้สินตามสัญญาเช่าและสิทธิการใช้งานอันเกิดจากสัญญาเช่าหลักต่อไป หรือ
- สำหรับสัญญาเช่าช่วงที่จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน กลุ่มบริษัทจะตัดรายการสิทธิการใช้อันเกิดจากสัญญาเช่าหลัก ณ วันที่สัญญาเช่าช่วงเริ่มมีผล แต่จะยังคงรับรู้รายการหนี้สินตามสัญญาเช่าหลักต่อไป

4.13 หนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

กลุ่มบริษัท วัดมูลค่าเริ่มแรกของหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม หักด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกหนี้สินทางการเงิน โดยจัดประเภทและวัดมูลค่าภายหลังหนี้สินทางการเงินทั้งหมดด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย (Amortised cost) ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจะรับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

หนี้สินทางการเงินจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนได้ก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัท ถือไว้เพื่อค้า หรือเป็นอนุพันธ์ หรือเลือกวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยวิธีดังกล่าว

การตัดรายการของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัท ตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

4.14 ประเมินการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สิน เมื่อมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่นของการเกิดภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือจากการอนุมานอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้สูญเสียทรัพยากรที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ เพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมาณการได้อย่างน่าเชื่อถือหากบริษัทคาดว่าจะได้รับคืนรายจ่ายที่จ่ายชำระไปตามประมาณการหนี้สินทั้งหมดหรือบางส่วนอย่างแน่นอน กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายจ่ายที่ได้รับคืนเป็นสินทรัพย์แยกต่างหากแต่ต้องไม่เกินจำนวนประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่อาจมีความเสี่ยงต่อการปรับปรุงบัญชีในปีถัดไปต่อมูลค่าสินทรัพย์ยกไป ณ วันที่ในงบฐานะการเงิน ได้แก่ หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน เป็นมูลค่าที่ประมาณการโดยผู้เชี่ยวชาญตามหลักคณิตศาสตร์ประจักษ์ และผู้บริหารให้การรับรองการประมาณการในเรื่องนี้ก่อนข้างมีความไม่แน่นอนอันเนื่องมาจากลักษณะของโครงการที่มีระยะเวลายาว ตามหมายเหตุ 4.15.2 การประมาณการในเรื่องอื่น ๆ ได้ถูกเปิดเผยในแต่ละส่วนที่เกี่ยวข้องของหมายเหตุประกอบงบการเงินนี้



4.15 ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

4.15.1 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน

บริษัทจัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งเป็นลักษณะของแผนการจ่ายสมทบตามที่ได้กำหนดการจ่ายสมทบไว้แล้ว สิทธิประโยชน์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ได้แยกออกไปจากสินทรัพย์ของบริษัท และได้รับการบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอก กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินสะสมเข้ากองทุนจากพนักงานและเงินสมทบจากบริษัท เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองกองทุนภายนอกเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการนั้น

4.15.2 ผลประโยชน์ของพนักงาน

บริษัทจัดให้มีผลประโยชน์ของพนักงาน หลังจากเลิกจ้างเพื่อจ่ายให้แก่พนักงานเป็นไปตามกฎหมายแรงงานไทยมูลค่าปัจจุบันของหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน ได้ถูกรับรู้รายการในงบฐานะการเงินโดยการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) ภายใต้สมมติฐานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตที่บริษัทกำหนดขึ้นอย่างเหมาะสม สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงานสุทธิประจำปี ได้รวมถึงอัตราส่วนลดอัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนพนักงาน และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงานการเปลี่ยนแปลงในอัตราเหล่านี้ มีผลต่อประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของพนักงานสุทธิในทุกปี บริษัทได้มีการทบทวนอัตราส่วนลดที่เหมาะสม ซึ่งสะท้อนถึงอัตราดอกเบี้ยที่ควรนำมาใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคตที่คาดว่าจะต้องจ่ายให้กับพนักงาน ในการประเมินอัตราส่วนลดที่เหมาะสม บริษัทจะพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งจ่ายในสกุลเงินที่ได้รับประโยชน์

4.16 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของที่ดินและการก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมารวมเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะ การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์สิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น



4.17 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

รายจ่ายเกี่ยวกับภาษีในรอบระยะเวลาบัญชีประกอบด้วย ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

4.17.1 ภาษีเงินได้นิติบุคคลปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ต้องจ่ายในแต่ละปี เป็นค่าใช้จ่ายทั้งหมดในงวดนั้น และคำนวณภาษีเงินได้ตามที่กำหนดไว้ในประมวลรัษฎากร

4.17.2 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีรวม ทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวหากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่า กลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์ กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.18 กำไรต่อหุ้น

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไร(ขาดทุน)สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้วในระหว่างปี

4.19 รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่มบริษัทจะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล

4.20 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มบริษัทต้องอาศัยดุลยพินิจของผู้บริหารในการกำหนดนโยบายการบัญชี การประมาณการและการตั้งข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการแสดงจำนวนสินทรัพย์ หนี้สินและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน รวมทั้งการแสดงรายได้และค่าใช้จ่ายของปีบัญชี ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหาร ได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น



การประมาณต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วยต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจ โดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการ ต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

การด้อยค่าของสินทรัพย์

สินทรัพย์คงเหลือตามบัญชีของกลุ่มบริษัทจะมีการทบทวน ณ ทุกวันที่ในงบฐานะการเงินว่ามีข้อบ่งชี้ เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่ข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์

สัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าโดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่า ดังนั้นฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

การจัดประเภทของสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่



คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและบันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานเป็นเงินจำนวนหนึ่งซึ่งฝ่ายบริหารพิจารณาแล้วว่าเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากที่ได้มีการประมาณการไว้

4.21 การวัดมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มบริษัทกำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงกลุ่มผู้ประเมินมูลค่า ซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และรายงานโดยตรงต่อผู้บริหารสูงสุดทางด้านการเงิน

กลุ่มผู้ประเมินมูลค่ามีการทบทวนข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอ หากมีการใช้ข้อมูลจากบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่ายุติธรรม เช่น ราคาจากนายหน้า หรือการตั้งราคา กลุ่มผู้ประเมินได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สามที่สนับสนุนข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่า รวมถึงการจัดระดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

เมื่อวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน กลุ่มบริษัทได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรง (เช่น ราคาขาย) หรือโดยอ้อม (เช่น ราคาที่สังเกตได้) ถ้าสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 เป็นข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่ไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)

หากข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดรายการ



5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินสด	246,795	223,418	46,438	39,149
เงินฝากธนาคาร	160,560,725	178,639,378	11,151,574	93,192,072
เช็คฝากระหว่างทาง	3,931,206	26,621,507	-	-
รวม	164,738,726	205,484,303	11,198,012	93,231,221

6. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

		หน่วย:บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
หมายเหตุ					
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่นบริษัทที่เกี่ยวข้อง					
ดอกเบี้ยค้างรับ - บริษัทที่เกี่ยวข้อง	33.1.1	-	-	25,754,323	10,831,090
ลูกหนี้อื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้อง	33.1.1	-	-	2,139,072	2,114,160
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่นบริษัทที่เกี่ยวข้อง - สุทธิ		-	-	27,893,395	12,945,250
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่นบริษัททั่วไป					
- เงินทดรองจ่าย		1,172,799	443,678	-	-
- ลูกหนี้อื่น ๆ		5,496,269	5,917,443	150,601	684,449
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่นบริษัททั่วไป - สุทธิ		6,669,068	6,361,121	150,601	684,449
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ		6,669,068	6,361,121	28,043,996	13,629,699



7. เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา

เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินมัดจำค่าสินค้า	36,248,079	9,171,256	11,608	7,500
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	40,179,781	7,478,991	-	-
ค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้า	96,720,809	25,985,582	-	-
ค่าเบี้ยประกันภัยจ่ายล่วงหน้า	625,065	393,808	308,263	172,166
ค่าใช้จ่ายโปรแกรมจ่ายล่วงหน้า	2,263,341	1,327,460	2,188,826	1,325,534
ค่าเช่าพื้นที่ติดตั้งโฆษณาจ่ายล่วงหน้า	2,239,623	1,010,462	-	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าอื่น	1,226,540	3,111,834	972,533	748,062
รวมเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา – สุทธิ	179,503,238	48,479,393	3,481,230	2,253,262

8. เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

		หน่วย:บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
หมายเหตุ					
บริษัทย่อย	33.1.3	-	-	1,165,786,745	732,956,745
รวม		-	-	1,165,786,745	732,956,745

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทฯ มีเงินให้เงินกู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 4 แห่ง เป็นตัวสัญญาใช้เงินครบกำหนดเมื่อทวงถาม คิดดอกเบี้ยตามอัตราเงินกู้ยืมธนาคารพาณิชย์ MLR และอัตราเงินฝากประจำของธนาคารแห่งหนึ่ง ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน



9. สินค้าคงเหลือ

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สินค้าสำเร็จรูป				
อาคารชุด	604,114,031	823,193,700	-	-
บ้านเพื่อขาย	727,874,162	386,359,160	-	-
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	1,112,296,174	1,027,911,720	-	-
งานระหว่างก่อสร้าง	1,020,384,259	666,550,991	-	-
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนสินค้า	119,814,623	61,558,505	-	-
หัก: ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า				
สินค้าคงเหลือ	-	(1,508,249)	-	-
รวม	3,584,483,249	2,964,065,827	-	-



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่ละโครงการและที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัทได้นำไปจดจำนองเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน วงเงินตัวสัญญาใช้เงินและเงินกู้ยืมระยะยาว วงเงินในการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน ตามหมายเหตุ 18, 22, 29.1 และ 29.5 โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

	หน่วย: ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินพร้อม				
สิ่งปลูกสร้างที่คิดภาระค้ำประกัน	3,254.25	2,384.64	-	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินรอการพัฒนา				
ที่ดินที่คิดภาระค้ำประกัน	167.11	124.40	-	-
รวม	3,421.36	2,509.84	-	-

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นราคาทุนของต้นทุนพัฒนาโครงการโดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืมดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นราคาทุน				
ของต้นทุนพัฒนาโครงการ (บาท)	89,994,016	41,799,681	-	-
อัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	0.54 – 7.35	2.00 - 5.41	-	-

10. เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีเงินฝากออมทรัพย์และกระแสรายวัน จำนวน 1.90 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : จำนวน 2.23 ล้านบาท) เป็นเงินฝากจากการเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางลูกค้า ซึ่งบริษัทย่อย มีภาระผูกพันที่ต้องโอนส่งมอบเงินดังกล่าว เมื่อได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน โครงการเรียบร้อยแล้ว



การประกอบธุรกิจและ
ผลการดำเนินงาน



การกำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน



เอกสารแนบ

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

งบการเงินเฉพาะกิจการ								หน่วย: บาท	
บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	ทุนที่ชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน(ร้อยละ)		31 ธันวาคม 2567			31 ธันวาคม 2566
		2567	2566	2567	2566	วิธีราคาทุน	เงินปันผลรับ		
บริษัท นอร์ธโฮม จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	500,390,000	500,390,000	99.96	99.96	684,719,428	-	661,782,995	
บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	559,000,000	559,000,000	99.97	99.97	1,166,254,982	-	-	
บริษัท โกลบอล เวิลด์ พลัส จำกัด	ตัวแทนและนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์	32,500,000	32,500,000	96.92	96.92	30,625,987	-	-	
บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด	ผู้รับใบอนุญาตให้จัดตั้งโรงเรียน	100,000,000	-	100.00	-	99,999,800	-	-	
รวม						1,981,600,197	-	661,782,995	
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า						-	-	-	
ราคาตามบัญชีปลายปี- สุทธิ						1,981,600,197	-	661,782,995	

ตามรายงานการประเมินคณะกรรมการบริษัทย่อย คณะกรรมการบริษัทย่อยมีมติจ่ายเงินปันผล ซึ่งบริษัท ได้รับเงินปันผลจากบริษัทย่อย จำนวน 661.78 ล้านบาท ตามหมายเหตุ 26.2 และมีเงินปันผลค้างจ่าย แสดงตามหมายเหตุ 19



บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ถือเงินลงทุนในบริษัทย่อยทางอ้อม รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย:บาท

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		ทุนที่ชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		วิธีราคาทุน	
		2567	2566	2567	2566	2567	2566
บริษัท นอร์ทโฮม	พัฒนา						
พรีอเพอร์ตี้ จำกัด	อสังหาริมทรัพย์						
	เพื่อขาย	201,000,000	201,000,000	99.96	99.96	243,581,975	243,581,975
รวม						243,581,975	243,581,975

บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ถือเงินลงทุนในบริษัทย่อยทางอ้อม รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย:บาท

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		ทุนที่ชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		วิธีราคาทุน	
		2567	2566	2567	2566	2567	2566
บริษัท อรสิริน	พัฒนา						
พรีอเพอร์ตี้ จำกัด	อสังหาริมทรัพย์						
	เพื่อขาย	559,400,000	559,400,000	99.96	99.96	518,858,660	518,858,660
บริษัท ทิชาพร จำกัด	พัฒนา						
	อสังหาริมทรัพย์						
	เพื่อขาย	10,000,000	10,000,000	97.97	97.97	191,500,000	191,500,000
รวม						710,358,660	710,358,660



12. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีและการกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม						หน่วย: บาท
	ที่ดิน	อาคาร	ส่วนปรับปรุง อาคาร	เครื่องมือและ เครื่องใช้	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566							
ราคาทุน	17,183,676	43,587,464	6,588,729	-	-	276,508	67,636,377
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(5,466,011)	(4,210,075)	-	-	-	(9,676,086)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	17,183,676	38,121,453	2,378,654	-	-	276,508	57,960,291
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566							
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	3,447,177	28,931,154	2,544,188	-	-	-	34,922,519
เพิ่มขึ้น	89,202	-	-	-	-	2,388,795	2,477,997
โอนเข้า (ออก)	13,647,297	10,101,350	387,045	-	-	(2,112,287)	22,023,405
ค่าเสื่อมราคา	-	(911,051)	(552,579)	-	-	-	(1,463,630)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	17,183,676	38,121,453	2,378,654	-	-	276,508	57,960,291



หน่วย: บาท

	งบการเงินรวม						รวม
	ที่ดิน	อาคาร	ส่วนปรับปรุง อาคาร	เครื่องมือและ เครื่องใช้	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	งานระหว่าง ก่อสร้าง	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567							
ราคาทุน	17,240,662	54,131,143	6,529,702	143,280	67,500	1,906,072	80,018,359
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(6,331,920)	(4,763,859)	(7,131)	(4,057)	-	(11,106,967)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	17,240,662	47,799,223	1,765,843	136,149	63,443	1,906,072	68,911,392
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567							
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	17,183,676	38,121,453	2,378,654	-	-	276,508	57,960,291
เพิ่มขึ้น	81,882	2,573,242	(135,504)	143,280	67,500	8,136,468	10,866,868
โอนเข้า (ออก)	-	9,095,104	135,504	-	-	(6,506,904)	2,723,704
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(24,896)	(1,000,741)	(53,878)	-	-	-	(1,079,515)
ค่าเสื่อมราคา	-	(989,835)	(558,933)	(7,131)	(4,057)	-	(1,559,956)
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	17,240,662	47,799,223	1,765,843	136,149	63,443	1,906,072	68,911,392

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่ายุติธรรมจำนวน 234.66 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : จำนวน 158.91 ล้านบาท) โดยใช้ราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาลดด้วยมูลค่ายุติธรรมลำดับที่ 2

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 50.31 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : จำนวน 32.13 ล้านบาท) ให้นำไปจดจำนองเป็นหลักทรัพยค้ำประกันวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ตามหมายเหตุ 18, 22, 29.2 และ 29.5



13. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ติดอาคารและอุปกรณ์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2567 มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

	ที่ดิน	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	คอมพิวเตอร์	เครื่องมือและเครื่องใช้สำนักงาน	งบการเงินรวม (บาท)			รวม
					เครื่องตกแต่งสำนักงาน	อุปกรณ์รักษาความปลอดภัย	งานระหว่างก่อสร้าง	
ราคาทุน								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	10,139,716	46,450,931	8,564,901	1,734,309	14,867,656	733,061	7,622,831	92,752,260
เพิ่ม	-	6,055,235	1,021,937	441,277	3,315,179	381,134	349,700	34,764,447
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(188,945)	(140,692)	(106,440)	(246,797)	(39,800)	(64,017)	(786,691)
โอนเข้า/ออก	35,680	28,013,098	-	-	692,542	-	(25,838,840)	2,902,480
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	10,175,396	80,330,319	9,446,146	2,069,146	18,628,580	1,074,395	7,908,514	129,632,496
และ 1 มกราคม 2567								
เพิ่ม	14,913,326	24,239,325	1,203,597	691,857	6,300,323	163,140	730,340	205,429,713
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(35,680)	(2,866,800)	(69,502)	(44,593)	(459,218)	(104,650)	-	(3,580,443)
โอนเข้า/ออก	73,909,279	516,124	102,955	-	21,280	-	(640,359)	73,909,279
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	98,962,321	102,218,968	10,683,196	2,716,410	24,490,965	1,132,885	8,638,854	405,391,045



การประกอบธุรกิจและ
ผลการดำเนินงาน



การกำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน



เอกสารแนบ



งบการเงินรวม (บาท)

ที่ดิน	อาคารและสิ่ง ปลูกสร้าง	คอมพิวเตอร์	เครื่องมือและ เครื่องใช้สำนักงาน	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	อุปกรณ์รักษา ความปลอดภัย	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ค่าเสื่อมราคาสะสม								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	-	10,840,672	6,128,576	1,473,898	11,214,416	7,047,643	-	37,216,620
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	2,163,926	1,341,556	165,289	1,404,144	291,920	-	5,445,553
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(53,909)	(140,668)	(87,258)	(246,771)	(64,016)	-	(618,115)
โอนเข้า/ออก	-	-	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	12,950,689	7,329,464	1,551,929	12,371,789	7,275,547	-	42,044,058
และ 1 มกราคม 2567								
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	2,720,277	1,300,533	244,186	1,840,072	263,820	-	6,498,330
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(67,820)	(44,061)	(329,279)	-	-	(545,809)
โอนเข้า/ออก	-	-	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	15,670,966	8,562,177	1,752,054	13,882,582	7,539,367	-	47,996,579



งบการเงินรวม (บาท)

	ที่ดิน	อาคารและสิ่ง ปลูกสร้าง	คอมพิวเตอร์	เครื่องมือและเครื่องใช้	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	อุปกรณ์รักษา ความปลอดภัย	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ค่าเผื่อการด้อยค่า									
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	2,866,800	-	-	-	-	-	2,866,800
	และ 1 มกราคม 2567								
ลดลง	-	(2,866,800)	-	-	-	-	-	-	(2,866,800)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	-	-	-	-	-	-	-	-
มูลค่าสุทธิทางบัญชี									
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	10,175,396	64,512,830	2,116,682	517,217	6,256,791	509,755	632,967	-	84,721,638
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	98,962,321	86,548,002	2,121,019	964,356	10,608,383	543,452	1,099,487	156,547,446	357,394,466

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ถาวรที่คิดค่าเสื่อมราคาเต็มราคามูลค่าแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ คิดเป็นมูลค่าต้นทุนจำนวน 26.51 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : จำนวน 24.07 ล้านบาท)

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 6.50 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : จำนวน 5.45 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 72.27 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : จำนวน 9.68 ล้านบาท) ได้นำไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน

การเงิน ตามหมายเหตุ 18, 22, 29.2 และ 29.5



งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)

	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	คอมพิวเตอร์	เครื่องใช้สำนักงาน	อุปกรณ์รักษา ความปลอดภัย	เครื่องมือ เครื่องใช้	รวม
ราคาทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	35,006	4,876,261	15,607	30,010	6,236	4,963,120
เพิ่ม	126,124	568,542	122,589	-	13,500	830,755
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(64,982)	-	-	-	(64,982)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	161,130	5,379,821	138,196	30,010	19,736	5,728,893
และ 1 มกราคม 2567						
เพิ่ม	50,617	629,654	56,759	-	2,794	739,824
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(37,612)	-	-	-	(37,612)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	211,747	5,971,863	194,955	30,010	22,530	6,431,105



การประกอบธุรกิจและ
ผลการดำเนินงาน

การกำกับ
ดูแลกิจการ

งบการเงิน

เอกสารแนบ

งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)

	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	คอมพิวเตอร์	เครื่องใช้สำนักงาน	อุปกรณ์รักษา ความปลอดภัย	เครื่องมือ		รวม
					เครื่องใช้	เครื่องใช้	
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
	31,990	2,856,019	12,528	30,007	6,235		2,936,779
	10,243	891,191	10,821	-	385		912,640
	-	(64,966)	-	-	-		(64,966)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	42,233	3,682,244	23,349	30,007	6,620		3,784,453
และ 1 มกราคม 2567							
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี							
	28,352	1,012,512	30,744	-	3,032		1,074,640
	-	(35,932)	-	-	-		(35,932)
	70,585	4,658,824	54,093	30,007	9,652		4,823,161
มูลค่าสุทธิทางบัญชี							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	118,897	1,697,577	114,847	3	13,116		1,944,440
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	141,162	1,313,039	140,862	3	12,878		1,607,944

14. สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

	หน่วย:บาท					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	อาคาร			อาคาร		
	สำนักงานเช่า	พื้นที่เช่า	รวม	สำนักงานเช่า	พื้นที่เช่า	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566						
ราคาทุน	116,658	11,021,402	11,138,060	14,126,629	2,369,560	16,496,189
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(58,249)	(5,064,752)	(5,123,001)	(4,374,171)	(789,854)	(5,164,025)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	58,409	5,956,650	6,015,059	9,752,458	1,579,706	11,332,164
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566						
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	-	4,004,360	4,004,360	12,190,572	1,974,633	14,165,205
เพิ่มขึ้น	116,658	6,096,672	6,213,330	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)จากการเลิกใช้ทรัพย์สิน	-	(334,256)	(334,256)	-	-	-
ค่าเสื่อมราคา	(58,249)	(3,810,126)	(3,868,375)	(2,438,114)	(394,927)	(2,833,041)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	58,409	5,956,650	6,015,059	9,752,458	1,579,706	11,332,164
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567						
ราคาทุน	116,658	12,528,707	12,645,365	14,126,629	2,369,560	16,496,189
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(116,658)	(4,013,710)	(4,130,368)	(6,812,285)	(1,184,781)	(7,997,066)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	-	8,514,997	8,514,997	7,314,344	1,184,779	8,499,123
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567						
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	58,409	5,956,650	6,015,059	9,752,458	1,579,706	11,332,164
เพิ่มขึ้น	-	8,082,003	8,082,003	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)จากการเลิกใช้ทรัพย์สิน	-	(945,940)	(945,940)	-	-	-
ค่าเสื่อมราคา	(58,409)	(4,577,716)	(4,636,125)	(2,438,114)	(394,927)	(2,833,041)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	-	8,514,997	8,514,997	7,314,344	1,184,779	8,499,123



การประกอบธุรกิจและ
ผลการดำเนินงาน

การกำกับ
ดูแลกิจการ

งบการเงิน

เอกสารแนบ

15. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

มูลค่าตามบัญชีและการกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม						งบการเงินเฉพาะกิจการ	หน่วย:บาท
	โปรแกรม				โปรแกรม			
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	เครื่องหาย	โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	เครื่องหายระหว่างการติดตั้ง	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566								
ราคาทุน	7,482,194	94,160	3,549,324	-	11,125,678	3,549,324	9,706,076	
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(4,892,711)	(1,393)	-	-	(4,894,104)	-	(4,547,258)	
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	2,589,483	92,767	3,549,324	-	6,231,574	3,549,324	5,158,818	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566								
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	2,048,882	-	3,549,324	-	5,598,206	3,549,324	5,582,441	
ซื้อสินทรัพย์	1,034,715	94,160	-	-	1,128,875	-	43,649	
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(494,114)	(1,393)	-	-	(495,507)	-	(467,272)	
ลดลง	-	-	-	-	-	-	-	
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	2,589,483	92,767	3,549,324	-	6,231,574	3,549,324	5,158,818	

	งบการเงินรวม						งบการเงินเฉพาะกิจการ			หน่วย:บาท
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	โปรแกรม	เครื่องมือ	เครื่องขยาย	โปรแกรม	เครื่องมือ	เครื่องขยาย	โปรแกรม	เครื่องมือ	เครื่องขยาย	โปรแกรม
	คอมพิวเตอร์	คอมพิวเตอร์	คอมพิวเตอร์	คอมพิวเตอร์	คอมพิวเตอร์	คอมพิวเตอร์	คอมพิวเตอร์	คอมพิวเตอร์	คอมพิวเตอร์	คอมพิวเตอร์
	คอมพิวเตอร์	คอมพิวเตอร์	คอมพิวเตอร์	คอมพิวเตอร์	คอมพิวเตอร์	คอมพิวเตอร์	คอมพิวเตอร์	คอมพิวเตอร์	คอมพิวเตอร์	คอมพิวเตอร์
ราคาทุน	7,662,613	134,160	468,846	3,549,324	468,846	4,794,737	16,596,180	6,156,752	3,549,324	9,706,076
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(5,514,469)	(13,814)	-	-	-	-	(5,528,283)	(5,014,808)	-	(5,014,808)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	2,134,644	120,346	468,846	3,549,324	468,846	4,794,737	11,067,897	1,141,944	3,549,324	4,691,268
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	2,589,483	92,767	3,549,324	-	-	6,231,574	1,609,494	3,549,324	5,158,818
	ซื้อสินทรัพย์	166,920	40,000	-	468,846	4,794,737	5,470,503	-	-	-
	ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(621,759)	(12,421)	-	-	-	(634,180)	(467,550)	-	(467,550)
ลดลง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	2,134,644	120,346	468,846	3,549,324	468,846	4,794,737	11,067,897	1,141,944	3,549,324	4,691,268



16. ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	244,113,456	494,568,600	-	-
รวม	244,113,456	494,568,600	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ที่ดินรอพัฒนาบางส่วน ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 9 ได้นำไปจดจำนองเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตามหมายเหตุ 18, 22, 29.1 และ 29.5

17. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ / ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีภายหลังการนำมาหักกลบกกันตามความเหมาะสม ได้แสดงรวมไว้ในงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ผลต่างสิทธิการใช้	195,912	147,133	147,077	119,604
ประมาณการหนี้สินสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน	2,647,106	2,479,474	1,713,625	1,944,500
ค่าเผื่อนี้สงสัจจะสูญ	274,970	274,970	-	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ถาวร	-	573,360	-	-
ค่าเผื่อการลดมูลค่าสินค้าคงเหลือ	(33,926)	274,548	-	-
ผลขาดทุนสะสม	5,303,479	-	-	-
	8,387,541	3,749,485	1,860,702	2,064,104
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ผลแตกต่างระยะเวลาค่าเสื่อมสินทรัพย์	84,435	84,435	-	-
ผลแตกต่างรายได้ตามสัญญาเช่าทาง				
การเงินวิธีเส้นตรง	9,155	-	-	-
ผลแตกต่างทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์	26,823,593	-	-	-
	26,917,183	84,435	-	-



ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

หน่วย:บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน :				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	39,810,928	52,598,090	2,310,576	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
จากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและ				
การกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(3,673,897)	(425,910)	725,784	(379,607)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไร				
 ขาดทุนเบ็ดเสร็จ	36,137,031	52,172,180	3,036,360	(379,607)

ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับ				
กำไรจากการวัดมูลค่าใหม่จากประมาณการ				
หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	697,777	-	522,382	-
ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	697,777	-	522,382	-



รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สามารถแสดงได้ดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	176,696,214	233,108,664	18,496,838	654,988,533
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20%	20%	20%	20%
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณ อัตราภาษี	35,339,243	46,621,733	3,699,368	130,997,707
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ :				
รายได้ที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี	(77,082,160)	1,264,078	-	(132,356,599)
รายจ่ายอื่นที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี	79,769,146	1,050,460	-	-
รายจ่ายที่ไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษี	(1,899,347)	(326,695)	(502,669)	384,769
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี จากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและ การกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	10,149	3,562,604	(160,399)	594,516
รวม	797,788	5,550,447	(663,008)	(131,377,314)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไร				
ขาดทุนเบ็ดเสร็จ	36,137,031	52,172,180	3,036,360	(379,607)
อัตราภาษีเงินได้ที่แท้จริง	20.45%	22.38%	16.42%	0.00%

**18. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชี จำนวน 95.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : จำนวน 47.00 ล้านบาท) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MOR ถึง MOR-1 ต่อปี ค่าประกันโดยสินค้าคงเหลือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และที่ดินรอการพัฒนา ตามหมายเหตุ 9, 12, 13 และ 16

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีวงเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 140.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : จำนวน 946.60 ล้านบาท) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR-1.00 ถึง -3.00 ต่อปี ค่าประกันโดยสินค้าคงเหลือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และที่ดินรอการพัฒนา ตามหมายเหตุ 9, 12, 13 และ 16

19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

		หน่วย:บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2567	2566	2567	2566
เจ้าหนี้การค้า					
- บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	33.1.5	53,360	-	-	-
- บุคคลหรือกิจการอื่น		78,611,626	31,103,018	683,155	113,775
รวมเจ้าหนี้การค้า		78,664,986	31,103,018	683,155	113,775
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น					
- เงินประกันผลงานผู้รับเหมา		63,261,512	44,557,187	-	-
- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		41,362,085	10,313,535	571,787	1,597,051
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย		1,772,864	762,663	715,068	-
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	33.1.5	1,235,465	-	1,374,419	408,774
- เจ้าหนี้ค่างานก่อสร้างรอเรียกเก็บ		240,116,697	130,387,197	-	-
- เงินปันผลค้างจ่ายผู้ถือหุ้นส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	33.1.5	-	11,700	-	-
- เจ้าหนี้อื่น		49,281,836	33,691,841	2,029,096	869,870
- เจ้าหนี้อื่น กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	33.1.5	-	-	1,781,269	776,726
รวมเจ้าหนี้อื่น		397,030,459	219,724,123	6,471,639	3,652,421
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		475,695,445	250,827,141	7,154,794	3,766,196

การประกอบธุรกิจและ
ผลการดำเนินงานการกำกับ
ดูแลกิจการ

งบการเงิน



เอกสารแนบ

20. เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

		หน่วย:บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2567	2566	2567	2566
บริษัทย่อย		-	-	128,000,000	62,720,000
บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท		188,000,000	-	133,000,000	-
รวม	33.1.6	188,000,000	-	261,000,000	62,720,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 4 แห่ง จำนวน 261.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : จำนวน 62.72 ล้านบาท) ตามลำดับ เป็นตัวสัญญาใช้เงิน ครอบคลุมเมื่อทวงถาม คิดดอกเบี้ยตามอัตราเงินกู้ยืมธนาคารพาณิชย์ MLR และอัตราเงินฝากประจำของธนาคารพาณิชย์ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

21. ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปี

ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

		หน่วย:บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2567	2566	2567	2566
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	22	640,258,805	431,278,416	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	24	4,192,128	2,929,499	2,926,974	2,695,677
		644,450,933	434,207,915	2,926,974	2,695,677

22. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

		หน่วย:บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2567	2566	2567	2566
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน		814,283,293	643,442,980	-	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	(640,258,805)	(431,278,416)	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ		174,024,488	212,164,564	-	-



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน รวมจำนวน 4,766.28 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : จำนวน 4,039.10 ล้านบาท) อัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละอ้างอิง MLR -1.50 ถึง -3.00 โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระเงินต้นตามการปลดจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือการขาย ในสัดส่วนร้อยละ 38 - 80 ของราคาขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้ จำนวน 2,351.87 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : จำนวน 955.59 ล้านบาท)

โดยวงเงินสินเชื่อข้างต้นค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการแต่ละโครงการ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัท ตามหมายเหตุ 9, 12, 13 และ 16

23. หุ้นกู้

บริษัทได้ออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ค่อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

วันที่ออกหุ้นกู้	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย	อายุหุ้นกู้	ครบกำหนดไถ่ถอน	การชำระดอกเบี้ย
20 มิ.ย. 67	300.00	คงที่ 7.25%	2 ปี 6 เดือน	20 ธ.ค. 69	ทุก 3 เดือน
รวม	300.00				

ค้ำประกันโดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัท ตามหมายเหตุ 12 และ 16

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้ ณ 31 ธันวาคม แสดงดังนี้

	หน่วย:บาท
	งบการเงินรวมและ
	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2567
ราคาตามบัญชีต้นงวด - สุทธิ	-
ออกหุ้นกู้ระหว่างงวด	300,000,000
รวม	300,000,000
หัก: ส่วนเปลี่ยนแปลงค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	(4,168,598)
ราคาตามบัญชีปลายงวด - สุทธิ	295,831,402
หัก: หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-
หุ้นกู้ - สุทธิ	295,831,402



24. หนี้สินตามสัญญาเช่า

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ณ วันที่ 1 มกราคม	6,152,704	4,126,916	11,930,185	14,502,663
เพิ่มขึ้น	8,082,003	6,213,330	-	-
ผลกระทบจากการปรับปรุงมูลค่าสัญญาเช่า	-	(346,423)	-	-
จ่ายชำระ	(4,489,731)	(3,841,119)	(2,695,678)	(2,572,478)
ยกเลิกสัญญา	(986,982)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	8,757,994	6,152,704	9,234,507	11,930,185
ราคาทุน				
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	(4,192,128)	(2,929,499)	(2,926,974)	(2,695,677)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	4,565,866	3,223,205	6,307,533	9,234,508



รายละเอียดเกี่ยวกับหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ภายใน 1 ปี	4,550,512	3,109,568	3,323,785	3,226,976
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	4,280,762	3,196,305	6,647,571	9,971,356
เกิน 5 ปี	595,307	208,500	-	-
รวม	9,426,581	6,514,373	9,971,356	13,198,332
หัก ดอกเบี้ยจ่ายในอนาคตของ				
สัญญาเช่า	(668,587)	(361,669)	(736,849)	(1,268,147)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตาม				
สัญญาเช่า	8,757,994	6,152,704	9,234,507	11,930,185

หนี้สินตามสัญญาเช่าไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายในอนาคต มีดังนี้

	หมายเหตุ	หน่วย:บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
หนี้สินตามสัญญาเช่า		8,757,994	6,152,704	9,234,507	11,930,185
หัก หนี้สินตามสัญญาเช่า					
ที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี	21	(4,192,128)	(2,929,499)	(2,926,974)	(2,695,677)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ		4,565,866	3,223,205	6,307,533	9,234,508



25. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

การเปลี่ยนแปลงของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน				
ณ วันต้นปี	12,397,369	10,407,192	9,722,498	8,085,029
ต้นทุนบริการปัจจุบัน และดอกเบี้ย	2,453,983	2,176,669	2,079,264	1,823,961
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของ				
ผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	3,488,886	-	2,611,912	-
โอนกลับประมาณการหนี้สิน				
ผลประโยชน์พนักงาน	(4,128,138)	-	(3,885,322)	-
ผลประโยชน์พนักงานที่โอนไป				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(983,657)	-
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(976,570)	(186,492)	(976,570)	(186,492)
ณ วันปลายปี	13,235,530	12,397,369	8,568,125	9,722,498

ผลขาดทุนจากการประมาณการนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สมมติฐานทางการเงิน	972,909	-	817,311	-
การปรับปรุงจากประสบการณ์	(1,612,161)	-	(3,074,377)	-
รวม	(639,252)	-	(2,257,066)	-



สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	2.92	3.48
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (ร้อยละ)	7.00	7.00
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ)	0 - 60	0 - 60

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตรามรณะในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและจากอัตรารายมรณะไทยปี 2560
ปรับด้วยค่าประมาณการปรับปรุงอัตราการเสียชีวิต ร้อยละ 3.0 ต่อปี

วิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้
อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติฐานอื่น ๆ คงที่จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนด
ไว้เป็นจำนวนเงินดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(2,050,934)	2,531,545	(1,464,186)	1,826,029
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน				
(เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	2,435,317	(2,024,526)	1,730,680	(1,425,989)
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต				
(เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(1,637,498)	1,955,048	(1,210,499)	1,458,001



26. เงินปันผลจ่ายและสำรองตามกฎหมาย

26.1 เงินปันผลจ่ายบริษัท

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2566 เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2566 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาล อัตราหุ้นละ 0.16 บาท จำนวนเงิน 170.59 ล้านบาท โดยจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2566 และได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2567 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567

ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผล สำหรับปี 2566 อัตราหุ้นละ 0.05 บาท จำนวนเงิน 75.00 ล้านบาท โดยจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2567

26.2 เงินปันผลจ่ายบริษัทย่อย

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ครั้งที่ 9/2566 เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2566 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล สำหรับกำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 5,003,900 หุ้น อัตราหุ้นละ 6.00 บาท จำนวนเงิน 30.02 ล้านบาท โดยจ่ายชำระเสร็จสิ้นแล้วเมื่อวันที่ 26 มกราคม 2567

26.3 สำรองตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องสำรองตามกฎหมายอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิหลังจากหักส่วนของขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองนี้จะมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองนี้ไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

27. **ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินทุนจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน**

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

	ทุนจดทะเบียน		ทุนที่ออกและชำระแล้ว		ส่วนเกินทุนจาก		รวม
					ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	การรวมกิจการภายใต้	
					ชำระแล้ว	การควบคุมเดียวกัน	
	จำนวนหุ้น	หุ้นสามัญ	จำนวนหุ้น	หุ้นสามัญ			
	(หุ้น)	(บาท)	(หุ้น)	(บาท)	(บาท)	(บาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,500,000,000	1,500,000,000	1,500,000,000	1,500,000,000	189,196,883	791,100,397	2,480,297,280
เพิ่ม(ลด)ทุนระหว่างงวด	-	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,500,000,000	1,500,000,000	1,500,000,000	1,500,000,000	189,196,883	791,100,397	2,480,297,280

ในระหว่างวันที่ 18 - 20 ตุลาคม 2566 บริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 406,500,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.49 บาท แก่ประชาชนทั่วไปและกรรมการ ผู้บริหารและ/หรือพนักงานของบริษัท โดยมีมูลค่า ที่ตราไว้ 1.00 บาท ทำให้มีส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจำนวน 189.20 ล้านบาท ซึ่งสุทธิจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อเสนอขายหุ้นดังกล่าวจำนวน 9.99 ล้านบาท บริษัทได้รับชำระค่าหุ้นจำนวน 596.35 ล้านบาทแล้วและได้จดทะเบียนเพิ่มทุนที่ได้รับชำระแล้วกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2566

ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2566 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติเปลี่ยนแปลงลดมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากเดิมมูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นมูลค่าหุ้นละ 1 บาท ทำให้จำนวนหุ้นของบริษัทจากเดิม 10,935,000 หุ้น เป็น 1,093,500,000 หุ้น โดยเป็นหุ้นที่ชำระแล้วจำนวน 1,093,500,000 หุ้น โดยได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2566

ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2566 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท อีกจำนวน 406.50 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,093.50 ล้านบาท รวมเป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 1,500.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 406,500,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) โดยได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2566 เพื่อรองรับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนทั่วไป

**28. กำไรต่อหุ้น**

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกและชำระแล้วในระหว่างปี

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญ				
ของบริษัท (บาท)	140,556,516	180,507,432	15,460,478	655,368,140
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ที่จ่ายชำระแล้วและถือโดยผู้ถือหุ้น (หุ้น)	1,500,000,000	1,170,345,205	1,500,000,000	1,170,345,205
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	0.0937	0.1542	0.0103	0.5600

บริษัท ได้ปรับปรุงจำนวนหุ้นสามัญที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้น โดยปรับจำนวนหุ้นตามสัดส่วนที่เปลี่ยนไปของจำนวนหุ้นสามัญที่เปลี่ยนแปลง โดยลดมูลค่าที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 100 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 27 และบริษัท ได้ปรับปรุงจำนวนหุ้นสามัญที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นของปีก่อนที่นำมาเปรียบเทียบกับโดยถือเสมือนว่าการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่เริ่มต้นของปีแรกที่เสนอรายการ

29. ภาระผูกพันและเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้า**29.1 ภาระผูกพันจากวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงิน**

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
หนังสือค้ำประกัน (ที่เปิดใช้)	676,124,348	785,124,348	-	-

วงเงินสินเชื่อข้างต้นค้ำประกันโดยสินค้ายางเหลือ และที่ดินการรอพัฒนา ตามหมายเหตุ 9 และ 16

29.2 วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีวงเงินเบิกเกินบัญชี 95.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2566: จำนวน 47.00 ล้านบาท) กับธนาคารพาณิชย์ 6 แห่งวงเงินกู้ดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่ดินรอการพัฒนา และค้ำประกันส่วนตัวโดยกรรมการบางท่านของบริษัทฯ ตามหมายเหตุ 9, 12, 13 และ 16



29.3 ภาระผูกพันตามรายจ่ายฝ่ายทุน

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
รายจ่ายฝ่ายทุนในการซื้อที่ดิน				
เพื่อพัฒนาโครงการ	160,000,000	240,000,000	-	-

29.4 ภาระผูกพันอื่น

29.4.1 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายชำระจนครบตามสัญญา

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวม	
	2567	2566
สัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง	357.19	319.10
สัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานและระบบสารสนเทศ	-	0.11
สัญญาเช่าป้ายโฆษณาและบริการสื่อโฆษณา	4.61	1.78
สัญญาค่านายหน้าขายอาคารชุด	17.22	6.50

29.4.2 ภาระจากการพัฒนาโครงการที่ดำเนินการอยู่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นปี	26	21	-	-
จำนวนโครงการที่ปิดแล้ว	-	-	-	-
จำนวนโครงการที่เปิดใหม่	5	5	-	-
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นปี	31	26	-	-
มูลค่าโครงการที่เปิดดำเนินการ				
(ล้านบาท)	23,847.13	18,697.94	-	-
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้น				
(ล้านบาท)	1,772.67	737.47	-	-
คิดเป็นร้อยละของยอดขายรวมของ				
โครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	7.43	3.94	-	-



29.5 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

- 29.5.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าค้ำประกันการขอให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน วงเงินรวม 450.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2566: จำนวน 650.00 ล้านบาท)
- 29.5.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันสาขารูปโภคโครงการ วงเงิน 226.12 ล้านบาท (พ.ศ. 2566: จำนวน 135.12 ล้านบาท) ค้ำประกันโดยวงเงินกู้โครงการ เงินฝากธนาคาร ตามหมายเหตุ 10 และกรรมการบริษัทบางท่าน
- 29.5.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าค้ำประกันวงเงินตั๋วสัญญาใช้เงินและการออกหนังสือค้ำประกันวงเงิน 230.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2566: จำนวน 1,186.60 ล้านบาท) ค้ำประกันโดยหลักทรัพย์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องและกรรมการของบริษัท
- 29.5.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าค้ำประกันวงเงินสินเชื่อเพื่อการก่อสร้าง วงเงินรวม 3,765.15 ล้านบาท (พ.ศ. 2566: จำนวน 2,020.38 ล้านบาท) วงเงินดังกล่าวข้างต้นค้ำประกันโดยสินค้ำคงเหลือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และที่ดินรอการพัฒนา ตามหมายเหตุ 9, 12, 13 และ 16
- 29.5.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ ย่อยถูกลูกค้ารายหนึ่งฟ้องร้อง เป็นจำเลยร่วมกับคู่ค้ารายหนึ่งในฐานความผิด ผิดสัญญาซื้อขายพร้อมทั้งเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 12.06 ล้านบาท ปัจจุบันคดีอยู่ในระหว่างการสืบพยานของศาลชั้นต้น ซึ่งจากการประเมินของฝ่ายบริหารเห็นว่า บริษัทและพนักงานของบริษัท ไม่มีส่วนร่วมในความผิดตามฟ้อง และมีโอกาสชดเชยช้อย่น้อยที่บริษัทจะได้รับความเสียหายจากคดีความในครั้งนี้

29.6 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

29.6.1 บริษัทใหญ่

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 ได้มีมติดังนี้

- 29.6.1.1 มีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจัดสรรกำไรสุทธิ เพื่อเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย จำนวน 773,100 บาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 5.00 ของกำไรสุทธิประจำปี รวมเป็นเงินสำรองตามกฎหมายสะสมจำนวน 65,058,780 บาท คิดเป็นร้อยละ 4.34 ของทุนจดทะเบียน
- 29.6.1.2 อนุมัติการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2567 ในอัตราหุ้นละ 0.02 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 30.00 ล้านบาท โดยการจ่ายเงินปันผลดังกล่าว จะนำเสนอผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่ออนุมัติในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นต่อไป



29.6.2 บริษัทย่อย

ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นบริษัท อีสริณ เอ็ดดูเคชั่น จำกัด ประจำปี 2568 เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 100,000,000 บาท เป็น 200,000,000 บาท เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนภายในบริษัท

บริษัท ได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนแล้วต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2568

30. รายได้และต้นทุน

รายได้ต้นทุนจากอสังหาริมทรัพย์และบริการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	966,143,187	1,111,468,622	-	-
รายได้จากการขายทรัพย์สิน	396,503,222	-	-	-
รายได้จากการบริการ	-	-	96,726,188	88,569,334
รายได้เงินปันผล	-	-	-	661,782,995
รวมรายได้	1,362,646,409	1,111,468,622	96,726,188	750,352,329
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(664,240,086)	(589,723,381)	-	-
ต้นทุนขายทรัพย์สิน	(151,341,812)	-	-	-
ต้นทุนการเช่าและบริการ	-	-	(66,515,956)	(62,583,302)
รวมต้นทุนขาย	(815,581,898)	(589,723,381)	(66,515,956)	(62,583,302)
กำไรขั้นต้น	547,064,511	521,745,241	30,210,232	687,769,027

31. รายได้อื่น

รายได้อื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
รายได้จากการรับเงินจองเงินสัญญา	864,758	5,558,486	-	-
รายได้อื่น	1,338,833	6,261,007	1,900	95
รวม	2,203,591	11,819,493	1,900	95



32. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ซื้อที่ดิน วัสดุก่อสร้าง และค่าแรง				
ผู้รับเหมาระหว่างงวด	1,185,544,177	1,093,583,097	-	-
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าสำเร็จรูป				
งานระหว่างทำและที่ดินรอพัฒนา	(369,962,279)	(502,647,910)	-	-
เงินเดือนและค่าแรง และผลประโยชน์อื่น				
ของพนักงาน	80,336,900	73,234,473	60,773,358	60,754,075
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	47,259,059	30,182,484	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	13,328,591	11,273,065	4,375,231	4,212,953
สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำ	4,753,511	3,496,492	151,210	131,040
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอน	40,332,278	45,532,452	-	-

33. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทหมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุม หรือถูกควบคุม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท (รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทย่อย และบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน) ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อมหรือกระทำการผ่านบริษัทอื่น นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง บุคคลที่เป็นเจ้าของส่วนได้เสียในสิทธิออกเสียงของบริษัท ซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมต่อกิจการ ผู้บริหารสำคัญทั้งที่เป็นกรรมการหรือพนักงานของบริษัทตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท คือ กลุ่มครอบครัวบุญอุปถัมภ์ ส่วนที่เหลือถือโดยผู้ถือหุ้นทั่วไป

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบกฎหมาย



ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันเป็นดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ความสัมพันธ์กับบริษัท
บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย (ถือหุ้นโดย บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด ร้อยละ 99.96)
บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย (ถือหุ้นโดย บริษัท อรสิรินกรุ๊ป จำกัด ร้อยละ 99.96)
บริษัท ทิชาพร จำกัด	บริษัทย่อย (ถือหุ้นโดย บริษัท อรสิรินกรุ๊ป จำกัด ร้อยละ 99.97)
บริษัท เชียงใหม่สุดาลักษณ์ จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
ห้างหุ้นส่วนจำกัด โอดีกาส	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บริษัท ริเวอร์ไซด์ สปา รีสอร์ท จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บริษัท กรณ์ลัดดา จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บริษัท ชัยจิตรา เรียวเอสเตท จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บริษัท ช้างคลานเวย์ จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บริษัท สันทรายเวย์ จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บริษัท ศิลปไทย จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บริษัท วิทยุปกรณ์ จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บริษัท เลิศปรีดี จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บริษัท เงินซังได้ ฟอว์ ควิก แคช จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บุคคลที่เกี่ยวข้องและเกี่ยวโยง	ผู้ถือหุ้นในบริษัทและกรรมการผู้ดำรงตำแหน่ง ผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท เครือญาติของกรรมการบริษัท



นโยบายของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับรายการค้ากับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

ลักษณะรายการ	นโยบายราคา
รายได้ค่าบริการและบริหารจัดการ	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
ค่าเช่าสำนักงาน	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
เงินกู้ยืม, ให้กู้ยืม และดอกเบี้ยจ่าย, ดอกเบี้ยรับในรูป ตัวสัญญาใช้เงิน	ครบกำหนดเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยตามอัตราที่ตกลงกัน ร้อยละ MLR ต่อปี
ค่าธรรมเนียมหนังสือค้ำประกัน (LG)	ไม่คิดค่าตอบแทน
ค้ำประกันวงเงินหนังสือค้ำประกัน	ไม่คิดค่าตอบแทน
ค้ำประกันวงเงิน O/D	ไม่คิดค่าตอบแทน
ค่าตอบแทนสิทธิการระจำยอม	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
ขายที่ดินเพื่อจัดการระจำยอม	ราคาซื้อขายเป็นไปตามข้อตกลงกัน
ซื้อสินค้าและซื้อทรัพย์สิน	ราคาซื้อขายเป็นไปตามข้อตกลงกัน
งานเหมากระຈກและอณุมิเนียมสำหรับสินค้าเพื่อขาย และทรัพย์สิน	ราคาตลาด
ค่าบริการห้องพัก, อาหารและเครื่องดื่ม	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
ค่าเช่าพื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณา	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
ซื้อที่ดิน	ราคาซื้อขายเป็นไปตามข้อตกลงกัน
ค่าเบี้ยประกันภัยยานพาหนะ	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน



33.1 รายการและจำนวนเงินด้านงบฐานะการเงินกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เป็นดังนี้

33.1.1 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สำหรับปีสิ้นสุด				
ดอกเบี้ยค้างรับ - เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
บริษัทย่อย	-	-	25,754,323	10,831,090
รวม	-	-	25,754,323	10,831,090
ลูกหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	2,139,072	2,114,160
รวม	-	-	2,139,072	2,114,160

33.1.2 เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ค่าเบี้ยประกันภัยจ่ายล่วงหน้า				
บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท	6,410	-	-	-
รวม	6,410	-	-	-

33.1.3 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
บริษัทย่อย	-	-	1,165,786,745	732,956,745
รวม	-	-	1,165,786,745	732,956,745



การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
บริษัทย่อย				
ยอดคงเหลือต้นปี	-	-	732,956,745	177,650,000
เงินกู้เพิ่มระหว่างปี	-	-	1,110,850,000	1,120,797,104
เงินกู้จ่ายคืนระหว่างปี	-	-	(678,020,000)	(565,490,359)
รวม	-	-	1,165,786,745	732,956,745

33.1.4 เงินปันผลค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
บริษัทย่อย				
	-	-	-	30,011,700
รวม	-	-	-	30,011,700

33.1.5 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เจ้าหนี้การค้า(ค่าสินค้าและบริการ)				
บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท	53,360	-	-	-
รวม	53,360	-	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - เงินกู้ยืมระยะสั้น				
บริษัทย่อย	-	-	478,927	408,774
บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท	1,235,465	-	895,492	-
รวม	1,235,465	-	1,374,419	408,774
เงินปันผลค้างจ่าย				
ผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท	-	11,700	-	-
รวม	-	11,700	-	-
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	1,781,269	776,726
รวม	-	-	1,781,269	776,726



33.1.6 เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
บริษัทย่อย	-	-	128,000,000	62,720,000
บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท	188,000,000	-	133,000,000	-
รวม	188,000,000	-	261,000,000	62,720,000

การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
บริษัทย่อย				
ยอดคงเหลือต้นปี	-	-	62,720,000	82,500,000
เงินกู้เพิ่มระหว่างปี	-	-	459,900,000	195,900,000
เงินกู้จ่ายคืนระหว่างปี	-	-	(394,620,000)	(215,680,000)
รวม	-	-	128,000,000	62,720,000

บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท

ยอดคงเหลือต้นปี	-	-	-	-
เงินกู้เพิ่มระหว่างปี	530,050,000	-	251,000,000	-
เงินกู้จ่ายคืนระหว่างปี	(342,050,000)	-	(118,000,000)	-
รวม	188,000,000	-	133,000,000	-



33.2 รายการและจำนวนเงินด้านงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กับบุคคล และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เป็นดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
33.2.1 รายได้บริการ				
บริษัทย่อย	-	-	96,726,188	88,569,334
รวม	-	-	96,726,188	88,569,334
33.2.2 รายได้จากเงินปันผล				
บริษัทย่อย	-	-	-	661,782,995
รวม	-	-	-	661,782,995
33.2.3 รายได้ทางการเงิน				
บริษัทย่อย	-	-	26,841,772	8,415,585
รวม	-	-	26,841,772	8,415,585
33.2.4 ค่าบริการ				
บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท	806,031	988,424	777,245	836,324
รวม	806,031	988,424	777,245	836,324
33.2.5 ค่าใช้จ่ายอื่น				
บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท	190,054	43,158	-	-
รวม	190,054	43,158	-	-
33.2.6 ต้นทุนทางการเงิน				
บริษัทย่อย	-	-	1,482,923	1,872,969
บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท	3,217,716	-	2,696,262	-
รวม	3,217,716	-	4,179,184	1,872,969



33.3 ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ผู้บริหารสำคัญประกอบด้วยกรรมการ กรรมการผู้จัดการและผู้บริหารสายแรก รองจากกรรมการผู้จัดการลงมา และผู้บริหารในระดับเทียบเท่ารายที่สี่ทุกราย ประกอบด้วย เงินเดือน ค่าที่ปรึกษา โบนัส เบี้ยประชุม บำเหน็จ ค่ารถประจำตำแหน่ง ค่าน้ำมัน

ค่าตอบแทนสำหรับผู้บริหารสำคัญมีดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2567	2566	2567	2566
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	19,494,815	20,036,516	19,494,815	20,036,516
ผลประโยชน์อื่นหลังจากออกจากงาน	1,099,076	887,250	1,099,076	887,250

34. เครื่องมือทางการเงิน

34.1 วัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทได้ติดตามและจัดการความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ผ่านรายงานความเสี่ยงภายในซึ่งจะวิเคราะห์ความเสี่ยงตามระดับและขนาดของความเสี่ยง ความเสี่ยงเหล่านี้รวมถึงความเสี่ยงด้านตลาด ความเสี่ยงด้านเครดิต และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

34.2 ความเสี่ยงด้านตลาด

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากธนาคาร สินทรัพย์ทางการเงินอื่น เงินกู้ยืมระยะยาว และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย โดยสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้



การประกอบธุรกิจและ
ผลการดำเนินงาน



การกำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน



เอกสารแนบ

หน่วย:บาท

		งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567						
รายการ	หมายเหตุ	ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	เกิน 5 ปี	ลอยตัว	ไม่มี	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)
สินทรัพย์ทางการเงิน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	-	-	-	161,960,441	2,778,285	164,738,726	0.25 ถึง 0.55
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6	-	-	-	-	5,855,708	5,855,708	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	10	-	-	-	1,876,875	20,000	1,896,875	0.30
หนี้สินทางการเงิน								
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน	18	-	-	-	140,040,847	-	140,040,847	MOR ถึง MOR-1, MLR-1.90 ถึง -3.60, BR+1.00
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	19	-	-	-	-	304,255,079	304,255,079	-
เงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงิน	22	-	-	-	814,283,293	-	814,283,293	BR+1.00, MLR- 1.50 ถึง -3.00
หุ้นกู้	23	-	295,831,402	-	-	-	295,831,402	7.25
หนี้สินตามสัญญาเช่า	24	4,192,128	4,040,098	525,768	-	-	8,757,994	1.98 ถึง 4.74

หน่วย:บาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567							
รายการ	หมายเหตุ	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี	รวม	อัตราดอกเบี้ย
		ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	ลอยตัว	อัตราดอกเบี้ย		(ร้อยละ)
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	-	-	10,835,134	362,878	11,198,012	0.30 ถึง 0.55
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6	-	-	-	27,942,295	27,942,295	-
เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	8	1,165,786,745	-	-	-	1,165,786,745	0.05 ถึง 7.125
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	19	-	-	-	7,154,794	7,154,794	-
เงินกู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	20	261,000,000	-	-	-	261,000,000	0.05 ถึง 7.125
หุ้นกู้	23	-	295,831,402	-	-	295,831,402	7.25
หนี้สินตามสัญญาเช่า	24	2,926,974	6,307,533	-	-	9,234,507	2 ถึง 13



การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 แสดงได้ดังนี้

สกุลเงิน	เพิ่มขึ้น / ลดลง (ร้อยละ)	ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี (บาท)
	+ 1.00	(1,344,872)
บาท	- 1.00	1,344,789

การวิเคราะห์ผลกระทบข้างต้นจัดทำขึ้นโดยใช้สมมติฐานว่าจำนวนเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด และตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ตลอด 1 ปี และยังถือเสมือนว่าอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดของเงินกู้ยืมไม่ได้มีอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้แล้ว ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจึงมีผลกระทบต่อดอกเบี้ยที่ต้องชำระตลอด 12 เดือนเต็ม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นหรือลดลงดังกล่าวข้างต้นบางส่วน จะบันทึกรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและบางส่วนจะบันทึกเป็นราคาทุนของต้นทุนพัฒนาโครงการ โดยจะตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายเมื่อโอนขายสินค้า

34.3 ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายกับกลุ่มบริษัทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด ซึ่งปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีนโยบายที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ โดยการไม่โอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่ขายให้กับลูกค้าจนกว่าจะได้รับชำระมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด

กลุ่มบริษัทไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีลูกค้าจำนวนมาก ราย ซึ่งรายได้ส่วนใหญ่เป็นรายได้ที่รับเป็นเงินสด โดยรายการที่เกี่ยวข้องกับเงินสดหรือเทียบเท่าเงินสด กลุ่มบริษัทได้เลือกที่จะทำรายการกับสถาบันการเงินที่มีคุณภาพและมีความน่าเชื่อถือสูง

34.4 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบคือการมีจำนวนเงินสดอย่างเพียงพอ และการมีแหล่งเงินทุนที่สามารถเบิกใช้ได้จากวงเงินด้านสินเชื่อ ที่เพียงพอต่อการชำระภาระผูกพันเมื่อถึงกำหนด ผู้บริหารได้พิจารณาประมาณการกระแสเงินสดของกลุ่มกิจการอย่างสม่ำเสมอโดยพิจารณาจาก เงินสำรองหมุนเวียน (จากวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้) และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ตารางต่อไปนี้จะแสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนจะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	เกิน 5 ปี	รวมมูลค่าตามบัญชี
หนี้สินทางการเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	140,040,847	-	-	140,040,847
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	304,255,079	-	-	304,255,079
เงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงิน	640,258,805	174,024,488	-	814,283,293
หุ้นกู้	-	295,831,402	-	295,831,402
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4,192,128	4,040,098	525,768	8,757,994

	หน่วย:บาท		
	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		
			รวมมูลค่า
	ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	ตามบัญชี
หนี้สินทางการเงิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	7,154,794	-	7,154,794
เงินกู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	261,000,000	-	261,000,000
หุ้นกู้	-	295,831,402	295,831,402
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,926,974	6,307,533	9,234,507



34.5 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรม โดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)			งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)		
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3
<u>หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</u>						
หุ้นกู้	-	295,831,402	-	-	297,574,269	-

35. รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

	งบการเงินรวม (บาท)	
	2567	2566
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญา	396,348,508	98,964,577
สัญญาที่ทำกับลูกค้า - สุทธิ	1,772,673,186	737,466,462

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัท คาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังไม่เสร็จสิ้น (หรือยังไม่เสร็จสิ้นบางส่วน) ของสัญญาที่ทำกับลูกค้าหลังหักส่วนลด จำนวน 1,772.67 ล้านบาท (พ.ศ. 2566: จำนวน 737.47 ล้านบาท) ซึ่งบริษัท คาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 3 ปี

36. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสรุปได้ดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	0.96	0.66	0.22	0.03
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน	0.51	0.50	0.12	0.00

37. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกงบการเงินโดยคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568



การประกอบธุรกิจและ
ผลการดำเนินงาน



การทำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน



เอกสารแนบ

PART

04

ATTACH-
MENT

เอกสาร
แนบ





เอกสารแนบ 1

1.1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน สมุห์บัญชี และเลขานุการบริษัทของ บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)



นายพงษ์ภาณุ เสวดรุณกร

ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ /
กรรมการตรวจสอบ

อายุ

65 ปี

วันที่ได้รับตำแหน่งเป็นกรรมการครั้งแรก

27 เมษายน 2565

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท : M.A. (Economics) Northwestern University, USA
- ปริญญาตรี : B.Com. (Econ), University of Auckland, New Zealand

ประวัติการฝึกอบรม

- หลักสูตร Financial Institutions Governance Program (FGP 7/2013)
- หลักสูตร Role of the Chairman Program (RCP 21/2009)
- หลักสูตร Financial Statements for Directors (FSD 2/2008)
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP 17/2002)
- Advanced Management Program, Harvard Business School

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

- ปี 2566 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ
บริษัท ดีวี8 จำกัด (มหาชน)
- ปี 2565 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ /
ประธานกรรมการตรวจสอบ
บริษัท ทีวีดี โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
- ปี 2565 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
- ปี 2561 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ / กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)
- ปี 2558 - 2567 ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
บริษัท เมกาเคมี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- ปี 2554 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหา
และพิจารณาค่าตอบแทน
บริษัท ฝาง จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

- ปี 2567 - 2567 ประธานกรรมการ
องค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน)

ประวัติการทำผิดทางกฎหมายในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา

ไม่มี



นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ

กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ

อายุ

52 ปี

วันที่ได้รับตำแหน่งเป็นกรรมการครั้งแรก

27 เมษายน 2565

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาเอก : บัญชีคุณวุฒิบัณฑิต (การบัญชี) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท : วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต (การบัญชี)มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี : ศิลปศาสตรบัณฑิต (การบัญชี) มหาวิทยาลัยบูรพา
- ประกาศนียบัตรการรายงานทางการเงินไทย (Dip-TER) สภาวิชาชีพบัญชี
- ประกาศนียบัตรนักบัญชีวิชาชีพ (PAC) สภาวิชาชีพบัญชี

ประวัติการฝึกอบรม

- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP 94/2012)
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP 177/2020)

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

- ปี 2566-ปัจจุบัน กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
บริษัท แอสทีเอ็มเอช จำกัด (มหาชน)
- ปี 2567 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ แอนด์
พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
- ปี 2566 - ปัจจุบัน ที่ปรึกษาการกลั่นกรองตราสารหนี้
บริษัท หลักทรัพย์ มียอนด์ จำกัด (มหาชน)
- ปี 2565 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
- ปี 2565 - 2566 กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
บริษัท ทาควิน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
- ปี 2555 - 2564 กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ /
กรรมการบริหารความเสี่ยง
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

- ปี 2566 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- ปี 2564 - ปัจจุบัน ที่ปรึกษา TFRS สำหรับผู้สอบบัญชี
บริษัท พรวิศ อินโพร จำกัด
- ปี 2563 - 2565 ประธานกรรมการ / กรรมการตรวจสอบ
บล. เอเชีย เวลท์
- ปี 2563 - 2565 กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
บล. เอเชีย เวลท์
- ปี 2563 - 2564 กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
บริษัท เอเชีย เวลท์ โฮลดิ้ง จำกัด
- ปี 2560 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท ซีพีโอ โซลูชั่นส์ จำกัด

ประวัติการทำผิดทางกฎหมายในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา

ไม่มี



นายวิเชียร ชวลิต

กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
และความยั่งยืน / ประธานกรรมการสรรหา
พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมภิบาล /
กรรมการตรวจสอบ

อายุ

69 ปี

วันที่ได้รับตำแหน่งเป็นกรรมการครั้งแรก

10 พฤษภาคม 2567

(เข้าดำรงตำแหน่งแทนนายนิพล ตั้งจิตรุ่งเรือง กรรมการที่ลาออกจากตำแหน่ง)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท : รัฐศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี : รัฐศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี : บัณฑิตศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประวัติการฝึกอบรม

- Directors Certification Program (DCP) รุ่น 197/2014

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ปี 2567 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน / ประธานกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมภิบาล / กรรมการตรวจสอบ
บริษัท อีสริณ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ปี 2562 - 2565 สมาชิกสภาผู้แทนราษฎรแบบบัญชีรายชื่อ

ประวัติการทำผิดทางกฎหมายในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา

ไม่มี



นางอารีย์ อุดมศิริธำรง

รองประธานกรรมการ / กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท / กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน / กรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและธรรมาภิบาล / กรรมการบริหาร / รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน

อายุ

74 ปี

วันที่ได้รับตำแหน่งเป็นกรรมการครั้งแรก

7 สิงหาคม 2558

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

เป็นป้านายปรีดิตร บุรณุปกรณ์ และเป็นมารดาของนายอรรถเดช อุดมศิริธำรง

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท : ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์การเมือง) มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- ปริญญาตรี : วิทยาศาสตร์บัณฑิต (เคมี) มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

ประวัติการฝึกอบรม

- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP 141/2017)

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

- ปี 2566 - ปัจจุบัน กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน / กรรมการสรรหาพิจารณาคำตอบแทนและธรรมาภิบาล / กรรมการบริหาร บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
- ปี 2558 - ปัจจุบัน กรรมการบริหาร บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
- ปี 2564 - ปัจจุบัน รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

- ปี 2567- ปัจจุบัน กรรมการบริหาร บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด
- ปี 2567- ปัจจุบัน กรรมการบริหาร บริษัท ทิชาพร จำกัด
- ปี 2567- ปัจจุบัน กรรมการบริหาร บริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด
- ปี 2560- ปัจจุบัน กรรมการบริหาร บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- ปี 2560 - ปัจจุบัน กรรมการบริหาร บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- ปี 2560 - ปัจจุบัน กรรมการบริหาร บริษัท จิตอารีย์ 2535 จำกัด
- ปี 2560 - ปัจจุบัน กรรมการบริหาร บริษัท จิตอารีย์ 2533 จำกัด
- ปี 2558 - ปัจจุบัน กรรมการบริหาร บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด
- ปี 2556 - ปัจจุบัน กรรมการบริหาร บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด
- ปี 2544 - ปัจจุบัน หัวหน้าส่วนผู้จัดการ ห้างหุ้นส่วนจำกัด อรสิริน โฮม
- ปี 2535 - ปัจจุบัน กรรมการบริหาร บริษัท เชียงใหม่สุดาลักษณ์ จำกัด
- ปี 2531 - ปัจจุบัน กรรมการบริหาร บริษัท ศิลปไทย จำกัด

ประวัติการทำผิดทางกฎหมายในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา

ไม่มี



นายปริดิกร บุรณุปกรณ์

กรรมการบริษัท / กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท /
กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน /
กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

อายุ

32 ปี

วันที่ได้รับตำแหน่งเป็นกรรมการครั้งแรก

9 พฤศจิกายน 2559

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

34.67% (โดยถือหุ้นทางตรงคิดเป็น 9.00% และถือหุ้นทางอ้อมผ่านทาง
บริษัท ชัยจิตรรา (1993) จำกัด คิดเป็น 25.67% (คำนวณตามสัดส่วนการถือหุ้น
50% ในบริษัท ชัยจิตรรา (1993) จำกัด))

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

เป็นหลานของนางอารีย์ อุดมศิริรัง และนางสาววิไล บุรณุปกรณ์

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี : บริหารธุรกิจบัณฑิต (การจัดการโรงแรมและการท่องเที่ยว)
มหาวิทยาลัยพายัพ

ประวัติการฝึกอบรม

- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP 141/2560)
- หลักสูตร Board Reporting Program (BRP 49/2024)
- หลักสูตรกลยุทธ์ด้านความยั่งยืนของธุรกิจ
(Corporate Sustainability Strategy) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ปี 2567 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ปี 2566 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ปี 2564 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ปี 2559 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ปี 2567 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด
ปี 2562 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท บริษัท ทีชาพร จำกัด
ปี 2560 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ปี 2560 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ปี 2559 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท บริษัท โกลบอล เวิลด์ พลัส จำกัด
ปี 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด
ปี 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด และบริษัทอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง จำนวน 32 บริษัท ปรากฏตามรายชื่อบริษัทที่แนบท้ายในเอกสารแนบ 1 นี้

ประวัติการทำผิดทางกฎหมายในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา

ไม่มี



นางสาววิไล บุรณุปกรณ์

กรรมการบริษัท / กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท /
กรรมการบริหาร

อายุ

70 ปี

วันที่ได้รับตำแหน่งเป็นกรรมการครั้งแรก

12 พฤษภาคม 2564

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

0.0047%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

เป็นน้องสาวของนางอารีย์ อุดมศิริธำรง และเป็นป้าของนายปรีดิกร บุรณุปกรณ์

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท : รัฐศาสตรมหาบัณฑิต (การเมืองการปกครอง)
มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- ปริญญาตรี : ศิลปศาสตรบัณฑิต (การบัญชี) มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

ประวัติการฝึกอบรม

- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP 202/2566)

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

- | | |
|--------------------|---|
| ปี 2566 - ปัจจุบัน | กรรมการบริหาร
บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) |
| ปี 2564 - ปัจจุบัน | กรรมการบริหาร
บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) |

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

- | | |
|--------------------|---|
| ปี 2565 - ปัจจุบัน | กรรมการบริหาร
บริษัท ภัฏพสิษฐ์ จำกัด |
| ปี 2565 - ปัจจุบัน | กรรมการบริหาร
บริษัท ริเวอร์ไซด์ 1 จำกัด |

ประวัติการทำผิดทางกฎหมายในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา

ไม่มี



นายอรรคเดช อุดมศิริธำรง

กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน /
กรรมการบริหาร / รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร /
รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายขายและการตลาด

อายุ

38 ปี

วันที่ได้รับตำแหน่ง

1 มิถุนายน 2559

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

3.498%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

เป็นบุตรของนางอารีย์ อุดมศิริธำรง และเป็นหลานของนางสาววิไล บุรณุปกรณ์

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท : Master of Business Administration, Willamette University (OR, USA)
- ปริญญาตรี : วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

ประวัติการฝึกอบรม

- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP 141/2560)
- หลักสูตร How to Develop a Risk Management Plan (HAP 17/2560)

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ปี 2567 - ปัจจุบัน กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน /
บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

ปี 2566 - ปัจจุบัน กรรมการบริหาร / รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร /
รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายขายและการตลาด
บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ปี 2567 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด

ปี 2564 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัท เงินซิงได้ ฟอว์ ควิกแคช จำกัด

ปี 2564 - 2566 ผู้อำนวยการฝ่ายขายและการตลาด
บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด

ปี 2564 - 2564 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด

ปี 2563 - 2564 รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด

ปี 2560 - 2564 รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานขายและการตลาด
บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด

ประวัติการทำผิดทางกฎหมายในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา

ไม่มี



นายการวิช จรุงโรจน์ ณ ออยุธยา

กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน /
กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและสรรหาภิบาล /
กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน

อายุ

45 ปี

วันที่ได้รับตำแหน่ง

1 กรกฎาคม 2567

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

0.034%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี : หลักสูตรบัญชีบัณฑิต คณะบริหารธุรกิจมหาวิทยาลัยเชียงใหม่

ประวัติการฝึกอบรม

- CFO's Orientation course for new IPOs (SET), 2024
- Insight in SET (SET), 2024
- TFRS 9 TFRS16 update (FAP / EY), 2019
- Cost management program (SSMบีดี), 2019
- TFRS 9 update for Bank and Non-bank (EY), 2018
- TFRS 9 update (SET), 2018
- TFRS 9 and TFRS 16 (FAP), 2017
- COSOERM - Internal control and Risk Management (FAP), 2017

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

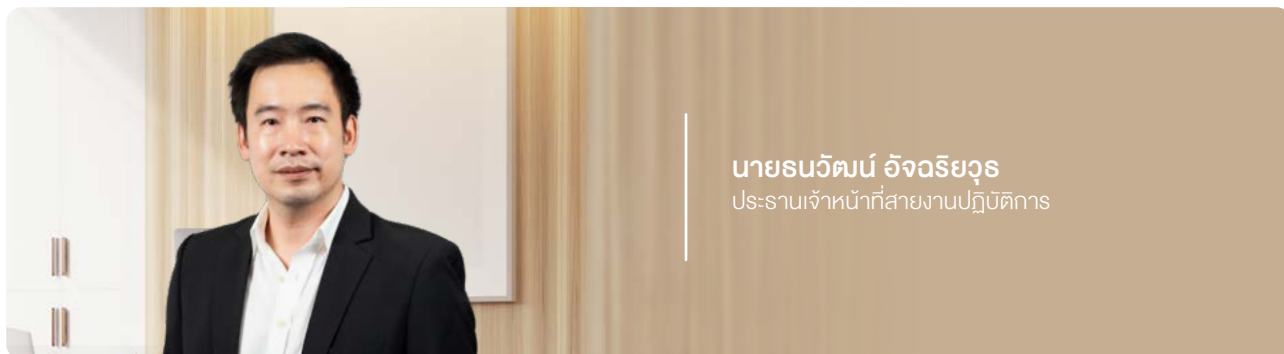
- ปี 2567 - ปัจจุบัน กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน /
กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและสรรหาภิบาล /
กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน
บริษัท อีสริบ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
- ปี 2560 - 2564 ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน
บริษัท เองลิสซิ่ง แอนด์ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

- ปี 2567 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน
บริษัท อีสริบ เอ็ดดูเคชั่น จำกัด
- ปี 2564 - 2567 ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน
บริษัท เงินซิงได้ พอร์ ควิก แคช จำกัด

ประวัติการทำผิดทางกฎหมายในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา

ไม่มี



นายธนวัฒน์ อัจฉริยะกุล

ประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ

อายุ

45 ปี

วันที่ได้รับตำแหน่ง

1 พฤศจิกายน 2567

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 256

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท : บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (การเงินและการตลาด)
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี : วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต (วิศวกรรมโยธา)
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติการฝึกอบรม

- Transformative Leadership Excellence for Business
- Execution Program, Dale Carnegie Thailand (2020)
- Business Continuity Management, PwC Thailand (2020)
- Performance Management, Accommm (2023)
- Good Corporate Governance Retrodution, DTGO (2023)
- Facility Management for Mixed-Use Development, DTGO (2023)

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

- ปี 2567 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ
บริษัท อีสริณ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
- ปี 2558 - 2564 ผู้จัดการทั่วไป
บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

- ปี 2564 - 2567 ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ
บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์
คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ประวัติการทำผิดทางกฎหมายในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา

ไม่มี



นายรุจ วรรณรัตน์

รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานสนับสนุนองค์กร /
หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงาน

อายุ

67 ปี

วันที่ได้รับตำแหน่ง

7 สิงหาคม 2558

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี : บัณฑิตบริหารศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- เนติบัณฑิต, เนติบัณฑิตยสภา

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

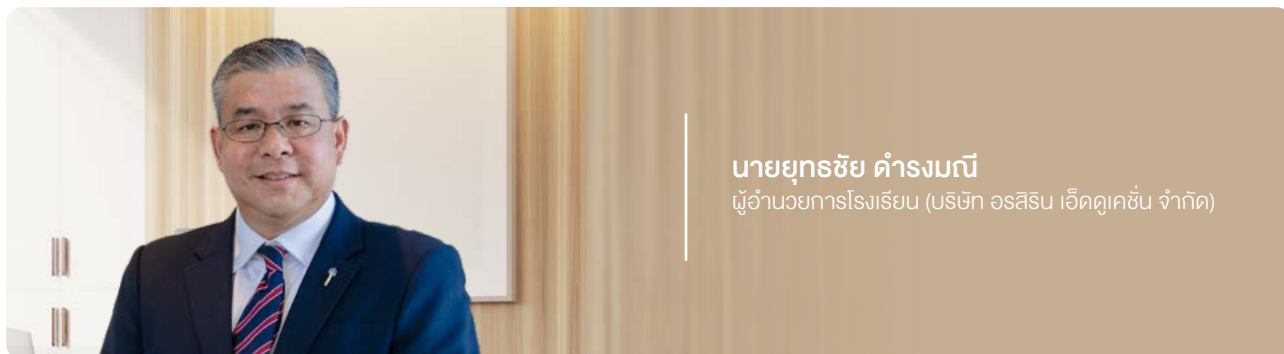
- ปี 2566 - ปัจจุบัน หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงาน
บริษัท อีสริณ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
- ปี 2558 - ปัจจุบัน รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานสนับสนุนองค์กร
บริษัท อีสริณ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ไม่มี

ประวัติการกำหนัดทางกฎหมายในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา

ไม่มี



นายยุทธชัย ดำรงมณี

ผู้อำนวยการโรงเรียน (บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด)

อายุ

56 ปี

ตำแหน่งปัจจุบันวันที่ได้รับตำแหน่ง

1 สิงหาคม 2567

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- Ph.D. in Educational Policy, Management and Leadership, Chulalongkorn University
- M.A. Educational Administration, Suan Dusit University
- Graduate Diploma (Teaching Profession), Far Eastern University
- M.A. Sociology, Thammasat University
- B.A. Sociology and Anthropology, Payap University

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ไม่มี

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

- ปี 2567 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการโรงเรียน
บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด
- ปี 2562 - 2567 ผู้อำนวยการโรงเรียนและผู้จัดการโรงเรียน
โรงเรียนนานาชาติเชียงใหม่

ประวัติการทำผิดทางกฎหมายในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา

ไม่มี



นางสาวกัญยานรรค์ รัตนศาสตร์ชาญ

ผู้แทนผู้รับใบอนุญาตโรงเรียน
(บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด) /
รองผู้อำนวยการฝ่ายขายและการตลาด
(บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน))

อายุ

39 ปี

ตำแหน่งปัจจุบันสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

0.0220%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

เป็นภรรยานายอรรคเดช อุดมศิริรุ่ง

คุณวุฒิทางการศึกษา

- Master of Science (Environmental Management)
Chulalongkorn University
- Bachelor of Engineering (Environmental Engineering)
Chiang Mai University

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

- | | |
|--------------------|---|
| ปี 2567 - ปัจจุบัน | รองผู้อำนวยการฝ่ายขายและการตลาด
บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) |
| ปี 2564 - 2567 | ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายขายและการตลาด
บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) |
| ปี 2555 - 2566 | พนักงานต้อนรับบนเครื่องบิน
บริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) |
| ปี 2553 - 2555 | อาจารย์
มหาวิทยาลัยเนชั่น |

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

- | | |
|--------------------|--|
| ปี 2567 - ปัจจุบัน | ผู้แทนผู้รับใบอนุญาตโรงเรียน / ผู้จัดการโรงเรียน
โรงเรียนนานาชาติมิสซิสสส ประเทศไทย |
|--------------------|--|

ประวัติการทำผิดทางกฎหมายในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา

ไม่มี



นายอัทรชัยยงค์ บุญวงว

ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี

อายุ

43 ปี

วันที่ได้รับตำแหน่ง

25 กรกฎาคม 2567

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี : หลักสูตรบัญชีบัณฑิต คณะบัญชีการเงินและการธนาคาร มหาวิทยาลัยพายัพ

ประวัติการฝึกอบรม

- Consolidated Financial Statements Workshop TAS19 Employee benefit การบัญชีทางนิติวิทยาศาสตร์ (Forensic accounting)
- TFRS 15 รายได้จากสัญญาที่กำกับลูกค้า
- TFRS 16 สัญญาเช่า
- Update TFRS ทุกฉบับ ปี 2565
- Deferred tax
- Focus-ประเด็นสำคัญในการตรวจสอบงบการเงิน
- Transfer Pricing

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

- | | |
|--------------------|--------------------------------------|
| ปี 2567 - ปัจจุบัน | ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี |
| | บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) |
| ปี 2559 - 2567 | ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี |
| | บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) |

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ไม่มี

ประวัติการทำผิดทางกฎหมายในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา

ไม่มี



นางศศิ สิงห์พรหม

เลขาธิการบริษัท

อายุ

33 ปี

วันที่ได้รับตำแหน่ง

13 พฤษภาคม 2565

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

0.0081%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา

ปริญญาตรี : วิทยาศาสตรบัณฑิต สาขาวิทยาศาสตร มหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง

ประวัติการฝึกอบรม

- หลักสูตร Company Secretary Program (CSP 129/2565)
- หลักสูตร Company Reporting Program (CRP 38/2024)
- หลักสูตรถอดรหัสหลักการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายใน สำหรับ SMEs, สภาวิชาชีพบัญชี
- หลักสูตรผู้ช่วยบริหาร/เลขานุการรุ่นใหม่ 2022 (Digital 5.0)

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ปี 2565 - ปัจจุบัน เลขาธิการบริษัท
บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ปี 2564 - 2565 ผู้ช่วยเลขานุการบริษัท
บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด
ปี 2562 - 2564 Senior Account Executive
บริษัท บิ๊ก ครีเอทีฟ จำกัด

ประวัติการทำผิดทางกฎหมายในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา

ไม่มี



1.2 หน้าทีความรับผิดชอบของเลาานุการ บริษัทและตัวแทนติดต่อประสานงาน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2566 (หลังประกาศ) ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2566 มีมติอนุมัติการแต่งตั้งนางศศิ สิงห์พรหม เป็นเลาานุการบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในมาตรา 89/15 และมาตรา 89/16 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) โดยเลาานุการบริษัทมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

หน้าที่และความรับผิดชอบของเลาานุการบริษัท

เลาานุการบริษัทต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริตตามมาตรา 89/15 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 โดยมีความรับผิดชอบสำคัญ ดังนี้

- จัดทำและเก็บรักษาเอกสาร ดังต่อไปนี้
 - ทะเบียนกรรมการ
 - หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการ และรายงานประจำปีของบริษัท
 - หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
- เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสีย ที่รายงานโดยกรรมการ หรือผู้บริหาร และนำเสนอรายงานดังกล่าวให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายในเจ็ด (7) วันทำการนับแต่วันที่ยกได้รับรายงานนั้น
- จัดทำระบบการเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการแสดงข้อมูลดังต่อไปนี้ รวมทั้งดูแลให้มีการเก็บรักษาเอกสารหรือหลักฐานดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้า (5) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

การเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการเก็บรักษาด้วยระบบคอมพิวเตอร์หรือระบบอื่นใดที่สามารถเรียกดูได้โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงข้อความ

 - การให้ข้อมูลประกอบการขอจดทะเบียนผู้ถือหุ้น
 - งบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท หรือรายงานอื่นใดที่ต้องเปิดเผยตามมาตรา 56 มาตรา 57 มาตรา 58 หรือมาตรา 199 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
 - ความเห็นของบริษัทเมื่อมีผู้ทำคำเสนอซื้อหุ้นของบริษัทจากผู้ถือหุ้นเป็นการทั่วไป
 - การให้ข้อมูลหรือรายงานอื่นใด เกี่ยวกับกิจการที่บริษัทจัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นหรือประชาชนทั่วไป ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด
- ดำเนินการอื่นๆ ตามที่พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กำหนด
- ให้คำแนะนำเบื้องต้นแก่กรรมการในข้อกฎหมาย ระเบียบต่างๆ ของบริษัทที่คณะกรรมการบริษัทต้องการทราบและติดตามให้มีการปฏิบัติตามอย่างถูกต้องสม่ำเสมอ รวมถึงการรายงานการเปลี่ยนแปลงในข้อกำหนด กฎหมายที่มีนัยสำคัญแก่คณะกรรมการบริษัท

- จัดประชุมผู้ถือหุ้นและประชุมคณะกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัท และข้อพึงปฏิบัติต่างๆ
- บันทึกรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น และการประชุมของคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งติดตามให้มีการปฏิบัติตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศในส่วนที่รับผิดชอบต่อหน่วยงานที่กำกับบริษัทตามระเบียบและข้อกำหนดของหน่วยงานทางการ
- ดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการบริษัท และดำเนินการเรื่องอื่นๆ ตามที่กฎหมายกำหนด หรือตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติคณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และไม่กระทำการการใดอันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ
- ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบและความระมัดระวังยิ่ง วิทยุชนผู้ประกอบธุรกิจเช่นนั้นจะพึงกระทำภายใต้สถานการณ์เดียวกัน โดย
 - การตัดสินใจได้กระทำไปด้วยความเชื่อโดยสุจริตและสมเหตุสมผลว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ
 - การตัดสินใจได้กระทำบนพื้นฐานข้อมูลที่เชื่อโดยสุจริตว่าเพียงพอ และ
 - การตัดสินใจกระทำไปโดยตนไม่มีส่วนได้เสีย ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมในเรื่องที่ตัดสินใจนั้น

ทั้งนี้ ในกรณีที่เลาานุการบริษัทพ้นจากตำแหน่ง หรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งเลาานุการบริษัทคนใหม่ภายในเก้าสิบ (90) วันนับตั้งแต่วันที่เลาานุการบริษัทคนเดิมพ้นจากตำแหน่งหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ โดยในระหว่างนั้นคณะกรรมการบริษัทจะต้องมอบหมายให้กรรมการบริษัทคนใดคนหนึ่งทำหน้าที่เลาานุการบริษัทแทนจนกว่าจะแต่งตั้งเลาานุการบริษัทคนใหม่ได้

1.3 บริษัทที่ประกอบธุรกิจหลักโดยการถือหุ้น ในบริษัทอื่น

บริษัท อีสริส โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“ORN”) มีการส่งตัวแทนเพื่อเป็นกรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทย่อย โดยรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 2 ทั้งนี้ บริษัทย่อยไม่มีผู้บริหารเป็นของตนเอง โดยเป็นลักษณะของสัญญาบริษัทย่อยว่าจ้าง ORN เพื่อบริหารจัดการ โดย ORN จะมีการใช้ทรัพยากรต่างๆ รวมถึงผู้บริหารของ ORN ที่ลงบริหารจัดการกลุ่มบริษัทย่อยทั้งหมด ยกเว้นบริษัท อีสริส เอ็ดดูเคชั่น จำกัด (ORE) ซึ่งมีผู้บริหารต่างจาก ORN และกลุ่มบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก โดยรายชื่อผู้บริหารปรากฏตามรายละเอียดประวัติกรรมการผู้บริหาร ดังหัวข้อ 1.1



การประกอบธุรกิจและ
ผลการดำเนินงาน



การกำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน



เอกสารแนบ

ข้อมูลการดำรงตำแหน่งของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

รายชื่อกรรมการ / ผู้บริหาร / ผู้มีอำนาจควบคุม	ตำแหน่งในบริษัท ¹	บริษัทย่อย						บริษัทที่เกี่ยวข้อง														
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1. นายพงษ์ภาณุ เศวตบุรุษ	C, AC, ID	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. นายสมศักดิ์ ประภมศรีเมฆ	CAC, ID	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. นายวิเชียร ชวลิต	AC, ID	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์	D, EB, M	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D
5. นางอารีย์ อุดมศิริรัง	D, EB	D	D	D	D	D	D	D	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-	-	-
6. นางสาววิไล บุรณุปกรณ์	D, EB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7. นายอรรถเดช อุดมศิริรัง	EB, M	M	M	M	M	M	M	M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8. นายธนวัฒน์ อัจฉริยวรุ	M	M	M	M	M	M	M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9. นายการวิชัย จรุงบุญ ณ อยุธยา	EB, M	M	M	M	M	M	M	M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10. นายรุจ วรณรัตน์	M	M	M	M	M	M	M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11. นายยุทธชัย คำรงมณี	-	-	-	-	-	-	-	M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12. นางสาวกนิษานรรค์ รัตนศาสตร์ชาญ	-	-	-	-	-	-	-	M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุ : 1) C = ประธานกรรมการ, D = กรรมการ, ID = กรรมการอิสระ, CAC = ประธานกรรมการตรวจสอบ, AC = กรรมการตรวจสอบ, EB = กรรมการบริหาร, M = ผู้บริหาร
2) บริษัทย่อยตามหลักเกณฑ์การได้เข้าจากการควบคุมโดยทั่วไปในการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยที่ตรวจสอบ / สอบถามโดยผู้สอบบัญชี

ข้อมูลการดำรงตำแหน่งของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

รายชื่อกรรมการ / ผู้บริหาร / ผู้มีอำนาจควบคุม		ตำแหน่งในบริษัท	บริษัทที่เกี่ยวข้อง															
			22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37
1.	นายพงษ์ภาณุ เศวตอุทธรณ์	C, AC, ID	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.	นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ	CAC, ID	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.	นายวิเชียร ชวลิต	AC, ID	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.	นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์	D, EB, M	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D
5.	นางอารีย์ อุดมศิริรุ่ง	D, EB	-	-	-	-	D	-	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-
6.	นางสาววิไล บุรณุปกรณ์	D, EB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	D
7.	นายอรรถเดช อุดมศิริรุ่ง	EB, M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.	นายธนวัฒน์ อัจฉริยะกุล	M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.	นายการวัช จรุงกิจกุล ณ อยุธยา	EB, M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.	นายรุจ วรรณรัตน์	M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.	นายยุทธชัย คำรงเกตุ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.	นางสาวกนิษานันท์ รัตนศาสตร์ชาญ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุ: 1) C = ประธานกรรมการ, D = กรรมการ, ID = กรรมการอิสระ, CAC = ประธานกรรมการตรวจสอบ, AC = กรรมการตรวจสอบ, EB = กรรมการบริหาร, M = ผู้บริหาร
2) บริษัทย่อยตามหลักเกณฑ์การได้มีอำนาจควบคุมโดยพิจารณาจากส่วนที่ถือหุ้นเกิน 10% และบริษัทที่เกี่ยวข้อง / สอบถามโดยผู้สอบบัญชี



ข้อมูลการดำรงตำแหน่งของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

รายชื่อกรรมการ / ผู้บริหาร / ผู้มีอำนาจควบคุม		ตำแหน่งในบริษัท	บริษัทที่เกี่ยวข้อง												
			38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
1.	นายพงษ์กานู	เขตตลิ่งชัน	-	-	-	-	-	ID, AC	ID	C, ID	C, ID, CAC	-	-	-	-
2.	นายสมศักดิ์	ประเภทศรีเมฆ	-	-	-	-	-	-	-	-	ID, AC	ID	ID, CAC	D	-
3.	นายวิเชียร	ชวลิต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.	นายปรีดิกร	บุรณุปกรณ์	-	D	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.	นางอารีย์	อุดมศิริรุ่ง	-	-	D	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.	นางสาววิไล	บุรณุปกรณ์	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7.	นายอรรถเดช	อุดมศิริรุ่ง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	D
8.	นายธนวัฒน์	อัครชัย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.	นายการวัช	เจริญโรจน์ น. อยุธยา	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.	นายจุ	วรรณรัตน์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.	นายยุทธชัย	ดำรงเมณี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.	นางสาวกัญญาณรงค์	รัตนศาสตร์ชาญ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุ : 1) C = กรรมการบริหาร, D = กรรมการ, ID = กรรมการ, CAC = กรรมการตรวจสอบ, AC = กรรมการตรวจสอบ, EB = กรรมการบริหาร, M = ผู้บริหาร
2) บริษัทย่อยตามหลักเกณฑ์การได้ดำเนินการควบคุมตัวภายในงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยที่ตรวจสอบ / สอนทางโดยผู้สอบบัญชี



รายชื่อบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายชื่อบริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
บริษัทย่อย	
1. บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2. บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
3. บริษัท อรสิริน กรุป จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
4. บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
5. บริษัท ทิชาพร จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
6. บริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
7. บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด	โรงเรียนนานาชาติ
บริษัทเกี่ยวข้อง	
8. บริษัท ชัยจิตรา (1993) จำกัด	บริษัทโฮลดิ้งของกลุ่มครอบครัว
9. บริษัท วิบุญปกรณ จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
10. ห้างหุ้นส่วนจำกัด พ้าฮาม โฮม	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
11. บริษัท ชัยปกรณ เรียวเอสเตท จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
12. บริษัท สันทราย เวย์ จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
13. ห้างหุ้นส่วนจำกัด บุรณชัย	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
14. ห้างหุ้นส่วนจำกัด อรสิริน โฮม	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
15. บริษัท บี.พี.เวย์ (2000) จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
16. บริษัท เยาวปกรณ จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
17. บริษัท เลิศปกรณ จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
18. บริษัท เลิศปรีดี จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
19. บริษัท กรณ์การ จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
20. บริษัท สิรินอร จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
21. ห้างหุ้นส่วนจำกัด พรบุญระ-	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
22. ห้างหุ้นส่วนจำกัด อรปรีดี	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
23. บริษัท เชียงใหม่ ซันนี่ ฟลด์ จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
24. บริษัท แม่ริม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
25. บริษัท จิตอารีย์ 2494 จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
26. บริษัท จิตอารีย์ 2533 จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
27. บริษัท เชียงใหม่ทัศนารณ จำกัด	ธุรกิจการขายส่งเฟอร์นิเจอร์ชนิดใช้ในครัวเรือน
28. บริษัท ริเวอร์ไซด์ สปา รีสอร์ท จำกัด	ธุรกิจโรงแรม
29. ห้างหุ้นส่วนจำกัด สิรินกร	ธุรกิจภัตตาคาร ร้านอาหาร
30. บริษัท ช้างคลาน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ถือที่ดินเปล่าให้เช่า (โรงแรมรตล้านนา สปา รีสอร์ท)
31. บริษัท เชียงใหม่สุดาลักษณ์ จำกัด	ธุรกิจด้านการผลิตเฟอร์นิเจอร์และของที่ระลึกจากไม้แกะสลัก
32. ห้างหุ้นส่วนจำกัด ปรีดิอ	ถือครองและลงทุนในที่ดิน
33. ห้างหุ้นส่วนจำกัด เชียงใหม่ บี.พี.เทรดดิ้ง	ธุรกิจขายส่งเสื้อผ้า



รายชื่อบริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
34. ห้างหุ้นส่วนจำกัด สากิสทัศน์	ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง
35. ห้างหุ้นส่วนจำกัด ชัยอนุสรณ์	บ้านพักตากอากาศ ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
36. บริษัท ปริติกร จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
37. บริษัท ริเวอร์ไซด์ 1 จำกัด	ถือที่ดินเปล่าให้เช่า (ลานจอดรถ โรงแรมดีลักซ์นา สปา รีสอร์ท)
38. บริษัท ญัฐพลสุขู จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
39. บริษัท ปริติสิน	ธุรกิจให้คำปรึกษาด้านการบริหารจัดการ
40. บริษัท จิตอารีย์ 2535 จำกัด	ลงทุนในที่ดินเพื่อขายและให้เช่า
41. บริษัท ศิลปไทย จำกัด	ธุรกิจจำหน่ายของที่ระลึก
42. บริษัท ฟ้าจิบ จำกัด (มหาชน)	ธุรกิจผลิตและจำหน่ายฟางจุกจิบ ฟางเกลียวกันปลอม ฟางเบ็กซี่ ฟางพลาสติก แผ่นพิมพ์
42. บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)	ถือหุ้นกลุ่มธุรกิจโรงแรมและบริการ กลุ่มการพาณิชย์และกลุ่มอาคารสำนักงาน
43. บริษัท ดีวี8 จำกัด (มหาชน)	ผลิตสื่อโฆษณา/การจัดงานอีเว้นท์/สื่อออนไลน์
44. บริษัท ทิวดี โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	จำหน่ายสินค้าและบริการผ่านช่องทางทางการตลาดที่หลากหลายช่องทาง รวมทั้งผลิตรายการโทรทัศน์และรับจ้างโฆษณาทางสถานีโทรทัศน์
45. บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)	จำหน่ายน้ำเพื่อการอุตสาหกรรมและให้บริการการบริหารจัดการน้ำเสีย
46. บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
47. บริษัท แอลทีเอ็มเอช จำกัด (มหาชน)	ธุรกิจสื่อและแพลตฟอร์ม
48. บริษัท ซีพีโอ โซลูชั่นส์ จำกัด	ธุรกิจอบรมสัมมนา
49. บริษัท เงินซิงได้ พอร์ ควิกแคช จำกัด	ธุรกิจทางการเงินและการประกันภัย โดยให้บริการด้านการให้สินเชื่ออื่นๆ



เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่งใน บริษัท ออร์สอิน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	ตำแหน่งกรรมการในบริษัทย่อย						
		บริษัท นอร์ทโอม จำกัด	บริษัท นอร์ทโอม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัท ออร์สอิน กรุ๊ป จำกัด	บริษัท ออร์สอิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัท กิชาพร จำกัด	บริษัท โกลบอล เวลล์ พลัส จำกัด	บริษัท ออร์สอิน เอดิเตอร์ จำกัด
1. นายพณกรณ์ พลายนเดช	C, AC, ID	-	-	-	-	-	-	-
2. นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมษ	CAC, ID	-	-	-	-	-	-	-
3. นายวิเชียร ขวาลิต	AC, ID	-	-	-	-	-	-	-
4. นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์	D, EB, M	D	D	D	D	D	D	D
5. นางสาววิไล อุดมศิริรุ่ง	D, EB	D	D	D	D	D	D	D
6. นางสาววิไล บุรณุปกรณ์	D, EB	-	-	-	-	-	-	-
7. นายอรรถเดช อุดมศิริรุ่ง	EB, M	-	-	-	-	-	-	-
8. นายธนวัฒน์ อัจฉริยบุตร	M	-	-	-	-	-	-	-
9. นายการวัช จรุงโรจน์ ณ อยุธยา	EB, M	-	-	-	-	-	-	-
10. นายจุล วรรณรัตน์	M	-	-	-	-	-	-	-
อำนาจลงนามผูกพันบริษัท	นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ นางอารีย์ อุดมศิริรุ่ง และ นางสาววิไล บุรณุปกรณ์ กรรมการสองในสามคน ลงลายมือชื่อ และประทับตรา สำคัญของบริษัท	กรรมการคนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญของบริษัท					กรรมการหนึ่งคน ลงลายมือชื่อ และประทับตรา สำคัญของบริษัท	
		กรรมการหนึ่งคน ลงลายมือชื่อ และประทับตรา สำคัญของบริษัท					กรรมการหนึ่งคน ลงลายมือชื่อ และประทับตรา สำคัญของบริษัท	

หมายเหตุ 1) C = ประธานกรรมการ, D = กรรมการ, ID = กรรมการอิสระ, CAC = ประธานกรรมการตรวจสอบ, AC = กรรมการตรวจสอบ, EB = กรรมการบริหาร, M = ผู้บริหาร





เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแล การปฏิบัติงานของบริษัท

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

บริษัท อีสริณ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ได้แต่งตั้งบริษัท ไอเอ ซิกเนเจอร์ จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท โดยบริษัท ไอเอ ซิกเนเจอร์ จำกัด มอบหมายให้ นายสุริ ตานวานิชกุล ซึ่งดำรงตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ ปฏิบัติงานเป็นผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท และให้รายงานผลการตรวจสอบดังกล่าวต่อคณะกรรมการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอทุกไตรมาส ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคุณสมบัติของนายสุริ ตานวานิชกุล โดยนายสุริ ตานวานิชกุล แล้ว ได้ลงความเห็นว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมเพียงพอต่อการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวเนื่องจากมีความเป็นอิสระและมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายใน

นอกจากนี้ บริษัทกำหนดให้มีระบบการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ นโยบาย และข้อกำหนดของหน่วยงานทางการที่เกี่ยวข้อง เช่น สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นต้น และกำหนดนโยบายบริษัทกิบาลเพื่อกำหนดให้คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบผู้บริหารระดับสูง ฝ่ายงานหรือหน่วยงาน และพนักงานต้องปฏิบัติตามกฎหมาย รวมถึงมีการสื่อสารกับพนักงานให้ได้ตระหนักว่า พนักงานทุกคนมีหน้าที่ และความรับผิดชอบในการศึกษาและทำความเข้าใจในกฎหมาย รวมถึงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องในงานที่ได้รับมอบหมาย และปฏิบัติให้ถูกต้องครบถ้วน เป็นไปตามกฎเกณฑ์อย่างเคร่งครัด

นายสุริ ตานวานิชกุล

อายุ :

43 ปี

ตำแหน่ง

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน/กรรมการผู้จัดการ

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท : การบัญชีภาคพิเศษ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ปริญญาโท : บริหารธุรกิจ (สาขาการจัดการการตลาด) มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์
- ปริญญาตรี : การบัญชี มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์

ประวัติการฝึกอบรม

- วุฒิบัตรผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย (CPIAT), สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย
- ผู้ตรวจสอบประเมินอิสระ รับรอง CAC SME Certification โครงการแนบร่วมปฏิบัติงานภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Thai CAC)
- The Institute of Internal Auditors (IIA) 's, Endorsed Internal Auditing Program (EIAP), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- อบรม Director Certificate Program (DCP) รุ่นที่ 238/2560 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- Anti-Corruption the Practical Guide (ACPG), สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- วุฒิบัตร Data Protection Foundation, Data Protection Practitioner, Data Protection Officer ACIS Professional Center
- Forensic Accounting Certification (FAC#93), สาขาวิชาชีพบัญชี
- EMBRYO Incubation Program รุ่น 3, มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย
- วุฒิบัตรนักบัญชียุคดิจิทัล, สาขาวิชาชีพบัญชี

ประวัติการทำงาน

- | | |
|--------------------|---|
| ปี 2563 – ปัจจุบัน | กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ
คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคล
รัตนโกสินทร์ |
| ปี 2562 – 2564 | กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ
สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย |
| ปี 2557 – ปัจจุบัน | กรรมการผู้จัดการ
บริษัท ไอเอ ซิกเนเจอร์ จำกัด |
| ปี 2563 – 2564 | อาจารย์พิเศษ
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง |
| ปี 2562 – 2563 | อาจารย์พิเศษ มหาวิทยาลัยมหิดล วิทยาเขตกาญจนบุรี |
| ปี 2560 – 2563 | อาจารย์พิเศษ
มหาวิทยาลัยรังสิต |
| ปี 2563 | วิทยากรพิเศษร่วมบรรยายการสอนออนไลน์ (หลักสูตร
"Modern Entrepreneur" และ หลักสูตร "Right or
Wrong Step to IPO") |
| ปี 2561 – 2562 | สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
วิทยากรพิเศษร่วมบรรยาย (หลักสูตร IPO TOTAL
STRATEGY และ หลักสูตร Corporate Compliance
& Internal Control)
สถาบันวิจัยโอมก้าเวลด์คลาส |

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารให้บริษัทอื่น

- | | |
|----------------------|-------|
| บริษัทจดทะเบียนอื่น | ไม่มี |
| บริษัทหรือองค์กรอื่น | ไม่มี |

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงาน ของบริษัท

บริษัท อีสริณ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ได้แต่งตั้งนายจุ วรรณรัตน์ ซึ่งปัจจุบันดำรงตำแหน่งรองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานสนับสนุนองค์กร เป็นหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance) ควบคุมด้วย โดยทำหน้าที่ในการกำกับดูแล ให้คำปรึกษาผู้บริหารและพนักงาน ในบริษัทให้ปฏิบัติงานเป็นไปอย่างถูกต้องและเหมาะสมตามกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัท รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ โดยประวัติของนายจุ วรรณรัตน์ รายละเอียดตามเอกสารแนบ 1



เอกสารแนบ 4

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

1. ทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สินค้าคงเหลือ ที่ดินรอการพัฒนา สินทรัพย์ไม่มีตัวตน และสินทรัพย์สิทธิการใช้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 67(ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	การผูกพัน
1) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	357.39	บริษัทเป็นเจ้าของ	จำนองหลักประกันกับสถาบันการเงิน ดูรายละเอียดข้อ 1.1
2) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	68.91	บริษัทเป็นเจ้าของ	จำนองหลักประกันกับสถาบันการเงิน ดูรายละเอียดข้อ 1.2
3) สินค้าคงเหลือ	3,584.48	บริษัทเป็นเจ้าของ	จำนองหลักประกันกับสถาบันการเงิน ดูรายละเอียดข้อ 1.3
4) ที่ดินรอการพัฒนา	244.11	บริษัทเป็นเจ้าของ	จำนองหลักประกันกับสถาบันการเงิน ดูรายละเอียดข้อ 1.4
5) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	11.07	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มีการผูกพันใดๆ
6) สินทรัพย์สิทธิการใช้	8.51	สัญญาเช่า (กลุ่มบริษัทอยู่ในฐานะผู้เช่า)	ไม่มีการผูกพันใดๆ
รวมมูลค่าสุทธิตามบัญชี	4,274.47		

1.1 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

อาคารและอุปกรณ์ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2567 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 357.39 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 67(ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	การผูกพัน
1) ที่ดิน	98.96	บริษัทเป็นเจ้าของ	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 1,224.40 ลบ.
2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	86.55	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มีการผูกพันใดๆ
3) คอมพิวเตอร์	2.12	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มีการผูกพันใดๆ
4) เครื่องมือและเครื่องใช้สำนักงาน	0.96	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มีการผูกพันใดๆ
5) เครื่องตกแต่งสำนักงาน	10.61	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มีการผูกพันใดๆ
6) อุปกรณ์รักษาความปลอดภัย	0.54	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มีการผูกพันใดๆ
7) ยานพาหนะ	1.10	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มีการผูกพันใดๆ
8) งานระหว่างก่อสร้าง	156.55	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มีการผูกพันใดๆ
รวมมูลค่าสุทธิตามบัญชี	357.39		



1.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 68.91 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 67(ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1) ที่ดินให้เช่า	17.24	ORP และ NHC	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 997.70 ลบ.
2) อาคารให้เช่า	12.42	ORP และ NHC	ค้ำประกันหุ้นกู้ 300 ลบ.
3) ห้องพาณิชย์ให้เช่า	37.14	NHP และ NHC	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 140.00 ลบ.
4) เครื่องมือและเครื่องใช้ให้เช่า	0.14	ORP	ไม่มีการผูกพันใดๆ
5) เครื่องตกแต่งสำนักงานให้เช่า	0.06	ORP	ไม่มีการผูกพันใดๆ
6) งานระหว่างก่อสร้าง	1.91	ORP	ไม่มีการผูกพันใดๆ
รวมมูลค่าสุทธิตามบัญชี		68.91	

1.3 สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2567 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 3,584.48 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	จำนวนโอน ที่ดิน	จำนวนห้อง ชุด	เนื้อที่รวม (ตร.ว.)	เนื้อที่รวม (ตร.ม.)	มูลค่าสุทธิ ตามบัญชี (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ประเภทรายการ ในงบการเงิน	ภาระผูกพัน
โครงการโดย บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด									
Ornsirin 3 ที่ตั้ง: ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	1 แปลง	-	93.10	-	0.46	1.40 ²	26 ธ.ค. 2565	สินค้ำคงเหลือ	ไม่มีการผูกพัน
Ornsirin 6 ที่ตั้ง: ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	8 แปลง	-	305.90	-	10.79	24.26 ²	26 ธ.ค. 2565	สินค้ำคงเหลือ	ไม่มีการผูกพัน
Ornsirin 11 ที่ตั้ง: ต.หนองหาร อ.สันทราย จ.เชียงใหม่	1 แปลง	-	50.80	-	2.62	5.23 ²	26 ธ.ค. 2565	สินค้ำคงเหลือ	ไม่มีการผูกพัน
Ornsirin 14 ที่ตั้ง: ต.ป่าไผ่ อ.สันทราย จ.เชียงใหม่	5 แปลง	-	100.00	-	7.53	12.19 ²	26 ธ.ค. 2565	สินค้ำคงเหลือ	ไม่มีการผูกพัน
Ornsirin Ville ดอนจัน ที่ตั้ง: ต.ไชยสถาน อ.สารภี จ.เชียงใหม่	1 แปลง	-	59.30	-	3.85	6.50 ²	26 ธ.ค. 2565	สินค้ำคงเหลือ	ไม่มีการผูกพัน
Belive วังเหนือ-สันกำแพง ที่ตั้ง: ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	204 แปลง	-	25,418.80	-	209.92	494.70 ^{2/3}	26 ธ.ค. 2565	งานระหว่าง ก่อสร้าง	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 474.70 ลบ.
Habitat วังเหนือ-สันกำแพง ที่ตั้ง: ต.สารภี อ.สารภี จ.เชียงใหม่	278 แปลง	-	31,612.20	-	229.47	402.64 ^{1/3}	26 ธ.ค. 2565	งานระหว่าง ก่อสร้าง	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 200.00 ลบ.
Belive รวมโชค ที่ตั้ง: ต.สันป่าสัก อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	54 แปลง	-	4,195.40	-	177.84	212.07 ³	26 ธ.ค. 2565	งานระหว่าง ก่อสร้าง	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 158.30 ลบ.
Habitat ซุปเปอร์ไฮเวย์ และที่ดิน นอกโครงการ ที่ตั้ง: ต.ไชยสถาน อ.สารภี จ.เชียงใหม่	156 แปลง	-	11,378.20	-	419.48	514.10 ^{1/3}	26 ธ.ค. 2565	งานระหว่าง ก่อสร้าง	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 482.80 ลบ.
อรสิริน วิลล่า ไข่มุก ที่ตั้ง: ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	91 แปลง	-	2,866.50	-	221.97	231.50 ^{2/5}	17 มี.ย. 2565	งานระหว่าง ก่อสร้าง	จำนองสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 213.00 ลบ.



โครงการ	จำนวนโหนด ที่ดิน	จำนวนห้อง ชุด	เนื้อที่รวม (ตร.ว.)	เนื้อที่รวม (ตร.ม.)	มูลค่าสุทธิ ตามบัญชี (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ประเภทรายการ ในงบการเงิน	การผูกพัน
ออสติน วิลล์ ทำริ้ว ที่ตั้ง: ต.สันป่าเลไลยก์ อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	95 แปลง	-	3,846.30	-	74.35	157.17 ⁷	30 ธ.ค. 2565	งานระหว่าง ก่อสร้าง	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 162.00 ลบ.
ออสติน วิลล์ สันทราย ที่ตั้ง: ต.หนองจอก อ.สันทราย จ.เชียงใหม่	253 แปลง	-	11,213.70	-	224.80	311.09 ⁸	13 มิ.ย. 2565	งานระหว่าง ก่อสร้าง	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 349.60 ลบ.
อาบีแทก รวบรวมโชค ที่ตั้ง: ต.สันป่าเลไลยก์ อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	96 แปลง	-	6,928.80	-	431.64	530.93 ⁹	21 ม.ค. 2566	งานระหว่าง ก่อสร้าง	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 342.00 ลบ.
Urban Myx บ้านเด่น-ราชเวช ที่ตั้ง: ต.หนองหอย อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	12 แปลง	-	336.00	-	20.00	38.18 ⁷	30 ธ.ค. 2565	งานระหว่าง ก่อสร้าง	ไม่มีการผูกพันใดๆ
โครงการโดย บริษัท ออสติน กรุ๊ป จำกัด									
Urban Myx หางดง ที่ตั้ง: ต.หางดง อ.หางดง จ.เชียงใหม่	18 แปลง	-	341.10	-	60.88	80.09 ²	26 ธ.ค. 2565	สินค้าคงเหลือ	ไม่มีการผูกพัน
โครงการโดย บริษัท กิชาพร จำกัด									
Belive สันทราย-แม่โจ้ ที่ตั้ง: ต.หนองหาร อ.สันทราย จ.เชียงใหม่	284 แปลง	-	27,199.00	-	173.00	384.25 ²	26 ธ.ค. 2565	งานระหว่าง ก่อสร้าง	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 256.00 ลบ.
โครงการโดย บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด									
The Next 1 ที่ตั้ง: ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	-	23 ยูนิต	-	1,214.50	38.55	61.29 ²	26 ธ.ค. 2565	สินค้าคงเหลือ	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 503.20 ลบ.
The Next 2 ที่ตั้ง: ต.ท่าศาลา อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	-	5 ยูนิต	-	457.04	6.98	21.50 ²	26 ธ.ค. 2565	สินค้าคงเหลือ	ไม่มีการผูกพัน
The Next 3 ที่ตั้ง: ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	-	13 ยูนิต	-	919.94	28.31	44.10 ²	26 ธ.ค. 2565	สินค้าคงเหลือ	ไม่มีการผูกพัน
OBC 1 ที่ตั้ง: ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	2 แปลง	-	45.60	-	6.25	12.00 ²	26 ธ.ค. 2565	สินค้าคงเหลือ	ไม่มีการผูกพัน
Arise เจริญเมือง ที่ตั้ง: ต.ป่าแดด อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	469 ยูนิต	-	1,600.00	-	366.01	436.74 ²	26 ธ.ค. 2565	งานระหว่าง ก่อสร้าง	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 361.00 ลบ.
โครงการโดย บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด									
The Astra ที่ตั้ง: ต.ช้างคลาน อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	-	26 ยูนิต	-	1,345.41	68.77	113.81 ²	26 ธ.ค. 2565	สินค้าคงเหลือ	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 140 ลบ.
Arise มหิดล ที่ตั้ง: ต.ป่าแดด อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	-	111 ยูนิต	-	3,648.47	161.60	262.53 ²	26 ธ.ค. 2565	สินค้าคงเหลือ	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 503.20 ลบ.
Astra Sky River ที่ตั้ง: ต.ช้างคลาน อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	-	52 ยูนิต	-	3,471.92	152.45	307.61 ²	26 ธ.ค. 2565	สินค้าคงเหลือ	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 140 ลบ.
The Next Jedyod ที่ตั้ง: ต.ช้างเผือก อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	-	13 ยูนิต	-	366.57	16.24	26.38 ²	26 ธ.ค. 2565	สินค้าคงเหลือ	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 503.20 ลบ.
The Escape ที่ตั้ง: ต.ป่าแดด อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	3 แปลง	-	145.50	-	46.41	49.12 ²	26 ธ.ค. 2565	สินค้าคงเหลือ	ไม่มีการผูกพัน
The Next รวบรวมโชค City hall 1 ที่ตั้ง: ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมือง จ.เชียงใหม่		34 ยูนิต	977.45	-	48.93	52.49 ⁸	6 ต.ค. 2565	สินค้าคงเหลือ	ไม่มีการผูกพัน



โครงการ	จำนวนโอน ที่ดิน	จำนวนห้อง ชุด	เนื้อที่รวม (ตร.ว.)	เนื้อที่รวม (ตร.ม.)	มูลค่าสุทธิ ตามบัญชี (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ประเภทรายการ ในงบการเงิน	การผูกพัน
The Nextyodyod2 ที่ตั้ง: ต.ช้างเผือก อ.เมือง จ.เชียงใหม่		45 ยูนิต	1,490.00	-	76.11	79.16 ²	9 ธ.ค. 2565	สินค้าคงเหลือ	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 58.41 ลบ
The Nextyodyod3 ที่ตั้ง: ต.ช้างเผือก อ.เมือง จ.เชียงใหม่		62 ยูนิต	380.13	-	28.78	31.44 ²	9 ธ.ค. 2565	งานระหว่าง ก่อสร้าง	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 41.17 ลบ
Arise Hill ที่ตั้ง: ต.สันทรายน้อย อ.สันทราย จ.เชียงใหม่			1,599.60	-	92.61	92.61 ²	22/1/2567	งานระหว่าง ก่อสร้าง	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 32.47 ลบ
Arise Vibe Phuket 1 ที่ตั้ง: ต.ศรีสุนทร อ.ถลาง จ.ภูเก็ต			2,236.90	-	97.18	97.62 ²	1/9/2566	งานระหว่าง ก่อสร้าง	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 503.20 ลบ
Arise Vibe Phuket 2 ที่ตั้ง: ต.ศรีสุนทร อ.ถลาง จ.ภูเก็ต			2,228.30	-	80.80	80.51 ²	1/9/2566	งานระหว่าง ก่อสร้าง	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 503.20 ลบ

หมายเหตุ: ^{1/1} มูลค่าประเมินปรับปรุงใหม่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 โดยพิจารณาปรับเพิ่มลดตามมูลค่าส่วนเพิ่มและโอนออกจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2566

^{1/2} ประเมินโดย บจก.แควตวนซ์ แอฟโพรซัล โดยนายวิเศษ นัยคุ้ม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วน.180 ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด หรือ

^{1/3} ด้วยวิธีวิเคราะห์มูลค่าต้นทุน และการตั้งสมมติฐานการพัฒนา (Cost Approach & Residual Method) โดยประเมินเพื่อวัตถุประสงค์ประเภท:

^{1/4} ประเมินโดย บจก.กราฟฟิค เอ แอฟโพรซอล โดยนายรณกร มังกรสงฆ์ ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วน.947 ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยประเมินเพื่อวัตถุประสงค์ประเภท:

^{1/5} ประเมินโดย บจก.โกลบอล แอสซีท แวลูเออร์ โดยนายปกรณสิทธิ์ บงกชเดชารก ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วน.461 ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด-วัตถุประสงค์ประเภท:

^{1/6} ประเมินโดย บจก.โกร เอสทีแมชชีน โดยนายปณณพ จารุปราน ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วน.176 ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด-วัตถุประสงค์ประเภท:

^{1/7} ประเมินโดย บจก.ทีโอพี แวลูเอชัน โดยนายวสันต์ อุประกุล ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วน.284 ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด-วัตถุประสงค์ประเภท:

^{1/8} ประเมินโดย บจก.สิดดิง แอฟโพรซัล แอนด์ เซอร์วิส โดยนายเบนสรวง มูลขุนทด ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วน.212 ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด-วัตถุประสงค์ประเภท:

^{1/9} ประเมินโดย บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส โดยนายสุรพงษ์ ตรีสุกุล ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วน.034 ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด-วัตถุประสงค์ประเภท:

1.4 ที่ตั้งโครงการพัฒนา

ที่ดินพัฒนาโครงการพัฒนาของบริษัทฯ ณ 31 ธันวาคม 2567 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 244.11 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

สถานที่ตั้ง	พื้นที่ (ไร่)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ราคาประเมิน	วันที่ประเมิน	กรณีสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดินติดกับ อรสีสน 9 พื้นที่รองรับจัดสรรที่ดินในอนาคต สำหรับโครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม ที่ดิน: ต.สาธิตราษฎร์ อ.คลองสะแกต จ.เชียงใหม่	6-2-87	5.81	6.72 ¹	30 ธ.ค. 2565	ORP	กำกับพื้นที่ 300 สบ.
ที่ดินติดกับ อรสีสน 10 พื้นที่รองรับจัดสรรที่ดินในอนาคต สำหรับโครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม ที่ดิน: ต.สันป่าฝาง อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	56-1-60	10.64	70.55 ²	29 มี.ค. 2566	ORP	กำกับพื้นที่ 300 สบ.
ที่ดินติดกับ อรสีสน 10 พื้นที่รองรับจัดสรรที่ดินในอนาคต สำหรับโครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม ที่ดิน: ต.สาธิตราษฎร์ อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	10-2-12	9.48	12.64 ²	29 มี.ค. 2566	ORP	กำกับพื้นที่ 300 สบ.
ที่ดินติดกับ อรสีสน 15 รองรับพัฒนาเพื่อขายในอนาคต หรือทำโครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม ที่ดิน: ต.สันป่าฝาง อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	3-2-18	0.71	7.09 ²	29 มี.ค. 2566	ORP	กำกับพื้นที่ 300 สบ.
ที่ดินรองรับพัฒนาเพื่อขายในอนาคต หรือพัฒนาเป็นคอนโด ทาวน์โฮม ที่ดิน: ต.สันป่าฝาง อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	2-1-37	0.05	23.43 ¹	30 ธ.ค. 2565	ORP	กำกับพื้นที่ 300 สบ.
ที่ดินรองรับพัฒนาเพื่อขายในอนาคต หรือพัฒนาเป็นทาวน์โฮม หรืออาคารพาณิชย์ ที่ดิน: ต.ดอยแม่หวด อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	2-2-74	0.41	7.26 ^{1/2}	30 ธ.ค. 2565	ORP	จำนวนสถาบันการเงินการ หนี้ 10 สบ.
ที่ดินรองรับพัฒนาเพื่อขายในอนาคต หรือพัฒนาเป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม ที่ดิน: หมู่ 8 ต.สันป่าฝาง อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	4-0-41	0.92	41.04 ¹	30 ธ.ค. 2565	ORP	กำกับพื้นที่ 300 สบ.
ที่ดินรองรับพัฒนาโครงการ (อยู่ระหว่างเจรจาซื้อที่ดินข้างเคียง) หรือขายที่ดินเปล่าในอนาคต (ที่ดินตนเองรับผิดชอบ) ที่ดิน: หมู่ 7 ต.ดอยสะเก็ด อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	0-0-79	-	0.96 ¹	30 ธ.ค. 2565	ORP	ไม่มีการผูกพัน
ที่ดินใช้ปลูกต้นไม้บริเวณถนนสาธารณะประโยชน์ เพื่อปลูกไม้ยืนต้น (ในอนาคตจะมีโครงการให้ยืมที่ดินกับ Habitat ชุมชน-บ้านป่าฝาง) ที่ดิน: ต.สาธิตราษฎร์ อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	0-3-30	0.06	3.31 ²	30 ธ.ค. 2565	ORP	ไม่มีการผูกพัน
ที่ดินรองรับพัฒนาทำบ้านเดี่ยวทาวน์โฮม หรือทาวน์โฮม ที่ดิน: หมู่ 8 ต.สันป่าฝาง อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	1-2-80	0.27	23.82 ²	29 มี.ค. 2566	ORP	กำกับพื้นที่ 300 สบ.
ที่ดินติดต่อกับโครงการ (ในอนาคตจะนำไปพัฒนาเป็นสวนสาธารณะโครงการ) ที่ดิน: หมู่ 8 ต.สันป่าฝาง อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	31-2-20	0.65	63.10 ¹	30 ธ.ค. 2565	ORP	ไม่มีการผูกพัน
ที่ดินปลูกต้นไม้บริเวณถนนสาธารณะประโยชน์เพื่อทำโครงการออร์แกนิก 15 (ในอนาคตจะนำไปพัฒนาเป็นศูนย์โครงการ ออร์แกนิก 15) ที่ดิน: ต.ดอยแม่หวด อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	1-0-8	0.14	2.04 ²	29 มี.ค. 2566	ORP	กำกับพื้นที่ 300 สบ.
ที่ดินรองรับพัฒนาทำบ้านเดี่ยวทาวน์โฮม ที่ดิน: ต.สันป่าฝาง อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	0-0-73	0.03	2.92 ¹	30 ธ.ค. 2565	ORP	กำกับพื้นที่ 300 สบ.



การประกอบธุรกิจและ
ผลการดำเนินงาน



การทำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน



เอกสารแนบ





การประกอบธุรกิจและ
ผลการดำเนินงาน



การทำกับ
คู่หลักกิจการ



งบการเงิน



เอกสารแนบ

สถานที่ตั้ง	พื้นที่ (ไร่)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ราคาประเมิน	วันที่ประเมิน	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดินรพพัฒนาโครงการในอาณาเขต (จัดสรรขนาดเล็ก-ประเภทบ้านเดี่ยว) ที่ตั้ง: ด.สันปูเลย อ.คยสเกิด จ.เชียงใหม่	1-1-92	0.03	2.96 ¹⁾	30 ส.ค. 2565	ORP	ค้ำประกันหุ้นกู้ 300 ลบ.
ที่ดินรพพัฒนาโครงการในอาณาเขต (จัดสรรขนาดเล็ก-ประเภทบ้านเดี่ยว) ที่ตั้ง: ด.สันปูเลย อ.คยสเกิด จ.เชียงใหม่	51-1-80	18.89	128.18 ²⁾	29 มี.ค. 2566	ORP	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 453 ลบ.
ที่ดินรพพัฒนาโครงการออสริบ 9 - โครงการจัดสรรบ้านเดี่ยว ที่ตั้ง: หมู่ 8 ด.สันปูเลย อ.คยสเกิด จ.เชียงใหม่	69-0-73	32.62	82.21 ¹⁾	30 ส.ค. 2565	ORP	ไม่มีภาระผูกพัน
ที่ดินรพพัฒนาโครงการออสริบ 10 - โครงการจัดสรรบ้านเดี่ยว ที่ตั้ง: หมู่ 8 ด.สันปูเลย อ.คยสเกิด จ.เชียงใหม่	80-0-2	37.27	96.01 ²⁾	29 มี.ค. 2566	ORP	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 1,065 ลบ.
ที่ดินรพพัฒนาโครงการออสริบ 15 - โครงการจัดสรรบ้านเดี่ยว ที่ตั้ง: หมู่ 10, หมู่ 14 ด.สันปูเลย อ.คยสเกิด จ.เชียงใหม่	62-0-83	5.60	124.42 ²⁾	29 มี.ค. 2566	ORP	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 1,065 ลบ.
ที่ดินบางก้า ออสริบพารก รพพัฒนาโครงการ Community Mall Ormsirin park (ท่าอากาศยาน) หรือจัดให้เป็นพื้นที่ดินเปล่าให้เข้าในอาณาเขต ที่ตั้ง: ด.ท่าศาลา อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	18-0-9	0.21	201.84 ²⁾	29 มี.ค. 2566	ORP	ค้ำประกันหุ้นกู้ 300 ลบ.
ที่ดินต้นปายเชื้อออสริบพารก รพพัฒนาโครงการ Community Mall Ormsirin park (ท่าอากาศยาน) หรือจัดให้เป็นพื้นที่ดินเปล่าให้เข้าในอาณาเขต ที่ตั้ง: ด.ท่าศาลา อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	0-0-72	0.03	2.04 ²⁾	29 มี.ค. 2566	ORP	ค้ำประกันหุ้นกู้ 300 ลบ.
ที่ดินต้นปายเชื้อออสริบพารก รพพัฒนาโครงการ Community Mall Ormsirin park (ท่าอากาศยาน) หรือจัดให้เป็นพื้นที่ดินเปล่าให้เข้าในอาณาเขต ที่ตั้ง: ด.ท่าศาลา อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	0-2-0	0.15	5.60 ²⁾	29 มี.ค. 2566	ORP	ค้ำประกันหุ้นกู้ 300 ลบ.
ที่ดินรพพัฒนาโครงการ Community Mall Ormsirin park (ท่าอากาศยาน) หรือจัดให้เป็นพื้นที่ดินเปล่าให้เข้าในอาณาเขต ที่ตั้ง: ด.ท่าศาลา อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	3-1-9	0.97	36.65 ²⁾	29 มี.ค. 2566	ORP	ไม่มีภาระผูกพัน
ที่ดินนอกโครงการจัดสรร อาบิทดก-ขบเปอริโอเวย์ แปลงที่ 1 และ 2 ที่ตั้ง: ด.สันปูเลย อ.คยสเกิด จ.เชียงใหม่	2-1-7	14.20	36.32 ²⁾	26 ส.ค. 2565	ORP	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 482.80 ลบ.
ที่ดินรพพัฒนา Urban Myx-sonโซด ที่ตั้ง: ด.สันปูเลย อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	0-3-43	7.86	10.29 ⁷⁾	20 ส.ค. 2565	ORP	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 150 ลบ.
ที่ดินนอกโครงการจัดสรร Ormsirin Ville โซดนา ที่ตั้ง: ด.ช้างเผือก อ.เมือง จ.เชียงใหม่	1-0-4	9.65	16.20 ⁸⁾	17 พ.ค. 2565	ORP	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 213.00 ลบ.
ที่ดิน อาบิทดก บทดล ที่ตั้ง: ด.ป่าแดด อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	-	2.85	-	-	ORP	ไม่มีภาระผูกพัน
ที่ดินรพพัฒนาเป็นพื้นที่พาณิชย์ในอาณาเขต ที่ตั้ง: ด.หนองหาร อ.สันทราย จ.เชียงใหม่	5-2-86	2.35	34.29 ²⁾	30 ส.ค. 2565	TCP	จำนวนสถาบันการเงิน ภาระหนี้ 246.50 ลบ.

สถานที่ตั้ง	พื้นที่ (ไร่)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ราคาประเมิน	วันที่ประเมิน	กรณีสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดินรอพัฒนาโครงการในขนาด (จัดสรรขนาดเล็ก-ประเภทบ้านเดี่ยว) ที่ตั้ง: ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	34-2-32	11.23	41.49 ²	30 ธ.ค. 2565	GWP	จำนวนสถาบันการเงิน การหนี้ 453.00 ลบ.
ที่ดินแบ่งแปลง โครงการ Escape ที่ตั้ง: ต.ป่าตอง อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	3-1-47	52.84	106.67 ²	26 ธ.ค. 2565	NH	จำนวนสถาบันการเงิน การหนี้ 30.00 ลบ.
ที่ดิน Next room City Hall Fls 2 ที่ตั้ง: ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	1-0-46	18.19	17.96 ⁶	6 ธ.ค. 2565	NH	ไม่มีภาระผูกพัน
รวม	457-2-11	244.11	1,207.87			

หมายเหตุ:

- ประเมินโดย บจก. ทีเอส แลนนิ่ง โดยนายอสนันต์ จุโรบล ผู้ประเมินหลักชั้นดูดี วม. 284 ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ด. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด-วัดทุน (Cost Approach) โดยประเมินเพื่อวัตถุประสงค์
- ประเมินโดย บจก.เอเดวานซ์ แอฟไพรซ์ โดยนายวิเศษ นัยตูป ผู้ประเมินหลักชั้นดูดี วม. 180 ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ด. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด หรือ/3 ด้วยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) โดยประเมินเพื่อวัตถุประสงค์

สำธารณะ:

- ประเมินโดย บจก. สีดัน แอฟไพรซ์ แอนด์ เซอร์วิส โดยนายแมนครอง นุสขุนทด ผู้ประเมินหลักชั้นดูดี วม. 212 ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ด. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด-วัดทุน (Cost Approach) โดยประเมินเพื่อวัตถุประสงค์
- ประเมินโดย บจก.เอจเนซซ์ พร็อพเพอร์ตี้ โดยนายสุพงษ์ ศรีสุภา ผู้ประเมินหลักชั้นดูดี วม. 034 ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ด. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด-วัดทุน (Cost Approach) โดยประเมินเพื่อวัตถุประสงค์
- ประเมินโดย บจก. ไกร เอสกินซ์ โดยนายอำนาจ จาสุปราง ผู้ประเมินหลักชั้นดูดี วม. 176 ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ด. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด-วัดทุน (Cost Approach) โดยประเมินเพื่อวัตถุประสงค์
- ประเมินโดย บจก.กราฟฟิค เอ แอฟไพรซ์ โดยนายวัฒน พัดมนมกล ผู้ประเมินหลักชั้นดูดี วม. 356 ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ด. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด-วัดทุน (Cost Approach) โดยประเมินเพื่อวัตถุประสงค์
- ประเมินโดย บจก.โกลบอล เอสซีอี แลนนิ่ง โดยนายปัทมสัน สัก บกษัตตากร ผู้ประเมินหลักชั้นดูดี วม. 461 ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ด. ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด-วัดทุน (Cost Approach) โดยประเมินเพื่อวัตถุประสงค์



1.5 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีรายการสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ได้แก่ โปรแกรมคอมพิวเตอร์, เครื่องหมายการค้า และลิขสิทธิ์ ซึ่งมีมูลค่าสุทธิเท่ากับ 11.07 ล้านบาท (มูลค่าทุน เท่ากับ 16.60 ล้านบาท และค่าตัดจำหน่ายสะสม เท่ากับ 5.53 ล้านบาท)

1.6 สินทรัพย์สิทธิการใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีสินทรัพย์สิทธิการใช้ ได้แก่ สิทธิการใช้ในสัญญาเช่าที่ดิน และสิทธิการใช้ในสัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งมีมูลค่าสุทธิเท่ากับ 8.51 ล้านบาท (มูลค่าทุน เท่ากับ 12.64 ล้านบาท และค่าตัดจำหน่ายสะสมเท่ากับ 4.13 ล้านบาท)

2. สรุปสาระสำคัญของสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง

บริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ โดยมีรายละเอียดของสัญญาที่สำคัญ ดังนี้

2.1 สัญญาเช่าพื้นที่ป้ายโฆษณา

บริษัทได้เช่าพื้นที่ติดตั้งป้าย จำนวน 30 แห่ง โดยเป็นการเช่าจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 4 แห่ง และจากบุคคลหรือนิติบุคคลภายนอกจำนวน 22 แห่ง เพื่อใช้ในการติดประกาศประชาสัมพันธ์ และกิจกรรมทางการตลาดของบริษัท โดยบริษัทมีการเช่าป้ายโฆษณาที่มีไฟส่องสว่าง บนพื้นที่ที่มีการสัญจรผ่านสูง และสามารถนำพาลูกค้ามายังโครงการได้ มีรายละเอียดดังนี้

โครงการ/บริษัท	บริเวณที่ติดตั้งป้ายโฆษณา (จ.เชียงใหม่)	ระยะเวลาการเช่า
The Escape	ถนนมหิดล (ขาเข้าเมือง)	1 ก.ย. 67 – 31 ส.ค. 68
Arise มหิดล และ The Escape	ถนนห้วยแก้ว (แยกฟ้าราณี)	1 มี.ค. 67 – 28 ก.พ. 68
The Astra Sky River และ The Escape	สามแยกโรงพยาบาลประสาท	15 ก.ย. 66 – 14 ก.ย. 67
The Astra Sky River	ถนนช้างคลาน (ทางเข้า-ออกหมู่บ้านเชียงใหม่แลนด์)	1 มี.ค. 67 – 28 ก.พ. 68
The Astra Sky River	ถนนมหิดล (ขาออกเมือง)	1 ก.ย. 68 – 31 ส.ค. 68
The Next Jed yod, The Next Jed yod 2	สี่แยกหัวลำโพง	1 ก.พ. 67 – 31 ม.ค. 68
The Next Jed yod	โซนเจ็ดยอด	1 ก.ค. 67 – 30 มิ.ย. 68
Arise เจริญเมือง	ถนนเจริญเมือง (สถานีรถไฟ)	1 ก.ค. 66 – 30 มิ.ย. 67
Arise เจริญเมือง	แยกหนองประทีป -ขาเข้าเมือง	1 ก.ค. 66 – 31 ต.ค. 67
Arise เจริญเมือง	ถนนแก้ววรัตน์ (ทางเข้างานสงกรานต์)	1 ก.ค. 66 – 30 มิ.ย. 67
Belive สันทราย-แม่ใจ ¹	ถนนเชียงใหม่-พร้าว (ข้างโรงเรียนศรีสังวาลย์)	1 ต.ค. 67 – 30 ก.ย. 70
Ornsirin Vill โซดนา	ถนนวงแหวนรอบ 3 ใกล้โอมมอลล์	1 ม.ค. 65 – 31 ส.ค. 67
Belive สันทราย-แม่ใจ ¹	ถนนสันทราย-พร้าว (หลังเนิน)	1 ม.ค. 66 – 31 ส.ค. 68
Belive สันทราย-แม่ใจ	สี่แยกรวมโชคมีชัย	1 ก.พ. 67 – 31 ม.ค. 68
Belive รวมโชค	ถนนสมโภช 700 ปี (ข้างโรงแรม B2)	1 พ.ย. 66 – 31 ต.ค. 67
Habitat วงแหวน-สันกำแพง ¹	สี่แยกบวศกรศรีวิไล	1 ม.ค. 67 – 31 ส.ค. 69
Belive วงแหวน-สันกำแพง	แยกศรีบัวเงิน	1 ก.พ. 66 – 31 ม.ค. 67
Habitat ซุปเปอร์ไฮเวย์	สามแยกทางเข้าออกนิคมอุตสาหกรรมลำพูน	1 พ.ค. 66 – 30 เม.ย. 67
Ornsirin Vill โซดนา	สี่แยกวงษ์สิงห์	1 ก.พ. 67 – 31 ม.ค. 68
ออร์สิริน 11	สี่แยกไฟแดงสหกรณ์นิคมแม่ใจ	20 ส.ค. 66 – 19 ส.ค. 67
Habitat ซุปเปอร์ไฮเวย์	ถนนมหิดล (ก่อนถึงทางยกระดับ-ดอนจั่น)	1 พ.ย. 67 – 31 ต.ค. 68
Habitat ซุปเปอร์ไฮเวย์	ถนนสมโภช 700 ปี (สารภี)	1 พ.ย. 67 – 31 ต.ค. 68
Ornsirin Vill โซดนา	ถนนโซดนา (ข้างร้าน OK SHABU)	1 พ.ย. 67 – 31 ต.ค. 68
Arise Hill Sansai	สี่แยกแม่ควา	1 ส.ค. 67 – 30 พ.ย. 68
Arise Vibe Phuket	แยก สก.เชิงทะเล (จ.ภูเก็ต)	1 พ.ย. 67 – 31 ต.ค. 68



โครงการ/บริษัท	บริเวณที่ติดป้ายโฆษณา (จ.เชียงใหม่)	ระยะเวลาการเช่า
Ornsirin Vill โชตนา	แยกศูนย์ราชการ (หน้าศาลากลาง)	1 มิ.ย. 67 – 31 พ.ค. 68
Ornsirin Vill สันทราย	ถนนเชียงใหม่-พร้าว (หน้าตลาดรถ)	15 ก.ค. 67 – 15 มิ.ย. 68
Habita สวมโชค	สามแยกโรงพยาบาลประสาท	15 ก.ย. 67 – 15 ก.ย. 68
Belive สวมโชค	ถนนเชียงใหม่-พร้าว (ทางเข้าโครงการ)	1 ส.ค. 67 – 1 ส.ค. 68
Belive สันทราย-แม่ใจ	ถนนแม่ใจ-พร้าว	1 มิ.ย. 67 – 31 พ.ค. 68

2.2 ธรรมเนียมประกันภัย

ธรรมเนียมประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน		
ประเภทกรรมสิทธิ์	ประกันภัยทรัพย์สิน (สำนักงานใหญ่)	
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 19 มิถุนายน 2567 ถึง 19 มิถุนายน 2568	
ผู้เอาประกันภัย	บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	79 (สำนักงานใหญ่) หมู่ที่ 8 ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่ 50220	
ทุนประกันภัย	43.30 ล้านบาท	
รายละเอียดการประกันภัย	1. ตัวอาคาร (ไม่รวมฐานราก) 29.00 ล้านบาท 2. เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์สำนักงาน 12.00 ล้านบาท 3. อื่น ๆ (แฟรงไชซารีชสส์) 2.30 ล้านบาท	
รายละเอียดความคุ้มครอง	ความสูญเสียหรือเสียหายอันเนื่องมาจากไฟไหม้ พัดพา ภัยระเบิด ภัยจากอากาศยาน และภัยจากควัน ภัยจาก ยวดยานพาหนะ ภัยเนื่องจากน้ำ ภัยจลาจล นัดหยุดงาน หรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย ภัยแผ่นดินไหว หรือ ภูเขาไฟระเบิด ภัยลมพายุ ภัยจากลูกเห็บ ภัยต่ออุปกรณ์ไฟฟ้า ประกันภัยกระจก ประกันเงินสด ประกันภัย โจรกรรม ประกันรับผิดชอบบุคคลภายนอก	

ธรรมเนียมประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน		
ประเภทกรรมสิทธิ์	ประกันภัยทรัพย์สิน (สำนักงานขายโครงการ Astra Sky River)	
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 17 มิถุนายน 2567 ถึง 17 มิถุนายน 2568	
ผู้เอาประกันภัย	บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด	
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	186/9/1 (Astra Sky River) ต.ช้างคลาน อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ 50100	
ทุนประกันภัย	2.00 ล้านบาท	
รายละเอียดการประกันภัย	1. เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่งตั้งตรงตรา 2.00 ล้านบาท	
รายละเอียดความคุ้มครอง	ความสูญเสียหรือเสียหายอันเนื่องมาจากไฟไหม้ พัดพา ภัยระเบิด ภัยจากอากาศยาน และภัยจากควัน ภัยจาก ยวดยานพาหนะ ภัยเนื่องจากน้ำ ภัยจลาจล นัดหยุดงาน หรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย ภัยแผ่นดินไหว หรือ ภูเขาไฟระเบิด ภัยลมพายุ ภัยจากลูกเห็บ ภัยต่ออุปกรณ์ไฟฟ้า ประกันภัยกระจก ประกันเงินสด ประกันภัย โจรกรรม ประกันรับผิดชอบบุคคลภายนอก	

ธรรมเนียมประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน		
ประเภทกรรมสิทธิ์	ประกันภัยทรัพย์สิน (สำนักงานขาย Belive สันทราย-แม่ใจ)	
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 17 มิถุนายน 2567 ถึง 17 มิถุนายน 2568	
ผู้เอาประกันภัย	บริษัท ทิชาพร จำกัด	
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	189 (อรสิริน 12) หมู่ที่ 12 ต.หนองหาร อ.เมือง จ.เชียงใหม่ 50290	
ทุนประกันภัย	3.20 ล้านบาท	
	1. ตัวอาคาร (ไม่รวมฐานราก) 2.00 ล้านบาท 2. เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์สำนักงาน 1.20 ล้านบาท	
รายละเอียดความคุ้มครอง	ความสูญเสียหรือเสียหายอันเนื่องมาจากไฟไหม้ พัดพา ภัยระเบิด ภัยจากอากาศยาน และภัยจากควัน ภัยจาก ยวดยานพาหนะ ภัยเนื่องจากน้ำ ภัยจลาจล นัดหยุดงาน หรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย ภัยแผ่นดินไหว หรือ ภูเขาไฟระเบิด ภัยลมพายุ ภัยจากลูกเห็บ ภัยต่ออุปกรณ์ไฟฟ้า ประกันภัยกระจก ประกันเงินสด ประกันภัย โจรกรรม ประกันรับผิดชอบบุคคลภายนอก	



กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน

ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (สำนักงานขายโครงการ The Next 7 ยอด)
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2567 ถึง 20 กุมภาพันธ์ 2568
ผู้เอาประกัน	บริษัท นอร์ทโอบ จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	สำนักงาน The Next เจ็ดยอด 234 หมู่ 2 อ.ช้างเผือก อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่
ทุนประกันภัย	0.50 ล้านบาท
รายละเอียดการประกันภัย	1. ทรัพย์สินภายในตัวอาคาร 0.50 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	ความคุ้มครองภัยต่อเครื่องใช้ไฟฟ้า ภัยน้ำท่วม ภัยจากพายุลม ภัยจากแผ่นดินไหว ภัยจากลูกเห็บ เงินทดแทนการสูญเสียรายได้ ภัยโจรกรรม ความสูญเสียของเงินภายในสถานที่เอาประกันภัย ความสูญเสียหรือความเสียหายต่อป้ายโฆษณา ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน

ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (โครงการ The Next 2)
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึง 1 ตุลาคม 2568
ผู้เอาประกัน	บริษัท นอร์ทโอบ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	The Next 2 เลวที่ 80 หมู่ 5 ตึก 2 ห้อง 2604 ต.ท่าศาลา อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่
ทุนประกันภัย	0.50 ล้านบาท
รายละเอียดการประกันภัย	1. ทรัพย์สินภายในสิ่งปลูกสร้าง 0.50 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อทรัพย์สินที่เอาประกัน ได้แก่สิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมฐานราก) และทรัพย์สินภายในสิ่งปลูกสร้าง เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่ง สิ่งติดตั้งติดตั้งเครื่องมือ เครื่องใช้ภายในบ้าน และทรัพย์สินอื่นๆ ที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยของผู้เอาประกันภัย หรือนุคคลภายในครอบครัวเดียวกันกับผู้เอาประกันภัย อันเนื่องมาจาก ไฟไหม้ พายุ ภัยระเบิด ภัยจากอากาศยาน ภัยจากภัยยานพาหนะ ภัยเนื่องจากน้ำ ภัยลมพายุ ภัยแผ่นดินไหว ภัยลูกเห็บ ภัยน้ำท่วม ภัยต่อเครื่องใช้ไฟฟ้า ภัยจากการโจรกรรมที่ปรากฏร่องรอยชัดเจน การชิงทรัพย์ ปล้นทรัพย์

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน

ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (โครงการ The Next 2)
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึง 1 ตุลาคม 2568
ผู้เอาประกัน	บริษัท นอร์ทโอบ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	The Next 2 เลวที่ 80 หมู่ 5 ตึก 2 ห้อง 2705 ต.ท่าศาลา อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่
ทุนประกันภัย	0.50 ล้านบาท
รายละเอียดการประกันภัย	1. ทรัพย์สินภายในสิ่งปลูกสร้าง 0.50 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อทรัพย์สินที่เอาประกัน ได้แก่สิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมฐานราก) และทรัพย์สินภายในสิ่งปลูกสร้าง เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่ง สิ่งติดตั้งติดตั้งเครื่องมือ เครื่องใช้ภายในบ้าน และทรัพย์สินอื่นๆ ที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยของผู้เอาประกันภัย หรือนุคคลภายในครอบครัวเดียวกันกับผู้เอาประกันภัย อันเนื่องมาจาก ไฟไหม้ พายุ ภัยระเบิด ภัยจากอากาศยาน ภัยจากภัยยานพาหนะ ภัยเนื่องจากน้ำ ภัยลมพายุ ภัยแผ่นดินไหว ภัยลูกเห็บ ภัยน้ำท่วม ภัยต่อเครื่องใช้ไฟฟ้า ภัยจากการโจรกรรมที่ปรากฏร่องรอยชัดเจน การชิงทรัพย์ ปล้นทรัพย์



กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน

ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (สำนักงานขาย Community Mall @ เจริญเมือง)	
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 ถึง 15 พฤศจิกายน 2568	
ผู้เอาประกัน	บริษัท นอร์ทโอม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	เลขที่ 81 หมู่ 5 ต.ท่าศาลา อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	
ทุนประกันภัย	23.50 ล้านบาท	
รายละเอียดการประกันภัย	1. ตัวอาคาร (ไม่รวมฐานราก) 2. เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์สำนักงาน	20.10 ล้านบาท 3.40 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อทรัพย์สินที่เอาประกัน ได้แก่สิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมฐานราก) และทรัพย์สินภายในสิ่งปลูกสร้าง เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่ง สิ่งติดตั้งติดตั้งเครื่องใช้ภายในบ้าน และทรัพย์สินอื่นๆ ที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยของผู้เอาประกันภัย หรือบุคคลภายในครอบครัวเดียวกันกับผู้เอาประกันภัย อันเนื่องมาจาก ไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด ภัยจากอากาศยาน ภัยจากยวดยานพาหนะ ภัยเนื่องจากน้ำ ภัยลมพายุ ภัยแผ่นดินไหว ภัยลูกเห็บ ภัยน้ำท่วม ภัยต่อเครื่องใช้ไฟฟ้า ภัยจากการโจรกรรมที่ปรากฏร่องรอยโจรกรรม การชิงทรัพย์ ปล้นทรัพย์	

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน

ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (สำนักงานขาย The Next ร่มโชค ซิตี้ฮอลล์)	
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 16 มกราคม 2567 ถึง 16 มกราคม 2568	
ผู้เอาประกัน	บริษัท นอร์ทโอม จำกัด	
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	เลขที่ 89/76 หมู่ 6 ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	
ทุนประกันภัย	11.11 ล้านบาท	
รายละเอียดการประกันภัย	1. ตัวอาคาร (ไม่รวมฐานราก) 2. เฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่งติดตั้งเครื่องใช้ไฟฟ้า 3. อื่น ๆ อุปกรณ์ตกแต่งภายใน	9.46 ล้านบาท 1.42 ล้านบาท 0.23 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	ความสูญเสียหรือเสียหายอันเนื่องมาจากไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด ภัยจากอากาศยาน และภัยจากควัน ภัยจากยวดยานพาหนะ ภัยเนื่องจากน้ำ ภัยจลาจล นิตเหตุคนงาน หรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย ภัยแผ่นดินไหว หรือภูเขาไฟระเบิด ภัยลมพายุ ภัยจากลูกเห็บ ภัยต่ออุปกรณ์ไฟฟ้า ประกันภัยกระจก ประกันเงินสด ประกันภัยโจรกรรม ประกันรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก	



กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (รถยนต์ส่วนบุคคลสำนักงานขาย) จำนวน 8 คัน
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2567 ถึง 21 มีนาคม 2568
ผู้เอาประกัน	บริษัท ออริส ปรีฟเวอร์ตี จำกัด (จำนวน 3 คัน) บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด (จำนวน 3 คัน) บริษัท นอร์ทโฮม ปรีฟเวอร์ตี จำกัด (จำนวน 2 คัน)
รายการรถยนต์ที่เอาประกันภัย	TOYOTA/FORTUNER 3.0 4 ประตู เลขทะเบียน กน9519 เชียงใหม่ MAZDA/BT-50 2.5 2 ประตู เลขทะเบียน ผบ5590 เชียงใหม่ MAZDA/BT-50 2 ประตู เลขทะเบียน ผผ5234 เชียงใหม่ TOYOTA/VIOS 1.5 4 ประตู เลขทะเบียน จข381 เชียงใหม่ TOYOTA/FORTUNER 2.8 4 ประตู เลขทะเบียน กม777 เชียงใหม่ TOYOTA/HILUX VIGO 3.0 4 ประตู เลขทะเบียน จล3941 เชียงใหม่ TOYOTA/HILUX VIGO 2.5 4 ประตู เลขทะเบียน กข8749 เชียงใหม่ TOYOTA/HILUX VIGO 2.5 2 ประตู เลขทะเบียน ผฉ4000 เชียงใหม่
รายละเอียดความคุ้มครอง	ความคุ้มครองหลัก 1. ความคุ้มครองความรับผิดต่อบุคคลภายนอก 1.1. ความเสียหายต่อชีวิต ร่างกาย หรืออนามัยเฉพาะส่วนเกินวงเงินสูงสุดตาม พ.ร.บ. 500,000.00 บาท/คน 10,000,000.00 บาท/ครั้ง 1.2. ความเสียหายต่อทรัพย์สิน 1,000,000.00 บาท 2. ความคุ้มครองความเสียหายต่อตัวรถยนต์ 2.1. รถยนต์สูญหาย/ไฟไหม้ 100,000.00 บาท ความคุ้มครองความเสียหายรถยนต์ 1. ความคุ้มครองความเสียหายต่อรถยนต์เนื่องจากการชนกับยานพาหนะทางบก (ร.ย.ภ 10) 100,000.00 บาท/ครั้ง ความคุ้มครองอื่น 1. อุบัติเหตุส่วนบุคคล 1.1. เสียชีวิต สูญเสียอวัยวะ ทุพพลภาพถาวร ผู้ขับขี่ 1 คน 100,000.00 บาท ผู้โดยสาร 6 คน 100,000.00 บาท/คน 2. ค่ารักษาพยาบาล 100,000.00 บาท/คน 3. การประกันตัวผู้ขับขี่ 300,000.00 บาท/ครั้ง

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (งานก่อสร้างโครงการบิสิสฟรอมโชค ระยะที่ 2)
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 13 มกราคม 2566 ถึง 13 มกราคม 2567
ผู้เอาประกัน	บริษัท ออริส ปรีฟเวอร์ตี จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	โครงการบิสิสฟรอมโชค (Phase 2) 2A01-2A21 , 3A01 จำนวน 22 หลัง
ทุนประกันภัย	22.00 ล้านบาท
รายละเอียดการประกันภัย	งานตามสัญญาว่าจ้าง 22.00 ล้านบาท ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก 1.00 ล้านบาท
ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก	ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการทำงานตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติ เช่น การเกิดไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง และการกระทำโดยเจตนาร้าย และความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยความคุ้มครองภัยธรรมชาติไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไม่เกิน 1 แสนบาทต่อหลัง และสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อกรมธรรม์



กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน		
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (งานก่อสร้างโครงการบิสิฟรอมโซค ระยะที่ 2)	
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 15 กรกฎาคม 2566 ถึง 15 กรกฎาคม 2567	
ผู้เอาประกัน	บริษัท อีสริ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	โครงการบิสิฟรอมโซค (3A02-3A10,4A01) จำนวน 10 หลัง	
ทุนประกันภัย	16.20 ล้านบาท	
รายละเอียดการประกันภัย	1. งานตามสัญญาว่าจ้าง 16.20 ล้านบาท 2. ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก 1.00 ล้านบาท	
ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก	<p>ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง</p> <p>คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการทำงานตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติ เช่น การเกิดไฟไหม้ พายุ ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง และการกระทำโดยเจตนาร้าย และความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยความคุ้มครองภัยธรรมชาติไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย</p> <p>ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก</p> <p>คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไม่เกิน 1 แสนบาทต่อหลัง และสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อกรมธรรม์</p>	

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน		
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (งานก่อสร้างโครงการบิสิฟ สันทราย แม่โจ้)	
ระยะเวลาประกันภัย	229 วัน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 ถึง 15 กุมภาพันธ์ 2567	
ผู้เอาประกัน	บริษัท ทีชาพร จำกัด	
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	โครงการบิสิฟ สันทราย แม่โจ้ จำนวน 10 หลัง	
ทุนประกันภัย	13.48 ล้านบาท	
รายละเอียดการประกันภัย	1. งานตามสัญญาว่าจ้าง 16.20 ล้านบาท 2. ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก 1.00 ล้านบาท	
รายละเอียดความคุ้มครอง	<p>ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง</p> <p>คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการทำงานตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติ เช่น การเกิดไฟไหม้ พายุ ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง และการกระทำโดยเจตนาร้าย และความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยความคุ้มครองภัยธรรมชาติไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย</p> <p>ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก</p> <p>คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไม่เกิน 1 แสนบาทต่อหลัง และสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อกรมธรรม์</p>	

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน		
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (งานก่อสร้างโครงการบิสิฟ วงแหวน สันกำแพง)	
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 20 พฤษภาคม 2566 ถึง 20 พฤษภาคม 2567	
ผู้เอาประกัน	บริษัท อีสริ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	โครงการบิสิฟ วงแหวน สันกำแพง จำนวน 4 หลัง	
ทุนประกันภัย	6.20 ล้านบาท	
รายละเอียดการประกันภัย	1. งานตามสัญญาว่าจ้าง 6.20 ล้านบาท 2. ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก 1.00 ล้านบาท	
รายละเอียดความคุ้มครอง	<p>ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง</p> <p>คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการทำงานตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติ เช่น การเกิดไฟไหม้ พายุ ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง และการกระทำโดยเจตนาร้าย และความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยความคุ้มครองภัยธรรมชาติไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย</p> <p>ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก</p> <p>คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไม่เกิน 1 แสนบาทต่อหลัง และสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อกรมธรรม์</p>	



กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน

ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (งานก่อสร้างโครงการบิสิฟ วงแหวน สันกำแพง)	
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2566 ถึง 1 เมษายน 2567	
ผู้เอาประกัน	บริษัท อีสริ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	โครงการบิสิฟ วงแหวน สันกำแพง จำนวน 11 หลัง	
ทุนประกันภัย	12.20 ล้านบาท	
รายละเอียดการประกันภัย	1. งานตามสัญญาว่าจ้าง 2. ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก	12.20 ล้านบาท 1.00 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	<p>ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง</p> <p>คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการดำเนินงานตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติ เช่น การเกิดไฟไหม้ พายุ ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง และการกระทำโดยเจตนาร้าย และความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยความคุ้มครองภัยธรรมชาติไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย</p> <p>ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก</p> <p>คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไม่เกิน 1 แสนบาทต่อหลัง และสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อกรมธรรม์</p>	

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน

ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (งานก่อสร้างโครงการบิสิฟ วงแหวน สันกำแพง)	
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 7 สิงหาคม 2566 ถึง 7 สิงหาคม 2567	
ผู้เอาประกัน	บริษัท อีสริ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	โครงการบิสิฟ วงแหวน สันกำแพง จำนวน 9 หลัง	
ทุนประกันภัย	14.30 ล้านบาท	
รายละเอียดการประกันภัย	1. งานตามสัญญาว่าจ้าง 2. ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก	14.30 ล้านบาท 1.00 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	<p>ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง</p> <p>คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการดำเนินงานตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติ เช่น การเกิดไฟไหม้ พายุ ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง และการกระทำโดยเจตนาร้าย และความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยความคุ้มครองภัยธรรมชาติไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย</p> <p>ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก</p> <p>คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไม่เกิน 1 แสนบาทต่อหลัง และสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อกรมธรรม์</p>	

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน

ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (งานก่อสร้างโครงการบิสิฟ วงแหวน สันกำแพง)	
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2567 ถึง 24 กุมภาพันธ์ 2568	
ผู้เอาประกัน	บริษัท อีสริ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	โครงการบิสิฟ วงแหวน สันกำแพง (5B14-5B18,6B01-6B05) จำนวน 10 หลัง	
ทุนประกันภัย	16.80 ล้านบาท	
รายละเอียดการประกันภัย	1. งานตามสัญญาว่าจ้าง 2. ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก	16.80 ล้านบาท 1.00 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	<p>ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง</p> <p>คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการดำเนินงานตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติ เช่น การเกิดไฟไหม้ พายุ ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง และการกระทำโดยเจตนาร้าย และความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยความคุ้มครองภัยธรรมชาติไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย</p> <p>ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก</p> <p>คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไม่เกิน 1 แสนบาทต่อหลัง และสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อกรมธรรม์</p>	



กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน		
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (งานก่อสร้างโครงการบีสิฟ วงแหวน สันกำแพง)	
ระยะเวลาประกันภัย	210 วัน ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2567 ถึง 26 พฤศจิกายน 2567	
ผู้เอาประกัน	บริษัท ออริสอิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	โครงการบีสิฟ วงแหวน สันกำแพง (5B10-5B13,11B08-11B09,6B06-6B10) จำนวน 10 แปลง	
ทุนประกันภัย	19.40 ล้านบาท	
รายละเอียดการประกันภัย	1. งานตามสัญญาว่าจ้าง 2. ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก	19.40 ล้านบาท 1.00 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	<p>ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง</p> <p>คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการทำงานตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติ เช่น การเกิดไฟไหม้ พายุ ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง และการกระทำโดยเจตนาร้าย และความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยความคุ้มครองภัยธรรมชาติไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย</p> <p>ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก</p> <p>คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไม่เกิน 1 แสนบาทต่อหลัง และสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อกรมธรรม์</p>	

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน		
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (งานก่อสร้างโครงการบีสิฟ วงแหวน สันกำแพง)	
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 20 ธันวาคม 2567 ถึง 20 ธันวาคม 2568	
ผู้เอาประกัน	บริษัท ออริสอิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	โครงการบีสิฟ วงแหวน สันกำแพง (6B15-6B20,7B01-7B05) จำนวน 10 แปลง	
ทุนประกันภัย	15.90 ล้านบาท	
รายละเอียดการประกันภัย	1. งานตามสัญญาว่าจ้าง 2. ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก	15.90 ล้านบาท 1.00 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	<p>ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง</p> <p>คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการทำงานตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติ เช่น การเกิดไฟไหม้ พายุ ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง และการกระทำโดยเจตนาร้าย และความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยความคุ้มครองภัยธรรมชาติไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย</p> <p>ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก</p> <p>คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไม่เกิน 1 แสนบาทต่อหลัง และสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อกรมธรรม์</p>	

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน		
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (งานก่อสร้างโครงการออริสอิน วิลลัส ไซटना)	
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 2 พฤษภาคม 2566 ถึง 2 พฤษภาคม 2567	
ผู้เอาประกัน	บริษัท ออริสอิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	โครงการออริสอิน วิลลัส ไซटना จำนวน 47 หลัง	
ทุนประกันภัย	76.70 ล้านบาท	
รายละเอียดการประกันภัย	1. งานตามสัญญาว่าจ้าง 2. ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก	76.70 ล้านบาท 1.00 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	<p>ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง</p> <p>คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการทำงานตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติ เช่น การเกิดไฟไหม้ พายุ ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง และการกระทำโดยเจตนาร้าย และความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยความคุ้มครองภัยธรรมชาติไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย</p> <p>ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก</p> <p>คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไม่เกิน 1 แสนบาทต่อหลัง และสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อกรมธรรม์</p>	



กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน

ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (งานก่อสร้างโครงการออร์สลิน วิลล โซดนา)	
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2567 ถึง 24 กุมภาพันธ์ 2568	
ผู้เอาประกัน	บริษัท ออร์สลิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	โครงการออร์สลิน วิลล โซดนา (B008-B013 , C019-C020) จำนวน 12 หลัง	
ทุนประกันภัย	12.40 ล้านบาท	
รายละเอียดการประกันภัย	1. งานตามสัญญาว่าจ้าง 2. ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก	12.40 ล้านบาท 1.00 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	<p>ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง</p> <p>คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการดำเนินงานตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติ เช่น การเกิดไฟไหม้ พายุ ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง และการกระทำโดยเจตนาร้าย และความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยความคุ้มครองภัยธรรมชาติไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย</p> <p>ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก</p> <p>คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไม่เกิน 1 แสนบาทต่อหลัง และสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อกรมธรรม์</p>	

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน

ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (งานก่อสร้างโครงการออร์สลิน วิลล โซดนา)	
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2567 ถึง 1 มิถุนายน 2568	
ผู้เอาประกัน	บริษัท ออร์สลิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	โครงการออร์สลิน วิลล โซดนา (C001-C018,D001-D015,E001-E005) จำนวน 34 หลัง	
ทุนประกันภัย	41.40 ล้านบาท	
รายละเอียดการประกันภัย	1. งานตามสัญญาว่าจ้าง 2. ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก	41.40 ล้านบาท 1.00 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	<p>ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง</p> <p>คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการดำเนินงานตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติ เช่น การเกิดไฟไหม้ พายุ ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง และการกระทำโดยเจตนาร้าย และความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยความคุ้มครองภัยธรรมชาติไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย</p> <p>ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก</p> <p>คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไม่เกิน 1 แสนบาทต่อหลัง และสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อกรมธรรม์</p>	

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน

ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (งานก่อสร้างโครงการอาบีแทก รวมโชค Lot 1)	
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 25 พฤศจิกายน 2566 ถึง 25 พฤศจิกายน 2567	
ผู้เอาประกัน	บริษัท ออร์สลิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	โครงการอาบีแทก รวมโชค Lot 1 จำนวน 16 หลัง	
ทุนประกันภัย	58.80 ล้านบาท	
รายละเอียดการประกันภัย	1. งานตามสัญญาว่าจ้าง 2. ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก	58.80 ล้านบาท 1.00 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	<p>ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง</p> <p>คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการดำเนินงานตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติ เช่น การเกิดไฟไหม้ พายุ ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง และการกระทำโดยเจตนาร้าย และความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยความคุ้มครองภัยธรรมชาติไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย</p> <p>ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก</p> <p>คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไม่เกิน 1 แสนบาทต่อหลัง และสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อกรมธรรม์</p>	



กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน		
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (งานก่อสร้างโครงการอาบีแทก รวมโชค Lot 1)	
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 10 ตุลาคม 2567 ถึง 10 ตุลาคม 2568	
ผู้เอาประกัน	บริษัท ออริสอิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	โครงการอาบีแทก รวมโชค (B037-B043,B051-B051) จำนวน 9 หลัง	
ทุนประกันภัย	32.10 ล้านบาท	
รายละเอียดการประกันภัย	1. งานตามสัญญาว่าจ้าง 2. ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก	32.10 ล้านบาท 1.00 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	<p>ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง</p> <p>คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการดำเนินงานตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติ เช่น การเกิดไฟไหม้ พายุ ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง และการกระทำโดยเจตนาร้าย และความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยความคุ้มครองภัยธรรมชาติไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย</p> <p>ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก</p> <p>คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไม่เกิน 1 แสนบาทต่อหลัง และสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อกรมธรรม์</p>	

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน		
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (งานก่อสร้างโครงการอาบีแทก ซุปเปอร์ไฮเวย์ Lot2.1 ,Lot3.1)	
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 15 พฤศจิกายน 2566 ถึง 15 พฤศจิกายน 2567	
ผู้เอาประกัน	บริษัท ออริสอิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	โครงการอาบีแทก ซุปเปอร์ไฮเวย์ Lot2.1 ,Lot3.1 จำนวน 8 หลัง	
ทุนประกันภัย	19.60 ล้านบาท	
รายละเอียดการประกันภัย	1. งานตามสัญญาว่าจ้าง 2. ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก	19.60 ล้านบาท 1.00 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	<p>ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง</p> <p>คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการดำเนินงานตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติ เช่น การเกิดไฟไหม้ พายุ ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง และการกระทำโดยเจตนาร้าย และความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยความคุ้มครองภัยธรรมชาติไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย</p> <p>ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก</p> <p>คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไม่เกิน 1 แสนบาทต่อหลัง และสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อกรมธรรม์</p>	

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน		
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (งานก่อสร้างโครงการอาบีแทก ซุปเปอร์ไฮเวย์ Lot2.2 ,Lot3.2)	
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 24 มกราคม 2567 ถึง 24 มกราคม 2568	
ผู้เอาประกัน	บริษัท ออริสอิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	โครงการอาบีแทก ซุปเปอร์ไฮเวย์ (A025-A040,A049-A050) จำนวน 8 หลัง	
ทุนประกันภัย	19.60 ล้านบาท	
รายละเอียดการประกันภัย	1. งานตามสัญญาว่าจ้าง 2. ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก	19.60 ล้านบาท 1.00 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	<p>ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง</p> <p>คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการดำเนินงานตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติ เช่น การเกิดไฟไหม้ พายุ ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง และการกระทำโดยเจตนาร้าย และความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยความคุ้มครองภัยธรรมชาติไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย</p> <p>ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก</p> <p>คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไม่เกิน 1 แสนบาทต่อหลัง และสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อกรมธรรม์</p>	



กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน

ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (งานก่อสร้างโครงการอาบีแทก ซุปเปอร์ไฮเวย์ Lot4.1 ,Lot4.2)	
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 15 เมษายน 2567 ถึง 15 เมษายน 2568	
ผู้เอาประกัน	บริษัท ออริสอิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	โครงการอาบีแทก ซุปเปอร์ไฮเวย์ (B051-B062) จำนวน 12 หลัง	
ทุนประกันภัย	30.90 ล้านบาท	
รายละเอียดการประกันภัย	1. งานตามสัญญาว่าจ้าง 2. ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก	30.90 ล้านบาท 1.00 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	<p>ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง</p> <p>คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการดำเนินงานตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติ เช่น การเกิดไฟไหม้ พายุ ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง และการกระทำโดยเจตนาร้าย และความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยความคุ้มครองภัยธรรมชาติไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย</p> <p>ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก</p> <p>คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไม่เกิน 1 แสนบาทต่อหลัง และสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อกรมธรรม์</p>	

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน

ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (งานก่อสร้างโครงการอาบีแทก วงแหวนสินค้าแพง)	
ระยะเวลาประกันภัย	431 วัน ตั้งแต่วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2566 ถึง 1 พฤษภาคม 2567	
ผู้เอาประกัน	บริษัท ออริสอิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	โครงการอาบีแทก วงแหวนสินค้าแพง จำนวน 9 หลัง	
ทุนประกันภัย	13.40 ล้านบาท	
รายละเอียดการประกันภัย	1. งานตามสัญญาว่าจ้าง 2. ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก	13.40 ล้านบาท 1.00 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	<p>ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง</p> <p>คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการดำเนินงานตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติ เช่น การเกิดไฟไหม้ พายุ ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง และการกระทำโดยเจตนาร้าย และความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยความคุ้มครองภัยธรรมชาติไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย</p> <p>ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก</p> <p>คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไม่เกิน 1 แสนบาทต่อหลัง และสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อกรมธรรม์</p>	

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน

ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (งานก่อสร้างโครงการอาบีแทก วงแหวนสินค้าแพง Lot4.1)	
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 20 มกราคม 2567 ถึง 20 มกราคม 2568	
ผู้เอาประกัน	บริษัท ออริสอิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	โครงการอาบีแทก วงแหวนสินค้าแพง Lot4.1(6A01-6A04,9A05-9A08) จำนวน 8 หลัง	
ทุนประกันภัย	18.40 ล้านบาท	
รายละเอียดการประกันภัย	1. งานตามสัญญาว่าจ้าง 2. ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก	18.40 ล้านบาท 1.00 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	<p>ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง</p> <p>คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการดำเนินงานตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติ เช่น การเกิดไฟไหม้ พายุ ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง และการกระทำโดยเจตนาร้าย และความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยความคุ้มครองภัยธรรมชาติไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย</p> <p>ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก</p> <p>คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไม่เกิน 1 แสนบาทต่อหลัง และสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อกรมธรรม์</p>	



กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน		
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (งานก่อสร้างโครงการอาบิแทก วงแหวนสินค้าแพง Lot.4.2)	
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 15 เมษายน 2567 ถึง 15 เมษายน 2568	
ผู้เอาประกัน	บริษัท ออริสอิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	โครงการอาบิแทก วงแหวนสินค้าแพง Lot.4.2 (9A01-9A04) จำนวน 3 หลัง	
ทุนประกันภัย	10.00 ล้านบาท	
รายละเอียดการประกันภัย	1. งานตามสัญญาว่าจ้าง 2. ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก	10.00 ล้านบาท 1.00 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	<p>ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง</p> <p>คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการดำเนินงานตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติ เช่น การเกิดไฟไหม้ พายุ ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง และการกระทำโดยเจตนาร้าย และความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยความคุ้มครองภัยธรรมชาติไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย</p> <p>ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก</p> <p>คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไม่เกิน 1 แสนบาทต่อหลัง และสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อกรมธรรม์</p>	

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน		
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (งานก่อสร้างโครงการอริสอินวิลล์ ทาวน์)	
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 15 สิงหาคม 2566 ถึง 15 สิงหาคม 2567	
ผู้เอาประกัน	บริษัท ออริสอิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	งานก่อสร้างโครงการอริสอินวิลล์ ทาวน์ จำนวน 8 หลัง	
ทุนประกันภัย	10.40 ล้านบาท	
รายละเอียดการประกันภัย	1. งานตามสัญญาว่าจ้าง 2. ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก	10.40 ล้านบาท 1.00 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	<p>ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง</p> <p>คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการดำเนินงานตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติ เช่น การเกิดไฟไหม้ พายุ ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง และการกระทำโดยเจตนาร้าย และความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยความคุ้มครองภัยธรรมชาติไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย</p> <p>ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก</p> <p>คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไม่เกิน 1 แสนบาทต่อหลัง และสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อกรมธรรม์</p>	

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน		
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (งานก่อสร้างโครงการอริสอินวิลล์ ทาวน์) Lot.1	
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 20 มกราคม 2567 ถึง 20 มกราคม 2568	
ผู้เอาประกัน	บริษัท ออริสอิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	งานก่อสร้างโครงการอริสอินวิลล์ ทาวน์ (1A11-1A16, 2A01-2A17) จำนวน 22 หลัง	
ทุนประกันภัย	34.40 ล้านบาท	
รายละเอียดการประกันภัย	1. งานตามสัญญาว่าจ้าง 2. ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก	34.40 ล้านบาท 1.00 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	<p>ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง</p> <p>คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการดำเนินงานตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติ เช่น การเกิดไฟไหม้ พายุ ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง และการกระทำโดยเจตนาร้าย และความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยความคุ้มครองภัยธรรมชาติไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย</p> <p>ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก</p> <p>คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไม่เกิน 1 แสนบาทต่อหลัง และสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อกรมธรรม์</p>	



กรมธรรม์ประกันความเสียหายภัยพิบัติ

ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยพิบัติ (งานก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทำรั้ว)	
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2567 ถึง 1 พฤษภาคม 2568	
ผู้เอาประกัน	บริษัท ออริส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	งานก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทำรั้ว (1B01-1B08) จำนวน 8 หลัง	
ทุนประกันภัย	11.20 ล้านบาท	
รายละเอียดการประกันภัย	1. งานตามสัญญาว่าจ้าง 2. ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก	11.20 ล้านบาท 1.00 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	<p>ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง</p> <p>คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการดำเนินงานตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติ เช่น การเกิดไฟไหม้ พายุ ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง และการกระทำโดยเจตนาร้าย และความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยความคุ้มครองภัยธรรมชาติไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย</p> <p>ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก</p> <p>คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไม่เกิน 1 แสนบาทต่อหลัง และสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อกรมธรรม์</p>	

กรมธรรม์ประกันความเสียหายภัยพิบัติ

ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยพิบัติ (งานก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทำรั้ว)	
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2567 ถึง 1 มิถุนายน 2568	
ผู้เอาประกัน	บริษัท ออริส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	งานก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทำรั้ว (1B09-1B16) จำนวน 8 หลัง	
ทุนประกันภัย	11.20 ล้านบาท	
รายละเอียดการประกันภัย	1. งานตามสัญญาว่าจ้าง 2. ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก	11.20 ล้านบาท 1.00 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	<p>ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง</p> <p>คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการดำเนินงานตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติ เช่น การเกิดไฟไหม้ พายุ ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง และการกระทำโดยเจตนาร้าย และความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยความคุ้มครองภัยธรรมชาติไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย</p> <p>ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก</p> <p>คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไม่เกิน 1 แสนบาทต่อหลัง และสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อกรมธรรม์</p>	

กรมธรรม์ประกันความเสียหายภัยพิบัติ

ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยพิบัติ (งานก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทำรั้ว)	
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึง 1 กรกฎาคม 2568	
ผู้เอาประกัน	บริษัท ออริส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	งานก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทำรั้ว (1A01-1A10) จำนวน 10 หลัง	
ทุนประกันภัย	17.00 ล้านบาท	
รายละเอียดการประกันภัย	1. งานตามสัญญาว่าจ้าง 2. ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก	17.00 ล้านบาท 1.00 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	<p>ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง</p> <p>คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการดำเนินงานตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติ เช่น การเกิดไฟไหม้ พายุ ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง และการกระทำโดยเจตนาร้าย และความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยความคุ้มครองภัยธรรมชาติไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย</p> <p>ส่วนที่ 2 ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก</p> <p>คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไม่เกิน 1 แสนบาทต่อหลัง และสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อกรมธรรม์</p>	



กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (งานก่อสร้างโครงการออร์สอินวิลล์ สันทราย) Lot. 1
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 10 ธันวาคม 2566 ถึง 10 ธันวาคม 2567
ผู้เอาประกัน	บริษัท ออร์สอิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	งานก่อสร้างโครงการออร์สอินวิลล์ สันทราย (1A01-1A21) จำนวน 22 หลัง
ทุนประกันภัย	26.20 ล้านบาท
รายละเอียดการประกันภัย	<div>1. งานตามสัญญาว่าจ้าง 26.20 ล้านบาท</div> <div>2. ความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก 1.00 ล้านบาท</div>
รายละเอียดความคุ้มครอง	<p>ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการดำเนินงานตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติ เช่น การเกิดไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง และการกระทำโดยเจตนาร้าย และความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยความคุ้มครองภัยธรรมชาติไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย</p> <p>ส่วนที่ 2 ความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไม่เกิน 1 แสนบาทต่อหลัง และสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อกรมธรรม์</p>

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (งานก่อสร้างโครงการออร์สอินวิลล์ สันทราย)
ระยะเวลาประกันภัย	411 วัน ตั้งแต่วันที่ 20 มีนาคม 2567 ถึง 5 พฤษภาคม 2568
ผู้เอาประกัน	บริษัท ออร์สอิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	งานก่อสร้างโครงการออร์สอินวิลล์ สันทราย (2A01-2A14,3A01-3A06) จำนวน 20 หลัง
ทุนประกันภัย	24.80 ล้านบาท
รายละเอียดการประกันภัย	<div>1. งานตามสัญญาว่าจ้าง 24.80 ล้านบาท</div> <div>2. ความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก 1.00 ล้านบาท</div>
รายละเอียดความคุ้มครอง	<p>ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการดำเนินงานตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติ เช่น การเกิดไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง และการกระทำโดยเจตนาร้าย และความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยความคุ้มครองภัยธรรมชาติไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย</p> <p>ส่วนที่ 2 ความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไม่เกิน 1 แสนบาทต่อหลัง และสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อกรมธรรม์</p>

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (งานก่อสร้างโครงการ Unban MYX บ้านเด่น-ราชเวช)
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 10 กรกฎาคม 2567 ถึง 10 กรกฎาคม 2568
ผู้เอาประกัน	บริษัท ออร์สอิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	งานก่อสร้างโครงการ Unban MYX บ้านเด่น-ราชเวช (A01-A05,B01-B07) จำนวน 12 หลัง
ทุนประกันภัย	18.60 ล้านบาท
รายละเอียดการประกันภัย	<div>1. งานตามสัญญาว่าจ้าง 18.60 ล้านบาท</div> <div>2. ความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก 1.00 ล้านบาท</div>
รายละเอียดความคุ้มครอง	<p>ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการดำเนินงานตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติ เช่น การเกิดไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง และการกระทำโดยเจตนาร้าย และความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยความคุ้มครองภัยธรรมชาติไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย</p> <p>ส่วนที่ 2 ความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไม่เกิน 1 แสนบาทต่อหลัง และสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อกรมธรรม์</p>



กรมธรรม์ประกันความเสียหายภัยพิบัติ

ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยพิบัติสิน (งานก่อสร้างโครงการ The Next Roamchok City hall 1)
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 15 พฤษภาคม 2566 ถึง 30 เมษายน 2567
ผู้เอาประกัน	บริษัท นอร์ทโอม จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	งานก่อสร้างโครงการ The Next Roamchok City hall 1
ทุนประกันภัย	92.75 ล้านบาท
รายละเอียดการประกันภัย	1. งานตามสัญญาว่าจ้าง 92.75 ล้านบาท 2. ความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก รวมวงเงินจำกัดค่าสินไหมทดแทนความเสียหายเนื่องจากอุบัติเหตุแต่ละครั้งหรืออุบัติเหตุต่อเนื่องซึ่งเกิดจากเหตุการณ์เดียวกัน สำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สินในวงเงิน 10 ล้านบาทต่ออุบัติเหตุแต่ละครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
รายละเอียดความคุ้มครอง	ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายของตัวงานที่รับเหมา ที่เกิดความเสียหาย อันเนื่องมาจากอุบัติเหตุซึ่งมิได้คาดหมายไว้ และภัยจากอัคคีภัย การระเบิด การถูกกลืนแก๊ส หรือการถูกทำลายโดยเจตนาร้าย และความเสียหาย อันเนื่องมาจากภัยธรรมชาติ เช่น ไฟฟ้า ลมพายุ ดินพังทลาย เป็นต้น จำนวนความรับผิด : สำหรับภัยแผ่นดินไหว , ภัยลูกเห็บ , ภัยลมพายุ รวมกันสูงสุดไม่เกิน ทุนประกันภัยต่อครั้ง และตลอดระยะเวลาประกันภัย จำนวนความรับผิด : สำหรับภัยน้ำท่วม สูงสุดไม่เกิน 500,000 บาท ต่อครั้งและตลอดระยะเวลาประกันภัย ส่วนที่ 2 ความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายสำหรับความบาดเจ็บ หรือการเสียชีวิตและหรือทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการรับเหมา และเจ้าของโครงการหรือผู้รับเหมาต้องรับผิดชอบตามกฎหมาย

กรมธรรม์ประกันความเสียหายภัยพิบัติ

ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยพิบัติสิน (โครงการ Arise เจริญเมือง)
ระยะเวลาประกันภัย	700 วัน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 ถึง 30 พฤษภาคม 2568
ผู้เอาประกัน	บริษัท นอร์ทโอม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	ม.5 ต.ท่าศาลา อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ 50000
ทุนประกันภัย	568.61 ล้านบาท
รายละเอียดการประกันภัย	1. ความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอกไม่เกิน 10 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง คุ้มครองความเสียหายหรือสูญเสียต่องานก่อสร้าง โดยมีสาเหตุจากภัยธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว ลมพายุ น้ำท่วม ความเสียหายจากน้ำ การพังทลายจากการทรุดตัวของชั้นดิน หรือมีสาเหตุมาจากภัยอื่นๆ เช่น อัคคีภัย ไฟฟ้า ภัยระเบิด การถูกโจรกรรม อุบัติเหตุระหว่างการทดลองเครื่อง ส่วนที่ 2 ความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บต่อร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สินโดยอุบัติเหตุ เกิดขึ้นโดยตรงจากการปฏิบัติงานตามสัญญาจ้างรับเหมา ไม่เกิน 10 ล้านบาทต่ออุบัติเหตุแต่ละครั้งและตลอดระยะเวลาประกัน

กรมธรรม์ประกันความเสียหายภัยพิบัติ

ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยพิบัติสิน (โครงการ The Next Jedyod 2)
ระยะเวลาประกันภัย	443 วัน ตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2566 ถึง 4 มกราคม 2568
ผู้เอาประกัน	บริษัท นอร์ทโอม จำกัด
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	288 ม.2 ต.ช้างเผือก อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่
ทุนประกันภัย	61.64 ล้านบาท
รายละเอียดการประกันภัย	1. ความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอกไม่เกิน 5 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง คุ้มครองความเสียหายหรือสูญเสียต่องานก่อสร้าง โดยมีสาเหตุจากภัยธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว ลมพายุ น้ำท่วม ความเสียหายจากน้ำ การพังทลายจากการทรุดตัวของชั้นดิน หรือมีสาเหตุมาจากภัยอื่นๆ เช่น อัคคีภัย ไฟฟ้า ภัยระเบิด การถูกโจรกรรม อุบัติเหตุระหว่างการทดลองเครื่อง ส่วนที่ 2 ความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บต่อร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สินโดยอุบัติเหตุ เกิดขึ้นโดยตรงจากการปฏิบัติงานตามสัญญาจ้างรับเหมา ไม่เกิน 5 ล้านบาท ต่ออุบัติเหตุแต่ละครั้งและตลอดระยะเวลาประกัน



กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน		
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (โรงเรียนนานาชาติ บิลล์ฮิลล์ประเทศไทย)	
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 10 พฤษภาคม 2567 ถึง 10 พฤษภาคม 2568	
ผู้เอาประกัน	บริษัท ออร์สอิน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด	
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	117 ม.8 ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	
ทุนประกันภัย	93 ล้านบาท	
รายละเอียดการประกันภัย	1. ความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอกไม่เกิน	10 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	<p>ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง</p> <p>คุ้มครองความเสียหายต่อทรัพย์สินซึ่งเกี่ยวข้องกับงานสัญญาว่าจ้าง อันเนื่องมาจากความเสียหายทางกายภาพ โดยไม่ได้มุ่งหวังและโดยฉับพลันใดๆ จำกัต้องเงินความรับผิดชอบสำหรับความเสียหายแต่ละครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย อันเนื่องมาจากสาเหตุภัยน้ำท่วม ในวงเงินไม่เกิน 5 ล้านบาท ต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย</p> <p>ส่วนที่ 2 ความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก</p> <p>วงเงินจำกัดความรับผิดชอบสำหรับการเสียชีวิตหรือบาดเจ็บ และ/หรือ ความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สิน บุคคลภายนอก โดยจำกัดความรับผิดชอบไม่เกิน 10 ล้านบาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย</p>	

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน		
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (โครงการ คอมมูนิตีฮิลล์ อะโรว์ ฮิลล์)	
ระยะเวลาประกันภัย	180 วัน ตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2567 ถึง 9 กุมภาพันธ์ 2568	
ผู้เอาประกัน	บริษัท นอร์คโฮม จำกัด	
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	610/1 ม.6 ต.สันทรายน้อย อ.สันทราย จ.เชียงใหม่	
ทุนประกันภัย	17.99 ล้านบาท	
รายละเอียดการประกันภัย	ความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอกไม่เกิน	2 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	<p>ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง</p> <p>คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อการทำงานตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งมีสาเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติต่างๆ เช่น การเกิดไฟไหม้ ไฟฟ้า ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง การกระทำโดยเจตนาร้ายและความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง จำกัต้องเงินคุ้มครองภัยน้ำท่วม ลมพายุ เฮอริเคน ไซโคลน ลูกเห็บ ภูเขาไฟระเบิด แผ่นดินไหว คลื่นใต้น้ำและสึนามิ ไม่เกิน 500,000 บาท ต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย</p> <p>ส่วนที่ 2 ความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก</p> <p>วงเงินจำกัดความรับผิดชอบสำหรับการเสียชีวิตหรือบาดเจ็บ และ/หรือ ความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สิน บุคคลภายนอก โดยจำกัดความรับผิดชอบไม่เกิน 2 ล้านบาท ต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย</p>	

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน		
ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (โครงการ คอมมูนิตีฮิลล์ อะโรว์ วิลล์ ภูเก็ต)	
ระยะเวลาประกันภัย	12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน 2567 ถึง 21 พฤศจิกายน 2568	
ผู้เอาประกัน	บริษัท นอร์คโฮม จำกัด	
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	ม.5 ต.ศรีสุทธร อ.กลาง จ.ภูเก็ต	
ทุนประกันภัย	50.20 ล้านบาท	
รายละเอียดการประกันภัย	1. ความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอกไม่เกิน	1 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	<p>ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง</p> <p>คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อการทำงานตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งมีสาเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติต่างๆ เช่น การเกิดไฟไหม้ ไฟฟ้า ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง การกระทำโดยเจตนาร้ายและความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง จำกัต้องเงินคุ้มครองภัยน้ำท่วม ภัยลมพายุ ภัยแผ่นดินไหวหรือภูเขาไฟระเบิด คลื่นใต้น้ำหรือสึนามิ และภัยลูกเห็บ รวมกันไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย</p> <p>ส่วนที่ 2 ความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก</p> <p>วงเงินจำกัดความรับผิดชอบสำหรับการเสียชีวิตหรือบาดเจ็บ และ/หรือ ความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สิน บุคคลภายนอก โดยจำกัดความรับผิดชอบไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย</p>	



กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน

ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (โครงการ Habitat Superhighway อาคาร Club House, ชั้นประตูโครงการ, บ้านตัวอย่าง, บ้านพักอาศัย 2 ชั้น)	
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 16 มกราคม 2566 ถึง 16 มกราคม 2567	
ผู้เอาประกัน	บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	ถนนสุขุมวิทไฮเวย์เชียงใหม่-ลำปาง อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่	
ทุนประกันภัย	48.39 ล้านบาท	
รายละเอียดการประกันภัย	1. งานตามสัญญาว่าจ้าง 2. ความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก	48.39 ล้านบาท 1.00 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	<p>ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการทำงานตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติ เช่น การเกิดไฟไหม้ พายุ ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง และการกระทำโดยเจตนาร้าย และความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยความคุ้มครองภัยธรรมชาติไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย</p> <p>ส่วนที่ 2 ความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไม่เกิน 1 แสนบาทต่อหลัง และสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อกรมธรรม์</p>	

กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน

ประเภทกรมธรรม์	ประกันภัยทรัพย์สิน (โครงการ อรสิริน วิลล่า สันทราย อาคารสโมสร, ชั้นโครงการ)	
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 31 มกราคม 2567 ถึง 31 มกราคม 2568	
ผู้เอาประกัน	บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	
สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	ตำบลหนองหาร อำเภอเมืองสันทราย จังหวัดเชียงใหม่	
ทุนประกันภัย	7.8 ล้านบาท	
รายละเอียดการประกันภัย	1. งานตามสัญญาว่าจ้าง 2. ความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก	48.39 ล้านบาท 1.00 ล้านบาท
รายละเอียดความคุ้มครอง	<p>ส่วนที่ 1 งานตามสัญญาว่าจ้าง คุ้มครองความสูญเสีย หรือเสียหายต่อการทำงานตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งมีเหตุมาจากอุบัติเหตุภายนอก รวมถึงภัยธรรมชาติ เช่น การเกิดไฟไหม้ พายุ ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว รวมถึงการโจรกรรม การถูกกลั่นแกล้ง และการกระทำโดยเจตนาร้าย และความประมาทเลินเล่อของพนักงาน ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยความคุ้มครองภัยธรรมชาติไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย</p> <p>ส่วนที่ 2 ความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก คุ้มครองสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไม่เกิน 1 แสนบาทต่อหลัง และสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อกรมธรรม์</p>	



2.4 สรุปสาระสำคัญของจ้างเหมาก่อสร้าง

2.4.1 สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างโครงการแนวราบ

บริษัทย่อยได้มีการทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาในการก่อสร้างอาคารบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ สำหรับโครงการจัดสรรแนวราบ โดยในการก่อสร้างจะว่าจ้างผู้รับเหมาหลายๆ ราย เพื่อย่อยก่อสร้างแบ่งออกเป็นระยะโครงการตามแผนการจ่าย จึงทำให้มีสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างหลายฉบับในแต่ละโครงการ โดยมีลักษณะของสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างที่สำคัญดังนี้

สัญญา	สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างโครงการแนวราบ
คู่สัญญา	ผู้ถูกว่าจ้าง: ผู้รับจ้างเหมาก่อสร้างของโครงการ ผู้ว่าจ้าง: บริษัทย่อย
ระยะเวลาตามสัญญา	ระยะเวลาประมาณ 6 - 8 เดือน แล้วแต่สัญญา และประเภทของโครงการ
การชำระค่าจ้าง	ผู้รับจ้างเบิกเงินค่างวดงานในแต่ละงวด จะต้องทำงานครบถ้วนตามเนื้อหางานที่ระบุไว้ในแต่ละงวดงาน พร้อมทั้งแก้ไขงานให้ถูกต้องเรียบร้อยแล้วเท่านั้น โดยต้องประสานงานกับผู้ควบคุมงานล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 4 วันทำการ เพื่อตรวจสอบงานและรับรองผลงานก่อนการยื่นเอกสารขอเบิกเงินงวดนั้น ๆ
การรับประกันผลงาน	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ว่าจ้างจะหักเงินประกันผลงาน จำนวนร้อยละ 4 ของจำนวนเงินก่อนภาษีมูลค่าเพิ่ม ตามที่เรียกเก็บในแต่ละงวดงาน โดยมีรายละเอียดตามแนบท้ายสัญญางาน ผู้รับจ้าง จะรับผิดชอบในความเสียหายใด ๆ โดยรับประกันผลงานกำหนดระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่มีการเข้าตรวจรับงานและรับเงินงวดสุดท้ายเป็นที่ยอมรับ โดยหากครบกำหนดระยะเวลาประกันผลงาน ผู้ว่าจ้างจะคืนเงินให้กับ ผู้รับจ้างโดยไม่มีดอกเบี้ย หากเกิดความเสียหายเกิดขึ้นผู้รับจ้างจะรับผิดชอบการแก้ไขความเสียหายดังกล่าว ภายใน 7 วัน
เงื่อนไขสำคัญอื่น	<ul style="list-style-type: none"> การส่งมอบล่าช้า เกินกว่าเวลาที่กำหนด หากผู้ว่าจ้างยังไม่ยกเลิกสัญญา ผู้รับจ้างยินยอมให้ผู้ว่าจ้างปรับเป็นรายวันในอัตราร้อยละ 0.1 ต่อแปลง/คูหา ของมูลค่าจ้างงานคงค้างทั้งหมดไปจนกว่างานที่จ้างจะแล้วเสร็จ หรือผู้รับจ้างได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาจ้าง หรือผู้ว่าจ้างได้ใช้สิทธิเลิกสัญญาและสัญญามีผลเป็นอันยกเลิก

2.4.2 สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียม

บริษัทย่อยได้มีการทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาในการก่อสร้างอาคารคอนโดมิเนียม ซึ่งในการก่อสร้างอาคารแบ่งงานออกเป็นระบบต่างๆ เช่น ระบบสาธารณูปโภค ระบบความปลอดภัย งานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม เป็นต้น ในหนึ่งอาคารจึงมีสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างหลายฉบับ โดยมีลักษณะของสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างที่สำคัญดังนี้

สัญญา	สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียม
คู่สัญญา	ผู้ถูกว่าจ้าง: ผู้รับจ้างเหมาก่อสร้างของโครงการ ผู้ว่าจ้าง: บริษัทย่อย
ระยะเวลาตามสัญญา	ระยะเวลาประมาณ 12 - 23 เดือน แล้วแต่สัญญา และประเภทของโครงการ
การชำระค่าจ้าง	ผู้ว่าจ้าง จะชำระค่าจ้างให้แก่ ผู้รับจ้าง เป็นรายเดือน โดยงวดงานที่เบิกในแต่ละเดือนต้องผ่านการอนุมัติจากผู้ว่าจ้างหรือตัวแทนของผู้ว่าจ้าง ตามแผนการเบิกเงินผลงาน ภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ว่าจ้างได้รับหนังสือรับรองผลงานจากบริษัทที่ปรึกษาบริหารโครงการและควบคุมงานก่อสร้าง และผู้รับจ้างสามารถเบิกเงินงวดงานที่แล้วเสร็จจำนวนใดก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องเบิกเงินงวดงานเรียงตามงวดที่ระบุไว้
การรับประกันผลงาน	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ว่าจ้างจะหักเงินประกันผลงาน จำนวนร้อยละ 5 ของจำนวนเงินก่อนภาษีมูลค่าเพิ่ม ตามที่เรียกเก็บในแต่ละงวดงาน โดยมีรายละเอียดตามแนบท้ายสัญญางาน ผู้รับจ้าง จะรับประกันงานในส่วนที่เป็น "โครงสร้างอาคาร" เช่นงาน ฐานราก เสาคาน พื้นโครงสร้างและผนังที่รับน้ำหนัก และระบบสาธารณูปโภคซึ่งติดตั้งเป็นส่วนหนึ่งกับโครงสร้างอาคาร เป็นต้น มีกำหนดระยะเวลา 5 ปี และในส่วนงานสถาปัตยกรรมรวมถึงส่วนควบคุมอุปกรณ์ ซึ่งเป็นส่วนประกอบสำคัญของอาคารนอกจากโครงสร้างอาคารดังกล่าวแล้ว กำหนดระยะเวลาประกันเป็นเวลา 1 ถึง 2 ปี แล้วแต่สัญญาและประเภทงาน โดยนับแต่ได้รับหนังสือรับรองการก่อสร้างแล้วเสร็จ
เงื่อนไขสำคัญอื่น	<ul style="list-style-type: none"> หากผู้รับจ้างส่งมอบงานที่จ้าง พันธะระยะเวลาที่ตกลงไว้ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้รับจ้างยินยอมให้ผู้ว่าจ้างปรับเป็นรายวันในอัตราร้อยละ 0.01 ของมูลค่างานที่จ้างตามสัญญา ซึ่งรวมค่าปรับไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่างานที่จ้าง และผู้รับจ้างตกลงจะจ่ายเงินค่าที่ปรึกษาจ้างก่อสร้าง อีกส่วนหนึ่งต่างหากเป็นรายวันตามสัญญา นับแต่วันที่พ้นไปจนกว่าผู้รับจ้างจะส่งมอบงานแล้วเสร็จให้กับผู้ว่าจ้าง หรือไปจนกว่าผู้ว่าจ้างจะใช้สิทธิยกเลิกสัญญาและหากมีการว่าจ้างผู้รับจ้างรายใหม่ มีราคาสูงกว่าที่ตกลงไว้กับผู้รับจ้างเป็นจำนวนเท่าใด ผู้รับจ้างยังต้องรับผิดชอบในราคาส่วนที่เกินจากที่ตกลงไว้



2.5 สัญญาว่าจ้างบริหารงานบริษัทย่อย

บริษัทได้จัดทำสัญญาว่าจ้างบริการบริหารงานแก่บริษัทย่อย ทั้ง 7 บริษัท โดยมีสรุปรายละเอียดของสัญญา ดังนี้

สัญญา	สัญญาว่าจ้างบริการบริหารงาน
คู่สัญญา	ผู้ถูกว่าจ้าง: บริษัท อีสริ่ง โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) หรือ “บริษัท” หรือ “ORN” ผู้ว่าจ้าง: บริษัทย่อย (ORG ORP NH NHP TCP GWP)
ระยะเวลาตามสัญญา	1 มกราคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567 โดยต่ออายุสัญญาปีต่อปี (ระยะเวลา 12 เดือน)
ขอบเขตงาน	งานให้บริการระดับกลุ่ม 1. งานบริการด้านเงินทุน ในการดูแลบัญชีธนาคาร การบริหารจัดการ รวมทั้งคำแนะนำในเรื่องเงินทุนหมุนเวียน การจัดหาแหล่งเงินทุน เป็นต้น 2. งานบริหารความเสี่ยง เช่น การประกันโครงการต่างๆ การวางแผนและนโยบายบริหารความเสี่ยง ป้องกันการทุจริต รวมทั้งการวิเคราะห์ผลกระทบทางธุรกิจ 3. งานสารสนเทศ เช่น การพัฒนาโครงสร้างระบบสารสนเทศ ระบบเครือข่าย ระบบสื่อสารการบริหาร ประสานงานจัดซื้อระบบสารสนเทศ รวมทั้งระบบโทรศัพท์ เว็บไซต์ และอื่นๆ งานให้บริการในระดับธุรกิจงาน 1. งานการบริหารจัดการ ซึ่งเป็นงานบริหารและพัฒนาธุรกิจของกลุ่มบริษัท การวางแผนการวิเคราะห์การเงินของกลุ่มบริษัท การวางแผนประสานงานทั้งในประเทศและต่างประเทศ รวมทั้งการวางแผนการลงทุนของกลุ่มบริษัท การจัดทำรายงานทางการเงินวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน เพื่อใช้ในการบริหารธุรกิจของกลุ่มบริษัท 2. งานบริหารการจ่าย เป็นงานพัฒนาเครื่องหมายการค้าและการจัดการการปันส่วนค่าใช้จ่าย กำหนดแผนการจ่าย การกำหนดนโยบายการจ่าย วิเคราะห์การจ่าย จัดทำรายงานเชิงวิเคราะห์ สำหรับบริหารงานในกลุ่มบริษัท 3. งานบริหารด้านพัฒนาธุรกิจและพัฒนาผลิตภัณฑ์ ของกลุ่มบริษัทจัดทำแผนการตลาด เพื่อส่งเสริมการขายให้กลุ่มบริษัท การดำเนินการในส่วนใบอนุญาตต่าง ๆ เรื่องอื่น ๆ จัดทำรายงานเชิงวิเคราะห์ทางการตลาด
การชำระค่าบริการงาน	ผู้รับจ้างหรือบริษัทแม่ เรียกเก็บค่าบริการบริหารงานจากกลุ่มบริษัท (บริษัทย่อย) ร้อยละ 4 ของมูลค่าโครงการที่เหลืออยู่ในแต่ละโครงการของกลุ่มบริษัท โดยจัดเก็บค่าบริการบริหารงานเป็นรายเดือนด้วยวิธีเส้นตรง

2.6 สัญญาไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกันและให้สิทธิการซื้อที่ดินก่อนบุคคลอื่น

บริษัทได้จัดทำสัญญาไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกันและให้สิทธิการซื้อที่ดินก่อนบุคคลอื่น จำนวน 1 ฉบับ โดยมีสรุปรายละเอียดของสัญญา ดังนี้

1) สัญญาไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกันและให้สิทธิการซื้อที่ดินก่อนบุคคลอื่น

คู่สัญญากับบริษัท	ผู้ให้สัญญาที่ 1 : นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ ผู้ให้สัญญาที่ 3 : นางสาวรัชฎา อุดมศิริธำรง ผู้ให้สัญญาที่ 5 : นายบุญเลิศ บุรณุปกรณ์ ผู้รับสัญญา : บริษัท อีสริ่ง โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	ผู้ให้สัญญาที่ 2 : นางสาวอริสรา บุรณุปกรณ์ ผู้ให้สัญญาที่ 4 : นางสาววิไล บุรณุปกรณ์ ผู้ให้สัญญาที่ 6 : นายอรรถเดช อุดมศิริธำรง
วันที่ของสัญญา	3 เมษายน 2566	
วัตถุประสงค์ของสัญญา	ผู้ให้สัญญาทำสัญญาว่าจะไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกันกับบริษัทและการให้สิทธิในการซื้อที่ดินก่อนบุคคลอื่น รวมถึงให้สิทธิในการพิจารณาซื้อที่ดินที่ได้รับการเสนอขายกับผู้ให้สัญญาก่อนด้วย (First right of Refusal)	
เงื่อนไขที่สำคัญ	<ul style="list-style-type: none">ในกรณีที่ ผู้ให้สัญญา รายใดถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่มีศักยภาพในการที่จะนำมาพัฒนาทำโครงการได้ หาก ผู้ให้สัญญา รายนั้นมีความประสงค์จะขายที่ดินที่มีลักษณะตามที่กล่าวให้แก่บุคคลใด ผู้ให้สัญญา รายนั้นจะต้องให้สิทธิแก่ผู้รับสัญญาก่อนในกรณีที่ ผู้ให้สัญญา ได้รับการเสนอขายที่ดินที่มีศักยภาพในการที่จะนำมาพัฒนาทำโครงการจากบุคคลใดก็ตาม ผู้ให้สัญญา จะต้องนำเสนอหรือประสานงานกับเจ้าของที่ดินหรือนายหน้า เพื่อให้ ผู้รับสัญญา พิจารณาว่าจะซื้อที่ดินแปลงนั้น ๆ หรือไม่ ก่อน ในกรณีที่ ผู้รับสัญญา ไม่ซื้อที่ดินแปลงนั้น ๆ ก็ให้ ผู้ให้สัญญา รายนั้นมีสิทธิซื้อที่ดินแปลงนั้นได้ภายใต้ราคาและเงื่อนไข และข้อกำหนดที่ไม่ได้ดีไปกว่าที่ผู้รับสัญญาได้รับ อย่างไรก็ตาม ผู้ให้สัญญา ก็จะไม่นำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาโครงการไม่ว่าจะเป็นโครงการแนวราบหรือโครงการคอนโดมิเนียมก็ตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้มีผลผูกพันผู้ให้สัญญาแต่ละรายจนกว่าบุคคลดังกล่าวจะไม่เป็นกรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือนติดต่อกัน เว้นแต่คณะกรรมการของผู้รับสัญญาจะมีมติอนุมัติให้แก้ไขโดยมีคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของกรรมการที่ร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง หรือมีการดำเนินการเพื่อยกเว้นผูกพันบางกรณีโดยให้ดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนด^{1/}	

หมายเหตุ : นโยบายป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กำหนดให้ผู้ให้สัญญาตามสัญญาไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกัน จะต้องรายงานการถือครองที่ดินต่อเลขาธิการบริษัท เพื่อรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัททุกปี

^{1/} - การแก้ไขหรือยกเว้นจะต้องแจ้งต่อเจตนาของสัญญาไม่ประกอบธุรกิจแข่งขัน ไม่ขัดหรือแย้งต่อกฎหมาย และไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น การประกอบธุรกิจแข่งขัน การซื้อที่ดินติดหน้าเพื่อแสวงหาส่วนต่างของราคา (front run) เป็นต้น ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทซึ่งจะประกอบด้วยกรรมการอิสระและกรรมการส่วนที่เหลือซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย จะต้องพิจารณาการแก้ไขหรือยกเว้นดังกล่าวและมีมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของกรรมการที่ร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

2.7 สัญญาเงินกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีสัญญากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน รวมเป็นวงเงินกู้ยืมทั้งสิ้น 4,766.28 ล้านบาท โดยมีการหนี้ยืมเหลือทั้งสิ้น 954.28 ล้านบาท

ประเภทวงเงิน	วงเงินรวม (ล้านบาท)	วันที่ทำ สัญญา	ระยะเวลาสิ้นสุด	ภาระหนี้สิน ณ 31 ธ.ค. 67	หลักประกัน	เงื่อนไขที่สำคัญอื่น
สถาบันทางการเงินแห่งที่ 1						
1. หนี้ซื้อค่าประกัน (LG) ค่าประกันงานสาธารณูปโภค	450.00	15 ส.ค. 2565	ไม่กำหนดระยะเวลา	-	- ที่ดิน จ.1775, 58946-58966 ถนนสีหรั้งของ บริษัท โกลบอลเวลล์ พลัส จำกัด จ.1686, 1777, 1781, 58967-58971, 66524 และ 66526 ถนนสีหรั้งของ บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บุคคลค่าประกัน 1) นางอารีย์ อุดมศิริราษฎร์ 2) นายปรีดิทร บุรณุปากรณ์ 3) นายอรรถเดช อุดมศิริราษฎร์ บริษัทค่าประกัน 1) บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) 2) บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด 3) บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 4) บริษัท ทีซ่าพร จำกัด 5) บริษัท บอร์โกโย จำกัด 6) บริษัท บอร์โย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 7) บริษัท โกลบอลเวลล์ พลัส จำกัด	
2. วงเงินเบิกเกินบัญชี (OD) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการ	3.00	25 มี.ค. 2556	ไม่กำหนดระยะเวลา	-	- ที่ดิน จ.1775, 58946-58966 ถนนสีหรั้งของ บริษัท โกลบอลเวลล์ พลัส จำกัด ที่ดิน จ.1686, 1777, 1781, 58967-58971, 66524 และ 66526 ถนนสีหรั้งของ บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บุคคลค่าประกัน 1) นางอารีย์ อุดมศิริราษฎร์ 2) นายปรีดิทร บุรณุปากรณ์ 3) นายอรรถเดช อุดมศิริราษฎร์ บริษัทค่าประกัน 1) บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) 2) บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด 3) บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 4) บริษัท บอร์โกโย จำกัด 5) บริษัท บอร์โย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 6) บริษัท โกลบอลเวลล์ พลัส จำกัด	



การประกอบธุรกิจและ
ผลการดำเนินงาน

การกำกับ
ดูแลกิจการ

งบการเงิน

เอกสารแนบ

ประเภทวงเงิน	วงเงินรวม (ล้านบาท)	วันที่ทำ สัญญา	ระยะเวลาสิ้นสุด	ภาระหนี้สิน ณ 31 ธ.ค. 67	หลักประกัน	เงื่อนไขที่สำคัญอื่น
สถาบันการเงินแห่งที่ 2						
1. หนี้สินเชื่อประกัน (LG) โครงการ Urban Myx	0.12	31 พ.ค. 2561	ไม่มีกำหนดระยะเวลา	-	- บุคคลค้ำประกัน 1) นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์	
2. วงเงินเบิกเกินบัญชี (OD) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ	10.00	9 พ.ย. 2555	ไม่มีกำหนดระยะเวลา	-	- ที่ดิน อ.55301, 55411, 55412 ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่ กรมสิทธิของบริษัท ออริสสิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	
สถาบันการเงินแห่งที่ 3						
1. วงเงินกู้ยืมระยะยาว (Term Loan) เพื่อใช้พัฒนาที่ดิน และก่อสร้าง โครงการ Belive วงแหวน-สันกำแพง	474.70	8 ก.ค. 2562	10 ปี	-	- โฉนดโครงการ Belive วงแหวน-สันกำแพง (286 แปลง) - บุคคลค้ำประกัน 1) นางอารีย์ อุดมศิริธำรง 2) นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์	- ให้ดำรงยอดหนี้ทุกขณะไม่เกิน สัดส่วน ที่กำหนด เท่าของมูลค่า หลักประกันที่จำนอง - ให้ดำรงสัดส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ของโครงการ ไม่เกิน สัดส่วนที่กำหนด
สถาบันการเงินแห่งที่ 4						
1. วงเงินกู้ยืมระยะยาว (Term Loan) ค่าที่ดิน และค่าก่อสร้าง โครงการ Belive สันทราย-แม่โจ้	156.00	23 มี.ค. 2564	4 ปี	3.68	- โฉนดโครงการ Belive สันทราย-แม่โจ้ (308 แปลง), 2 โฉนดเอกโครงการ อ.94888, อ.94891	
2. ดึงสัญญาใช้เงิน (PN) พื้นฟูโควิด 19	40.00	23 มี.ค. 2564	90 วัน	40.00		
3. วงเงินเบิกเกินบัญชี (OD) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ	5.00	23 มี.ค. 2564	ไม่มีกำหนดระยะเวลา	1.26	- บุคคลค้ำประกัน 1) นางอารีย์ อุดมศิริธำรง 2) นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ - บริษัทค้ำประกัน 1) บริษัท ออริสสิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 2) บริษัท บอร์กลอย จำกัด	
4. ดึงสัญญาใช้เงิน (PN)	225.00	19 ส.ค. 2564	90 วัน	225.00	- โฉนดโครงการ Astra Sky River (262 ห้องชุด), ORN10, ORN15, Arise เจริญเมือง , The Astra อาคาร เอ และบี (41 ห้องชุด) - บุคคลค้ำประกัน 1) นางอารีย์ อุดมศิริธำรง 2) นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ - บริษัทค้ำประกัน 1) บริษัท ออริสสิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 2) บริษัท ทีชาฟร จำกัด 3) บริษัท บอร์กลอย จำกัด	- ผู้ออกตั๋วตกลงชำระคือเงินต้น ไม่ต่ำกว่าร้อยละ ที่กำหนด ของราคาขาย เพื่อปลอดจำนวน อาคารโครงการ และเมื่อลด วงเงินแล้ว ผู้ออกตั๋วไม่สามารถ กลับมาใช้วงเงินได้อีกจนกระทั่ง เสร็จสิ้นทั้งจำนวน



การประกอบธุรกิจและ
ผลการดำเนินงาน



การทำงาน
คู่เสถียร



งบการเงิน



เอกสารแบบ



ประเภทวงเงิน	วงเงินรวม (ล้านบาท)	วันที่ทำสัญญา	ระยะเวลาสิ้นสุด	ภาระหนี้สิน ณ 31 ธ.ค. 67	หลักประกัน	เงื่อนไขที่สำคัญอื่น
5. ตั้งสัญญาใช้เงิน (PN)	600.00	17 ม.ค. 2566	90 วัน	188.35	<ul style="list-style-type: none"> - ห่วงชุดโครงการ ดี แอสตรา อาคาร เอ และ บี จำนวน 41 ห้องชุด - ห่วงชุดโครงการ แอสตรา สกาย ริเวอร์ จำนวน 262 ห้องชุด - ที่ดินโครงการ อรสิริ 10 อ.1730, อ.1734, อ.1735, อ.1869, อ.22758, อ.43910 - ที่ดินโครงการ อรสิริ 15 อ.1437, อ.1517, อ.1707, อ.1711, อ.1712, อ.8736, อ.8737, อ.25962 - ที่ดินโครงการ Arise เจริญเมือง อ.6198, อ.40335, อ.118423 – 118425, อ.118486, อ.118487, อ.137276, อ.137277 - บุคคลค้ำประกัน - 1) นายปรีดิกร บุณุปกรณ์ - 2) นางอารีย์ อุดมศิริราษฎร์ - บริษัทค้ำประกัน - 1) บริษัท บอร์เกอร์ จำกัด - 2) บริษัท อรสิริ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด - 3) บริษัท กีฬาพร จำกัด - 4) บริษัท อรสิริ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) 	<ul style="list-style-type: none"> - โครงการ Astra Sky River โครงการ The Astra และโครงการ อรสิริ 12 (Belive สันทราย-แม่ใจ) ผู้ออกตัวตกลงชำระคือเงินต้นไม่ต่ำกว่าร้อยละที่กำหนด ของราคายาวแต่ละชุด เพื่อปลอดจำนองอาคารโครงการ โดยเมื่อชำระคืนแล้วไม่สามารถเบิกตัวกลับใหม่ได้ (non-revolving)
6. วงเงินกู้ยืมระยะสั้น (Bridging Loan)	220.00	25 พ.ค. 2566	1 ปี	220.00	<ul style="list-style-type: none"> - โฉนดโครงการ Habitat สมโชค อ.89160, อ.89170, อ.90295, อ.94028, อ.94029, อ.95302, อ.139059, น.ส.3 ก. เลวที่ 759 	<ul style="list-style-type: none"> - ต้องจัดทำวงเงินหลักโครงการ Habitat สมโชคต่อภายใน 1 ปี นับตั้งแต่เบิกเงินกู้ค่าที่ดิน (Bridging Loan)
7. วงเงินกู้ยืมระยะยาว (Term Loan) ค่าพัฒนาที่ดิน และก่อสร้างโครงการ Habitat สมโชค	180.00	25 พ.ค. 2566	1 ปี	-	<ul style="list-style-type: none"> - โฉนดโครงการ Habitat สมโชค อ.89160, อ.89170, อ.90295, อ.94028, อ.94029, อ.95302, อ.139059, น.ส.3 ก. เลวที่ 759 	



การประกอบธุรกิจและ
ผลการดำเนินงาน



การกำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน



เอกสารแนบ

ประเภทวงเงิน	วงเงินรวม (ล้านบาท)	วันที่ทำ สัญญา	ระยะเวลาสิ้นสุด	ภาระหนี้สิน ณ 31 ธ.ค. 67	หลักประกัน	เงื่อนไขที่สำคัญอื่น
8. ตั้งสัญญาใช้เงิน (PN)	170.00	18 ก.ค. 2566	1 ปี	68.75	<ul style="list-style-type: none">- ห้องชุดโครงการ ดี แอสตรา อาคาร เอ และ บี จำนวน 37 ห้องชุด- ห้องชุดโครงการ แอสตรา สกาย ริเวอร์ จำนวน 199 ห้องชุด- ดินโครงการ อรสิริน 10 ไร่.1730, ไร่.1734, ไร่.1735, ไร่.1869, ไร่.22758, ไร่.43910- ที่ดินโครงการ อรสิริน 15 ไร่.1437, ไร่.1517, ไร่.1707, ไร่.1711, ไร่.1712, ไร่.8736, ไร่.8737, ไร่.25962- ที่ดินโครงการ Arise เจริญเมือง ไร่.6198, ไร่.40335, ไร่.118423 – 118425, ไร่.118486, ไร่.118487, ไร่.137276, ไร่.137277	<ul style="list-style-type: none">- ปลอตชำระด้วยโครงการ The Astra และ Astra Sky River โดยลำดับชำระเป็นวงเงินตัวสัญญาใช้เงิน 600, 70, และ 170 ล้านบาท ตามลำดับ- ให้มีการชำระหนี้ขั้นต่ำ 21.25 ล้านบาท ทุก ๆ 3 เดือน- ให้มีการจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจจำนวน 170 ล้านบาท
9. ตั้งสัญญาใช้เงิน (PN)	70.00	20 พ.ย. 2566	1 ปี	70.00	<ul style="list-style-type: none">- ห้องชุดโครงการ ดี แอสตรา อาคาร เอ และ บี จำนวน 36 ห้องชุด- ห้องชุดโครงการ แอสตรา สกาย ริเวอร์ จำนวน 179 ห้องชุด- ดินโครงการ อรสิริน 10 ไร่.1730, ไร่.1734, ไร่.1735, ไร่.1869, ไร่.22758, ไร่.43910- ที่ดินโครงการ อรสิริน 15 ไร่.1437, ไร่.1517, ไร่.1707, ไร่.1711, ไร่.1712, ไร่.8736, ไร่.8737, ไร่.25962- ที่ดินโครงการ Arise เจริญเมือง ไร่.6198, ไร่.40335, ไร่.118423 – 118425, ไร่.118486, ไร่.118487, ไร่.137276, ไร่.137277	<ul style="list-style-type: none">- ปลอตชำระด้วยโครงการ The Astra และ Astra Sky River โดยลำดับชำระเป็นวงเงินตัวสัญญาใช้เงิน 600, 70, และ 170 ล้านบาท ตามลำดับ- ให้มีการชำระหนี้ขั้นต่ำ 8.75 ล้านบาท ทุก ๆ 3 เดือน
สถาบันทางการเงินแห่งที่ 5						
1. วงเงินกู้ยืมระยะยาว (Term Loan) ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าสาธารณูปโภค โครงการ Habitat วงแหวน-สันกำแพง (ORN8)	195.00	4 ต.ค. 2564	3 ปี	29.56	<ul style="list-style-type: none">- โฉนดโครงการ Habitat วงแหวน-สันกำแพง (ORN8) 306 แปลง- บุคคลอ้างอิง 1) นางอารีย์ อุดมศิริสร้าง 2) นายปรีดิทร บุรณุปากรณ์	<ul style="list-style-type: none">- ผู้ขอสินเชื่อจะนำเงินไม่น้อยกว่าร้อยละ ที่กำหนด ระยะเวลาขายบ้านแต่ละยูนิตมาชำระคืนต้นเงินกู้ เพื่อดำเนินการปลอตจำนวนที่ดินพร้อมบ้านแต่ละยูนิต
2. วงเงินเบิกเกินบัญชี (OD) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนใน โครงการ Habitat วงแหวน-สันกำแพง (ORN8)	5.00	4 ต.ค. 2564	ไม่มีกำหนดระยะเวลา	-		



ประเภทวงเงิน	วงเงินรวม (ล้านบาท)	วันที่ทำ สัญญา	ระยะเวลาสิ้นสุด	ภาระหนี้สิน ณ 31 ธ.ค. 67	หลักประกัน	เงื่อนไขที่สำคัญอื่น
3. วงเงินกู้ยืมระยะยาว (Term Loan) ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่า สาธารณูปโภค โครงการ belive รอมโซด	135.30	30 มิ.ย. 2565	42 เดือน	-	- โฉนดโครงการ บีลฟ รอมโซด และโฉนดออกโครงการจัดสรร จ.127185, จ.127613, จ.137960	- ผู้ขอสินเชื่อจะนำเงินไปน้อยกว่า ร้อยละ ที่กำหนด พوراขาย บ้านแต่ละยูนิตมาชำระคืนต้น เงินกู้ เพื่อดำเนินการปลอด จำนองที่ดินพร้อมบ้านแต่ละ ยูนิต
4. วงเงินเบิกเกินบัญชี (OD) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โครงการ belive รอมโซด	5.00	30 มิ.ย. 2565	ไม่มีกำหนดระยะเวลา	-		
5. หนังสือค้ำประกัน (LG) โครงการ belive รอมโซด	18.00	30 มิ.ย. 2565	1 ปี นับตั้งแต่วันที่ทำ สัญญา	-	- บุคคลค้ำประกัน 1) นางอารีย์ อุดมศิริราษฎร์ 2) นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์	
6. วงเงินกู้ยืมระยะสั้น (Bridging Loan)	81.60	26 มิ.ย. 2566	30 ก.ย. 2567	81.60	- โฉนดโครงการ อรสิริน วิลล่า สันทราย จ.23107, จ.25829, จ.25830, จ.25836, จ.25915 - บุคคลค้ำประกัน 1) นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ 2) นายบุญเลิศ บุรณุปกรณ์	
สถาบันทางการเงินแห่งที่ 6						
1. วงเงินกู้ยืมระยะยาว (Term Loan) ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้างและ ค่าสาธารณูปโภค โครงการ Habitat Super	390.80	22 เม.ย. 2565	5 ปี	137.46	- โฉนดโครงการ Habitat Super และโฉนดออกโครงการจัดสรร จ.9331 - บุคคลค้ำประกัน 1) นางอารีย์ อุดมศิริราษฎร์ 2) นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์	- จะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อ ส่วนทุน (D/E Ratio) ไว้ในอัตรา ไม่เกินสัดส่วนที่กำหนด
2. วงเงินเบิกเกินบัญชี (OD) เพื่อใช้เป็น เงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โครงการ Habitat Super	5.00	22 เม.ย. 2565	ไม่มีกำหนดระยะเวลา	-		
3. หนังสือค้ำประกัน (LG) โครงการ Habitat Super	87.00	22 เม.ย. 2565	ไม่มีกำหนดระยะเวลา	-		
4. วงเงินกู้ยืมระยะยาว (Term Loan) ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้าง โครงการ The Next Jedyod 2-3	95.58	28 ก.ย. 2566		27.79		



การประกอบธุรกิจและ
ผลการดำเนินงาน



การกำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน



เอกสารแนบ

ประเภทวงเงิน	วงเงินรวม (ล้านบาท)	วันที่ทำ สัญญา	ระยะเวลาสิ้นสุด	ภาระหนี้สิน ณ 31 ธ.ค. 67	หลักประกัน	เงื่อนไขที่สำคัญอื่น
5. วงเงินเบิกเกินบัญชี (OD) เพื่อใช้เป็น เงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โครงการ The Next Jedyod 2-3	4.00	28 ก.ย. 2566		-	- โฉนดโครงการ The Next Jedyod 2-3 (ฉ. 17926, 139757) - บุคคลค้ำประกัน 1) นางอารีย์ อุดมศิริธำรง 2) นายปรีดิทร บุรณุปาทรณ์	
สถาบันทางการเงินแห่งที่ 7						
1. วงเงินกู้ยืมระยะยาว (Term Loan) ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้างและ ค่าสาธารณูปโภค โครงการ อรสิริน วิลล่า โซดนา	173.00	18 ก.ค. 2565	4 ปี	86.20	- โฉนดโครงการ อรสิริน วิลล่า โซดนา (ฉ. 88812, 88998, 79920 และ 36352) - บุคคลค้ำประกัน 1) นายปรีดิทร บุรณุปาทรณ์	- ผู้ขอสินเชื่อสามารถปลอด จำนองแปลงย่อย ในสัดส่วน ไม่น้อยกว่าร้อยละ ที่กำหนด ของราคาซื้อขายตามสัญญา ซื้อขายแต่ละแปลง
2. วงเงินเบิกเกินบัญชี (OD) เพื่อใช้เป็น เงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โครงการ อรสิริน วิลล่า โซดนา	10.00	18 ก.ค. 2565	ไม่มีกำหนดระยะเวลา	-		
3. หนังสือค้ำประกัน (LG) โครงการ อรสิริน วิลล่า โซดนา	30.00	18 ก.ค. 2565	1 ปี นับตั้งแต่วันที่ ทำสัญญา	-		
รวม	4,039.10			1,179.65		



3. เครื่องหมายการค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีเครื่องหมายการค้า ที่ขึ้นทะเบียนแล้ว 6 รายการ และอยู่ระหว่างการขอขึ้นทะเบียนจำนวน 3 รายการ โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. เครื่องหมายการค้าที่ได้ขึ้นทะเบียนแล้ว

รูปแบบเครื่องหมาย/ ลิขสิทธิ์	ประเภทสินค้า/บริการ	ชื่อเจ้าของ	เลขทะเบียน/ ประเทศที่จดทะเบียน	ระยะเวลาคุ้มครอง
	จัดการเกี่ยวกับที่ดิน และบ้านจัดสรร	บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	221110909	ระยะเวลา 10 ปี (สิ้นสุด ณ วันที่ 6 มิถุนายน 2574)
	บ้านเดี่ยว	บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด	220128683	ระยะเวลา 10 ปี (สิ้นสุด ณ วันที่ 24 สิงหาคม 2575)
	คอนโดมิเนียม (High rise)	บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด	220128684	ระยะเวลา 10 ปี (สิ้นสุด ณ วันที่ 24 สิงหาคม 2575)
	คอนโดมิเนียม (High rise)	บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด	220128685	ระยะเวลา 10 ปี (สิ้นสุด ณ วันที่ 24 สิงหาคม 2575)
	คอนโดมิเนียม (Low rise)	บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด	220128686	ระยะเวลา 10 ปี (สิ้นสุด ณ วันที่ 24 สิงหาคม 2575)
	อาคารพาณิชย์	บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด	220128678	ระยะเวลา 10 ปี (สิ้นสุด ณ วันที่ 24 สิงหาคม 2575)

2. เครื่องหมายการค้าที่อยู่ระหว่างการขึ้นทะเบียน

ชื่อเครื่องหมายการค้า	ประเภทโครงการ	ชื่อเจ้าของ	เลขที่คำขอ	วันที่ขอขึ้นทะเบียน
	บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, ทาวน์โฮม	บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	220128679	อยู่ระหว่างการโอนเครื่องหมาย
	บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด	บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	220128680	อยู่ระหว่างการอุทธรณ์คำสั่ง
	บ้านเดี่ยว	บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	220128681	อยู่ระหว่างการอุทธรณ์คำสั่ง



การประกอบธุรกิจและ
ผลการดำเนินงาน



การกำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน



เอกสารแนบ



เอกสารแนบ 5

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ (ฉบับเต็ม) และจรรยาบรรณธุรกิจ (ฉบับเต็ม)

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ได้ประกาศนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจ ตลอดจนนโยบายและแนวปฏิบัติที่สำคัญอื่นๆ ได้แก่ นโยบายการทำรายการระหว่างกันและนโยบายการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นโยบายการทำรายการระหว่างกันและนโยบายการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี, ข้อพึงปฏิบัติ (Code of Conduct) และจรรยาบรรณทางธุรกิจ (Code of Ethics), นโยบายการบริหารความเสี่ยง, นโยบายการลงทุนและการกำกับดูแลการดำเนินงานบริษัท ย่อยหรือบริษัทร่วม, นโยบายการกำกับดูแลบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจหลัก, นโยบายการทำรายการระหว่างกันของบริษัทในกลุ่ม, นโยบายการใช้ข้อมูลภายในบริษัท, นโยบายการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์, นโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล,

นโยบายการต่อต้านการทุจริตหรือคอร์รัปชัน, นโยบายการแจ้งเบาะแสการกระทำผิด (Whistle Blowing Policy), นโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม และนโยบายการจ่ายเงินปันผล, นโยบายการรายงานการเปลี่ยนแปลงถือครองหลักทรัพย์ฯ, นโยบายด้านภาษี, นโยบายความหลากหลายของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งได้เปิดเผยไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท www.ornsirin.co.th โดยสามารถศึกษารายละเอียดได้ตามรหัสคิวอาร์ (QR Code) ที่แนบไว้ด้านล่างนี้



กฎบัตรคณะกรรมการชุดต่างๆ

อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ ซึ่งได้รายงานไว้ในหัวข้อ “โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ” โดยบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ได้ประกาศกฎบัตรคณะกรรมการชุดต่างๆ ซึ่งได้เปิดเผยไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท www.ornsirin.co.th โดยสามารถศึกษารายละเอียดได้ตามรหัสคิวอาร์ (QR Code) ที่แนบไว้ด้านล่างนี้





เอกสารแนบ 6

รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท อีสติน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ซึ่งเป็นผู้ทรงคุณวุฒิ มีความเป็นอิสระ มีความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ ซึ่งจะสนับสนุนให้คณะกรรมการตรวจสอบมีการปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีนายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ นายพงษ์ภาณุ เศวตรุนทร์ และนายวิเชียร ชวลิต^{1/} เป็นกรรมการตรวจสอบ โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทและตามที่กฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบกำหนดไว้ ซึ่งสอดคล้องตามแนวทางปฏิบัติที่ดีของคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2567 คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมทั้งสิ้นจำนวน 5 ครั้ง โดยกรรมการตรวจสอบทุกท่านได้เข้าร่วมประชุมตามรายละเอียดดังนี้

รายชื่อกรรมการ			จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม
1. นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ	ประธานกรรมการตรวจสอบ		5/5 ครั้ง
2. นายพงษ์ภาณุ เศวตรุนทร์	กรรมการตรวจสอบ		5/5 ครั้ง
3. นายวิเชียร ชวลิต ^{1/}	กรรมการตรวจสอบ		2/2 ครั้ง
4. นายนิพล ตั้งจิรวงษ์ ^{2/}	กรรมการตรวจสอบ		2/2 ครั้ง

หมายเหตุ 1/ นายวิเชียร ชวลิต ได้รับแต่งตั้งให้เป็นตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ ตั้งแต่วันที่ 10 พฤษภาคม 2567
2/ นายนิพล ตั้งจิรวงษ์ ลาออกจากตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ ตั้งแต่วันที่ 9 พฤษภาคม 2567

โดยในปี 2567 คณะกรรมการตรวจสอบมีการปฏิบัติหน้าที่ที่สำคัญ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

การสอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานและตรวจสอบรายงานทางการเงินรายไตรมาสและรายงานทางการเงินประจำปี 2567 ของบริษัทและบริษัทย่อย ร่วมกับฝ่ายจัดการและผู้สอบบัญชี โดยได้สอบทานประเด็นที่มีสาระสำคัญ ความถูกต้องครบถ้วนของงบการเงิน การปรับปรุงรายการบัญชีที่สำคัญ การเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ ขอบเขตการตรวจสอบและความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี เพื่อให้มั่นใจว่าการจัดทำรายงานทางการเงินเป็นไปตามข้อกำหนดของมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป มีความถูกต้อง ครบถ้วน เชื่อถือได้ และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายงานทางการเงินดังกล่าวได้แสดงรายการอย่างถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานการเงิน จึงให้ความเห็นชอบรายงานทางการเงินดังกล่าวซึ่งเป็นรายงานความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข

นอกจากนี้ ได้มีการประชุมหารือกับผู้สอบบัญชีจำนวน 1 ครั้ง เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567 โดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมเพื่อหารือกันอย่างอิสระเกี่ยวกับความเห็นของผู้สอบบัญชี การได้รับข้อมูลทางการเงินอย่างเพียงพอและเหมาะสม ความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ รวมถึงเรื่องสำคัญจากการตรวจสอบ (Key Audit Matters) โดยผู้สอบบัญชีไม่พบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญแต่อย่างใด

การสอบทานรายการระหว่างกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายการระหว่างกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัทและบริษัทย่อยทุกไตรมาส เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และเพื่อให้มั่นใจว่ารายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นรายการที่ดำเนินการตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ ไม่มีการถ่ายเทผลประโยชน์ใดๆ และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท รวมทั้งได้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอตามระเบียบ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า ลักษณะรายการระหว่างกันของบริษัทที่เกิดขึ้นระหว่างปีเป็นรายการที่เข้าข่ายเป็นรายการธุรกรรมทางการค้าปกติที่มิเกี่ยวข้องการค้าทั่วไปและเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ ซึ่งไม่มีรายการที่เข้าข่ายเป็นลักษณะรายการระหว่างกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์แต่อย่างใด



การสอบทานระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานการประเมินระบบควบคุมภายในร่วมกับฝ่ายจัดการและผู้ตรวจสอบภายในที่จ้างจากภายนอก (Internal Audit Outsource) ตลอดจนติดตามผลการแก้ไขจากประเด็นคงค้างในการประเมินระบบควบคุมภายในครั้งก่อนเป็นประจำทุกไตรมาส รวมถึงการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในตามแบบประเมินของสำนักงาน ก.ล.ต. โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ และเหมาะสม ซึ่งไม่พบข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในที่อาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบยังให้ข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัท เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามกฎระเบียบ ข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติที่ดีที่สุด (Best practice) ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีระบบควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมต่อการดำเนินงาน

การพิจารณาเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาคัดเลือก และเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี รวมทั้งกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2567 โดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงานในปีที่ผ่านมา คุณสมบัตินี้ ความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ และความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี อีกทั้ง การไม่มีความสัมพันธ์ และ/หรือมีส่วนได้เสียกับบริษัท บริษัทย่อย ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีดังกล่าวแต่อย่างใด ซึ่งค่าตอบแทนดังกล่าวเหมาะสมกับจำนวนงานที่ต้องรับผิดชอบแล้ว ดังนั้น คณะกรรมการตรวจสอบจึงได้เสนอแต่งตั้งนางสุวิมล กฤตยาเกียรติ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 2982 นายวิโรจน์ สัจจธรรมบุญ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5128 และนางสาวสมจินตนา พลศิริรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5599 ในนามของบริษัท สอบบัญชี ดีไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อยประจำปี 2567 ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติต่อไป

การพิจารณาแต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายในและค่าตอบแทนผู้ตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายในและกำหนดค่าตอบแทนผู้ตรวจสอบภายในประจำปี 2567 โดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงานในปีที่ผ่านมา คุณสมบัตินี้ ความรู้ ความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ของผู้ตรวจสอบภายใน ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคุณสมบัตินี้ของบริษัท ไอเอ ซิกเนเจอร์ จำกัด และนายสุริย ตาณวานิชกุล ตำแหน่งกรรมการผู้จัดการของบริษัท ไอเอ ซิกเนเจอร์ จำกัด แล้วมีความเห็นว่า มีความเหมาะสมกับการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว เนื่องจากมีความเป็นอิสระและมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายใน นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาอนุมัติแผนงานตรวจสอบภายในประจำปี 2567 โดยครอบคลุมถึงกรรมทางธุรกิจและกระบวนการงานที่สำคัญของบริษัท พร้อมทั้งการติดตามผลการปฏิบัติงานของผู้ตรวจสอบภายในให้ข้อเสนอแนะในการแก้ไขเพื่อจะนำไปสู่การปรับปรุงการควบคุมภายในที่ดี เพื่อให้มั่นใจว่าการควบคุมภายในเป็นไปตามนโยบายของบริษัทและมีการควบคุมภายในที่เพียงพอและมีความเหมาะสม

การสอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ ซึ่งไม่ได้รับรายงานจากฝ่ายจัดการ ผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน และการร้องเรียนจากบุคคลภายนอก จึงทำให้มั่นใจได้ว่าบริษัทดำเนินการธุรกิจภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ

การสอบทานและกำกับดูแลตามนโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการกำกับการปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยจัดให้มีช่องทางการร้องเรียนแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียนการกระทำเกี่ยวกับทุจริตคอร์รัปชัน การกระทำผิดจรรยาบรรณธุรกิจผ่านทางอีเมลและเว็บไซต์ของบริษัท รวมทั้งจัดให้มีการอบรมให้ความรู้พนักงานเกี่ยวกับการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน ทั้งนี้ จากผลการตรวจสอบ ไม่พบข้อบกพร่องและข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชันแต่อย่างใด ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทมีการกำกับการปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างเพียงพอเหมาะสม

โดยสรุป คณะกรรมการตรวจสอบได้ติดตามการดำเนินงานของบริษัท ตามขอบเขต อำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย โดยใช้ความรู้ ความสามารถด้วยความระมัดระวังและรอบคอบ และมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่โดยได้รับข้อมูลและความร่วมมือเป็นอย่างดีจากฝ่ายจัดการ คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทได้จัดทำรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องในสาระสำคัญตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน บริษัทมีการเปิดเผยข้อมูลรายการระหว่างกันหรือรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างถูกต้องและเพียงพอ มีการประเมินระบบควบคุมภายในและความเพียงพอของระบบควบคุมภายในที่เหมาะสม รวมถึงมีการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง ครบถ้วน มีการกำกับดูแลเป็นไปตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

บริษัท อีสัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ

ประธานกรรมการตรวจสอบ



เอกสารแนบ 7

แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน บริษัท อีสริณ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) สำหรับปี 2567

(1) การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment)

1. องค์กรแสดงถึงความยึดมั่นในคุณค่าของความซื่อตรง (Integrity) และจริยธรรม (Ethical)

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>1.1 คณะกรรมการและผู้บริหารกำหนดแนวทาง และมีการปฏิบัติที่อยู่บนหลักความซื่อตรงและการรักษาจรรยาบรรณในการดำเนินงาน ที่ครอบคลุมถึง</p> <p>1.1.1 การปฏิบัติหน้าที่ประจำวัน และการตัดสินใจในเรื่องต่างๆ</p> <p>1.1.2 การปฏิบัติต่อลูกค้า ลูกจ้าง และบุคคลภายนอก</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม :</p> <p>บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญที่จะช่วยส่งเสริมการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพ และมีการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน ซึ่งจะนำไปสู่ประโยชน์สูงสุดต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย ตั้งแต่พนักงาน ผู้ลงทุน ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ รวมทั้งจัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยครอบคลุมเนื้อหาหลักการสำคัญตั้งแต่โครงสร้าง บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ จนถึงหลักการในการบริหารงานของผู้บริหารอย่างโปร่งใส ชัดเจน และสามารถตรวจสอบได้เพื่อเป็นแนวทางในการบริหารองค์กร และมีจัดทำข้อพึงปฏิบัติและจริยธรรมทางธุรกิจ ซึ่งครอบคลุมถึงความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย (การปฏิบัติต่อลูกค้า ผู้ถือหุ้น นักลงทุน พนักงาน บุคคลภายนอก ความสัมพันธ์กับภาครัฐ และชุมชน และสิ่งแวดล้อม) รวมถึงบทลงโทษ หากฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม เป็นต้น เพื่อยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่</p>	✓	
<p>1.2 มีข้อกำหนดที่เป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อตรงและรักษาจรรยาบรรณที่ครอบคลุมถึง</p> <p>1.2.1 มีข้อกำหนดเกี่ยวกับจริยธรรม (Code of Conduct) สำหรับผู้บริหารและพนักงานที่เหมาะสม</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม :</p> <p>บริษัทกำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งระบุถึงบทบาทความรับผิดชอบของคณะกรรมการ, ความมีอิสระ เป็นต้น และมีกำหนดข้อพึงปฏิบัติและจริยธรรมทางธุรกิจ อย่างเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมุ่งหวังให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทดำเนินธุรกิจและ/หรือปฏิบัติหน้าที่โดยถือปฏิบัติตามจริยธรรมธุรกิจ</p> <p>1.2.2 มีข้อกำหนดห้ามผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกิจการ ซึ่งรวมถึงการห้ามคอร์รัปชันอันทำให้เกิดความเสียหายต่อองค์กร</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม :</p> <p>บริษัทมีข้อกำหนดห้ามผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกิจการ ซึ่งรวมถึงการห้ามคอร์รัปชันอันทำให้เกิดความเสียหายต่อองค์กร โดยมีบทลงโทษที่เหมาะสม หากมีการฝ่าฝืนข้อกำหนดข้างต้น</p> <p>1.2.3 มีบทลงโทษที่เหมาะสมหากมีการฝ่าฝืนข้อกำหนดข้างต้น</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม :</p> <p>บริษัทมีบทลงโทษที่เหมาะสมหากพบการฝ่าฝืนข้อกำหนดข้างต้น โดยมีกำหนดแนวทางการสืบสวนและบทลงโทษอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>1.2.4 มีการสื่อสารข้อกำหนดและบทลงโทษข้างต้นให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบ เช่น รวมอยู่ในการปฐมนิเทศพนักงานใหม่ ให้พนักงานลงนามรับทราบข้อกำหนดและบทลงโทษเป็นประจำทุกปี รวมทั้งมีการเผยแพร่ code of conduct ให้แก่พนักงานและบุคคลภายนอกได้รับทราบ</p>	✓	



คำถาม

ใช่

ไม่ใช่

ความเห็นเพิ่มเติม :

บริษัทสื่อสารข้อกำหนดและบทลงโทษให้พนักงานใหม่ พร้อมทั้งลงนามรับทราบจรรยาบรรณธุรกิจอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร ณ วันที่ปฐมนิเทศพนักงาน รวมถึงสื่อสารให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบ ผ่านช่องทางการสื่อสารของบริษัท ดังนี้

- 1) บอร์ดประชาสัมพันธ์ของบริษัท
- 2) เอกสารในการปฐมนิเทศ
- 3) ผ่าน Website : www.hrnrsirin.com
- 4) ผ่านระบบ Intranet Website : <http://49.231.205.148> (ORNSIRIN TOGETHER)
- 5) ไลน์กลุ่มข่าวสารจาก HR

1.3 มีกระบวนการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติตาม Code of Conduct

✓

1.3.1 การติดตามและประเมินผลโดยหน่วยงานตรวจสอบภายในหรือหน่วยงานกำกับดูแลการปฏิบัติ (compliance unit)

ความเห็นเพิ่มเติม :

บริษัทกำหนดให้ตรวจสอบ (Audit Program) กระบวนการประเมิน Fraud Risk Management ในขั้นตอนการปฏิบัติงาน เช่น การประเมินและตรวจสอบขั้นตอนการจัดซื้อ จัดจ้าง เป็นต้น และมอบหมายให้ผู้ตรวจสอบภายใน เป็นผู้รายงานและสอบทานผลการตรวจสอบภายในโดยให้ข้อแนะนำและติดตามการแก้ไขตามรายงานผลการตรวจสอบในประเด็นที่สำคัญ

1.3.2 การประเมินตนเองโดยผู้บริหารและพนักงาน

ความเห็นเพิ่มเติม :

บริษัทมีประเมินผลการดำเนินงานประจำปีของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการรายบุคคล เพื่อพิจารณา ทบทวนผลงาน ปัญหาและอุปสรรค อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

และประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปี โดยให้พนักงานประเมินผล การปฏิบัติงานตนเอง และส่งให้ผู้บังคับบัญชาประเมิน อย่างเป็นลายลักษณ์อักษร อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

1.3.3 การประเมินโดยผู้เชี่ยวชาญที่เป็นอิสระจากภายนอกองค์กร

ความเห็นเพิ่มเติม :

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาคัดเลือกที่ปรึกษาด้านการตรวจสอบภายใน บริษัท ไอเอ ซิกเนเจอร์ จำกัด ซึ่งมี ความเป็นอิสระ ประสิทธิภาพการเชี่ยวชาญของทีมนักตรวจสอบ ความเข้าใจธุรกิจ และมีการเสนอค่าบริการที่ปรึกษาที่ราคา มีความเหมาะสม อีกทั้งได้พิจารณาและมีมติเห็นชอบคัดเลือกผู้สอบบัญชีและค่าสอบบัญชี เสนอให้คณะกรรมการบริษัท ขออนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เพื่อแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้สอบบัญชี ซึ่งมีความเป็นอิสระ มีความรู้ และความเชี่ยวชาญ

1.4 มีการจัดการอย่างทันเวลา หากพบการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับความซื่อตรงและการรักษาจรรยาบรรณ

✓

1.4.1 มีกระบวนการที่ทำให้สามารถตรวจพบการฝ่าฝืนได้ภายในเวลาที่เหมาะสม

ความเห็นเพิ่มเติม :

บริษัทกำหนดนโยบายกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งระบุเกี่ยวกับการดำเนินการที่คำนึงถึงจริยธรรม ผลกระทบต่อสังคมฯฯ โดยมีระบบการติดตามผลการปฏิบัติงานและทบทวนเป็นประจำ รวมถึงต้องกำกับดูแลกิจการ ติดตามให้เป็นไปตามกฎหมาย และมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

บริษัทกำหนดนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน และนโยบายการแจ้งเบาะแสการกระทำผิดและการทุจริต ระบุถึง การกำหนดเกณฑ์และแนวปฏิบัติเพื่อป้องกันมิให้บริษัท และพนักงานฝ่าฝืนกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการสืบสวน การทบทวน และการติดตาม พร้อมช่องทางการแจ้งเบาะแส และข้อร้องเรียน อย่างครบถ้วน

กำหนดให้สอบทานตามระเบียบอำนาจอนุมัติ ณ จุดตรวจสอบต่างๆ เช่น การอนุมัติจ่ายเงิน, การอนุมัติขอซื้อ หรือสั่งซื้อสินค้า

1.4.2 มีกระบวนการที่ทำให้สามารถลงโทษหรือจัดการกับการฝ่าฝืนได้อย่างเหมาะสมและภายในเวลาอันควร

ความเห็นเพิ่มเติม :

บริษัทกำหนดขั้นตอนการลงโทษทางวินัย หากพบการกระทำผิดของพนักงาน หรือมีกรณีสงสัยว่าพนักงานกระทำผิดวินัย โดยมีพยานหลักฐานหรือไม่มีพยานหลักฐาน ผู้บังคับบัญชาโดยตรงของพนักงานจะดำเนินการสอบสวนหรือพิจารณาเบื้องต้นเพื่อหาข้อเท็จจริง หากมีมูลจะดำเนินการทางวินัยทันที

1.4.3 มีการแก้ไขการกระทำที่ขัดต่อหลักความซื่อตรงและการรักษาจรรยาบรรณอย่างเหมาะสมและภายในเวลาอันควร

ความเห็นเพิ่มเติม :

เมื่อเกิดการกระทำที่ขัดต่อหลักความซื่อตรงและการรักษาจรรยาบรรณ บริษัทมีการกำหนดบทลงโทษทางวินัย เพื่อไม่ให้เกิดเหตุการณ์ซ้ำ นอกจากนี้ บริษัทยังมอบหมายให้ฝ่ายทรัพยากรบุคคลเร่งดำเนินการสื่อสารไปยังพนักงานทุกระดับ เพื่อย้ำให้ทราบถึงขั้นตอนการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และ นโยบายการแจ้งเบาะแสการกระทำผิด



2. คณะกรรมการมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหาร และทำหน้าที่กำกับดูแล (Oversight) และพัฒนาการดำเนินการด้านการควบคุมภายใน

คำถาม		ใช่	ไม่ใช่
2.1	มีการกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการแยกจากฝ่ายบริหาร โดยได้สงวนสิทธิ์อำนาจเฉพาะของคณะกรรมการไว้ อย่างชัดเจน ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยและฝ่ายจัดการ ไว้อย่างชัดเจนเป็นลายลักษณ์อักษรในกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท กฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ รวมถึงการกำหนด ตารางอำนาจในการอนุมัติซึ่งได้มีการแบ่งแยกอำนาจอนุมัติการดำเนินงานและเข้าทำธุรกรรมต่างๆ ระหว่างคณะกรรมการและ ฝ่ายจัดการไว้อย่างชัดเจน	✓	
2.2	คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีการกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจนและวัดผลได้ เพื่อเป็นแนวทางในการ ปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงาน ความเห็นเพิ่มเติม : คณะกรรมการบริษัท กำหนดวิสัยทัศน์และพันธกิจ ทิศทางในการดำเนินธุรกิจ นโยบายเป้าหมาย แผนธุรกิจ และงบประมาณ ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ตลอดจนกำกับดูแลให้ผู้บริหารบริหารงานให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้ รวมถึงมี ประสิทธิภาพและเกิดประสิทธิผลภายใต้กรอบของกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับ มติที่ประชุมกรรมการและมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความรับผิดชอบ ซื่อสัตย์สุจริต ะมัดระวัง ตามหลักการปฏิบัติที่ดี ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทยังติดตามและประเมินผล การปฏิบัติหน้าที่ของฝ่ายจัดการอย่างต่อเนื่องสม่ำเสมอ เพื่อให้บรรลุกลยุทธ์และเป็นไปตามแผนงานและงบประมาณที่วางไว้ ซึ่งบริษัทกำหนดดัชนีชี้วัดความสำเร็จ (OKR) ประจำปีของบริษัทและของแต่ละฝ่ายงาน	✓	
2.3	คณะกรรมการกำกับดูแลให้บริษัทกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการและผู้บริหารให้ถูกต้องตามกฎหมาย กฎบัตร ซึ่งครอบคลุมบทบาทที่สำคัญของคณะกรรมการตรวจสอบ ผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้รับผิดชอบต่อรายงานทางการเงิน ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทกำหนดบทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท, คณะกรรมการตรวจสอบ, คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล เป็นต้น ซึ่งระบุไว้อย่างชัดเจนในกฎบัตรคณะกรรมการ โดยครอบคลุมถึงการสอบทาน ให้บริษัทมีรายงานทางการเงินอย่างถูกต้อง ได้กำหนดบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารไว้เป็นลายลักษณ์อักษร คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาคัดเลือกที่ปรึกษาด้านการตรวจสอบภายใน บริษัท ไอเอ ซิกเนเจอร์ จำกัด ซึ่งมีความเป็นอิสระ ประสบการณ์ความเชี่ยวชาญของทีมนักตรวจสอบ ความเข้าใจธุรกิจ คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาและมีมติเห็นชอบคัดเลือกผู้สอบบัญชีและค่าสอบบัญชี เสนอให้คณะกรรมการบริษัทขออนุมัติ จากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เพื่อแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก บริษัท สอบบัญชี ดี โอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้สอบบัญชี ซึ่งมีความเป็นอิสระ มีความรู้ และความเชี่ยวชาญ	✓	
2.4	คณะกรรมการเป็นผู้มีความรู้เกี่ยวกับธุรกิจของบริษัท และมีความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัท หรือสามารถขอคำแนะนำ จากผู้เชี่ยวชาญในเรื่องนั้นๆได้ ความเห็นเพิ่มเติม : คณะกรรมการของบริษัท ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิจากหลากหลายอุตสาหกรรมที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์ ในหลากหลายด้าน ซึ่งเกี่ยวข้องสนับสนุนธุรกิจของบริษัท นอกจากนี้คณะกรรมการสามารถว่าจ้างที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ เฉพาะด้านได้ตามความเหมาะสม	✓	
2.5	คณะกรรมการประกอบด้วยกรรมการอิสระที่มีความรู้ ความสามารถน่าเชื่อถือ และมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่อย่าง แท้จริง เช่น ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท ไม่มีความสัมพันธ์อื่นใด อันอาจมีอิทธิพลต่อการใช้ดุลพินิจและปฏิบัติหน้าที่ อย่างเป็นอิสระในจำนวนที่เหมาะสมเพียงพอ ความเห็นเพิ่มเติม : คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการอิสระและคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งเป็นผู้ทรงคุณวุฒิและมีความเป็นอิสระ โดยไม่มีการถือหุ้นในบริษัทซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีความสัมพันธ์ต้องห้ามตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 รวมไปถึงคุณสมบัติเฉพาะตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ กจ.39/2559 และตามที่มีการประกาศ แก้ไขเพิ่มเติม	✓	
2.6	คณะกรรมการกำกับดูแลการพัฒนาและปฏิบัติเรื่องการควบคุมภายในองค์กร ซึ่งครอบคลุมทั้งการสร้างสภาพแวดล้อม การควบคุม การประเมินความเสี่ยง กิจกรรมการควบคุม ข้อมูลและการสื่อสาร และการติดตาม ความเห็นเพิ่มเติม : คณะกรรมการได้มีการติดตามผลประเมินการควบคุมภายในอย่างสม่ำเสมอ และผู้บริหารได้ให้ความสำคัญและกำกับให้มีการ แก้ไขตามข้อเสนอแนะของผู้ตรวจสอบภายใน ซึ่งจะสังเกตได้ว่ามีผลลัพธ์ในทางที่ดีขึ้นจากรายงานผลของผู้ตรวจสอบภายใน	✓	



3. ฝ่ายบริหารได้จัดให้มีโครงสร้างสายการรายงาน การกำหนดอำนาจในการสั่งการและความรับผิดชอบที่เหมาะสม เพื่อให้องค์กรบรรลุวัตถุประสงค์ ภายใต้การกำกับดูแล (Oversight) ของคณะกรรมการ

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>3.1 ผู้บริหารระดับสูงกำหนดโครงสร้างองค์กรที่สนับสนุนการบรรลุวัตถุประสงค์ของธุรกิจ โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมทั้งทางธุรกิจและกฎหมาย รวมถึงการจัดให้มีการควบคุมภายในอย่างมีประสิทธิภาพ เช่น แบ่งแยกหน้าที่ในส่วนงานที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดการตรวจสอบถ่วงดุลระหว่างกัน มีงานตรวจสอบภายในที่ขึ้นตรงกับกรรมการตรวจสอบ และมีสายการรายงานที่ชัดเจน เป็นต้น</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม :</p> <p>คณะกรรมการบริษัท ได้กำหนดโครงสร้างองค์กรให้สอดคล้องกับการปฏิบัติงานของบริษัท โดยแบ่งแยกหน้าที่ในส่วนงานที่สำคัญออกจากกันอย่างชัดเจน และมีการตรวจสอบและถ่วงดุลอำนาจระหว่างกัน โดยผู้ตรวจสอบภายใน สามารถรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ</p>	✓	
<p>3.2 ผู้บริหารระดับสูงกำหนดสายการรายงานในบริษัท โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ ความรับผิดชอบ และการสื่อสารข้อมูล</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม :</p> <p>บริษัทได้กำหนดโครงสร้างองค์กรขึ้นเพื่อแสดงถึงสายบังคับบัญชาที่ชัดเจน และเหมาะสมต่อการสื่อสารข้อมูลที่สำคัญในการปฏิบัติงาน นอกจากนี้ยังกำหนดตารางอำนาจอนุมัติ เพื่อกำหนดอำนาจหน้าที่ และลำดับขั้นในการดำเนินงานตามหน้าที่ ความรับผิดชอบ</p>	✓	
<p>3.3 มีการกำหนด มอบหมาย และจำกัดอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบอย่างเหมาะสมระหว่างคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหารระดับสูง ผู้บริหาร และพนักงาน</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม :</p> <p>บริษัทมีการกำหนดบทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งระบุเป็นลายลักษณ์อักษรที่ชัดเจนในกฎบัตรคณะกรรมการ และมีกำหนดอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหาร และพนักงานไว้ใน Job Description และตารางอำนาจอนุมัติเพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินงาน รวมถึงมอบอำนาจอย่างชัดเจนตามผังโครงสร้างองค์กรและผังโครงสร้างบุคลากรประจำฝ่าย</p>	✓	

4. องค์กรแสดงถึงความมุ่งมั่นในการมุ่งใจ พัฒนาและรักษาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>4.1 บริษัทมีนโยบายและวิธีการปฏิบัติเพื่อจัดหา พัฒนา และรักษาบุคลากรที่มีความรู้และความสามารถที่เหมาะสม และมีกระบวนการสอบทานนโยบายและวิธีการปฏิบัตินั้นอย่างสม่ำเสมอ</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม :</p> <p>บริษัทมีนโยบายให้ความสำคัญต่อทรัพยากรบุคคลในองค์กรเป็นอย่างมาก มีขั้นตอนการสรรหาเพื่อคัดเลือกบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถตรงกับลักษณะงาน และบริษัทให้ความสำคัญในการพัฒนาและรักษาบุคลากรที่มีความรู้ด้วยการจัดอบรมภายในและภายนอก เสริมสร้างระบบบริหารให้มีความโปร่งใส ส่งเสริมการทำงานเป็นทีม รับฟังความคิดเห็น และข้อเสนอแนะจากพนักงานทุกระดับอย่างเท่าเทียมและเสมอภาค</p>	✓	
<p>4.2 บริษัทมีกระบวนการประเมินผลการปฏิบัติงาน การให้แรงจูงใจหรือรางวัลต่อบุคลากรที่มีผลการปฏิบัติงานดี และการจัดการต่อบุคลากรที่มีผลงานไม่บรรลุเป้าหมาย รวมถึงการสื่อสารกระบวนการเหล่านี้ให้ผู้บริหารและพนักงานทราบ</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม :</p> <p>บริษัทมีการกำหนดดัชนีชี้วัดความสำเร็จ (OKR) ประจำปีของบริษัทและของแต่ละฝ่ายงาน รวมถึงมีกระบวนการประเมินผลการปฏิบัติงานให้แรงจูงใจหรือรางวัลต่อบุคลากรที่มีผลการปฏิบัติงานที่ดี โดยพนักงานที่ได้รับการพิจารณาคะแนนประเมินที่สูงจะได้รับผลตอบแทนสูงกว่าพนักงานที่มีผลการประเมินต่ำ เพื่อสร้างแรงจูงใจในการปฏิบัติงาน ผู้บังคับบัญชาให้คำแนะนำและพัฒนาพนักงานที่มีผลงานไม่บรรลุเป้าหมาย และบริษัท มีการจัดหลักสูตรอบรมเพื่อพัฒนาพนักงานให้มีผลปฏิบัติงานได้อย่างมีคุณภาพ และมีประสิทธิภาพดียิ่งขึ้น และบริษัทมีการกำหนดหลักเกณฑ์การจ่ายผลตอบแทนจากการขาย เพื่อเป็นการกระตุ้นยอดขายอย่างต่อเนื่องให้แก่พนักงานขาย</p>	✓	
<p>4.3 บริษัทมีกระบวนการแก้ไขปัญหาระบบหรือเตรียมพร้อมสำหรับการขาดบุคลากรที่มีความรู้และความสามารถที่เหมาะสมอย่างทันเวลา</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม :</p> <p>บริษัทมีนโยบายสืบทอดตำแหน่งงานและความก้าวหน้าในสายงาน เพื่อสร้างความต่อเนื่องในการบริหารงาน สำหรับกลุ่มผู้บริหารในระดับประธานเจ้าหน้าที่สายงาน รวมถึงมีการประเมินและวางแผนอัตรากำลังคนอย่างต่อเนื่องเป็นประจำทุกปี บริษัทมีนโยบายสืบทอดตำแหน่งงาน และความก้าวหน้าในสายงาน เพื่อสร้างความต่อเนื่องในการบริหารงานสำหรับกลุ่มผู้บริหารในระดับประธานเจ้าหน้าที่สายงาน รวมถึงมีการประเมินและวางแผนอัตรากำลังคนอย่างต่อเนื่องเป็นประจำทุกปี ซึ่งปัจจุบันยังมีแผนสืบทอดตำแหน่งไม่ครบตามที่กำหนด (ขาดตำแหน่งรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร) โดยจะสรุปรายละเอียดให้คณะกรรมการบริหารรับทราบในวันที่ (30 ม.ค. 68 และเข้าประชุมในการประชุมคณะกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและธรรมาภิบาล ในวันที่ (19 ก.พ. 68 และคณะกรรมการบริษัท ในวันที่ (20 ก.พ. 68)</p>	✓	



คำถาม		ใช่	ไม่ใช่
4.4	บริษัทมีกระบวนการสรรหา พัฒนา และรักษาผู้บริหารและพนักงานทุกคน เช่น การจัดระบบที่ปรึกษา (mentoring) และการฝึกอบรม ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทให้ความสำคัญต่อบุคลากรเป็นอย่างมาก จึงมีขั้นตอน สรรหา และคัดเลือกบุคลากรที่มีคุณภาพ โดยจัดวิธีการสรรหา และว่าจ้างที่มีประสิทธิภาพสอดคล้องตามตำแหน่งงาน รวมถึงมีแผนการพัฒนาศักยภาพ ทักษะ ความรู้ ความสามารถในการทำงานของผู้บริหารและพนักงานทุกคนอย่างเหมาะสม และต่อเนื่องอย่างเท่าเทียมกัน รวมถึงจัดให้มีสวัสดิการด้านต่างๆ แก่พนักงาน	✓	
4.5	บริษัทมีแผนและกระบวนการสรรหาผู้สืบทอดตำแหน่ง (succession plan) ที่สำคัญ ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัท สรรหาผู้สืบทอดตำแหน่งโดยการคัดเลือกบุคลากรที่มี ความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ในการดำเนินงาน ด้านนั้นๆ รวมถึงจัดทำแผนผู้สืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) ที่สำคัญไว้เป็นแนวทางในการปฏิบัติ ซึ่งปัจจุบันยังมี แผนสืบทอดตำแหน่งไม่ครบตามที่กำหนด (ขาดตำแหน่งรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร) โดยจะสรุปรายละเอียดให้คณะกรรมการ บริหารรับทราบในวันที่ (30 ม.ค. 68 และเข้าประชุมในการประชุมคณะกรรมการสรรหาพิจารณา คำตอบแทนและธรรมนูญมาภิบาล ในวันที่ (19 ก.พ. 68 และคณะกรรมการบริษัท ในวันที่ (20 ก.พ. 68)	✓	

5. องค์การกำหนดให้บุคลากรมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการควบคุมภายใน เพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ขององค์กร

คำถาม		ใช่	ไม่ใช่
5.1	คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารมีกระบวนการและการสื่อสารซึ่งบังคับให้บุคลากรทุกคนมีความรับผิดชอบต่อการควบคุม ภายในและจัดให้มีการปรับปรุงแก้ไขกระบวนการปฏิบัติในกรณีที่เป็น ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทมีนโยบายที่จะจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพและมีประสิทธิผล คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารมีหน้าที่และความรับผิดชอบโดยตรงในการจัดให้มีและรักษาไว้ซึ่งระบบการควบคุมภายในรวมทั้งดำเนินการทบทวน ความมีประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในอย่างสม่ำเสมอ	✓	
5.2	คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารกำหนดตัวชี้วัดผลการปฏิบัติงาน การสร้างแรงจูงใจ และการให้รางวัลที่เหมาะสม โดยพิจารณาทั้งเรื่องการปฏิบัติตาม Code of Conduct และวัตถุประสงค์ในระยะสั้นและระยะยาวของบริษัท ความเห็นเพิ่มเติม : เพื่อให้การบริหารงานบรรลุผลตามเป้าหมาย บริษัทได้สื่อสารตัวชี้วัดผลการปฏิบัติงาน (OKR) ของแต่ละหน่วยงานรวมถึง ตัวบุคลากร และมีการประเมินผลตัวชี้วัดในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจ และให้รางวัลสำหรับพนักงานที่ปฏิบัติงานได้ ตามเป้าหมายที่กำหนดไว้	✓	
5.3	คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารประเมินแรงจูงใจและการให้รางวัลอย่างต่อเนื่อง โดยเน้นให้สามารถเชื่อมโยงกับความสำเร็จ ของหน้าที่ในการปฏิบัติตามการควบคุมภายในด้วย ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทสนับสนุนให้พนักงานปฏิบัติงานอย่างเต็มความสามารถโดยคำนึงถึงหลักในการดำเนินธุรกิจ เป้าหมายและการควบคุม ภายใน โดยประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงาน ซึ่งผลการประเมินจะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณา การเลื่อนตำแหน่ง การปรับเงินเดือน การจ่ายโบนัส เป็นต้น เพื่อเป็นแรงจูงใจให้พนักงานในการทำงาน และมีการกำหนด หลักเกณฑ์การจ่ายผลตอบแทนจากการขาย เพื่อเป็นการกระตุ้นยอดขายอย่างต่อเนื่องให้พนักงานขาย	✓	
5.4	คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารได้พิจารณาไม่ให้มีการสร้างแรงกดดันที่มากเกินไปในการปฏิบัติหน้าที่ของบุคลากรแต่ละคน ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทสนับสนุนให้พนักงานมีการปฏิบัติงานอย่างเต็มความสามารถโดยคำนึงถึงหลักในการดำเนินธุรกิจ เป้าหมายและ การควบคุมภายใน โดยมีการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงาน ซึ่งผลการประเมินจะใช้เป็นข้อมูลประกอบ การพิจารณาการเลื่อนตำแหน่ง การปรับเงินเดือน การจ่ายสวัสดิการตามระดับตำแหน่งของพนักงาน การจ่ายโบนัส ประจำปี เพื่อเป็นแรงจูงใจให้พนักงานในการทำงาน	✓	



(2) การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

6. องค์การกำหนดวัตถุประสงค์ไว้อย่างชัดเจนเพียงพอ เพื่อให้สามารถระบุและประเมินความเสี่ยงต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>6.1 บริษัทสามารถปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไปและเหมาะสมกับธุรกิจในพื้นที่นั้น โดยแสดงได้ว่ารายการในรายงานทางการเงินมีตัวตนจริง ครบถ้วน แสดงถึงสิทธิหรือภาระผูกพันของบริษัทได้ถูกต้อง มีมูลค่าเหมาะสมและเปิดเผยข้อมูลครบถ้วน ถูกต้อง</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : งบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 66 และประจำปีไตรมาส 1-3 ปี 2567 ของบริษัท ซึ่ง ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้ถูกจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่บังคับใช้ กับบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยโดย ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นแบบไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินดังกล่าว</p>	✓	
<p>6.2 บริษัทกำหนดสาระสำคัญของรายการทางการเงิน โดยพิจารณาถึงปัจจัยที่สำคัญ เช่น ผู้ใช้รายงานทางการเงิน ขนาดของรายการ แนวโน้มของธุรกิจ</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทได้จัดเตรียมงบการเงินของบริษัท ทั้งรายปีและรายไตรมาส โดยถูกต้องตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินโดยได้กำหนดนโยบายด้านบัญชีและการเงินที่สำคัญและเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินเพื่อให้สอดคล้องกับโครงสร้างการถือหุ้น และการดำเนินธุรกิจของบริษัท</p>	✓	
<p>6.3 รายงานทางการเงินของบริษัทสะท้อนถึงกิจกรรมการดำเนินงานของบริษัทอย่างแท้จริง</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : ในการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้รวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินและพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงินโดยถูกต้องตามที่ควรของบริษัท</p>	✓	
<p>6.4 คณะกรรมการหรือคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงอนุมัติและสื่อสารนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบและถือปฏิบัติจนเป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมขององค์กร</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีนโยบายบริหารความเสี่ยง เพื่อดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยง มีการรายงานประเมินและบริหารความเสี่ยงขององค์กร และจัดทำคู่มือบริหารความเสี่ยง ซึ่งได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท รวมถึงได้สื่อสารนโยบายบริหารความเสี่ยงให้ผู้บริหาร พนักงานทุกคนรับทราบ</p>	✓	

7. องค์การระบุและวิเคราะห์ความเสี่ยงทุกประเภทที่อาจกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ไว้อย่างครอบคลุมทั่วทั้งองค์กร

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>7.1 บริษัทระบุความเสี่ยงทุกประเภทซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจทั้งระดับองค์กร หน่วยธุรกิจ ฝ่ายงาน และหน้าที่งานต่างๆ</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : มีการจัดทำรายงานการประเมินความเสี่ยงขององค์กรโดยรวมและวิเคราะห์ข้อมูลความเสี่ยงของหน่วยงานต่างๆ ซึ่งเป็นการระบุความเสี่ยงทุกประเภทซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจทั้งระดับองค์กรฝ่ายงาน และหน้าที่งานต่างๆ</p> <p>มีการแต่งตั้งคณะกรรมการจัดการความเสี่ยง ประกอบด้วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน ประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ ผู้อำนวยการฝ่าย ผู้จัดการแผนก เป็นต้น พร้อมประชาสัมพันธ์ให้รับทราบโดยทั่วกัน เพื่อกำหนดรายงานการประเมินความเสี่ยงขององค์กรโดยรวมและวิเคราะห์ข้อมูลความเสี่ยงของหน่วยงานต่างๆและวิเคราะห์ความเสี่ยงจากปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอกซึ่ง เป็นการระบุความเสี่ยงทุกประเภทซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจทั้งระดับองค์กรฝ่ายงานและหน้าที่งานต่างๆ</p>	✓	
<p>7.2 บริษัทวิเคราะห์ความเสี่ยงทุกประเภทที่อาจเกิดจากทั้งปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอกองค์กร ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ การดำเนินงาน การรายงานการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ และด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : กรรมการและผู้บริหาร รวบรวมข้อมูลความเสี่ยงจากหน่วยงานต่างๆและติดตามข่าวสาร แนวโน้มเศรษฐกิจ แนวโน้มอุตสาหกรรมภาคอสังหาริมทรัพย์ รวมไปถึงการแก้ไขของกฎหมาย ระเบียบ พังเมือง เป็นต้น เพื่อวิเคราะห์ความเสี่ยงทั้งจากปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอก</p>	✓	



คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
7.3 ผู้บริหารทุกระดับมีส่วนร่วมในการบริหารความเสี่ยง ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทมีการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน พร้อมประชาสัมพันธ์ให้รับทราบโดยทั่วกัน	✓	
7.4 บริษัทได้ประเมินความสำคัญของความเสี่ยง โดยพิจารณาทั้งโอกาสเกิดเหตุการณ์ และผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น ความเห็นเพิ่มเติม : รายงานประเมินความเสี่ยงขององค์กร ได้มีการประเมินระดับความสำคัญของความเสี่ยง โดยพิจารณาทั้งโอกาสเกิดเหตุการณ์ และผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น โดยมีการกำหนดหลักเกณฑ์ระดับของโอกาสเกิดเหตุการณ์และผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นอย่างชัดเจน	✓	
7.5 บริษัทมีมาตรการและแผนปฏิบัติงานเพื่อจัดการความเสี่ยง โดยอาจเป็นการยอมรับความเสี่ยงนั้น (Acceptance) การลดความเสี่ยง (Reduction) การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง (Avoidance) หรือการร่วมรับความเสี่ยง (sharing) ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทมีการประเมินระดับความเสี่ยงและผลกระทบ โดยกำหนดกิจกรรมในการควบคุมความเสี่ยงและผู้รับผิดชอบ เพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการบริหารจัดการความเสี่ยง อย่างเป็นลายลักษณ์อักษร		

8. องค์กรได้พิจารณาถึงโอกาสที่จะเกิดการทุจริต ในการประเมินความเสี่ยงที่จะบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
8.1 บริษัทประเมินโอกาสที่จะเกิดการทุจริตขึ้น โดยครอบคลุมการทุจริตแบบต่างๆ เช่น การจัดทำรายงานทางการเงินเท็จ การทำให้สูญเสียทรัพย์สิน การคอร์รัปชัน การที่ผู้บริหารสามารถฝ่าฝืนระบบควบคุมภายใน (Management Override of Internal Controls) การเปลี่ยนแปลงข้อมูลในรายงานที่สำคัญ การได้มาหรือใช้ไปซึ่งทรัพย์สินโดยไม่ถูกต้อง เป็นต้น ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทมีแนวทางที่จะประเมินโอกาสที่จะเกิดการทุจริตในรูปแบบต่างๆ โดยครอบคลุมหน่วยงานหลักของบริษัท ตามลักษณะของแต่ละฝ่ายงาน ซึ่งบริษัทจัดให้มีประเมินในเรื่องดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของการประเมินความเสี่ยงของบริษัท และรายงานผลการประเมินดังกล่าวต่อคณะกรรมการความเสี่ยงและเสนอคณะกรรมการบริษัทรับทราบ	✓	
8.2 บริษัทได้ทบทวนเป้าหมายการปฏิบัติงานอย่างรอบคอบ โดยพิจารณาความเป็นไปได้ของเป้าหมายที่กำหนดแล้ว รวมทั้งได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของการให้สิ่งจูงใจหรือผลตอบแทนแก่พนักงานแล้วด้วยว่า ไม่มีลักษณะส่งเสริมให้พนักงานกระทำไม่เหมาะสม เช่น ไม่ตั้งเป้าหมายยอดขายของบริษัทไว้สูงเกินความเป็นจริง จนทำให้เกิดแรงจูงใจในการตกแต่งตัวเลขยอดขาย เป็นต้น ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทจัดทำงบประมาณเพื่อวางแผนควบคุมการดำเนินงาน มีการเปรียบเทียบงบประมาณกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง และพิจารณาทบทวนงบประมาณ และเป้าหมายการจ่าย ตามรอบที่บริษัทกำหนดและมีการกำหนดดัชนีชี้วัดความสำเร็จ (OKR) ประจำปีของบริษัทและของแต่ละฝ่ายงาน	✓	
8.3 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและสอบถามผู้บริหารเกี่ยวกับโอกาสในการเกิดทุจริต และมาตรการที่บริษัทดำเนินการเพื่อป้องกันหรือแก้ไขการทุจริต ความเห็นเพิ่มเติม : คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบถามผู้บริหารเกี่ยวกับโอกาสในการเกิดการทุจริตและมาตรการที่บริษัทดำเนินการเพื่อป้องกันหรือแก้ไขการทุจริต	✓	
8.4 บริษัทได้สื่อสารให้พนักงานทุกคนเข้าใจและปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติที่กำหนดไว้ ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทเผยแพร่และสื่อสารนโยบายดังกล่าวให้ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท ผ่านช่องทางการสื่อสารของบริษัท ดังนี้ 1) บอร์ดประชาสัมพันธ์ของบริษัท 2) เอกสารในการปฐมนิเทศ 3) ผ่าน Website : www.hrornsirin.com 4) ผ่านระบบ Intranet Website : http://49.231.205.148 (ORNSIRIN TOGETHER) 5) ไลน์กลุ่มข่าวสารจาก HR	✓	



9. องค์การสามารถระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อระบบการควบคุมภายใน

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
9.1 บริษัทประเมินการเปลี่ยนแปลงปัจจัยภายนอกองค์กรที่อาจมีผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจ การควบคุมภายใน และรายงานทางการเงิน ตลอดจนได้กำหนดมาตรการตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงนั้นอย่างเพียงพอแล้ว ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทประเมินความเสี่ยงขององค์กร (Corporate Risk Profile) ทั้งจากปัจจัยภายในและภายนอกองค์กรที่อาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจ รวมทั้งระบุโอกาสในการเกิดความเสี่ยงและประเมินผลกระทบ หากความเสี่ยงดังกล่าวเกิดขึ้นในระดับองค์กร และหน่วยงานต่างๆ ตลอดจนกำหนดแนวทางการจัดการความเสี่ยงดังกล่าว	✓	
9.2 บริษัทประเมินการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินงานที่อาจมีผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจ การควบคุมภายใน และรายงานทางการเงิน ตลอดจนได้กำหนดมาตรการตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงนั้นอย่างเพียงพอแล้ว ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทประเมินความเสี่ยงขององค์กร (Corporate Risk Profile) ทั้งจากปัจจัยภายในและภายนอกองค์กรที่อาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจ รวมทั้งระบุโอกาสในการเกิดความเสี่ยงและประเมินผลกระทบ หากความเสี่ยงดังกล่าวเกิดขึ้นในระดับองค์กร และหน่วยงานต่างๆ ตลอดจนกำหนดแนวทางการจัดการความเสี่ยงดังกล่าว	✓	
9.3 บริษัทประเมินการเปลี่ยนแปลงผู้นำองค์กรที่อาจมีผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจ การควบคุมภายใน และรายงานทางการเงิน ตลอดจนได้กำหนดมาตรการตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงนั้นอย่างเพียงพอแล้ว ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงผู้นำองค์กรและพิจารณาถึงผลกระทบในด้านต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัท เพื่อให้การดำเนินธุรกิจ ของบริษัท สามารถเป็นไปอย่างต่อเนื่องได้ในอนาคต บริษัทได้กำหนดเป้าหมาย นโยบายและแผนงานในการดำเนินธุรกิจ ที่ชัดเจน ตามแผนการสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับสูง (Succession Plan) ซึ่งปัจจุบันยังมีแผนสืบทอดตำแหน่ง ไม่ครบตามที่กำหนด (ขาดตำแหน่งรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร) โดยจะสรุปรายละเอียดให้คณะกรรมการบริหารรับทราบใน วันที่ 30 ม.ค. 68 และเข้าประชุมในการประชุมคณะกรรมการสรรหาพิจารณา คำตอบแทนและธรรมาภิบาล ในวันที่ 19 ก.พ. 68 และคณะกรรมการบริษัท ในวันที่ 20 ก.พ. 68	✓	

(3) กิจกรรมการควบคุม (Control Activities)

10. องค์การมีมาตรการควบคุมที่ช่วยลดความเสี่ยงที่จะไม่บรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
10.1 มาตรการควบคุมของบริษัที่มีความเหมาะสมกับความเสี่ยง และลักษณะเฉพาะขององค์กร เช่น สภาพแวดล้อม ความซับซ้อน ของงาน ลักษณะงาน ขอบเขตการดำเนินงาน รวมถึงลักษณะเฉพาะอื่นๆ ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัท มีกำหนดกระบวนการควบคุมทั้งในระดับองค์กร และระดับกระบวนการทางธุรกิจของบริษัท ผ่านทางคู่มือบริหาร ความเสี่ยง ระเบียบการปฏิบัติงาน ของแต่ละระบบงานได้ระบุถึงการควบคุม ภายในที่สำคัญของแต่ละกระบวนการไว้ ผลการประเมินระบบควบคุมภายใน และติดตามผลการควบคุมภายในของผู้ตรวจสอบภายใน พบว่า บริษัท ได้ติดตามและปรับปรุง ระบบการควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจากผลการประเมินฯ ส่วนใหญ่บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ แต่ยังมี ประเด็นคงค้างซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในระดับความสำคัญ เป็น Low Risk	✓	
10.2 บริษัทมีมาตรการควบคุมภายในที่กำหนดเป็นลายลักษณ์อักษร และครอบคลุมกระบวนการต่างๆ อย่างเหมาะสม เช่น มีนโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติงานเกี่ยวกับธุรกรรมด้านการเงิน การจัดซื้อ และการบริหารทั่วไป ตลอดจนกำหนดขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และลำดับชั้นการอนุมัติของผู้บริหารในแต่ละระดับได้อย่างชัดเจน รัดกุม เพื่อให้สามารถป้องกันการทุจริตได้ เช่น มีการ กำหนดวงเงินและอำนาจอนุมัติของผู้บริหารแต่ละระดับ ขั้นตอนในการอนุมัติโครงการลงทุน ขั้นตอนการจัดซื้อและวิธีการ คัดเลือกผู้ขาย การบันทึกข้อมูลรายละเอียดการตัดสินใจจัดซื้อ ขั้นตอนการเบิกจ่ายวัสดุอุปกรณ์ หรือการเบิกใช้เครื่องมือต่างๆ เป็นต้น โดยได้จัดให้มีกระบวนการสำหรับกรณีต่างๆ ดังนี้ 10.2.1 การเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว รวมทั้งบุคคล ที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อประโยชน์ในการติดตามและสอบทานการทำรายการระหว่างกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์ รวมทั้งมีการปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบันเสมอ ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัท มีจัดทำตารางอำนาจอนุมัติของบริษั ซึ่งครอบคลุมถึงอำนาจในการทำธุรกรรมในด้านต่างๆ ของบริษัท ซึ่งมีกำหนดการ ทำรายการระหว่างกัน ดังนี้ 1) การทำรายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไปฝ่ายบริหารสามารถดำเนินการทำรายการที่มีลักษณะ เป็นไปตามกรอบที่กำหนดไว้ได้ทันทีโดยไม่ต้องขออนุมัติจากคณะกรรมการ 2) การทำรายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่ไม่เป็นเงื่อนไขการค้าทั่วไป จะต้องเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบ ให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคา ความสมเหตุสมผลของรายการก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป	✓	



คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>10.2.2 กรณีที่บริษัทอนุมัติธุรกรรมหรือทำสัญญากับผู้ที่เกี่ยวข้องในลักษณะที่มีผลผูกพันบริษัทในระยะยาวไปแล้ว เช่น การทำสัญญาซื้อขายสินค้า การให้กู้ยืม การค้าประกัน บริษัทได้ติดตามให้มั่นใจแล้วว่า มีการปฏิบัติตามไป ตามเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้ตลอดระยะเวลาที่มีผลผูกพันบริษัท เช่น ติดตามการชำระคืนหนี้ตามกำหนด หรือมีการทบทวน ความเหมาะสมของสัญญา เป็นต้น</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทติดตามตรวจสอบการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และนโยบายที่ได้รับอนุมัติ รวมถึงกฎหมาย และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หากพบว่าการดำเนินการไม่เป็นไปตามที่กำหนด ต้องรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณาหาทางแก้ไข</p>		
<p>10.3 บริษัทกำหนดให้การควบคุมภายในมีความหลากหลายอย่างเหมาะสม เช่น การควบคุมแบบ manual และ automated หรือการ ควบคุมแบบป้องกันและติดตาม</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทมีการกำหนดการควบคุมภายในไว้เป็นส่วนหนึ่งในขั้นตอนการปฏิบัติงานในแต่ละกระบวนการทางธุรกิจ เช่น การกำหนดวงเงินการอนุมัติการจ่ายเงิน การกำหนดให้มีการประชุมเพื่อรายงานผลการดำเนินงานต่อผู้บริหารเป็นประจำ เป็นต้น ทั้งได้จัดทำให้มีการใช้โปรแกรมเพื่อช่วยเกี่ยวกับการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลและรายงานที่มีการจัดทำ การประมวลผล การเก็บรักษาข้อมูล</p> <p>บริษัทกำหนดระบบการควบคุมภายในทั้งแบบ Manual และ Automated ซึ่งบางส่วนพบข้อสังเกตจากรายงานผลการตรวจสอบ ของผู้ตรวจสอบภายใน แต่ฝ่ายบริหารได้เข้าติดตามและดำเนินการแก้ไข เพื่อให้เกิดการควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง</p>	✓	
<p>10.4 บริษัทกำหนดให้มีการควบคุมภายในในทุกระดับขององค์กร เช่น ทั้งระดับกลุ่มบริษัท หน่วยธุรกิจ สายงาน ฝ่ายงาน แผนก หรือ กระบวนการ</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : มีการกำหนดการควบคุมภายในทุกระดับ การบันทึกการรายการทางบัญชีและข้อมูลสารสนเทศ รวมถึงการดูแลจัดเก็บทรัพย์สิน โดยมีขั้นตอนการตรวจสอบซึ่งกันและกัน ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) หน่วยงาน / แผนกต่างๆ ที่ทำการจัดซื้อ / จัดจ้าง จัดทำรายการตามขั้นตอนการจัดซื้อ / จัดจ้าง โดยเป็นไปตาม การอนุมัติตามแผนผังการมอบอำนาจและระเบียบอำนาจอนุมัติ 2) ฝ่ายบัญชีทำการตรวจสอบการบันทึกและความถูกต้องก่อนส่งให้ฝ่ายการเงินเพื่อเบิกจ่าย 	✓	
<p>10.5 บริษัทมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบในงาน 3 ด้านต่อไปนี้ออกจากกันโดยเด็ดขาด เพื่อเป็นการตรวจสอบ ซึ่งกันและกัน กล่าวคือ</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) หน้าที่อนุมัติ (2) หน้าที่บันทึกการรายการบัญชีและข้อมูลสารสนเทศ และ (3) หน้าที่ในการดูแลจัดเก็บทรัพย์สิน <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทได้มีการกำหนดให้มีการควบคุมภายในในทุกระดับขององค์กรแล้ว ดังความเห็นเพิ่มเติมตามข้อ 10.4</p>	✓	

11. องค์กรเลือกและพัฒนากิจกรรมการควบคุมทั่วไปด้วยระบบเทคโนโลยี เพื่อช่วยสนับสนุนการบรรลุวัตถุประสงค์

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>11.1 บริษัทควรกำหนดความเกี่ยวข้องกันระหว่างการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศในกระบวนการปฏิบัติงานและการควบคุมทั่วไปของ ระบบสารสนเทศ</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทจัดทำนโยบายสารสนเทศ เพื่อเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยส่งเสริมการดำเนินธุรกิจ และมีการพัฒนาระบบอย่างต่อเนื่อง</p>	✓	
<p>11.2 บริษัทควรกำหนดการควบคุมของโครงสร้างพื้นฐานของระบบเทคโนโลยีให้มีความเหมาะสม</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : ผู้บริหารและฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศของบริษัทได้มีการกำหนดการควบคุมระบบเทคโนโลยีให้มีความเหมาะสม</p>	✓	
<p>11.3 บริษัทควรกำหนดการควบคุมด้านความปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีให้มีความเหมาะสม</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทมีการจำกัดสิทธิ์การเข้าถึงข้อมูลระบบสารสนเทศ โดยแบ่งแยกตามอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตาม ตำแหน่งงาน กำหนดการสำรองและกู้คืนข้อมูลระบบสารสนเทศ รวมถึงทดสอบความพร้อมใช้งานของระบบสารสนเทศ</p>	✓	
<p>11.4 บริษัทควรกำหนดการควบคุมกระบวนการได้มา การพัฒนา และการบำรุงรักษาระบบเทคโนโลยีให้มีความเหมาะสม</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : ผู้บริหาร ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศของบริษัท ได้มีการกำหนดการควบคุมกระบวนการได้มา การพัฒนาและการบำรุงรักษา ระบบเทคโนโลยีให้มีความเหมาะสม</p>	✓	



12. องค์การจัดให้มีกิจกรรมการควบคุมผ่านทางนโยบาย ซึ่งได้กำหนดสิ่งที่คาดหวังและขั้นตอนการปฏิบัติ เพื่อให้ นโยบายที่กำหนดไว้นั้นสามารถนำไปสู่การปฏิบัติได้

คำถาม		ใช่	ไม่ใช่
12.1 บริษัทมีนโยบายที่รัดกุมเพื่อติดตามให้การทำธุรกรรมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว ต้องผ่านขั้นตอนการอนุมัติที่กำหนด เช่น ข้อบังคับของบริษัท เกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เกณฑ์ของสำนักงาน ฯลฯ เพื่อป้องกันการหาโอกาสหรือนำผลประโยชน์ของบริษัทไปใช้ส่วนตัว			
ความเห็นเพิ่มเติม : คณะกรรมการบริษัท ได้อนุมัติข้อกำหนดในการทำธุรกรรมของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อใช้เป็นแนวปฏิบัติในกรณีที่บริษัทมีการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และมีระบุมารปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียไว้ในข้อบังคับและจริยธรรมทางธุรกิจ และมีกำหนดอำนาจ หน้าที่ ของคณะกรรมการ และกำหนดระเบียบอำนาจอนุมัติของผู้บริหาร		✓	
12.2 บริษัทมีนโยบายเพื่อให้การพิจารณาอนุมัติธุรกรรมกระทำโดยผู้ที่ไม่มีส่วนได้เสียในธุรกรรมนั้น		✓	
ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทได้มีการกำหนดรายละเอียดดังกล่าวในนโยบายการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันแล้ว ดังความเห็นเพิ่มเติมตามข้อ 12.1			
12.3 บริษัทมีนโยบายเพื่อให้การพิจารณาอนุมัติธุรกรรมคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ และพิจารณาโดยถือเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก (at arms' length basis)			
ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทมีข้อกำหนดในการทำธุรกรรมของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ดำเนินการตามเกณฑ์ตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ซึ่งจะให้ความสำคัญต่อการพิจารณารายการต่างๆ อย่างโปร่งใส และเป็นประโยชน์ต่อบริษัทเป็นสำคัญ โดยการพิจารณาการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทจะให้เกณฑ์ราคาและข้อตกลงทางการค้า เช่นเดียวกับที่ใช้กับลูกค้าทั่วไป ส่วนรายการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน จะต้องเป็นไปด้วยความจำเป็นเหตุผลสมผล และต้องมีข้อตกลงและเงื่อนไขที่เป็นธรรมก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท		✓	
12.4 บริษัทมีกระบวนการติดตามดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม รวมทั้งกำหนดแนวทางให้บุคคลที่บริษัทแต่งตั้งให้เป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทย่อยหรือร่วมนั้นถือปฏิบัติ			
ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทมีการกำหนดการกำกับดูแลการดำเนินงานบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม และรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยในที่ประชุมคณะกรรมการบริหารเป็นประจำทุกไตรมาส		✓	
12.5 บริษัทกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบในการนำนโยบายและกระบวนการไปปฏิบัติโดยผู้บริหารและพนักงาน			
ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทมีการจัดทำนโยบายที่สำคัญโดยผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท เพื่อเป็นแนวปฏิบัติอย่างต่อเนื่อง โดยผู้บริหารสื่อสารนโยบายสำคัญๆ ให้พนักงานรับทราบไม่ว่าจะเป็นทางอบรม หรือทางบอร์ดข่าวสารของบริษัท รวมถึงมีกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในใบกำหนดหน้าที่งานและมีการกำหนดตัวชี้วัดผลการดำเนินงาน เปรียบเทียบงบประมาณกับยอดที่แท้จริง อีกทั้ง มีกำหนดคู่มืออำนาจดำเนินการใช้ในการควบคุมการทำงาน ทั้งนี้ มีการประเมินผลปฏิบัติงานของพนักงานเป็นประจำทุกปี		✓	
12.6 นโยบายและกระบวนการปฏิบัติของบริษัทได้รับการนำไปใช้ในเวลาที่เหมาะสม โดยบุคลากรที่มีความสามารถ รวมถึงการครอบคลุมกระบวนการแก้ไขข้อผิดพลาดในการปฏิบัติงาน			
ความเห็นเพิ่มเติม : ฝ่ายบริหารติดตามให้มีการปฏิบัติตามแผนการดำเนินการ เป็นประจำทั้งรายเดือนและรายไตรมาส รวมถึงกรณีที่ปฏิบัติงานไม่เป็นไปตามแผนที่กำหนด มีจัดทำรายงานการปฏิบัติงานไม่เป็นไปตามข้อกำหนด (NC) เพื่อใช้ติดตามงานและหาแนวทางการแก้ไขต่อไป บริษัทมีการกำหนดงบประมาณ ตัวชี้วัด ขอบเขตหน้าที่งาน สำหรับควบคุมงบประมาณ และทบทวนเป็นประจำเพื่อพิจารณาความเหมาะสม		✓	
12.7 บริษัททบทวนนโยบายและกระบวนการปฏิบัติให้มีความเหมาะสมอยู่เสมอ			
ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทมีการทบทวนกระบวนการปฏิบัติที่มีการเปลี่ยนแปลง แต่ยังคงทวนไม่ครบถ้วน ซึ่งพบการปฏิบัติงานที่เปลี่ยนแปลงแต่ยังไม่ได้ปรับปรุง ระเบียบนโยบายให้สอดคล้อง หรือครอบคลุมการทำงาน ซึ่งอ้างอิงจากผลการประเมินจากผู้ตรวจสอบภายใน บริษัทไม่ได้ทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ, กฎบัตรคณะกรรมการบริหาร, กฎบัตรการตรวจสอบภายใน, นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี เป็นต้น		✓	



(4) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication)

13. องค์การมีข้อมูลที่เกี่ยวข้องและมีคุณภาพ เพื่อสนับสนุนให้การควบคุมภายในสามารถดำเนินไปได้ตามที่กำหนดไว้

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>13.1 บริษัทกำหนดข้อมูลที่ต้องการใช้ในการดำเนินงาน ทั้งข้อมูลจากภายในและภายนอกองค์กรที่มีคุณภาพและเกี่ยวข้องต้องงาน</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทได้พิจารณากำหนดการใช้ข้อมูลทั้งภายในและภายนอกสำหรับประกอบการวิเคราะห์และตัดสินใจในการดำเนินงาน รวมถึงมีการสำรองข้อมูล (Back up) และทดสอบกู้คืนข้อมูลที่เก็บสำรองไว้เป็นประจำ</p> <p>บริษัทดำเนินการรวบรวมและพิจารณาข้อมูลที่สำคัญ โดยคำนึงถึงความถูกต้อง ความเพียงพอ ความจำเป็น และประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากข้อมูลดังกล่าวที่มีต่อเรื่องที่ต้องพิจารณา รวมถึงการพิจารณาต้นทุนในการจัดหาข้อมูลดังกล่าวประกอบด้วย</p>	✓	
<p>13.2 บริษัทพิจารณาทั้งต้นทุนและประโยชน์ที่จะได้รับ รวมถึงปริมาณและความถูกต้องของข้อมูล</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทได้พิจารณาทั้งต้นทุนและประโยชน์ที่จะได้รับรวมถึงปริมาณและความถูกต้องของข้อมูลแล้ว ดังความเห็นเพิ่มเติมตามข้อ 13.1</p>	✓	
<p>13.3 บริษัทดำเนินการเพื่อให้คณะกรรมการมีข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอสำหรับใช้ประกอบการตัดสินใจ ตัวอย่างข้อมูลที่สำคัญ เช่น รายละเอียดของเรื่องที่เสนอให้พิจารณา เหตุผล ผลกระทบต่อบริษัททางเลือกต่างๆ</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทกำหนดให้มีการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยทุกไตรมาส เพื่อรายงานผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของบริษัท โดยเลขาธิการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบหลักในการรวบรวมข้อมูลที่สำคัญให้เพียงพอต่อการพิจารณาอนุมัติเรื่องต่างๆ ซึ่งเลขาธิการบริษัทมีหน้าที่จัดทำหนังสือเชิญประชุมคณะกรรมการพร้อมทั้งเอกสารแนบประกอบการประชุม เพื่อให้กรรมการได้รับข้อมูลที่เพียงพอสำหรับประกอบการตัดสินใจ</p>	✓	
<p>13.4 บริษัทดำเนินการเพื่อให้กรรมการบริษัทได้รับหนังสือนัดประชุมหรือเอกสารประกอบการประชุมที่ระบุข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอต่อการพิจารณาประกอบการประชุมล่วงหน้าอย่างน้อยภายในระยะเวลาขั้นต่ำตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : เลขาธิการแต่ละคณะ กำหนดระเบียบวาระการประชุมของการประชุมแต่ละครั้งอย่างชัดเจน โดยนำเสนอเอกสารประกอบการประชุมให้แก่คณะกรรมการ ล่วงหน้าอย่างน้อย 3 - 7 วันก่อนการประชุมทุกครั้ง</p>	✓	
<p>13.5 บริษัทดำเนินการเพื่อให้รายงานการประชุมคณะกรรมการมีรายละเอียดตามควร เพื่อให้สามารถตรวจสอบย้อนหลังเกี่ยวกับความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการแต่ละราย เช่น การบันทึกข้อซักถามของกรรมการ ความเห็นหรือข้อสังเกตของกรรมการในเรื่องที่พิจารณา ความเห็นของกรรมการรายที่ไม่เห็นด้วยกับเรื่องที่เสนอพร้อมเหตุผล เป็นต้น</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : ในการประชุมคณะกรรมการแต่ละครั้ง เลขาธิการแต่ละคณะ เป็นผู้ได้รับมอบหมายให้จัดทำรายงานการประชุมซึ่งระบุถึงรายละเอียดเรื่องที่พิจารณา ข้อซักถามและความเห็นของกรรมการ รวมถึงผลการอนุมัติ/พิจารณาการประชุมอื่นๆ พร้อมส่งรายงานการประชุมให้ประธานกรรมการในที่ประชุมลงนามรับรอง นอกจากนี้ เลขาธิการบริษัท มีหน้าที่ในการจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการให้เป็นระเบียบเพื่อความสะดวกในการใช้อ้างอิงข้อมูลในอนาคต</p>	✓	
<p>13.6 บริษัทมีการดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>13.6.1 มีการจัดเก็บเอกสารสำคัญ ไว้อย่างครบถ้วนเป็นหมวดหมู่</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : เลขาธิการบริษัทเป็นผู้มีหน้าที่จัดทำและเก็บรักษาเอกสารสำคัญของบริษัท รวมถึงเก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสีย ที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร</p> <p>13.6.2 กรณีที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชีหรือผู้ตรวจสอบภายในว่ามีข้อบกพร่องในการควบคุมภายใน บริษัทได้แก้ไขข้อบกพร่องนั้นอย่างครบถ้วนแล้ว</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : จากรายงานประเมินความเสี่ยงจากระบบควบคุมภายในที่ระบุว่าต้องปรับปรุงระบบควบคุมภายใน ฝ่ายบริหารตอบสนองต่อข้อเสนอแนะและกำหนดกรอบกำหนดระยะเวลาแก้ไขอย่างชัดเจน ซึ่งจะสังเกตได้ว่ามีผลลัพธ์ในทางที่ดีขึ้นจากรายงานผลของผู้ตรวจสอบภายในพบประเด็นจากการตรวจสอบบางส่วนแต่ยังมีการติดตามผลการแก้ไขอย่างต่อเนื่อง</p> <p>ไม่พบข้อสังเกตจากการตรวจสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเกี่ยวกับระบบควบคุมภายในทางบัญชีและภาษีอากร กรณีที่ได้รับแจ้งจากผู้ตรวจสอบภายใน ถึงข้อบกพร่องในการควบคุมภายใน ฝ่ายบริหารได้ตอบสนองต่อข้อเสนอแนะและกำหนดกรอบกำหนดระยะเวลาแก้ไขอย่างชัดเจน ซึ่งยังคงมีประเด็นค้างเหลืออยู่ระหว่างการแก้ไข แต่จะสังเกตได้ว่ามีผลลัพธ์ในทางที่ดีขึ้นจากรายงานผลของผู้ตรวจสอบภายใน</p>	✓	



14. องค์กรสื่อสารข้อมูลภายในองค์กร ซึ่งรวมถึงวัตถุประสงค์และความรับผิดชอบต่อการควบคุมภายในที่จำเป็นต่อการสนับสนุนให้การควบคุมภายในสามารถดำเนินไปตามที่วางไว้

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>14.1 บริษัทมีกระบวนการสื่อสารข้อมูลภายในอย่างมีประสิทธิภาพ และมีช่องทางการสื่อสารที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการควบคุมภายใน</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทได้กำหนดช่องทางการสื่อสารข้อมูลระหว่างพนักงานกับผู้บริหาร ผ่านป้ายประชาสัมพันธ์ของบอร์ด (Boards), อีเมล, Intranet รวมถึงการประชุมตามรอบ เพื่อให้พนักงานในทุกระดับชั้น เข้าใจถึงความเสี่ยงในกระบวนการทำงาน และมีช่องทางการแจ้งข้อมูลหรือเบาะแสเกี่ยวกับการทุจริตต่างๆ ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) จดหมายส่งทางไปรษณีย์ ถึงประธานคณะกรรมการตรวจสอบ 2) จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (E-Mail) ติดต่อคณะกรรมการตรวจสอบ auditcommittee@ornsirin.co.th 3) กล่องรับแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชัน (ตั้งอยู่ภายใน บริษัท : เปิดกล่องได้เฉพาะกรรมการตรวจสอบและ/หรือเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ) 	✓	
<p>14.2 บริษัทมีการรายงานข้อมูลที่สำคัญถึงคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอและคณะกรรมการบริษัทสามารถเข้าถึงแหล่งสารสนเทศที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงาน หรือสอบทานรายการต่างๆ ตามที่ต้องการ เช่น การกำหนดบุคคลที่เป็นศูนย์กลางติดต่อเพื่อให้สามารถติดต่อขอข้อมูลอื่นนอกจากที่ได้รับจากผู้บริหาร รวมทั้งการติดต่อสอบถามข้อมูลจากผู้สอบบัญชีผู้ตรวจสอบภายใน การจัดประชุมระหว่างคณะกรรมการและผู้บริหารตามที่คณะกรรมการร้องขอ การจัดกิจกรรมพบปะหารือระหว่างคณะกรรมการและผู้บริหารนอกเหนือจากการประชุมคณะกรรมการ เป็นต้น</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : เลขานุการบริษัทและฝ่ายบริหารจะเป็นผู้รายงานข้อมูลที่สำคัญต่อคณะกรรมการบริษัท ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ซึ่งกำหนดไว้อย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท สามารถเรียกดูข้อมูลเพิ่มเติมเพื่อประกอบการพิจารณาหรือติดต่อขอข้อมูลจากเลขานุการบริษัท</p>	✓	
<p>14.3 บริษัทจัดให้มีช่องทางการสื่อสารพิเศษหรือช่องทางลับเพื่อให้บุคคลต่างๆ ภายในบริษัทสามารถแจ้งข้อมูลหรือเบาะแสเกี่ยวกับการฉ้อฉลหรือทุจริตภายในบริษัท (whistle-blower hotline) ได้อย่างปลอดภัย</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทมีช่องทางการแจ้งข้อมูลหรือเบาะแสเกี่ยวกับการทุจริตต่างๆ ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) จดหมายส่งทางไปรษณีย์ ถึงประธานคณะกรรมการตรวจสอบ 2) จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (E-Mail) ติดต่อคณะกรรมการตรวจสอบ auditcommittee@ornsirin.co.th 3) กล่องรับแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชัน (ตั้งอยู่ภายใน บริษัท : เปิดกล่องได้เฉพาะกรรมการตรวจสอบและ/หรือเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ) 	✓	

15. องค์กรได้สื่อสารกับหน่วยงานภายนอก เกี่ยวกับประเด็นที่อาจมีผลกระทบต่อการควบคุมภายใน

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>15.1 บริษัทมีกระบวนการสื่อสารข้อมูลกับผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กรอย่างมีประสิทธิภาพ และมีช่องทางการสื่อสารที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการควบคุมภายใน เช่น จัดให้มีเจ้าหน้าที่หรือหน่วยงานกลางกลุ่มสัมพันธ์ ศูนย์รับเรื่องร้องเรียน เป็นต้น</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทมีกระบวนการสื่อสารข้อมูลกับผู้มีส่วนได้เสียภายนอกบริบทผ่านช่องทางเว็บไซต์ของบริษัท</p>	✓	
<p>15.2 บริษัทจัดให้มีช่องทางการสื่อสารพิเศษหรือช่องทางลับเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กรสามารถแจ้งข้อมูลหรือเบาะแสเกี่ยวกับการฉ้อฉลหรือทุจริต (whistle-blower hotline) แก่บริษัทได้อย่างปลอดภัย</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม : บริษัทมีช่องทางการแจ้งข้อมูลหรือเบาะแสเกี่ยวกับการทุจริตต่างๆ ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) จดหมายส่งทางไปรษณีย์ ถึงประธานคณะกรรมการตรวจสอบ 2) จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (E-Mail) ติดต่อคณะกรรมการตรวจสอบ auditcommittee@ornsirin.co.th 	✓	



(5) ระบบการติดตาม (Monitoring Activities)

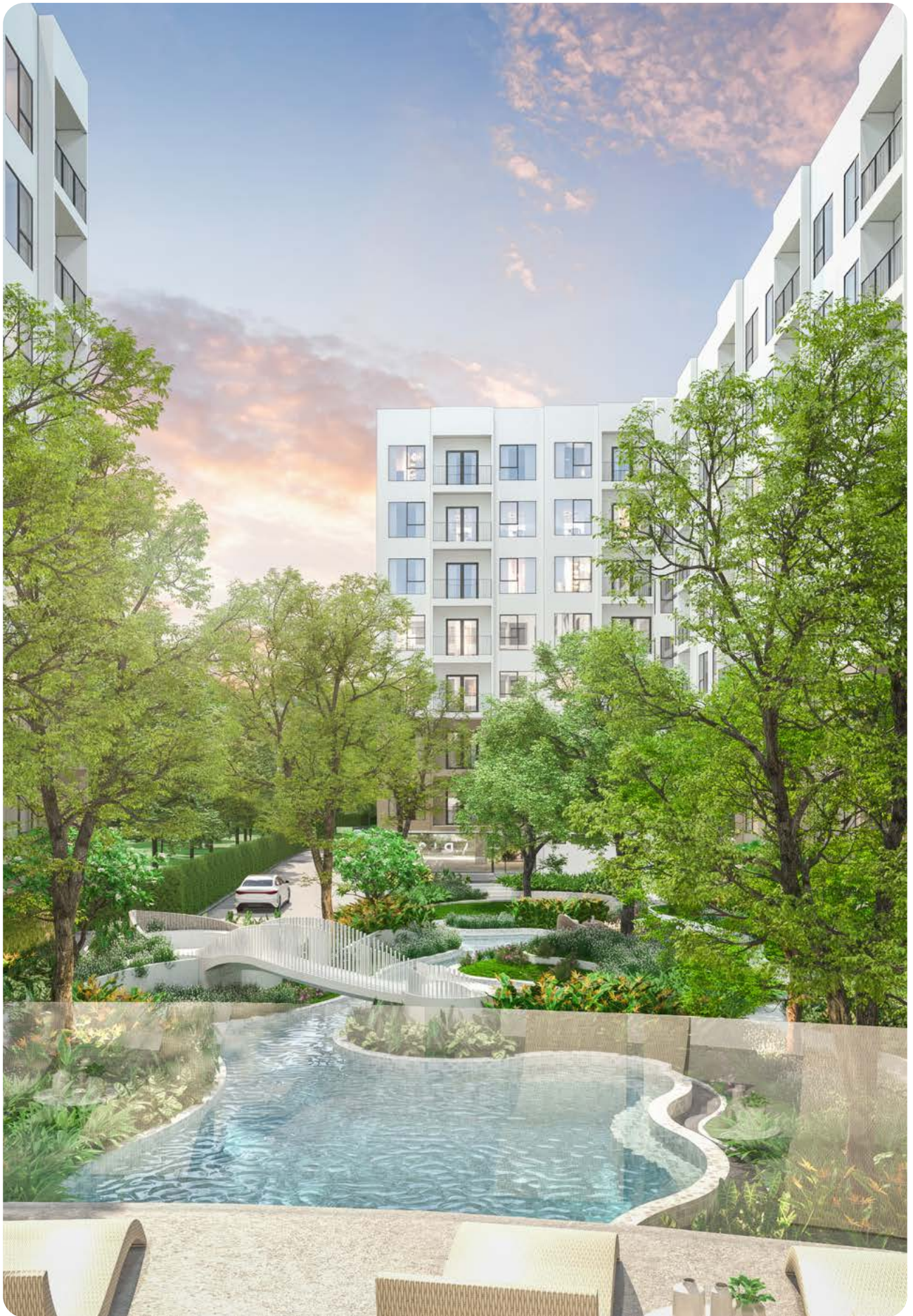
16. องค์การติดตามและประเมินผลการควบคุมภายใน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการควบคุมภายในยังดำเนินไปอย่างครบถ้วน
เหมาะสม

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>16.1 บริษัทจัดให้มีกระบวนการติดตามการปฏิบัติตามจริยธรรมธุรกิจและข้อกำหนดห้ามฝ่ายบริหารและพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น กำหนดให้แต่ละส่วนงานติดตามการปฏิบัติ และรายงานผู้บังคับบัญชา หรือมอบหมายให้หน่วยงานตรวจสอบภายในติดตามการปฏิบัติ และรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นต้น</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม :</p> <p>บริษัทมีระบบควบคุมภายในและการตรวจสอบเพื่อพิจารณารายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ตามกฎหมายบัญชี คณะกรรมการตรวจสอบ ทั้งนี้ ยังให้ความสำคัญต่อการจัดทำรายการต่างๆ อย่างโปร่งใส จึงจัดให้มีนโยบายการทำการค้าระหว่างกัน เพื่อป้องกันกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับรายการที่อาจเป็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์และกฎหมาย โดยนำเสนอรายงานผลสอบทานให้คณะกรรมการตรวจสอบรับทราบอย่างสม่ำเสมอ</p> <p>นโยบายกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท มีการกำหนดให้คณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่ติดตามการปฏิบัติงานของบริษัท ให้มีระบบควบคุมภายในที่ดี สอดคล้องกับนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน รวมถึงรายงานทางการเงิน เพื่อป้องกันและรับรองว่าการควบคุมรายการด้วยความรัดกุมมีความเหมาะสม และนำไปใช้ปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพ</p>	✓	
<p>16.2 บริษัทจัดให้มีการตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายในที่วางไว้โดยการประเมินตนเอง และ/หรือการประเมินอิสระ โดยผู้ตรวจสอบภายใน</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม :</p> <p>บริษัทมีการแต่งตั้งที่ปรึกษาตรวจสอบภายในเพื่อปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบกระบวนการทางธุรกิจภายในของบริษัตามแผนการตรวจสอบประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ</p>	✓	
<p>16.3 ความถี่ในการติดตามและประเมินผลมีความเหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงของบริษัท</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม :</p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบ มีหน้าที่รับผิดชอบในการสอบทานและให้ความเห็นต่อแผนการตรวจสอบภายในและระบบการตรวจสอบภายใน และได้มอบหมายให้ที่ปรึกษาตรวจสอบภายในได้จัดทำแผนการตรวจสอบภายในประจำปี ซึ่งพิจารณาจากความเสี่ยงและลักษณะการดำเนินงานของบริษัท โดยให้รายงานผลในที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบที่กำหนดอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะทบทวนและอนุมัติแผนการตรวจสอบภายในทุกปี เพื่อให้มีความสอดคล้องและความเหมาะสมกับลักษณะการดำเนินงานของบริษัท และมีการทบทวนระหว่างปีเป็นระยะ ซึ่งอาจพิจารณาปรับเปลี่ยนแผนการตรวจสอบภายในเมื่อมีความจำเป็น</p>	✓	
<p>16.4 ดำเนินการติดตามและประเมินผลระบบการควบคุมภายใน โดยผู้ที่มีความรู้และความสามารถ</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม :</p> <p>บริษัทได้กำหนดให้ติดตามและประเมินผลการดำเนินงานการควบคุมภายในตามแผนการตรวจสอบภายในประจำปีอย่างต่อเนื่อง โดยผู้ตรวจสอบภายใน ได้นำเสนอการสอบทานการติดตามและประเมินผลการดำเนินงานการควบคุมภายในต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ที่เป็นผู้มีความรู้ ความชำนาญและประสบการณ์เพียงพอที่จะทำหน้าที่สอบทาน</p>	✓	
<p>16.5 บริษัทกำหนดแนวทางการรายงานผลการตรวจสอบภายในให้ขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม :</p> <p>ตามโครงสร้างองค์กรของบริษัทได้มีการกำหนดให้ผู้ตรวจสอบภายในรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบอย่างเป็นอิสระ และปราศจากการแทรกแซงใดๆ และคณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ในการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้ตรวจสอบภายในตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรหน่วยงานตรวจสอบภายในและผังโครงสร้างองค์กร</p>	✓	
<p>16.6 บริษัทส่งเสริมให้ผู้ตรวจสอบภายในปฏิบัติตามที่ตามมาตรฐานสากลการปฏิบัติงานวิชาชีพการตรวจสอบภายใน (International Standards for the Professional Practice of Internal Auditing, IIA)</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม :</p> <p>บริษัทได้แต่งตั้งที่ปรึกษาตรวจสอบภายในเป็นผู้ดำเนินการตรวจสอบภายในตามแผนการตรวจสอบประจำปี ซึ่งทีมงานผู้ตรวจสอบเป็นผู้มีคุณสมบัติตามเกณฑ์ข้อกำหนดของสมาคมผู้ตรวจสอบแห่งประเทศไทย (สศท.) ดังนั้น บริษัทมั่นใจว่าผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทเป็นผู้ที่สามารถปฏิบัติตามที่ได้อย่างอิสระและได้มาตรฐาน</p>	✓	



17. องค์การประเมินและสื่อสารข้อบกพร่องของการควบคุมภายในอย่างทันเวลาต่อบุคคลที่รับผิดชอบ ซึ่งรวมถึงผู้บริหารระดับสูงและคณะกรรมการตามความเหมาะสม

คำถาม		ใช่	ไม่ใช่
17.1	<p>บริษัทประเมินผลและสื่อสารข้อบกพร่องของการควบคุมภายใน และดำเนินการเพื่อติดตามแก้ไขอย่างทันทั่วทั้ง หากผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นแตกต่างจากเป้าหมายที่กำหนดไว้ย่อมมีนัยสำคัญ</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม :</p> <p>ที่ปรึกษาตรวจสอบภายในรายงานผลการปฏิบัติงานตรวจสอบภายในโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบอย่างเป็นอิสระและปราศจากการแทรกแซงใดๆ หากพบข้อบกพร่องหรือข้อควรปรับปรุง ผู้ตรวจสอบภายในจะประสานงานกับหัวหน้าหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อบกพร่อง พร้อมกับแจ้งให้ฝ่ายบริหารของบริษัทรับทราบในทันทีรวมถึงรายงานความคืบหน้าการแก้ไขข้อบกพร่องต่อคณะกรรมการตรวจสอบต่อไป</p>	✓	
17.2	<p>บริษัทมีนโยบายการรายงาน ดังนี้</p> <p>17.2.1 ฝ่ายบริหารต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทโดยพลัน ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์หรือสงสัยว่ามีเหตุการณ์ทุจริตอย่างร้ายแรง มีการปฏิบัติที่ฝ่าฝืนกฎหมาย หรือมีการกระทำที่ผิดปกติดังอื่น ซึ่งอาจกระทบต่อชื่อเสียงและฐานะการเงินของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม :</p> <p>บริษัทได้ระบุนั้นขั้นตอนการปฏิบัติในกรณีที่เกิดเหตุการณ์หรือสงสัยว่ามีเหตุการณ์ทุจริตอย่างร้ายแรงหรือมีการปฏิบัติที่ฝ่าฝืนกฎหมายต่อผู้บริหารและคณะกรรมการ ไว้ในนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน</p> <p>17.2.2 รายงานข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ พร้อมแนวทางการแก้ไขปัญห (แม้ว่าจะได้เริ่มดำเนินการจัดการแล้ว) ต่อคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณาภายในระยะเวลาอันควร</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม :</p> <p>ที่ปรึกษาตรวจสอบภายในมีการรายงานผลการตรวจสอบภายในและข้อเสนอแนะแนวทางการแก้ไขข้อบกพร่อง รวมทั้งมีการรายงานการติดตามสถานะของการปรับปรุงข้อบกพร่องต่อคณะกรรมการตรวจสอบทุกไตรมาส</p> <p>17.2.3 รายงานความคืบหน้าในการปรับปรุงข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญต่อคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการตรวจสอบ</p> <p>ความเห็นเพิ่มเติม :</p> <p>ที่ปรึกษาตรวจสอบภายในมีการรายงานความคืบหน้าในการปรับปรุงข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญต่อ คณะกรรมการตรวจสอบแล้ว ดังความเห็นเพิ่มเติมตามข้อ 17.2.3</p>	✓	





บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

สำนักงานใหญ่ 79 หมู่ 8 ต.สันปูเลย

อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่ 50220



โทร : 053 333 666