



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

**บริษัท บางกอก แอสเซท อินเตอร์กรุป จำกัด (มหาชน)**

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

# สารบัญ

หน้า

## ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

### 1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	1
1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ	7
1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท	27
1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว	29
1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น	30
1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล	31

### 2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง	32
2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท	33

### 3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน	40
3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ	44
3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม	49
3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม	54

### 4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

4.1 วิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงินการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ	66
4.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ	106
4.3 ข้อมูลจากงบการเงิน และอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	107

### 5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

5.1 ข้อมูลทั่วไป	122
5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น	124
5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย	125
5.4 ตลาดรอง	126
5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่oprประจำ (กรณีออกตราสารหนี้)	127

# สารบัญ (ต่อ)

หน้า

## ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

### 6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ	128
6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ (ถ้ามี)	140
6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบายและระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา	147

### 7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการคณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่น ๆ

7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ	148
7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ	149
7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย	162
7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร	167
7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน	170
7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ	174

### 8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา	176
8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา	192
8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ	194

### 9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

9.1 การควบคุมภายใน	196
9.2 รายการระหว่างกัน	198

## ส่วนที่ 3 งบการเงิน

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน	201
รายงานของผู้สอบบัญชีอนุญาต	203
งบการเงิน	210
หมายเหตุประกอบงบการเงิน	219

### เอกสารแนบ

เอกสารแนบ	261
-----------	-----

## ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

## 1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

### 1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

#### 1.1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงาน

##### วิสัยทัศน์

เป็นผู้นำในธุรกิจบริการซื้อขายบ้านมือสอง และทรัพย์สินรอการขายของสถาบันการเงิน (NPA) ตกแต่งใหม่ ในประเทศไทย

##### วัตถุประสงค์

เพื่อบู๊ตการเป็นผู้นำในการให้บริการซื้อขายบ้านมือสองและการรีโนเวทบ้านอย่างครบวงจรในประเทศไทย โดยมุ่งพัฒนาคุณภาพสินค้าและบริการให้ได้มาตรฐานในทุกขั้นตอน เสริมสร้างประสบการณ์ที่ดีแก่ลูกค้า พร้อมทั้งสร้างความเชื่อมั่นและความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า คู่ค้า และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย ควบคู่ไปกับการเติบโตขององค์กรอย่างมั่นคงและยั่งยืน

ภายใต้พันธกิจของบริษัท "สามารถให้บริการการซื้อขายบ้านมือสอง และบริการรีโนเวทบ้าน ให้มีคุณภาพดี มีมาตรฐาน ครอบคลุมในประเทศไทย ภายใต้การดำเนินงานที่เป็นเลิศ การบริการหลังการขายที่ยอดเยี่ยม และความพึงพอใจให้กับทั้งลูกค้า คู่ค้า และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย"

##### เป้าหมาย

บริษัทมุ่งหวังที่จะเป็นศูนย์กลางในการให้บริการแก้ปัญหาของผู้ที่อยากขายบ้าน แต่ไม่มีความรู้ ไม่มีเวลา และไม่มีประสบการณ์ในการเตรียมบ้านให้มีสภาพพร้อมขาย ในขณะที่เดียวกันต้องการช่วยเหลือคนไทยที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยในทำเลที่ดี แต่มีงบประมาณน้อย โดยมุ่งหวังการรับรู้ในการสร้างโอกาสในการเติบโตของธุรกิจซื้อขายบ้านมือสองในประเทศไทย

##### กลยุทธ์ในการดำเนินงาน

###### การขยายฐานทรัพย์สินและเครือข่ายตัวแทน :

บริษัทมุ่งขยายฐานทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่มีคุณภาพเข้าสู่ระบบอย่างต่อเนื่อง ควบคู่กับการพัฒนาและขยายเครือข่ายตัวแทนจำหน่ายและพันธมิตรทางธุรกิจ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการเข้าถึงลูกค้าและสนับสนุนการเติบโต

###### การพัฒนาการตลาดดิจิทัล และแพลตฟอร์มเทคโนโลยี :

บริษัทให้ความสำคัญกับการยกระดับการดำเนินงานด้านการตลาดผ่านช่องทางดิจิทัล พร้อมทั้งพัฒนาแพลตฟอร์มเทคโนโลยีสำหรับทรัพย์สิน เพื่อสนับสนุนการบริหารจัดการข้อมูล การวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้า และเพิ่มประสิทธิภาพในกระบวนการซื้อขาย

###### การเสริมสร้างแบรนด์และความเชื่อมั่นในตลาด :

บริษัทดำเนินการพัฒนาและยกระดับภาพลักษณ์องค์กร โดยมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส มีมาตรฐาน และตรวจสอบได้ เพื่อเสริมสร้างความเชื่อมั่นแก่ลูกค้า คู่ค้า และผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

###### การเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน :

บริษัทมุ่งปรับปรุงกระบวนการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น โดยลดความซ้ำซ้อนในการทำงาน เพิ่มประสิทธิภาพการใช้ทรัพยากร และพัฒนาระบบการบริหารจัดการภายใน เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจอย่างเหมาะสม

###### การเพิ่มปริมาณธุรกรรมและการขยายพื้นที่ให้บริการ :

บริษัทมุ่งเพิ่มปริมาณธุรกรรมซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และขยายพื้นที่การให้บริการให้ครอบคลุมในระดับประเทศ เพื่อเสริมสร้างรายได้และรองรับการเติบโตของธุรกิจในระยะยาว



### 1.1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

#### รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
2568	<ul style="list-style-type: none"> <li>● เมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2568 บริษัทได้รับมอบรางวัล <b>"Best Property Renovation and Resell Company Award 2025"</b> จากเวที Dot Property Southeast Asia Awards 2025 ซึ่งเป็นเวทีรางวัลระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้</li> <li>● เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ในอัตราหุ้นละ 0.06 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 12.60 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทได้ดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2568</li> <li>● ต่อมาเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2568 บริษัทได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีหุ้นสามัญที่เข้าจดทะเบียนจำนวน 60,000,000 หุ้น ซึ่งถือเป็นก้าวสำคัญในการยกระดับองค์กรสู่การเป็นบริษัทจดทะเบียนอย่างเป็นทางการ และเริ่มทำการซื้อขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยนับแต่วันดังกล่าวเป็นต้นมา การเข้าจดทะเบียนในครั้งนี้ นับเป็นก้าวสำคัญของบริษัทในการก้าวสู่การเป็นบริษัทจดทะเบียน ซึ่งสะท้อนถึงความมุ่งมั่นของ บริษัทในการสร้างความโปร่งใส ความน่าเชื่อถือ และการเติบโตอย่างยั่งยืน เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วนในระยะยาว</li> <li>● เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2568 เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการระดมทุนจากประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) และรองรับแผนการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุน จากทุนจดทะเบียน 75,000,000 บาท เป็น 105,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 60,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ทั้งนี้ เพื่อเสริมสร้างความแข็งแกร่ง และเพิ่มศักยภาพในการขยายธุรกิจในระยะยาว ทั้งนี้ภายหลังจากเพิ่มทุนดังกล่าว บริษัทมีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วรวมทั้งสิ้น 105,000,000 บาท และได้จดทะเบียนทุนชำระใหม่ที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 17 เมษายน 2568 อันเป็นการวางรากฐานสำคัญเพื่อรองรับการเติบโตและการระดมทุนในตลาดทุน</li> </ul>
2567	<ul style="list-style-type: none"> <li>● เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2567 อนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานสะสมตั้งแต่เริ่มดำเนินการจนถึงวันที่ 31 มีนาคม 2567 ในอัตราหุ้นละ 0.075 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวนเงิน 11.25 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2567</li> <li>● เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2567 อนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานของปี 2565 และปี 2566 ในอัตราหุ้นละ 0.11 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวนเงิน 16.50 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2567</li> <li>● เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2567 อนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 ในอัตราหุ้นละ 0.037 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวนเงิน 5.55 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2567</li> </ul>

ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
2566	<ul style="list-style-type: none"> <li>● เมื่อวันที่ 3 มกราคม 2566 และวันที่ 21-22 มิถุนายน 2566 บริษัททำสัญญาว่าจ้างบริการส่งเสริมการขาย (พร้อมปรับปรุงทรัพย์สิน) กับบริษัท บริหารสินทรัพย์ เอส ดับบลิว พี จำกัด ในการปรับปรุงและส่งเสริมการขายบ้านมือสอง จำนวน 10 หลัง และ 5 หลัง ตามลำดับ</li> <li>● เมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 มีมติอนุมัติ (1) การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 35,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 40,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 75,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 350,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยบริษัทได้จดทะเบียนทุนชำระใหม่ที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2566 (2) การจ่ายเงินปันผลประจำปี 2565 จากผลการดำเนินงานสะสมตั้งแต่เริ่มดำเนินกิจการจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ในอัตราหุ้นละ 139 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทรวมเป็นเงินจำนวน 55,600,000 บาท และอนุมัติการจัดสรรเงินกำไรสุทธิเพื่อเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย จำนวน 2,800,000 บาท ทั้งนี้ บริษัทได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้ว เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2566</li> <li>● เมื่อวันที่ 15 และ 26 พฤษภาคม 2566 บริษัททำบันทึกข้อตกลงการวางเงินประกันการซื้อทรัพย์สินกับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) จำนวน 8 หลัง</li> <li>● เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 มีมติอนุมัติ (1) การแปรสภาพของบริษัทจากบริษัทจำกัดเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยใช้ชื่อว่า “บริษัท บางกอก แอสเซท อินเทอร์เน็ตกรุป จำกัด (มหาชน)” การเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของหุ้นบริษัทจากเดิมมูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นมูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท ซึ่งเมื่อเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นบริษัทแล้ว ทำให้บริษัทมีหุ้นสามัญจากเดิมจำนวน 750,000 หุ้น เป็นจำนวน 150,000,000 หุ้น (2) การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 30,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 75,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 105,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 60,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อเตรียมความพร้อมในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ และเสนอขายหุ้นต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering : IPO) โดยการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 60,000,000 หุ้น (จากจำนวน 210,000,000 หุ้น) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนเป็นการทั่วไปครั้งแรก ซึ่งรวมถึงกรรมการ ผู้บริหาร พนักงานของบริษัท บุคคลที่มีความสัมพันธ์ ผู้มีอุปการคุณของบริษัท โดยเป็นการเสนอขายในราคาเดียวกัน ที่ราคาเสนอขายเดียวกัน (3) การนำหุ้นสามัญของบริษัทเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ทั้งนี้ บริษัทได้จดทะเบียนแปรสภาพนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และได้จดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทในเรื่องชื่อบริษัท วัตถุประสงค์ การเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ และทุนจดทะเบียนใหม่ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2566</li> </ul>
2565	<ul style="list-style-type: none"> <li>● เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2565 บริษัททำสัญญาว่าจ้างส่งเสริมการขาย พร้อมปรับปรุงทรัพย์สิน กับ บริษัท บริหารสินทรัพย์ เอส ดับบลิว พี จำกัด และกับ บริษัท ศรีสวัสดิ์ พาวเวอร์ 2014 จำกัด ในการปรับปรุงและส่งเสริมการขายบ้านมือสอง รวม 9 หลัง และ 4 หลัง ตามลำดับ</li> <li>● เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2565 อนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลประกอบการงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 ในอัตราหุ้นละ 50 บาท รวมมูลค่า 20 ล้านบาท และจัดสรรทุนสำรองตามกฎหมายเป็นจำนวนเงิน 1.07 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้ว เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2565</li> </ul>

ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
2564	<ul style="list-style-type: none"> <li>● เดือนมกราคม และเดือนกรกฎาคม 2564 บริษัทได้ซื้อทรัพย์สินที่ใช้ดำเนินงานของบริษัท บางกอก แอสเซท อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ("บางกอก") มูลค่าจ่ายซื้อรวมเท่ากับ 0.67 ล้านบาท ประกอบด้วย (1) โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระบบปฏิบัติการ (Operating system) หรือ OS ซึ่งเป็นระบบจัดการพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินสองที่ซื้อขาย มูลค่าจ่ายซื้อรวม 0.29 ล้านบาท อ้างอิงจากมูลค่าตามบัญชีตามการบันทึกบัญชีของบางกอก ณ ช่วงเวลาที่ซื้อขายทรัพย์สิน โดยโปรแกรมคอมพิวเตอร์ดังกล่าว บริษัทมีการลงทุนพัฒนาต่อจากที่ซื้อมาซึ่งเป็น OS Version 1.0 จนถึงปัจจุบันเป็น OS Version 4.0 เพื่อเสริมประสิทธิภาพการทำงานของ บริษัท (2) เครื่องคอมพิวเตอร์ อุปกรณ์สำนักงาน เครื่องใช้สำนักงาน ซึ่งเป็นของเก่าที่ผ่านการใช้งานมาแล้วจากบางกอก แต่ยังคงมีสภาพดีและสามารถนำมาใช้งานต่อได้ ในราคาจ่ายซื้อรวม 0.38 ล้านบาท ซึ่งบริษัทจำเป็นต้องใช้ทรัพย์สินดำเนินงานดังกล่าวเพิ่มเติม เนื่องจากเป็นช่วงการขยายงานและการรับพนักงานเพิ่มเติมประกอบกับทรัพย์สินดังกล่าวมีราคาถูกและคุ้มค่ากว่าการลงทุนซื้อทรัพย์สินใหม่ โดยราคาซื้อทรัพย์สินอ้างอิงจากมูลค่าตามบัญชีตามการบันทึกบัญชีของบางกอก ณ ช่วงเวลาที่ซื้อขายทรัพย์สิน ยกเว้นทรัพย์สินที่มีการตัดค่าเสื่อมราคาเต็มมูลค่าแล้วและมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 1 บาท จะกำหนดราคาซื้อขายจากราคาตลาด กรณีไม่สามารถหาราคาตลาดได้จะกำหนดราคาซื้อขายอ้างอิงจากร้อยละ 10 ของราคาทุนที่บางกอกได้ทรัพย์สินนั้นมา</li> <li>● เมื่อวันที่ 15 กันยายน 2564 บริษัททำบันทึกข้อตกลงการวางเงินประกันการซื้อทรัพย์สินกับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เพื่อซื้อบ้านมือสองจำนวน 10 หลัง มูลค่ารวม 48.82 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้ให้บริการปรับปรุงเพื่อขายทรัพย์สินดังกล่าว</li> <li>● เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2564 บริษัททำสัญญาว่าจ้างบริการส่งเสริมการขายพร้อมปรับปรุงทรัพย์สินกับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในการปรับปรุงและส่งเสริมการขายบ้านมือสองจำนวน 5 หลัง</li> </ul>
2563	<ul style="list-style-type: none"> <li>● เมื่อวันที่ 11 มิถุนายน 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 35,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 5,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 40,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 350,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ในราคาหุ้นละ 100 บาท รวมมูลค่า 35,000,000 บาท วัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานของบริษัท โดยบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเป็นจำนวนเงิน 35,000,000 บาท ทำให้บริษัทมีทุนชำระแล้วเพิ่มเป็น 40,000,000 บาท และได้จดทะเบียนทุนชำระใหม่ที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2563</li> <li>● ในเดือนตุลาคม และเดือนธันวาคม 2563 บริษัทรับพนักงานเก่าที่เคยทำงานที่บริษัท บางกอก แอสเซท อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด จำนวน 22 คน และ 4 คน ตามลำดับ เพื่อมาร่วมงานกับบริษัทในฝ่ายงานต่าง ๆ ได้แก่ จัดหาบ้าน (Listing) ขาย (Sales) บริหารโครงการก่อสร้าง (รีโนเวท) การตลาด จัดซื้อ ทรัพยากรบุคคล และบัญชีการเงิน ตามการขยายปริมาณงานของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทคัดเลือกบุคคลเข้าเป็นพนักงานของบริษัทโดยพิจารณาคุณสมบัติตามเกณฑ์ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่เหมาะสมกับภาระหน้าที่และตำแหน่งงานนั้น ๆ โดยบริษัทวางโครงสร้างพนักงานให้ส่วนใหญ่เป็นพนักงานใหม่ การรับพนักงานเก่าที่เคยทำงานที่บางกอกมาก่อนจะเลือกรับเป็นบางรายที่จำเป็นและสามารถปรับตัวเข้ากับการทำงานภายใต้ระบบงานของบริษัทได้ ซึ่งการรับพนักงานเก่าที่เคยทำงานที่บางกอกดังกล่าวข้างต้น รวม 26 คน เมื่อรวมกับพนักงานใหม่ที่บริษัทรับเข้ามาก่อนหน้านี้ ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีพนักงานรวมทั้งสิ้น 79 คน (รวมพนักงานในตำแหน่งผู้บริหารจำนวน 3 คนด้วย)</li> </ul>

### 1.1.3 การใช้เงินระดมทุนตามวัตถุประสงค์ที่แจ้งในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์

ตามที่บริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 60,000,000 หุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.80 บาท บริษัทได้รับเงินคิดเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 95.83 ล้านบาท ภายหลังหักค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งบริษัทได้นำเงินจากการเสนอขายหุ้นสามัญดังกล่าวไปใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ได้เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)



วัตถุประสงค์การใช้เงิน	แผนการใช้เงิน โดยประมาณตาม หนังสือชี้ชวน		เปลี่ยนแปลง วัตถุประสงค์การใช้ เงินระหว่างปี 2568 เพิ่มขึ้น (ลดลง)	จำนวนเงินที่ใช้ไป ปี 2568	จำนวนเงินคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
	จำนวนเงิน	ระยะเวลาที่ใช้เงิน			
1. ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานของบริษัทฯ	75.83	ปี 2568-2569	7	82.61	0.22
2. ใช้พัฒนาธุรกิจ Property Technology (Prop Tech) สร้าง Platform ตัวกลางในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์	20.00	ปี 2568-2569	(7)	0.94	12.06
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>95.83</b>			<b>83.55</b>	<b>12.28</b>

มีการเสนอขายตราสารทุน หรือตราสารหนี้หรือไม่ : ไม่มี

#### 1.1.4 ข้อผูกพันที่บริษัทให้คำมั่นไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล รวมทั้งการปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อผูกพันหรือเงื่อนไขดังกล่าวในปีต่อ ๆ มา

มีการออกตราสารที่มีข้อผูกพันหรือเงื่อนไขหรือไม่ : ไม่มี

#### 1.1.5 ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท : บริษัท บางกอก แอสเซท อินเตอร์กรุป จำกัด (มหาชน)

ชื่อย่อหลักทรัพย์ : BKA

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 99 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ นอร์ธปาร์ค ชั้น 14 ซอย  
งามวงศ์วาน 47 แขวง 42 (ชินเขต 2/40) แขวงทุ่งสองห้อง เขต  
หลักสี่

จังหวัด : กรุงเทพฯ

รหัสไปรษณีย์ : 10210

ประเภทธุรกิจ : ให้บริการปรับปรุงบ้านมือสองเพื่อขาย เป็นนายหน้าซื้อ-ขาย  
อสังหาริมทรัพย์ และซื้อบ้านมือสองมาปรับปรุงเพื่อขาย

เลขทะเบียนบริษัท : 0107566000674

โทรศัพท์ : 0-2494-9187

เว็บไซต์บริษัท : www.bangkokasset.co.th

อีเมล : ir@bangkokasset.co.th

จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (หุ้น)

หุ้นสามัญ : 210,000,000

หุ้นบุริมสิทธิ : 0



## 1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### 1.2.1 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของสายผลิตภัณฑ์หรือกลุ่มธุรกิจ

	2566	2567	2568
<b>รายได้จากการดำเนินงานรวม (พันบาท)</b>	1,313,591.69	1,142,460.87	629,288.45
ธุรกิจบ้านแต่ง (พันบาท)	1,069,197.60	883,192.08	490,177.94
ธุรกิจบ้านฝาก (พันบาท)	17,857.65	9,026.61	5,043.81
ธุรกิจบ้านตัด (พันบาท)	224,480.00	249,170.00	132,240.00
ธุรกิจรีโนเวท (พันบาท)	0.00	0.00	806.68
อื่น ๆ (พันบาท)	2,056.44	1,072.18	1,020.01
<b>รายได้จากการดำเนินงานรวม (%)</b>	100.00%	100.00%	100.00%
ธุรกิจบ้านแต่ง (%)	81.39%	77.31%	77.89%
ธุรกิจบ้านฝาก (%)	1.36%	0.79%	0.80%
ธุรกิจบ้านตัด (%)	17.09%	21.81%	21.01%
ธุรกิจรีโนเวท (%)	0.00%	0.00%	0.13%
อื่น ๆ (%)	0.16%	0.09%	0.16%

โครงสร้างรายได้จากในประเทศและจากต่างประเทศ

	2566	2567	2568
<b>รายได้รวม (พันบาท)</b>	1,313,591.69	1,142,460.87	629,288.45
<b>รายได้จากในประเทศ (พันบาท)</b>	1,313,591.69	1,142,460.87	629,288.45
<b>รายได้จากต่างประเทศ (พันบาท)</b>	0.00	0.00	0.00
<b>รายได้รวม (%)</b>	100.00%	100.00%	100.00%
<b>รายได้จากในประเทศ (%)</b>	100.00%	100.00%	100.00%
<b>รายได้จากต่างประเทศ (%)</b>	0.00%	0.00%	0.00%

รายได้อื่น ตามที่ระบุในงบการเงิน

	2566	2567	2568
รายได้อื่นรวม (พันบาท)	2,056.44	1,072.18	1,020.01
รายได้อื่นจากการดำเนินงาน (พันบาท)	2,056.44	1,072.18	1,020.01
รายได้อื่นนอกเหนือจากการดำเนินงาน (พันบาท)	0.00	0.00	0.00

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ของการร่วมค้าและบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย

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

## 1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

### 1.2.2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ และการพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

บริษัทดำเนินธุรกิจบริการปรับปรุงบ้านมือสองเพื่อขาย (ธุรกิจบ้านแต่ง หรือในธุรกิจบ้านมือสองเรียกว่า Flipping) ธุรกิจนายหน้าซื้อ-ขาย อสังหาริมทรัพย์ หรือรับฝากขายบ้านมือสอง (ธุรกิจบ้านฝาก) และธุรกิจซื้อบ้านมือสองมาปรับปรุงเพื่อขาย (ธุรกิจบ้านตัด) โดยมุ่งเน้นบ้านมือสอง ทั้งประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และทาวน์โฮม ซึ่งบริษัทมีทีมงานที่มีความเชี่ยวชาญด้านที่อยู่อาศัยในทำเลกรุงเทพฯ และปริมณฑล เพื่อให้บริการแก่ลูกค้าที่ครอบคลุมการให้คำปรึกษาเกี่ยวกับบ้าน การปรับปรุงและตกแต่งบ้าน การดูแลด้านการตลาด การประชาสัมพันธ์ และการเสนอขายบ้านมือสองผ่านช่องทางการตลาดและการประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อออนไลน์ ออฟไลน์ และการทำโปรโมชั่นส่งเสริมการขายภายใต้แคมเปญต่างๆ ซึ่งบริษัทมีฐานข้อมูลผู้สนใจซื้อบ้านจำนวนมาก ที่สามารถเพิ่มโอกาสในการขายบ้านได้รวดเร็วและตรงกลุ่มเป้าหมาย ตลอดจนการให้คำปรึกษาแก่ผู้ที่จะซื้อบ้าน เช่น การคัดเลือกบ้านให้เหมาะสมกับงบประมาณและทำเลที่ต้องการ การเป็นตัวกลางต่อรองราคาให้แก่ผู้ซื้อและผู้ขาย การให้คำแนะนำในการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน การดูแลการทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินเมื่อเกิดการตกลงซื้อขาย และการรับประกันบ้านตามเงื่อนไขที่บริษัทกำหนด เป็นต้น

รายละเอียดการดำเนินธุรกิจ และผลิตภัณฑ์ที่เกี่ยวข้องของบริษัท มีดังนี้

การดำเนินธุรกิจ	ผลิตภัณฑ์ที่ทำการตลาดและขาย	ประเภทรายได้
1. ธุรกิจบริการปรับปรุงบ้านมือสองเพื่อขาย (ธุรกิจบ้านแต่ง)	บ้านมือสองตกแต่งใหม่ (ทรัพย์สินของลูกค้า) / (“บ้านแต่ง”)	รายได้จากการขาย - รับรู้รายได้ตามวิธีแบบตัวการ (Principal) โดยรับรู้รายได้เต็มตามราคาจากผู้ซื้อซื้อบ้าน
2. ธุรกิจนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (ธุรกิจบ้านฝาก)	บ้านมือสองตามสภาพเดิม (ทรัพย์สินของลูกค้า) / (“บ้านฝาก”)	รายได้จากการบริการ - รับรู้รายได้ตามวิธีแบบตัวแทน (Agent) โดยรับรู้ค่านายหน้าในอัตราที่ตกลงกันตามสัญญา
3. ธุรกิจซื้อบ้านมือสองมาปรับปรุงเพื่อขาย(ธุรกิจบ้านตัด)	บ้านมือสองตกแต่งใหม่ (ทรัพย์สินของบริษัท) / (“บ้านตัด”)	รายได้จากการขาย - รับรู้รายได้ตามวิธีแบบตัวการ (Principal) โดยรับรู้รายได้ตามราคาขายบ้านได้
4. ธุรกิจรีโนเวท/*	บริการซ่อมแซม ต่อเติมและปรับปรุงใหม่	รายได้ค่าบริการ - รับรู้รายได้ตามความคืบหน้าของงาน (Percentage of Completion)

**หมายเหตุ** /\* เริ่มรับรู้รายได้ไตรมาสที่ 4 ของปี 2568

#### ธุรกิจบริการปรับปรุงบ้านมือสองเพื่อขาย หรือธุรกิจบ้านแต่ง (ผลิตภัณฑ์บ้านแต่ง - บ้านมือสองตกแต่งใหม่ / ทรัพย์สินของลูกค้า)

บริษัทให้บริการแก่ลูกค้าหรือเจ้าของบ้านที่ต้องการขายบ้าน ในบริการปรับปรุงบ้านมือสองเพื่อขายบ้านดังกล่าว หรือการรับฝากขายบ้านมือสองพร้อมกับการเข้าไปดำเนินการปรับปรุงก่อนขาย เพื่อให้บ้านมีสภาพใหม่ พร้อมอยู่อาศัยได้ ด้วยการออกแบบที่สวยงาม งานที่มีคุณภาพ พร้อมรับประกันผลงานและบริการหลังการขาย โดยบริษัทเล็งเห็นถึงข้อได้เปรียบของบ้านมือสองในทำเลเดียวกันกับบ้านโครงการใหม่ ที่มีราคาถูกกว่า และพื้นที่ใช้สอยที่มากกว่า เนื่องจากการปรับตัวสูงขึ้นมาโดยตลอดของราคาที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพ การเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรง ทำให้ราคาบ้านโครงการใหม่ปรับตัวสูงขึ้นมาก และมีช่องว่างของราคา (Gap Price) ที่กว้างขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับราคาบ้านมือสอง ประกอบกับการขยายตัวของพื้นที่เมืองในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ทำให้โครงการบ้านจัดสรรใหม่ ๆ มีทำเลที่ตั้งที่ไกลออกไป และบางทำเลที่อยู่ไกลในเมืองไม่มีโครงการบ้านจัดสรรแนวราบเกิดขึ้นใหม่ เนื่องจากที่ดินเปล่าผืนใหญ่หาได้ยากขึ้น ในขณะที่บ้านมือสองส่วนใหญ่มีทำเลไม่ไกลจากในเมืองมากนัก ตลอดจนการซื้อบ้านมือสองนั้น ลูกค้าที่จะซื้อบ้านสามารถเห็นสภาพบ้านจริงทั้งหลังและสภาพแวดล้อมในบริเวณโครงการที่ตั้งบ้าน อีกทั้งไม่ต้องเสียเวลาในการก่อสร้างบ้าน หรือมีความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรง

บริษัทคัดเลือกทรัพย์สินหรือบ้านมือสองเพื่อให้บริการปรับปรุงเพื่อขาย โดยต้องเป็นทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีการคมนาคมสะดวกสบาย อยู่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ โดยบริษัทมีทีมงานที่มีความชำนาญในการสำรวจและคัดสรรบ้านคุณภาพ ในสภาพแวดล้อม ทำเลที่ตั้งที่ดี ส่วนใหญ่เป็นบ้านมือสองในโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีทำเลหลักในกรุงเทพฯและปริมณฑล มีข้อดีกับผู้เลือกซื้อบ้านมือสองที่สามารถเลือกสภาพแวดล้อมที่น่าอยู่และตรงกับความต้องการ เนื่องจากโครงการหมู่บ้านจัดสรรมีการจัดผังโครงการอย่างเป็นระเบียบ มีระบบรักษาความปลอดภัย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น สโมสร ฟิตเนส ห้องสมุด สระว่ายน้ำ เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทมีการลงพื้นที่ตรวจสอบประวัติบ้านแต่ละหลังโดยทีมงานของบริษัทที่มีประสบการณ์ความเชี่ยวชาญ ทำให้ลูกค้า/ผู้ซื้อบ้านมั่นใจได้ว่าบ้านแต่ละหลังได้ผ่านการคัดกรองจากบริษัทแล้ว เช่น ไม่มีน้ำท่วมขัง ไม่มีปัญหากลิ่นเสีย มลพิษ ไม่มีการจอร์จลิดขวางบริเวณหน้าบ้านหรือทางเข้าออกบ้าน เป็นต้น

บริษัทจะนำเสนอบริการปรับปรุงบ้านมือสองเพื่อขาย สำหรับบ้านที่ผ่านการคัดเลือกจากบริษัทแล้ว โดยลูกค้าหรือเจ้าของบ้านที่ใช้บริการกับบริษัทจะได้รับเงินค่าขายบ้านตามสภาพเดิมในราคาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริการ (“**ราคาตามสัญญา**”) สหุติค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน และอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ตกลงกันในสัญญา (ถ้ามี) โดยบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงบ้าน ตามแผนงานและงบประมาณการปรับปรุงบ้านที่บริษัทจะแจ้งกับเจ้าของบ้านก่อนเริ่มดำเนินการ และเป็นผู้กำหนดราคาขายบ้านให้แก่ผู้ซื้อบ้าน โดยมีระยะเวลาดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้ บริษัทมีรายรับจากการให้บริการ เท่ากับ ส่วนต่างของราคาขายบ้านให้แก่ผู้ซื้อบ้าน หักด้วยราคาตามสัญญา โดยบริษัทจะได้รับชำระเงิณดังกล่าวหลังจากที่ลูกค้า/ผู้ขายบ้านได้รับชำระเงิณค่าขายบ้านจากผู้ซื้อบ้านครบถ้วนแล้ว (พร้อมกับการได้รับเงิณประกันคืน) อย่างไรก็ตาม บริษัทต้องรับรู้รายได้และต้นทุนขายจากการให้บริการดังกล่าวตามวิธีแบบตัวการ (Principal) โดยแสดงรายได้จากการขายด้วยมูลค่าที่ผู้ซื้อบ้านหรือราคาที่ยาขายบ้านได้ และแสดงต้นทุนขายด้วยมูลค่าที่เจ้าของบ้านหรือผู้ขายบ้านจะต้องได้รับตรงจากผู้ซื้อหรือราคาตามสัญญา (ต้นทุนค่าบ้านแบบเป็นตัวการ) รวมกับ ค่าปรับปรุงหรือตกแต่งบ้าน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่านายหน้าในการหาบ้านเช่า ค่าไฟฟ้า น้ำประปาในระหว่างการปรับปรุงบ้าน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เป็นต้น นอกจากนี้ ยังมีต้นทุนในการจัดจำหน่าย ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการทำตลาดและการขาย ค่านายหน้าในการขาย ค่าใช้จ่ายพนักงานขายและการตลาด และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นต้น สำหรับค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน ณ สำนักงานที่ดิน ขึ้นกับข้อตกลงระหว่าง ลูกค้า/ผู้ขายบ้าน และ ผู้ซื้อบ้าน ที่จะตกลงกันในสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ต่อไป

บริษัทต้องวางเงิณประกันการปฏิบัติตามสัญญาว่าจ้างบริการให้แก่ลูกค้า/ผู้ขายบ้านหรือเจ้าของบ้าน ก่อนเข้าปรับปรุงบ้าน ตามอัตราที่กำหนดในสัญญาว่าจ้างบริการ ซึ่งโดยทั่วไปมีอัตราประมาณร้อยละ 10 ของราคาตามสัญญา โดยลูกค้าหรือเจ้าของบ้านจะได้รับเงิณค่าบ้านเมื่อมีการขายบ้านได้และมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินแล้ว ซึ่งจะอยู่ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริการ อย่างไรก็ตาม หากบริษัทไม่สามารถขายบ้านได้ภายในกำหนดระยะเวลาของสัญญาหรือภายในระยะเวลาที่ต่ออายุสัญญา (แล้วแต่กรณี) บริษัทมีทางเลือก ได้แก่ การเจรจาเพื่อขอต่อระยะเวลาของสัญญา และอาจวางเงิณประกันเพิ่มและ/หรือจ่ายค่าเสียโอกาส หรือซื้อบ้านนั้นไว้เองในราคาตามสัญญา เพื่อนำมาขายต่อให้แก่ลูกค้าที่ต้องการซื้อบ้านต่อไป

ทั้งนี้ โดยทั่วไปบริษัททำสัญญาให้บริการปรับปรุงบ้านมือสองเพื่อขาย (บ้านแต่ง) โดยอายุของสัญญาที่ทำครั้งแรก (สัญญาฉบับแรก) มีระยะเวลาเฉลี่ย 8 - 10 เดือน ขึ้นอยู่กับการเจรจาต่อรอง ซึ่งเมื่อใกล้หมดอายุสัญญาและยังไม่สามารถขายบ้านได้ บริษัทจะเจรจาล่วงหน้าเพื่อขอต่ออายุสัญญากับเจ้าของบ้าน ซึ่งโดยเฉลี่ยการต่ออายุสัญญาแต่ละครั้งมีระยะเวลาเฉลี่ยครั้งละ 2 เดือน ขึ้นอยู่กับการเจรจาต่อรอง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีบ้านแต่งคงเหลือที่อยู่ระหว่างดำเนินการปรับปรุงและ/หรือรอขาย จำนวน 70 หลัง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นบ้านที่ยังอยู่ในระยะเวลาของสัญญาฉบับแรก ดังนี้

จำนวนครั้งของการต่ออายุสัญญา	บ้านแต่งคงเหลือ (จำนวนหลัง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
อยู่ในระยะเวลาของสัญญาฉบับแรก	69
ต่อสัญญาครั้งที่ 1	1
ต่อสัญญาครั้งที่ 2	-
ต่อสัญญาครั้งที่ 3	-
ต่อสัญญาเกิน 3 ครั้ง	-
<b>รวม</b>	<b>70</b>

บ้านแต่งคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำแนกตามอายุการรับบ้านเช่า นับตั้งแต่วันทำสัญญาให้บริการกับเจ้าของบ้าน สรุปได้ดังนี้

อายุการรับบ้านเช่า (นับตั้งแต่วันที่สัญญา)	บ้านต่งคงเหลือ (จำนวนหลัง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
0 - 90 วัน	36
91 - 180 วัน	16
181 - 360 วัน	18
361 - 720 วัน	-
มากกว่า 720 วัน	-
<b>รวม</b>	<b>70</b>

### **การจัดหาและคัดเลือกบ้านมือสอง**

บริษัทจัดหาบ้านมือสองที่เจ้าของบ้านต้องการขาย เพื่อนำมาปรับปรุงและขายออกเป็นบ้านมือสองตกแต่งใหม่พร้อมอยู่ โดยบริษัทมีหน่วยงานจัดหาบ้าน (Listing) ที่รับผิดชอบโดยตรงในการจัดหาบ้าน ซึ่งจะทำการสรรหาและคัดเลือกบ้านในหรือนอกโครงการหมู่บ้านจัดสรร ตามทำเลที่มีศักยภาพเพื่อวางแผนออกสำรวจบ้าน รวมถึงจะค้นหาคำว่าบ้านที่เจ้าของบ้านต้องการขายจากแหล่งข้อมูลต่างๆ เช่น ประกาศขายบ้าน ตามสื่อโฆษณา เว็บไซต์เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยและการซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์ ป้ายประกาศ ประกาศซื้อบ้านและให้บริการฝากขายบ้านบน เว็บไซต์ของบริษัท การแนะนำหรือการบอกต่อจากลูกค้าเก่า การนำเสนอจากนายหน้าอิสระ ตลอดจนการติดต่อโดยตรงกับสถาบันการเงิน และบริษัทบริหารสินทรัพย์ ซึ่งมีทรัพย์สินรอการขายเป็นบ้านมือสองจำนวนมาก

บริษัททำการสำรวจ สรรหา คัดเลือก และกำหนดราคาซื้อ-ขายบ้าน ตามกระบวนการและขั้นตอนที่บริษัทกำหนด โดยมีการพิจารณาร่วมกับฝ่ายบริหารเป็นประจำทุกสัปดาห์ ซึ่งเบื้องต้นจะคัดเลือกบ้านที่มีศักยภาพและโอกาสในการขายได้ โดยจะติดต่อเจ้าของบ้านที่มีความประสงค์จะขายบ้านเพื่อเข้าเยี่ยมชมบ้าน และเสนอบริการปรับปรุงบ้าน พร้อมกับเป็นตัวแทนขายบ้าน ซึ่งหากเจ้าของบ้านมีความสนใจในข้อเสนอดังกล่าว บริษัทจะนัดหมายสำรวจและประเมินสภาพบ้านต่อไป

### **การประเมินสภาพบ้านมือสองและประมาณการค่าปรับปรุง**

บริษัทมีการนัดหมายเจ้าของบ้านเพื่อเข้าสำรวจและประเมินสภาพบ้านมือสองอย่างละเอียด มีการถ่ายรูปภายใน ภายนอกบ้าน สภาพแวดล้อมโดยรอบบริเวณบ้านและภายในบริเวณโครงการหมู่บ้านเพื่อเก็บรายละเอียดต่าง ๆ สำหรับประมาณการค่าปรับปรุงหรือตกแต่งบ้าน ประมาณการราคาตลาดของบ้าน และประเมินราคาซื้อบ้าน โดยทีมจัดหาคำว่าบ้าน จะนำเสนอข้อมูลบ้านที่สนใจให้คณะกรรมการกำกับการซื้อขาย (คณะกรรมการกำกับการซื้อขาย ประกอบด้วย ผู้บริหารระดับสูง และผู้บริหารในฝ่ายงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ฝ่ายจัดหาบ้าน (Listing) ฝ่ายขาย ฝ่ายบัญชีและการเงิน) เพื่อพิจารณาคัดเลือกบ้านและกำหนดราคาซื้อบ้าน (ราคาซื้อบ้านกรณีของบ้านแต่ง เป็นราคาที่เจ้าของบ้านที่ ทำสัญญากับบริษัทจะได้รับเมื่อบริษัทสามารถขายบ้านให้แก่ผู้ซื้อได้แล้ว) โดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบกับฐานข้อมูลบ้านที่บริษัทได้จากการจัดเก็บรวบรวมข้อมูลสถิติราคาซื้อขายบ้านมาเป็นเวลากว่า 10 ปี วิเคราะห์ปัจจัยต่าง ๆ ในการรับบ้านเช่า เช่น ราคาที่คาดว่าจะขาย ต้นทุนปรับปรุง คู่แข่งในบริเวณใกล้เคียง ทางเลือกโดยรอบในทำเลที่ใกล้เคียงกับบ้านที่จะรับเช่า ทั้งบ้านประเภทต่าง ๆ และบ้านมือหนึ่งในโครงการเปิดใหม่ที่อาจเป็นเป้าหมายให้ผู้ที่จะซื้อบ้านในทำเลดังกล่าว สามารถใช้พิจารณาเป็นทางเลือกประกอบการตัดสินใจ เป็นต้น รวมทั้งต้องตรวจสอบโฉนดที่ดินเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินและบ้าน และเอกสารที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ก่อนที่จะนำเสนอบริการและราคาซื้อบ้านให้แก่ลูกค้าหรือเจ้าของบ้าน ซึ่งเมื่อตกลงราคาและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับลูกค้าได้แล้ว จะมีการทำสัญญาให้บริการปรับปรุงบ้านมือสองเพื่อขาย เพื่อให้บริการแก่ลูกค้า ผู้ที่ต้องการขายบ้านต่อไป

### **สัญญาให้บริการปรับปรุงบ้านมือสองเพื่อขาย**

บริษัทขายบ้านมือสองตกแต่งใหม่ที่เป็นทรัพย์สินของลูกค้าหรือเจ้าของบ้านที่ต้องการขาย ในสภาพบ้านที่ได้ปรับปรุงและ/หรือตกแต่งใหม่แล้ว โดยก่อนการนำบ้านมือสองที่เป็นทรัพย์สินของลูกค้ามาดำเนินการนั้น บริษัทต้องทำสัญญากับลูกค้าหรือเจ้าของบ้านในการให้บริการปรับปรุงบ้านมือสองเพื่อขายบ้านดังกล่าว โดยเป็นสัญญาที่ให้บริการดำเนินการดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียว และในการขายบ้านนั้นหากมีบุคคลอื่นติดต่อขอซื้อทรัพย์สินกับลูกค้าหรือเจ้าของบ้านโดยตรง ลูกค้าหรือเจ้าของบ้านต้องส่งข้อมูลนั้นให้บริษัทเพื่อดำเนินการต่อจนการขายเสร็จสิ้น ซึ่งลูกค้าหรือเจ้าของบ้านจะได้รับเงินค่าบ้านในราคาตามสัญญา (ราคาตามสัญญา หมายถึง ราคาขายบ้านที่ลูกค้าหรือเจ้าของบ้านจะได้รับจากการขายบ้านตามสภาพเดิมของบ้าน ตามที่กำหนดในสัญญา) เมื่อบริษัทสามารถขายบ้านหลังดังกล่าวที่ผ่านการปรับปรุงโดยบริษัทได้แล้วเสร็จและมีการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อบ้านแล้ว ซึ่งจะอยู่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา ซึ่งมีระยะเวลาเฉลี่ยประมาณ 12 เดือน ขึ้นกับการ

เจรจาต่อรอง สำหรับค่าใช้จ่าย/ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน ณ สำนักงานที่ดิน ขึ้นกับข้อตกลงระหว่าง ลูกค้าหรือเจ้าของบ้าน/ผู้ขายบ้าน และ ผู้ซื้อบ้าน ที่จะตกลงกันในสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ต่อไป อย่างไรก็ตาม หากบริษัทไม่สามารถขายบ้านได้ภายในกำหนดระยะเวลาของสัญญาบริษัทมีทางเลือกในการเจรจาต่อรองขอขยายระยะเวลาของสัญญาและอาจจ่ายเงินประกันเพิ่มและ/หรือจ่ายค่าเสียโอกาส หรือซื้อบ้านในราคาตามสัญญา เพื่อนำมาขายต่อให้แก่ลูกค้าหรือผู้ที่ต้องการซื้อบ้านต่อไป

ในกรณีลูกค้าหรือเจ้าของบ้านผิดสัญญาหรือขอยกเลิกสัญญาว่าจ้างบริการดังกล่าวโดยที่ไม่ใช่ความผิดของบริษัท หรือไม่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อบ้าน ลูกค้าหรือเจ้าของบ้านยินยอมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายแก่บริษัท อย่างไรก็ตาม กรณีสัญญาว่าจ้างบริการที่กำกับสถาบันการเงินที่เป็นเจ้าของทรัพย์สิน หากสถาบันการเงินดังกล่าวผิดสัญญา มีการกำหนดเงื่อนไข เช่น สถาบันการเงินตกลงคืนเงินประกันที่ได้รับไว้แล้วคืนให้บริษัท (เฉพาะในทรัพย์สินที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์) โดยบริษัทยังคงมีสิทธิซื้อและรับโอนทรัพย์สินตามรายการและราคาที่กำหนดในสัญญา ภายในระยะเวลา 60 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากสถาบันการเงินนั้น

ทั้งนี้ ที่ผ่านมามีบริษัทไม่เคยมีการผิดสัญญาของสถาบันการเงินเป็นเหตุให้ต้องยกเลิกสัญญาและบริษัทได้รับความเสียหายจากการดำเนินการบ้านไปแล้ว

### **เงินประกันการปฏิบัติตามสัญญา**

บริษัทต้องวางเงินประกันให้แก่ลูกค้าหรือเจ้าของบ้าน เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา ก่อนที่บริษัทจะเข้าดำเนินการปรับปรุงบ้านนั้นในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาตามสัญญา และบริษัทอาจต้องวางเงินประกันเพิ่มในกรณีที่บริษัทไม่สามารถหาผู้ซื้อหรือจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้แก่ผู้ซื้อได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญา ซึ่งกรณีดังกล่าวบริษัทจะเจรจาต่อรองกับลูกค้าหรือเจ้าของบ้าน เพื่อขยายระยะเวลาการขายบ้านหรือต่ออายุสัญญา โดยเสนอเงินประกันที่เพิ่มขึ้นเป็นลำดับแรกตามจำนวนที่จะตกลงร่วมกัน โดยเงินประกันที่วางเพิ่ม บริษัทจะพิจารณาตามความเหมาะสมเพื่อให้บริษัทมีภาระมากเกินไป รวมทั้งพิจารณาความจำเป็นในการใช้เงินของเจ้าของบ้านเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมจากการที่บริษัทขายบ้านล่าช้าเกินกำหนด อีกทั้งจะพิจารณาจากสัดส่วนเงินประกันกับราคาก่อนตามสัญญาที่กำหนดไว้กับเจ้าของบ้าน อย่างไรก็ตาม หากสัดส่วนเงินประกันสูงในระดับที่อาจต้องเจรจาทำสัญญาจดจำนอง (กรณีวางเงินประกันเกินกว่าร้อยละ 60 ของราคาตามสัญญา เจ้าของบ้านต้องทำจำนองบ้านกับบริษัท) บริษัทอาจเจรจาจ่ายค่าเสียโอกาสให้กับเจ้าของบ้านเพิ่มเติมก่อน ซึ่งเป็นอำนาจอนุมัติของคณะกรรมการกำกับการซื้อขาย เพื่อลดภาระที่บริษัทจะต้องซื้อบ้านเข้ามาเพื่อรอขาย และทำให้มีต้นทุนค่าโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นจากที่ประมาณการไว้ อีกทั้งยังต้องจัดหาเงินทุนเพื่อมาซื้อบ้านดังกล่าว

ทั้งนี้ การวางเงินประกันที่เกินกว่าร้อยละ 10 - ร้อยละ 30 ของราคาตามสัญญา เป็นอำนาจอนุมัติของคณะกรรมการกำกับการซื้อขาย และเกินกว่าร้อยละ 30 ของราคาตามสัญญา เป็นอำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทต้องวางเงินประกันเกินกว่าร้อยละ 60 ของราคาตามสัญญา บริษัทกำหนดให้ลูกค้าหรือเจ้าของบ้านต้องทำจำนองบ้านดังกล่าวกับบริษัท เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ (เนื่องจากลูกค้าหรือเจ้าของบ้านได้รับเงินประกันจำนวนมาก หรืออาจเท่ากับราคาตามสัญญาแล้วแต่ไม่ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้แก่บริษัท ซึ่งบริษัทคาดว่าจะขายบ้านดังกล่าวได้ จึงไม่ต้องการมีภาระค่าใช้จ่ายในการรับโอนกรรมสิทธิ์เข้ามาเป็นทรัพย์สินของบริษัทก่อน) อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่มีนโยบายในการรับจำนองบ้านเป็นการทั่วไป แต่จะกระทำได้เฉพาะกรณีตามที่กำหนดดังกล่าว จากการที่บริษัทต้องเพิ่มเงินจองหรือเงินประกันการปรับปรุงทรัพย์สินจำนวนมาก อันเนื่องจากการปรับปรุงหรือการขายบ้านล่าช้ากว่าแผนงาน และเพื่อคุ้มครองเงินประกันที่บริษัทได้วางเพิ่มจำนวนมากดังกล่าว

### **การดำเนินการปรับปรุงบ้าน**

บริษัทเป็นผู้มีสิทธิในการออกแบบ จัดทำ จัดจ้าง การคัดเลือกวัสดุ อุปกรณ์ และการควบคุมการปรับปรุง และรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินเองทั้งหมด ภายใต้แผนงานและงบประมาณการปรับปรุงบ้านที่บริษัทจะแจ้งให้แก่ลูกค้าหรือเจ้าของบ้านทราบก่อนเข้าดำเนินการ โดยคำนึงถึงความต้องการของผู้อยู่อาศัยภายใต้แนวคิดจากการใช้ชีวิตจริงของผู้อยู่อาศัย เพื่อตรงกับความต้องการของผู้ซื้อบ้านมากที่สุด ควบคู่ไปกับงบประมาณที่เหมาะสม ซึ่งการปรับปรุงบ้านจะต้องเป็นไปตามแนวทางรูปแบบที่ได้ออกแบบไว้ โดยมีระยะเวลาดำเนินการเฉลี่ยประมาณ 2 - 4 เดือน โดยบริษัทมีทีมวิศวกรทำหน้าที่ตรวจสอบบ้าน เช็กโครงสร้าง เสา คาน พื้น ก่อนที่จะทำการปรับปรุงใหม่ เพื่อให้สามารถแก้ไขปัญหาการชำรุดทรุดโทรมของบ้านเก่าได้อย่างตรงจุด และลดปัญหาที่อาจเกิดขึ้นหลังจากการตกแต่งต่อเติมบ้าน ประกอบกับการคัดสรรวัสดุตกแต่งที่มีคุณภาพมาตรฐาน เพื่อให้บ้านมีดีไซน์ที่ทันสมัย สวยงามและคงทน บริษัทมีการจัดหาผู้รับเหมาจากภายนอก (Outsource) ที่ผ่านกระบวนการสรรหา คัดเลือก และขึ้นทะเบียนผู้ค้าของบริษัท เป็นผู้ดำเนินการปรับปรุงตามแบบและปริมาณงานที่บริษัทกำหนด ซึ่งงานปรับปรุงดังกล่าวเป็นไปเพื่อซ่อมแซมจุดที่มีความเสียหายและตกแต่งใหม่ให้มีความสวยงามมากขึ้น เช่น การเปลี่ยนวัสดุปูพื้น อุปกรณ์และสุขภัณฑ์ ห้องน้ำ การเปลี่ยนกรอบและบานประตู หน้าต่าง การเปลี่ยนหรือติดตั้งหลังคาโรงรถ การปรับปรุงบันไดบ้าน การปรับปรุงหรือต่อเติมห้องครัว การติดช่องแสงหรือช่องระบายอากาศ การปรับปรุงพื้นที่ซักล้างหรือพื้นที่นอกประสงค์ การทาสีใหม่หรือการเปลี่ยนสีบ้านให้ดูสะอาดและสวยงามน่าอยู่ เป็นต้น เพื่อให้บ้านมีความพร้อมในการอยู่อาศัยและมีความสวยงามมากขึ้น ช่วยสร้างความประทับใจ และเพิ่มมูลค่าบ้านให้สูงขึ้น สามารถต่อรองราคากับผู้ที่สนใจซื้อได้มากขึ้น และช่วยให้บ้านขายออกได้เร็วขึ้น นอกจากนี้ บริษัทมีทีมวิศวกรและไฟฟ้านซึ่งเป็นพนักงานของ



บริษัททำหน้าที่ควบคุมดูแลงานปรับปรุงบ้านให้เป็นไปตามรูปแบบที่กำหนด รวมถึงควบคุมคุณภาพงานของผู้รับเหมา และตรวจรับงานจากผู้รับเหมา ก่อนชำระค่าจ้างทุกครั้ง โดยบริษัทมีการประเมินคุณภาพและวัดผลงานผู้รับเหมาอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง

### **การดำเนินการทางการตลาดและการขายบ้าน**

บริษัทเป็นผู้กำหนดราคาเสนอขายบ้านมือสองตกแต่งใหม่ให้แก่ผู้สนใจซื้อบ้าน และมีสิทธิเพียงผู้เดียวในการทำการตลาดและส่งเสริมการขายบ้าน ด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทเอง เพื่อให้มีการขายบ้านในราคาขายตามที่บริษัทกำหนดให้ได้เร็วและอยู่ภายในระยะเวลาตามสัญญาว่าจ้างบริการที่ทำกับลูกค้าหรือเจ้าของบ้าน ซึ่งครอบคลุมการดำเนินการดังต่อไปนี้

- โฆษณา เผยแพร่ ประชาสัมพันธ์การขายบ้านในช่องทาง / สื่อทางการตลาดต่าง ๆ ของบริษัท เช่น เว็บไซต์ และสื่อสิ่งพิมพ์ เป็นต้น
- ให้คำแนะนำผู้ที่ซื้อบ้านถึงวิธีการซื้อ และกระบวนการในการซื้อทรัพย์สิน
- นัดหมายผู้ที่ซื้อบ้านเพื่อนำเยี่ยมชมทรัพย์สินยังสถานที่จริง
- ติดต่อ ประสานงาน และให้คำแนะนำในการทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง เจ้าของบ้านหรือผู้ว่าจ้างและ ผู้ซื้อบ้าน รวมถึงการคำนวณจำนวนเงินงวดจ่ายในการซื้อบ้าน
- ติดต่อ ประสานงาน และให้คำแนะนำแก่ผู้ซื้อบ้านในการขอสินเชื่อเกี่ยวกับธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินในกรณีที่ผู้ซื้อบ้านประสงค์จะขอสินเชื่อ
- ติดต่อประสานงาน และให้คำแนะนำขั้นตอนดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ ระหว่าง เจ้าของบ้านหรือผู้ว่าจ้าง กับ ผู้ซื้อบ้าน รวมทั้งให้คำปรึกษาในการทำนิติกรรมและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายบ้านแก่ผู้ซื้อบ้านเช่น การตรวจสอบกรรมสิทธิ์ เอกสารที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ ข้อมูลราคาประเมินทรัพย์สิน และการคำนวณค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้องในการโอนสิทธิ์ไฟฟ้าและน้ำประปาของบ้านที่จะซื้อขาย
- ตรวจสอบความถูกต้องของการจัดเตรียมเอกสารประกอบการซื้อขาย และโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินตลอดจนประสานงานในวันโอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน เพื่ออำนวยความสะดวกในการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน
- ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารต่าง ๆ หลังจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และส่งมอบเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินให้แก่ลูกค้าหรือเจ้าของบ้าน/ผู้ขายบ้าน และผู้ซื้อบ้าน
- ให้คำแนะนำในการโอนสิทธิ์การใช้ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์ ตลอดจนรวบรวมและจัดเตรียมเอกสารที่จำเป็น และ/หรือ ดำเนินการโอนสิทธิ์จนแล้วเสร็จ
- ติดตามดูแลการชำระราคาของทรัพย์สินทุกรายการ ที่ผู้ซื้อบ้านมีหน้าที่ชำระให้แก่ลูกค้า/ผู้ขายบ้าน จนครบถ้วนสมบูรณ์

ตรวจสอบความถูกต้องของการจัดเตรียมเอกสารประกอบการซื้อขาย และโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน ตลอดจนประสานงานในวันโอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน เพื่ออำนวยความสะดวกในการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน

### **การทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน**

เมื่อผู้ซื้อตกลงที่จะซื้อบ้านมือสองตกแต่งใหม่จากบริษัทแล้ว จะมีการวางเงินจองในอัตราตามที่บริษัทกำหนด และการทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง ผู้ซื้อ และ ผู้ขาย (ลูกค้าซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) พร้อมการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินต่อไป ซึ่งมีระยะเวลาไม่เกิน 14 วัน นับจากวันวางเงินจองซื้อ และหากมีการขายระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ออกไป จะต้องได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจในฝ่ายขายของบริษัทตามอำนาจอนุมัติที่กำหนดไว้ โดยผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน ณ สำนักงานที่ดิน ขึ้นกับข้อตกลงระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายเป็นสำคัญ

### **การบริการหลังการขายและการรับประกันบ้าน**

บริษัทให้บริการหลังการขาย และมีการรับประกันบ้านมือสองตกแต่งใหม่ที่บริษัทดำเนินการปรับปรุงเพื่อขาย สำหรับบ้านที่มีราคาซื้อขายตั้งแต่ 2.50 ล้านบาทขึ้นไป ตามเงื่อนไขรายการรับประกันที่บริษัทกำหนดในใบรับประกัน เป็นระยะเวลา 3 - 6 เดือน (ขึ้นกับระดับราคาบ้าน) นับจากวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน ซึ่งหากเกิดความเสียหายตามรายการที่รับประกันภายในระยะเวลาที่รับประกัน บริษัทมีฝ่ายบริการหลังการขาย (After-sale service) ให้บริการหลังการขาย ซึ่งรวมถึงการดูแลซ่อมแซมความชำรุดเสียหายที่อาจเกิดขึ้นภายหลังการซื้อบ้านมือสองจากบริษัท ลูกค้าผู้ซื้อบ้านมือสองจากบริษัทตามเงื่อนไขดังกล่าวสามารถแจ้งการชำรุดเสียหายและการซ่อมแซมมาที่บริษัท เพื่อที่บริษัทจะได้ประสานงานให้ช่างหรือผู้รับเหมาเข้าไปดำเนินการแก้ไขซ่อมแซมต่อไป ภายใต้เงื่อนไขและระยะเวลารับประกันตามที่กำหนด โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายจากลูกค้า ลูกค้าสามารถแจ้งซ่อม แบนรูป และภาพเคลื่อนไหว (Clip) ในจุดที่แจ้งซ่อม ผ่านช่องทางไลน์ (Line) ซึ่งระบบจะมีการติดต่อเพื่อนัดหมายการเข้าซ่อม โดยลูกค้าสามารถติดตามการซ่อม ให้คะแนนความพึงพอใจหลังซ่อมเสร็จ ผ่านทางช่องทางดังกล่าวได้ตลอดเวลา อย่างไรก็ตาม เมื่อสิ้นสุดระยะเวลารับประกันแล้ว หากลูกค้าแจ้งให้บริษัทเข้าซ่อมแซมบ้าน บริษัทจะประเมินค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมเพื่อเสนอต่อลูกค้าดังกล่าวก่อนเข้าดำเนินการ โดยลูกค้าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว

## ธุรกิจนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือธุรกิจบ้านฝาก (ผลิตภัณฑ์บ้านฝาก - บ้านมือสองตามสภาพบ้านเดิม /ทรัพย์สินของลูกค้า)

บริษัทดำเนินธุรกิจนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ โดยการรับฝากขายบ้านมือสองแก่ลูกค้าหรือเจ้าของบ้านที่ต้องการขายบ้านโดยการนำบ้านมาฝากให้บริษัทดูแลด้านการตลาดและการขาย เพื่อให้ลูกค้าที่ฝากขายบ้านมีโอกาสขายบ้านได้รวดเร็วขึ้น ในราคาที่เหมาะสม ด้วยช่องทางการตลาดและสื่อโฆษณาของบริษัทที่ครอบคลุมทั้งแบบออนไลน์ (On line) และออฟไลน์ (Off line) รวมทั้งบริษัทมีทีมงานที่มีความชำนาญและประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายบ้าน คอยให้คำปรึกษาและครบทุกขั้นตอน โดยที่ลูกค้าผู้ฝากขายบ้านไม่มีค่าใช้จ่ายจากการให้บริการของบริษัท จนกว่าบริษัทจะขายบ้านให้แก่ลูกค้าดังกล่าวได้ ซึ่งบริษัทมีรายได้จากการรับฝากขายบ้าน เป็นค่าบำเหน็จหรือค่านายหน้า (Commission) คำนวณตามราคาที่ยขายบ้านได้ และในอัตราที่ตกลงกับลูกค้าผู้ฝากขายบ้านตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในส่วนของราคาขายบ้านนั้นโดยทั่วไปลูกค้าผู้ฝากขายบ้านจะเป็นผู้กำหนดราคาขาย และพิจารณาตัดสินใจราคาสุดท้ายในกรณีที่มีการขอต่อรองลดราคาจากผู้ซื้อ ยกเว้นการรับฝากขายบ้านที่บริษัทได้รับค่านายหน้าเป็นส่วนต่างระหว่าง ราคาที่ยขายบ้านได้ กับ ราคาที่ผู้ฝากขายบ้านต้องการได้รับ ซึ่งกรณีนี้บริษัทจะกำหนดราคาขายบ้านให้แก่ผู้ซื้อเอง

บ้านมือสองในกลุ่มผลิตภัณฑ์ที่บริษัทให้บริการรับฝากขาย เป็นบ้านมือสองที่ขายตามสภาพเดิมของบ้านที่นำมาฝากขาย โดยที่บริษัทไม่ได้เข้าไปปรับปรุงหรือตกแต่งทรัพย์สินก่อนขาย อย่างไรก็ตาม ในบางกรณีที่บ้านทรุดโทรมหรือไม่มีความพร้อมในการเข้าอยู่ได้เลย บริษัทอาจแนะนำให้เจ้าของบ้านปรับปรุงบ้านก่อนขาย เพื่อเพิ่มมูลค่าของบ้านให้สูงขึ้น และช่วยให้บ้านขายออกได้เร็วขึ้น

บริษัทมีทีมงานที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในขายบ้านมือสองมาเป็นเวลานาน จึงมักได้รับติดต่อโดยตรงจากเจ้าของบ้านที่ต้องการขายบ้าน เพื่อนำบ้านมาฝากขายกับบริษัท รวมทั้งบริษัทมีทีมงานเฉพาะในการสรรหาหมู่บ้านตามพื้นที่ในทำเลต่าง ๆ ตามนโยบายและแผนงานที่ได้กำหนดไว้ โดยพิจารณาจากทำเลที่ตั้ง ราคา โอกาสในการแข่งขัน เป็นสำคัญ ตลอดจนการเข้าสำรวจ ติดต่อเจ้าของบ้านที่ต้องการขายบ้าน และนำเสนอบริการนายหน้ารับฝากขายบ้าน ซึ่งในบางกรณีบริษัทอาจพิจารณาเสนอบริการครอบคลุมบริการปรับปรุงเพื่อขายบ้านดังกล่าว ตลอดจนการเสนอซื้อบ้านเพื่อนำมาปรับปรุงตกแต่งและขายต่อ เมื่อพิจารณาแล้วเห็นว่ามีโอกาสได้รับผลตอบแทนที่ดีและคุ้มค่ากับการลงทุน เพื่อเป็นทางเลือกให้บริษัทได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์บ้านมือสองซึ่งถือเป็นสินค้าหลักของบริษัท

### สัญญาแต่งตั้งนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์

ลูกค้าที่ตกลงฝากขายบ้านกับบริษัท จะทำสัญญาแต่งตั้งให้บริษัทเป็นนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ โดยระบุราคาที่ต้องการขายบ้าน พร้อมอุปกรณ์ส่วนควบและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) รวมถึงรายละเอียดและเงื่อนไขต่าง ๆ ตามที่ตกลงกันในสัญญาดังกล่าว ซึ่งมีรูปแบบการทำสัญญา 2 ประเภท ดังนี้

1) สัญญาแบบปิด (Exclusive) เป็นสัญญาที่แต่งตั้งให้บริษัทเป็นผู้ดูแลการขายอสังหาริมทรัพย์แต่เพียงผู้เดียวในทุกขั้นตอนจนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งในกรณีนี้บริษัทจะทุ่มเทและลงทุนในการวางแผนด้านการตลาดอย่างเต็มที่ เพื่อช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการขายให้ง่าย และรวดเร็ว อย่างไรก็ตาม ภายในระยะเวลาตามสัญญา หากไม่มีการขายบ้านได้ ลูกค้าที่ฝากขายบ้านไม่ต้องจ่ายค่านายหน้าหรือค่าดำเนินการใด ๆ ให้แก่บริษัท แต่หากมีการขายบ้านได้ไม่ว่าจะมาจากการขายของบริษัท หรือลูกค้าสามารถขายได้เองจากช่องทางอื่น ลูกค้าที่ฝากขายบ้านก็ยังมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่านายหน้าให้แก่อำนาจตามสัญญา และยังคงได้รับการอำนวยความสะดวกต่าง ๆ จากบริษัท ทั้งในเรื่องการประสานงานการขอสินเชื่อให้แก่ผู้ที่จะซื้อบ้าน และการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน ณ สำนักงานที่ดิน

2) สัญญาแบบเปิด เป็นสัญญาที่เปิดโอกาสให้เจ้าของทรัพย์สินหรือลูกค้าที่ฝากขายบ้านกับบริษัทมีอิสระในการขายบ้าน โดยจะแต่งตั้งให้บริษัทเป็นผู้ดูแลการขายอสังหาริมทรัพย์ พร้อม ๆ กับนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์รายอื่นได้ ซึ่งหากเจ้าของทรัพย์สินหรือลูกค้าที่ฝากขายบ้านสามารถขายบ้านได้เองโดยไม่ต้องจ่ายค่านายหน้าใด ๆ ให้แก่บริษัทเว้นแต่การซื้อขายนั้นจะเป็นการซื้อขายผ่านผู้ดูแลการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเท่านั้น

### การดำเนินการด้านการตลาดและการขายบ้าน

ในการให้บริการรับฝากขายบ้าน บริษัทมีการดำเนินการที่สำคัญ ดังนี้

- แนะนำ ติดต่อ จัดหาผู้สนใจซื้อบ้านที่รับฝากขาย
- โฆษณา เผยแพร่ ประชาสัมพันธ์การขายบ้าน โดยการทำการตลาดผ่านช่องทางต่าง ๆ ทั้งออนไลน์ (On line) และออฟไลน์ (Off line) ตามความเหมาะสม เพื่อส่งเสริมให้บ้านที่รับฝากขายสามารถขายได้รวดเร็วที่สุด
- ติดต่อและให้ข้อมูลในรายละเอียดและราคากับบ้านที่รับฝากขาย รวมทั้งให้คำแนะนำอื่น ๆ แก่ผู้สนใจซื้อบ้าน
- อำนวยความสะดวกให้แก่ผู้สนใจซื้อบ้าน ด้วยการให้บริการพาเข้าชมบ้าน ณ สถานที่ตั้งบ้าน
- ช่วยในการวิเคราะห์ราคาตลาดและให้คำแนะนำราคาขายบ้านที่เหมาะสมแก่ลูกค้า/เจ้าของบ้านที่ฝากขายบ้าน
- เป็นตัวกลางในการเจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไขการซื้อขาย ระหว่างลูกค้าผู้ฝากขายบ้านและผู้สนใจซื้อบ้านเพื่อให้เกิดความพึงพอใจทั้งสองฝ่าย และสามารถปิดการขายได้อย่างรวดเร็ว

- ติดต่อ ประสานงาน และให้คำแนะนำแก่ผู้ซื้อบ้านในการขอสินเชื่อเกี่ยวกับธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินในกรณีที่ผู้ซื้อบ้านประสงค์จะขอสินเชื่อ
- ติดต่อประสานงาน และให้คำแนะนำขั้นตอนดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ ระหว่าง ลูกค้า/เจ้าของบ้านที่ฝากขายบ้านกับ ผู้ซื้อบ้าน รวมทั้งดูแลและให้คำปรึกษาในการทำนิติกรรมและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายบ้าน เช่น การตรวจสอบกรรมสิทธิ์ / สิทธิครอบครอง เอกสารที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ ข้อมูลราคาประเมินทรัพย์สิน และการคำนวณค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้องในการโอนสิทธิ์ไฟฟ้าและน้ำประปาของบ้านที่จะซื้อขาย
- ประสานงานในวันโอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน เพื่ออำนวยความสะดวกในการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน

บริษัทกำหนดระยะเวลาการฝากขายอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นประมาณ 6 เดือน ในกรณีที่สามารถจัดหาผู้ซื้อบ้านได้ก่อนวันสิ้นสุดสัญญา บริษัทจะนัดหมายเจ้าของบ้านหรือลูกค้าที่ฝากขายบ้าน กับผู้ซื้อบ้าน เพื่อโอนกรรมสิทธิ์โดยที่ไม่ต้องรอให้ถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาตามสัญญา ยกเว้นคู่สัญญาจะมีการตกลงเป็นอย่างอื่น

บริษัทได้รับค่าตอบแทนการรับฝากขายอสังหาริมทรัพย์เป็นค่าบำเหน็จหรือค่านายหน้า (Commission) ตามที่ตกลงกันตามสัญญากับลูกค้าผู้ฝากขายบ้าน ซึ่งแบ่งเป็น 2 รูปแบบ ได้แก่

1) ค่าตอบแทนกำหนดเป็นอัตราร้อยละของราคาบ้านที่ขายได้โดยเจ้าของบ้านเป็นผู้กำหนดราคาขายบ้านและเป็นผู้ตัดสินใจราคาสุดท้ายจากการต่อรองของผู้ซื้อบ้าน บริษัทมีหน้าที่แนะนำ ชี้แจง และนำเสนอข้อมูลราคาตลาดที่เหมาะสมให้กับเจ้าของบ้านเท่านั้น หรือ

2) ค่าตอบแทนกำหนดเป็นส่วนต่างระหว่างราคาขายสุดท้ายกับราคาที่เจ้าของบ้านต้องการได้รับโดยบริษัทได้รับอนุญาตจากเจ้าของบ้านให้สามารถตั้งราคาขายบ้านและเป็นผู้ตัดสินใจราคาสุดท้ายจากการต่อรองของผู้ซื้อบ้านได้เองตามความเหมาะสม

ลูกค้าผู้ฝากขายบ้านจะได้รับเงินค่าขายบ้านตามราคาที่ขายบ้านได้ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน พร้อมกับการชำระค่าบำเหน็จหรือค่านายหน้า (Commission) จากการเป็นตัวแทนขายบ้านให้แก่บริษัท สำหรับค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน ณ สำนักงานที่ดิน ลูกค้าผู้ฝากขายบ้านและผู้ซื้อบ้านจะรับผิดชอบร่วมกันตามแต่ที่จะตกลงกัน ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าว ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ค่าอากรแสตมป์ หรือค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ

ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาแต่งตั้งนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์สิ้นสุดลง หากยังไม่มีการขายทรัพย์สินได้ตามสัญญาดังกล่าว ลูกค้าผู้ฝากขายบ้านไม่ต้องจ่ายค่าบำเหน็จหรือค่านายหน้า (Commission) ให้แก่บริษัท แต่หากภายหลังปรากฏว่าได้มีการขายทรัพย์สินตามสัญญาให้แก่บุคคลหรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลหรือผู้ที่ได้รับการซื้อจากบุคคลที่บริษัทเคยติดต่อหรือแนะนำให้ซื้อทรัพย์สินนี้แล้ว ย่อมถือว่าบริษัทได้ทำหน้าที่จัดหาผู้ซื้อทรัพย์สินตามสัญญาดังกล่าวแล้ว และลูกค้าผู้ฝากขายบ้าน ตกลงยินยอมจ่ายค่าบำเหน็จหรือค่านายหน้า (Commission) ให้แก่บริษัทตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ในการทำสัญญาแต่งตั้งนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับบ้านฝากบางหลัง ที่บริษัทประเมินว่าเป็นบ้านที่มีศักยภาพและโอกาสสูงที่จะขายบ้านได้สำเร็จ บริษัทจะมีข้อตกลงเพิ่มเติมกับเจ้าของบ้านว่า หากบริษัทไม่สามารถขายบ้านได้ทันภายในระยะเวลาของสัญญา บริษัทจะจ่ายค่าเสียโอกาสให้แก่เจ้าของบ้าน ซึ่งการจ่ายค่าเสียโอกาสตามสัญญาดังกล่าวเป็นอำนาจอนุมัติของคณะกรรมการกำกับกิจการซื้อบ้าน

### **ธุรกิจซื้อบ้านมือสองมาปรับปรุงเพื่อขาย หรือธุรกิจบ้านดัด (ผลิตภัณฑ์บ้านดัด - บ้านมือสองตกแต่งใหม่ / ทรัพย์สินของบริษัท)**

บริษัทซื้อบ้านมือสองเพื่อนำไปปรับปรุงหรือตกแต่งใหม่ และทำการตลาด เพื่อการขายต่อให้แก่ผู้ต้องการซื้อบ้าน การดำเนินงานของธุรกิจประเภทนี้คล้ายกับการธุรกิจบริการปรับปรุงบ้านมือสองเพื่อขายหรือธุรกิจบริการบ้านแต่ง แต่ใช้เงินทุนสูงกว่ามาก เนื่องจากบริษัทต้องลงทุนซื้อบ้านมือสองจากเจ้าของบ้านเดิมเข้ามาเป็นทรัพย์สินของบริษัทด้วย ในขณะที่ธุรกิจบริการบ้านแต่งเงินลงทุนหลักเป็นเพียงค่าปรับปรุงบ้านมือสองที่ยังคงเป็นทรัพย์สินของลูกค้าหรือเจ้าของบ้าน ทั้งนี้ การซื้อบ้านมือสองในบางกรณีอาจมีที่มาจากการเสนอบริการปรับปรุงบ้านมือสองเพื่อขายให้แก่ลูกค้าหรือเจ้าของบ้านก่อน แต่มีลูกค้าบางรายต้องการที่ขายและรับเงินค่าบ้านโดยเร็ว ไม่สามารถรอการปรับปรุงและขายบ้านซึ่งมีระยะเวลาตามสัญญาเฉลี่ยประมาณ 8 - 10 เดือนได้ ซึ่งบริษัทจะพิจารณาถึงราคาซื้อบ้านที่เหมาะสม โอกาสและผลตอบแทนในการลงทุนที่จูงใจ รวมถึงความเพียงพอของเงินทุนและสภาพคล่องในการซื้อบ้านนั้นไว้ก่อน แล้วมาทำการปรับปรุงและขาย

บริษัทมีรายได้จากการขายเท่ากับราคาขายบ้านได้ และมีต้นทุนขายและต้นทุนในการจัดจำหน่าย เท่ากับราคาซื้อบ้านรวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อบ้าน ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงบ้าน ค่าใช้จ่ายในการทำการตลาดและการขาย ค่าใช้จ่ายพนักงานขายและค่านายหน้าในการขาย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน (ตามส่วนที่บริษัทตกลงรับผิดชอบในแต่ละสัญญา) และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เป็นต้น โดยในการประกอบธุรกิจบริษัทต้องคำนึงถึงความเสี่ยงของเงินทุนและสภาพคล่องของบริษัท เนื่องจากการซื้อบ้านแต่ละหลังต้องใช้เงินลงทุนค่าบ้านที่สูง อีกทั้งมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงเพื่อให้บ้านอยู่ในสภาพที่ดีพร้อมขายได้ บริษัทให้ความสำคัญกับโอกาสทางการขาย โดยพิจารณาทำเลที่ตั้งของบ้าน สภาพแวดล้อมของที่ตั้งบ้าน ราคาตลาดของบ้านเมื่อเปรียบเทียบกับคู่แข่ง และโอกาสในการแข่งขัน โดยบริษัทมีหน่วยงาน Listing ที่รับผิดชอบโดยตรงในการจัดหาบ้าน ซึ่งมีกระบวนการในการจัดหาและคัดเลือกบ้านมือสอง การประเมินสภาพบ้านและประมาณการค่าปรับปรุง ตามขั้นตอนการปฏิบัติงานของบริษัทซึ่งเป็นกระบวนการเดียวกับการดำเนินงานในส่วนของบริษัทปรับปรุงบ้านเพื่อขายหรือธุรกิจ

บริการบ้านแต่ง ตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น โดยบริษัทซื้อบ้านมือสองจากเจ้าของบ้านทั่วไปที่ต้องการขายบ้าน จากสถาบันการเงินหรือบริษัทบริหารทรัพย์สินที่ต้องการขายบ้านซึ่งเป็นทรัพย์สินรอการขาย และจากการซื้อในรูปแบบการประมูลจากกรมบังคับคดี ซึ่งการเสนอราคาซื้อบ้านดังกล่าว ต้องทำให้บริษัทได้รับกำไรที่เหมาะสมและมีกำไรขั้นต้นขั้นต่ำจากการขายบ้านตามนโยบายที่บริษัทกำหนด

### **การทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินมาเป็นของบริษัท**

เมื่อมีการตกลงราคาและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการซื้อบ้านมือสองได้แล้ว จะมีการทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง ผู้ซื้อ (บริษัท) และ ผู้ขายซึ่งเป็นเจ้าของหรือผู้มียกรรมสิทธิ์บ้าน และการโอนกรรมสิทธิ์บ้านดังกล่าวเข้ามาเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท โดยผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน ณ สำนักงานที่ดิน ขึ้นกับข้อตกลงระหว่างบริษัทและผู้ขายบ้านแต่ละรายเป็นสำคัญ

### **การดำเนินการปรับปรุงบ้าน**

บริษัทดำเนินการปรับปรุงบ้าน โดยมีการพิจารณารูปแบบบ้าน (Function) และการปรับปรุงหรือรีโนเวทบ้าน ให้มีฟังก์ชันการใช้งานอย่างครบครัน หรือการเพิ่มพื้นที่ใช้สอย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เพื่อให้บ้านมีความพร้อมในการเข้าอยู่ มีความสะดวกสบาย และสวยงามมากขึ้น ช่วยสร้างความประทับใจ และเพิ่มมูลค่าบ้านให้สูงขึ้น สามารถต่อรองราคากับผู้ที่สนใจซื้อได้มากขึ้น และช่วยให้บ้านขายออกได้เร็วขึ้น โดยมีขั้นตอนการปฏิบัติงานเหมือนกับการดำเนินงานในส่วนของบริษัทปรับปรุงบ้านเพื่อขายหรือบริการบ้านแต่ง (บ้านมือสองที่เป็นทรัพย์สินของลูกค้า) ตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

### **การดำเนินการทางการตลาดและการขายบ้าน**

บริษัทกำหนดราคาเสนอขายบ้านมือสองตกแต่งใหม่ให้แก่ผู้สนใจซื้อบ้านอย่างเหมาะสม โดยบริษัทมีทีมงานสำรวจและวิจัยข้อมูลตลาดบ้านมือสองเป็นประจำสม่ำเสมอ ทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ ทาวน์โฮม ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล เพื่อการตั้งราคาบ้านมือสองได้อย่างเหมาะสม ทำให้เกิดประโยชน์ทั้งผู้ซื้อและผู้ขาย รวมทั้งมีการทำการตลาดและส่งเสริมการขายบ้าน เพื่อให้มีการขายบ้านได้เร็วที่สุด ได้แก่ การโฆษณา เผยแพร่ ประชาสัมพันธ์การขายบ้านในช่องทาง / สื่อทางการตลาดต่าง ๆ ของบริษัท การให้คำแนะนำแก่ผู้ที่จะซื้อบ้านถึงวิธีการซื้อ และกระบวนการในการซื้อทรัพย์สิน การพาผู้ที่จะซื้อบ้านเยี่ยมชมสถานที่จริง การให้คำแนะนำแก่ผู้ซื้อบ้านในการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน ในกรณีที่ผู้ซื้อบ้านประสงค์จะขอสินเชื่อเพื่อการซื้อบ้าน การทำนิติกรรมและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายบ้าน รวมถึงการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน การโอนสิทธิ์ไฟฟ้าและน้ำประปาของบ้านที่จะซื้อขาย เป็นต้น

### **การทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน**

เมื่อผู้ซื้อตกลงที่จะซื้อบ้านมือสองตกแต่งใหม่จากบริษัทแล้ว จะมีการวางเงินจองในอัตราตามที่บริษัทกำหนด และการทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง ผู้ซื้อ และ ผู้ขาย (บริษัท) พร้อมการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อต่อไป โดยผู้ซื้อต้องชำระเงินค่าบ้านให้แก่บริษัทเป็นจำนวนเงินทั้งหมดตามที่ตกลงซื้อขาย หักด้วยจำนวนเงินวางจอง ในวันโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน ซึ่งมีระยะเวลาไม่เกิน 14 วัน นับจากวันวางเงินจองซื้อ และหากมีการขายระยะเวลาก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ออกไป จะต้องได้รับการอนุมัติจากฝ่ายบริหารของบริษัทตามอำนาจอนุมัติที่กำหนดไว้ สำหรับค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน ณ สำนักงานที่ดิน ขึ้นกับข้อตกลงระหว่างบริษัทและผู้ซื้อบ้านแต่ละรายเป็นสำคัญ

### **การบริการหลังการขายและการรับประกันบ้าน**

บริษัทให้บริการหลังการขาย และมีการรับประกันบ้านมือสองตกแต่งใหม่ของบริษัท สำหรับบ้านที่มีราคาซื้อขายตั้งแต่ 2.50 ล้านบาทขึ้นไป ตามเงื่อนไขรายการรับประกันที่บริษัทกำหนดในใบรับประกัน เป็นระยะเวลา 3 - 6 เดือน (ขึ้นกับระดับราคาก่อน) นับจากวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน ซึ่งหากเกิดความเสียหายตามรายการที่รับประกันภายในระยะเวลาที่รับประกัน บริษัทมีฝ่ายบริการหลังการขาย (After-sale service) ให้บริการหลังการขาย ซึ่งรวมถึงการดูแลซ่อมแซมความชำรุดเสียหายที่อาจเกิดขึ้นภายหลังการซื้อบ้านมือสองจากบริษัท ลูกค้าผู้ซื้อบ้านมือสองจากบริษัทตามเงื่อนไขดังกล่าวสามารถแจ้งการชำรุดเสียหายและการซ่อมแซมมาที่บริษัท เพื่อที่บริษัทจะได้ประสานงานให้ช่างหรือผู้รับเหมาเข้าไปดำเนินการแก้ไขซ่อมแซมต่อไป ภายใต้เงื่อนไขและระยะเวลาประกันตามที่กำหนด โดยไม่มีค่าใช้จ่าย ซึ่งลูกค้าสามารถแจ้งซ่อม แนวนรูป และคลิปภาพเคลื่อนไหวในจุดที่แจ้งซ่อม ผ่านช่องทางออนไลน์ (Online) ซึ่งระบบจะมีการติดต่อเพื่อนัดหมายการเข้าซ่อม โดยลูกค้าสามารถติดตามการซ่อม ให้คะแนนความพึงพอใจหลังซ่อมเสร็จ ผ่านทางช่องทางดังกล่าวได้ตลอดเวลา อย่างไรก็ตาม เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาประกันแล้ว หากลูกค้าแจ้งให้บริษัทเข้าซ่อมแซมบ้าน บริษัทจะประเมินค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมเพื่อเสนอต่อลูกค้าก่อนเข้าดำเนินการ โดยลูกค้าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว

### **ข้อมูลสถิติเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท**

### 1. สถิติจำนวนบ้านมือสองที่ขายได้ในปี 2566 - 2568

จำนวนบ้านที่ขายได้ (หน่วย : หลัง)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
1. บ้านแต่ง (บ้านมือสองตกแต่งใหม่ - ทรัพย์สินของลูกค้า)	204	150	82
2. บ้านฝาก (บ้านมือสองตามสภาพเดิม - ทรัพย์สินของลูกค้า)	151	71	30
3. บ้านตัด (บ้านมือสองตกแต่งใหม่ - ทรัพย์สินของบริษัท)	38	33	19
<b>รวม</b>	<b>393</b>	<b>254</b>	<b>131</b>

สัดส่วนจำนวนบ้านที่ขายได้แต่ละประเภท ต่อจำนวนบ้านที่ขายได้รวม (ร้อยละ)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
1. บ้านแต่ง (บ้านมือสองตกแต่งใหม่ - ทรัพย์สินของลูกค้า)	51.91	59.06	62.60
2. บ้านฝาก (บ้านมือสองตามสภาพเดิม - ทรัพย์สินของลูกค้า)	38.42	27.95	22.90
3. บ้านตัด (บ้านมือสองตกแต่งใหม่ - ทรัพย์สินของบริษัท)	9.67	12.99	14.50
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

### 2. รายได้จากการขายบ้านมือสองแต่ละประเภท ในปี 2566 - 2568

รายได้ (หน่วย : ล้านบาท)	ประเภทรายได้*	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
1. บ้านแต่ง (บ้านมือสองตกแต่งใหม่ - ทรัพย์สินของลูกค้า)	รายได้จากการขาย	1,069.20	883.19	490.18
2. บ้านฝาก (บ้านมือสองตามสภาพเดิม - ทรัพย์สินของลูกค้า)	รายได้ค่าบริการ	17.86	9.03	5.04
3. บ้านตัด (บ้านมือสองตกแต่งใหม่ - ทรัพย์สินของบริษัท)	รายได้จากการขาย	224.48	249.17	132.24
4. รายได้รีโนเวท	รายได้ค่าบริการ	0.00	0.00	0.81
<b>รวม</b>		<b>1,311.54</b>	<b>1,141.39</b>	<b>628.27</b>

สัดส่วนรายได้การขายบ้านแต่ละประเภทต่อ รายได้ขายและบริการรวม (ร้อยละ)	ประเภทรายได้*	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
1. บ้านแต่ง (บ้านมือสองตกแต่งใหม่ - ทรัพย์สินของลูกค้า)	รายได้จากการขาย	81.52	77.38	78.02
2. บ้านฝาก (บ้านมือสองตามสภาพเดิม - ทรัพย์สินของลูกค้า)	รายได้ค่าบริการ	1.36	0.79	0.80
3. บ้านตัด (บ้านมือสองตกแต่งใหม่ - ทรัพย์สินของบริษัท)	รายได้จากการขาย	17.12	21.83	21.05
4. รายได้รีโนเวท	รายได้ค่าบริการ	-	-	0.13
<b>รวม</b>		<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ \* ประเภทรายได้ อ้างอิงตามนโยบายการบันทึกบัญชีของบริษัท

### 3. สถิติบ้านมือสองที่ขายได้จำแนกตามระดับราคาขายบ้าน ในปี 2566 - 2568

#### 3.1 บ้านแต่ง (บ้านมือสองตกแต่งใหม่ - ทรัพย์สินของลูกค้า)

จำนวนบ้านแต่งที่ขายได้ จำแนกตามระดับราคาขายบ้าน (หน่วย : หลัง)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
น้อยกว่า 3 ล้านบาท	22	3	-
3 ล้านบาท - น้อยกว่า 5 ล้านบาท	90	57	25
5 ล้านบาท - น้อยกว่า 10 ล้านบาท	84	80	9
10 ล้านบาทขึ้นไป	8	10	2
<b>รวม</b>	<b>204</b>	<b>150</b>	<b>82</b>

### 3.2 บ้านฝาก (บ้านมือสองตามสภาพเดิม - ทรัพย์สินของลูกค้า)

จำนวนบ้านฝากที่ขายได้ จำแนกตามระดับราคาขายบ้าน (หน่วย : หลัง)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
น้อยกว่า 3 ล้านบาท	72	25	7
3 ล้านบาท - น้อยกว่า 5 ล้านบาท	48	31	12
5 ล้านบาท - น้อยกว่า 10 ล้านบาท	29	13	9
10 ล้านบาทขึ้นไป	2	2	2
<b>รวม</b>	<b>151</b>	<b>71</b>	<b>30</b>

### 3.3 บ้านตัด (บ้านมือสองตกแต่งใหม่ - ทรัพย์สินของบริษัท)

จำนวนบ้านตัดที่ขายได้ จำแนกตามระดับราคาขายบ้าน (หน่วย : หลัง)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
น้อยกว่า 3 ล้านบาท	1	-	-
3 ล้านบาท - น้อยกว่า 5 ล้านบาท	13	9	3
5 ล้านบาท - น้อยกว่า 10 ล้านบาท	23	19	13
10 ล้านบาทขึ้นไป	1	5	3
<b>รวม</b>	<b>38</b>	<b>33</b>	<b>19</b>

## 4.สถิติความเคลื่อนไหวบ้านมือสองของบริษัท ในปี 2566 - 2568

### 4.1 บ้านแต่ง (บ้านมือสองตกแต่งใหม่ - ทรัพย์สินของลูกค้า)

บริการปรับปรุงบ้านมือสองเพื่อขาย (หน่วย : หลัง)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
ยอดยกมา (ณ วันที่ 1 มกราคม)	113	84	49
ทำสัญญาบริการปรับปรุงบ้านมือสองเพื่อขายเพิ่มขึ้น	175	115	103
<b>ขายได้</b>	<b>(204)</b>	<b>(150)</b>	<b>(82)</b>
<b>ยอดคงเหลือ (ณ วันสิ้นสุด)</b>	<b>84</b>	<b>49</b>	<b>70</b>

### 4.2 บ้านฝาก (บ้านมือสองตามสภาพเดิม - ทรัพย์สินของลูกค้า)

บริการรับฝากขายบ้าน (หน่วย :หลัง)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
ยอดยกมา (ณ วันที่ 1 มกราคม)	459	523	278
ทำสัญญาเป็นนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น	966	626	213
<b>ขายได้</b>	<b>(151)</b>	<b>(71)</b>	<b>(30)</b>
สิ้นสุดสัญญา	(751)	(800)	(346)
<b>ยอดคงเหลือ (ณ วันสิ้นงวด)</b>	<b>523</b>	<b>278</b>	<b>115</b>

#### 4.3 บ้านตัด (บ้านมือสองตกแต่งใหม่ - ทรัพย์สินของบริษัท)

การซื้อบ้านมือสองมาปรับปรุงเพื่อขาย (หน่วย : หลัง)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
ยอดยกมา (ณ วันที่ 1 มกราคม)	27	24	8
ซื้อบ้านมือสองมาปรับปรุงเพื่อขายเพิ่มขึ้น	35	17	28
<b>ขายได้</b>	<b>(38)</b>	<b>(33)</b>	<b>(19)</b>
<b>ยอดคงเหลือ (ณ วันสิ้นงวด)</b>	<b>24</b>	<b>8</b>	<b>18</b>

### 5.สถิติบ้านมือสองที่ขายได้แบ่งตามทำเลที่ตั้งของบ้านในปี 2566 - 2568

#### 5.1 บ้านฝาก (บ้านมือสองตามสภาพเดิม - ทรัพย์สินของลูกค้า)

(หน่วย : หลัง)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
<b>1. จังหวัดนนทบุรี</b>	<b>103</b>	<b>44</b>	<b>19</b>
1.1 อำเภอเมืองนนทบุรี	25	11	3
1.2 อำเภอไทรน้อย	1	-	-
1.3 อำเภอบางใหญ่	27	10	5
1.4 อำเภอบางกรวย	20	10	5
1.5 อำเภอบางบัวทอง	15	4	1
1.6 อำเภอปากเกร็ด	15	9	5
<b>2. กรุงเทพมหานคร</b>	<b>31</b>	<b>17</b>	<b>9</b>
2.1 กรุงเทพมหานคร เช่น มินบุรี คลองสามวา บางกะปิ	2	1	3
2.2 กรุงเทพมหานคร เช่น ดอนเมือง บางเขน จตุจักร ลาดพร้าว สายไหม หลักสี่	12	5	3
2.3 กรุงเทพมหานคร เช่น พุenteศร์ บางแค บางขุนเทียน บางบอน ภาษีเจริญ ราษฎร์บูรณะ	10	6	1
2.4 กรุงเทพมหานคร เช่น ดลิ่งชัน ทวีวัฒนา หนองแขม	2	5	2
2.5 กรุงเทพมหานคร เช่น บางซื่อ บางกอกน้อย	5	-	-
<b>จังหวัดปริมณฑลอื่น ๆ</b>	<b>17</b>	<b>10</b>	<b>2</b>
จังหวัดปทุมธานี เช่น ลำลูกกา ธัญบุรี คลองหลวง เมืองปทุมธานี	12	10	1
จังหวัดนครปฐม จังหวัดสมุทรปราการ และจังหวัดสมุทรสาคร	5	-	1
<b>รวม</b>	<b>151</b>	<b>71</b>	<b>30</b>

## 5.2 บ้านแต่งและบ้านตัด (บ้านมือสองตกแต่งใหม่ - ทรัพย์สินของลูกค้าและทรัพย์สินของบริษัท)



(หน่วย : หลัง)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
<b>1. จังหวัดนนทบุรี</b>	<b>136</b>	<b>118</b>	<b>58</b>
1.1 อำเภอเมืองนนทบุรี	35	20	21
1.2 อำเภอไทรน้อย	-	-	-
1.3 อำเภอบางใหญ่	18	33	6
1.4 อำเภอบางกรวย	31	27	15
1.5 อำเภอบางบัวทอง	25	22	11
1.6 อำเภอปากเกร็ด	27	16	5
<b>2. กรุงเทพมหานคร</b>	<b>81</b>	<b>51</b>	<b>40</b>
2.1 กรุงเทพมหานคร เช่น มินบุรี บางกะปิ บึงกุ่ม คันนายาว	9	4	4
2.2 กรุงเทพมหานคร เช่น ดอนเมือง บางเขน จตุจักรลาดพร้าว สายไหม	20	4	7
2.3 กรุงเทพมหานคร เช่น วังทองหลาง	1	-	-
2.4 กรุงเทพมหานคร เช่น บางแค บางขุนเทียน บางบอน ภาษีเจริญ	16	15	9
2.5 กรุงเทพมหานคร เช่น คลองเตย วัฒนา หนองแขม	34	28	19
2.6 กรุงเทพมหานคร เช่น บางกอกน้อย	1	-	1
<b>จังหวัดปริมณฑลอื่น ๆ</b>	<b>25</b>	<b>14</b>	<b>3</b>
จังหวัดปทุมธานี เช่น อำเภอเมืองปทุมธานี	17	9	2
จังหวัดนครปฐม และจังหวัดสมุทรสาคร	8	5	1
<b>รวม</b>	<b>242</b>	<b>183</b>	<b>101</b>

นโยบายการวิจัยและพัฒนาในด้านต่าง ๆ และรายละเอียดเกี่ยวกับการพัฒนานวัตกรรมในกระบวนการ สินค้าและ/หรือบริการ หรือโมเดลธุรกิจ

นโยบายการวิจัยและพัฒนา (R&D) : ไม่มี

ค่าใช้จ่ายการทำวิจัยและพัฒนา (R&D) ในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา

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

1.2.2.2 นโยบายการตลาดของผลิตภัณฑ์หรือบริการที่สำคัญในปีที่ผ่านมา

การขายบ้านมือสองตกแต่งใหม่และบริการนายหน้าฝากขายอสังหาริมทรัพย์ มีช่องทางการจำหน่ายหลักผ่านสื่อสังคมออนไลน์ (Social Media) เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคในยุคดิจิทัลให้สามารถเข้าถึงผลิตภัณฑ์ได้สะดวกรวดเร็ว โดยบริษัทลงประกาศขายบ้านผ่านเว็บไซต์ [www.bangkokasset.com](http://www.bangkokasset.com) ซึ่งเป็นเว็บไซต์ของบริษัท ที่เป็นแหล่งรวมข้อมูลการขายบ้านมือสองพร้อมอยู่ ทำเลดี ราคาพิเศษ ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล บริการรับฝากขายบ้าน ประกาศซื้อบ้านมือสอง ข้อมูลผลงานตกแต่งบ้านมือสอง บทความสาระความรู้ต่าง ๆ เกี่ยวกับบ้าน รวมทั้งประกาศขายบ้านผ่านเว็บไซต์ของพันธมิตรทางธุรกิจ เช่น [www.ddproperty.com](http://www.ddproperty.com), [www.kaidee.com](http://www.kaidee.com) เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัททำการตลาด แนะนำบ้านมือสองตกแต่งใหม่ และบ้านมือสองที่ขายตามสภาพเดิม ลงบน Facebook Page ตามแผนการตลาดและส่งเสริมการขาย โดยการซื้อโฆษณาบน Facebook (Boost Post) เพื่อกระตุ้นหรือส่งเสริมการขายโฆษณาขายบ้านแต่ละหลังให้

มีการมองเห็นมากขึ้นและสามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ต้องการได้มากขึ้น โดยมีกำหนดกลุ่มเป้าหมายสำหรับ Boost Post ที่ชัดเจน และตรงกลุ่มเป้าหมายยิ่งขึ้น เช่น ช่วงอายุ พื้นที่ ความสนใจ เพื่อนำไปสู่การกดไลค์ คอมเมนต์ และแชร์ หรือปิดการขายได้รวดเร็วและมากขึ้น โดย Facebook ที่บริษัทใช้เป็นช่องทางทำการตลาดมี 6 Page ได้แก่

**1. บางกอก แอสเซท ศูนย์รวมบ้านมือสองตกแต่งใหม่ นนทบุรี กทมฯ**

<https://www.facebook.com/bangkokassetsclub>

**2. Bangkok Asset บ้านเดี่ยวทาวนโฮม บ้านมือสองตกแต่งใหม่**

<https://www.facebook.com/bangkokassetshome>

**3. บ้านมือสองนนทบุรี คัมภีร์ราคาถูก by Bangkok Asset**

<https://www.facebook.com/bkkassetshome>

**4. Bangkok AssetCenter ศูนย์รับซื้อ ฝากขายบ้านมือสอง อสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท**

<https://www.facebook.com/bangkokassetcenter>

**5. Bangkok Asset Agency ตัวแทนรับซื้อ ฝากขาย อสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท**

<https://www.facebook.com/bangkokassetagency>

**6. Bangkok Renovate รับรีโนเวทบ้าน รับงานออกแบบและตกแต่งภายใน**

<https://www.facebook.com/bkarenovate>

ลูกค้าที่สนใจซื้อบ้านมือสองสามารถเข้าเว็บไซต์เลือกชมบ้านในทำเลต่าง ๆ ที่สนใจ ตามรูปแบบ ลักษณะการใช้ประโยชน์ของบ้าน งบประมาณที่ตรงกับความต้องการ และหากต้องการจองบ้านหรือต้องการรายละเอียดเพิ่มเติมสามารถส่งคำขอผ่านเว็บไซต์ โดยกรอกข้อมูลลงในแบบฟอร์มติดต่อ ซึ่งพนักงานขายของบริษัทจะติดต่อกลับเพื่อนำเสนอข้อมูลรายละเอียดบ้าน และดูแลให้คำแนะนำตลอดขั้นตอนการขาย เช่น การนัดหมายเจ้าของบ้านและ/หรือพาลูกค้าเยี่ยมชมบ้าน เป็นตัวกลางในการเจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไขในการซื้อขายบ้าน ระหว่างเจ้าของบ้านที่ฝากขายบ้านและผู้ที่จะซื้อบ้าน ให้คำแนะนำในการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินในกรณีที่ผู้ซื้อบ้านประสงค์จะขอสินเชื่อเพื่อการซื้อบ้าน ประสานงานและให้คำแนะนำในขั้นตอนการทำนิติกรรมและสัญญาต่าง ๆ เกี่ยวกับการซื้อขายบ้าน รวมถึงการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน การโอนสิทธิ์ไฟฟ้าและน้ำประปาของบ้านที่จะซื้อขาย เป็นต้น

บริษัทมีการแนะนำและกระตุ้นการขายบ้านมือสองเผยแพร่บทความสาระน่ารู้เกี่ยวกับการเลือกซื้อบ้านมือสองผ่าน Line Official Account: @bangkokassets โดยการส่งข้อความหรือบรอดแคสต์ (Broadcast) และมีช่องทาง Instagram หรือลูกค้าสามารถติดต่อบริษัททางโทรศัพท์ที่หมายเลข 02-494-9187, 095-264-4465 รวมทั้งมีช่องทาง Youtube: Bangkok Asset และ TikTok: @bangkokassets นอกจากนี้ บริษัทยังมีการจัดจำหน่ายผ่านช่องทางอื่น ๆ เช่น การติดป้ายไว้นิตยสารจุดต่าง ๆ และ ป้ายโฆษณา (Billboard) ประชาสัมพันธ์บริเวณใกล้เคียงโครงการ เป็นต้น

บริษัทมีฐานข้อมูลผู้สนใจซื้อบ้านจำนวนมาก จากการเก็บรวบรวมข้อมูลผู้สนใจซื้อบ้านที่เคยติดต่อ สอบถาม หรือเข้าเยี่ยมชมบ้านกับบริษัทมาแล้ว ที่สามารถเพิ่มโอกาสในการขายบ้านได้รวดเร็วและตรงกลุ่มเป้าหมาย โดยพนักงานขายและตัวแทนขาย (Agent) ของบริษัทจะทำการติดต่อกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายผ่านทางโทรศัพท์เพื่อนำเสนอบ้านมือสองในระดับราคาต่าง ๆ ซึ่งหากสามารถขายบ้านได้ พนักงานขายและ/หรือตัวแทนขาย จะได้รับค่าคอมมิชชั่นตามอัตราที่บริษัทกำหนด

บริษัทเป็นผู้กำหนดราคาเสนอขายบ้านมือสองตกแต่งใหม่ให้แก่ผู้สนใจซื้อบ้าน และมีสิทธิเพียงผู้เดียวในการทำการตลาดและส่งเสริมการขายบ้านด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทเอง เพื่อให้มีการขายบ้านในราคาขายตามที่บริษัทกำหนดให้ได้เร็วและอยู่ภายในระยะเวลาตามสัญญาว่าจ้างบริการที่กำกับลูกค้าหรือเจ้าของบ้าน ซึ่งครอบคลุมการดำเนินการดังต่อไปนี้

- โฆษณา เผยแพร่ ประชาสัมพันธ์การขายบ้านในช่องทาง / สื่อ ทางการตลาดต่าง ๆ ของบริษัท เช่น เว็บไซต์ และสื่อสิ่งพิมพ์ เป็นต้น
- ให้คำแนะนำผู้ที่จะซื้อบ้านถึงวิธีการซื้อ และกระบวนการในการซื้อทรัพย์สิน
- นัดหมายผู้ที่จะซื้อบ้านเพื่อนำเยี่ยมชมยังสถานที่จริง
- ติดต่อ ประสานงาน และให้คำแนะนำในการทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง เจ้าของบ้านหรือผู้ว่าจ้าง และ ผู้ซื้อบ้าน รวมถึงการคำนวณจำนวนเงินงวดจ่ายในการซื้อบ้าน
- ติดต่อ ประสานงาน และให้คำแนะนำแก่ผู้ซื้อบ้านในการขอสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินในกรณีที่ผู้ซื้อบ้านประสงค์จะขอสินเชื่อ
- ติดต่อประสานงาน และให้คำแนะนำขั้นตอนดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ ระหว่าง เจ้าของบ้านหรือผู้ว่าจ้าง กับ ผู้ซื้อบ้าน รวมทั้งให้คำปรึกษาในการทำนิติกรรมและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายบ้านแก่ผู้ซื้อบ้านเช่น การตรวจสอบกรรมสิทธิ์ เอกสารที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ ข้อมูลราคาประเมินทรัพย์สิน และการคำนวณค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้องในการโอนสิทธิ์ไฟฟ้าและน้ำประปาของบ้านที่จะซื้อขาย

- ตรวจสอบความถูกต้องของการจัดเตรียมเอกสารประกอบการซื้อขาย และการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน ตลอดจนประสานงานในวันโอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน เพื่ออำนวยความสะดวกในการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน
- ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารต่าง ๆ หลังจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และส่งมอบเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินให้แก่ลูกค้าหรือเจ้าของบ้าน/ผู้ขายบ้าน และผู้ซื้อบ้าน
- ให้ความแนะนำในการโอนสิทธิการใช้ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์ ตลอดจนรวบรวมและจัดเตรียมเอกสารที่จำเป็น และ/หรือ ดำเนินการโอนสิทธิจนแล้วเสร็จ
- ติดตามดูแลการชำระราคาของทรัพย์สินทุกรายการ ที่ผู้ซื้อบ้านมีหน้าที่ชำระให้แก่ลูกค้า/ผู้ขายบ้าน จนครบถ้วนสมบูรณ์

ตรวจสอบความถูกต้องของการจัดเตรียมเอกสารประกอบการซื้อขาย และโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน ตลอดจนประสานงานในวันโอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน เพื่ออำนวยความสะดวกในการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน

## สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรมในปีที่ผ่านมา

### ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยและแนวโน้มอุตสาหกรรม (ปี 2568)

ในปี 2568 ภาคอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยของประเทศไทยยังคงเผชิญกับความท้าทายจากหลายปัจจัย โดยเฉพาะภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป กำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังอยู่ในระดับจำกัด ภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง รวมถึงความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน ส่งผลให้ความสามารถในการเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคชะลอตัวเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า สะท้อนผ่านจำนวนและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง โดยทั้งปีมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ 316,214 หน่วย (-9.1% YoY) และมีมูลค่าการโอนรวม 864,913 ล้านบาท (-11.8% YoY) ซึ่งสะท้อนข้อจำกัดด้านกำลังซื้อและความเข้มงวดของสินเชื่อที่อยู่อาศัย

อย่างไรก็ดี ช่วงปลายปีเริ่มเห็นสัญญาณ “ฟื้นตัวแบบจำกัด” ในเชิงไตรมาสต่อไตรมาส โดยไตรมาส 4/2568 มียอดโอนกรรมสิทธิ์ 89,198 หน่วย (+5.7% QoQ) และมูลค่าโอน 247,145 ล้านบาท (+9.3% QoQ) ซึ่ง REIC ระบุว่าได้รับแรงหนุนจากมาตรการภาครัฐ เช่น มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง และการผ่อนคลายนโยบาย LTV ที่ช่วยกระตุ้นการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยจริง โดยตลาดปี 2568 “ผ่านจุดต่ำสุดแล้ว” ในมุมมองโมเมนตัมปลายปี แต่การฟื้นตัวยังไม่กระจายทั่วทุกกลุ่มราคา/ทำเล และยังขึ้นอยู่กับความสามารถเข้าถึงสินเชื่อเป็นสำคัญ

ในส่วนของปัจจัยกดดันหลัก ยังคงเป็น หนี้ครัวเรือนสูง และสินเชื่อเข้มงวด ที่ทำให้กำลังซื้อฟื้นตัวช้า โดยตลอดทั้งปี 2568 ผู้ซื้อจำนวนมากเผชิญภาระหนี้และค่าครองชีพ ทำให้ “ความสามารถในการผ่อน” และ “โอกาสอนุมัติสินเชื่อ” เป็นตัวกำหนดการตัดสินใจซื้ออย่างมาก ข้อมูลจาก REIC สะท้อนภาพดังกล่าวผ่านมูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั้งปี 2568 อยู่ที่ 539,065 ล้านบาท (-7.8% YoY) แม้ไตรมาส 4/2568 จะเริ่มเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็น 148,748 ล้านบาท (+1.3% QoQ)

ในฝั่งภาคการเงิน ธปท. เผยแพร่ชุดรายงาน “ภาวะและแนวโน้มสินเชื่อ (Credit Conditions Report)” ซึ่งใช้เป็นกรอบอธิบายว่า สถาบันการเงินยังคงประเมินความเสี่ยงอย่างรอบคอบในภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวไม่ถึงขั้น ทำให้การปล่อยสินเชื่อโดยรวมมีลักษณะระมัดระวังต่อเนื่อง ในขณะเดียวกัน ผลสำรวจ SCB EIC (เผยแพร่ผ่านสื่อ) ชี้ว่า “ตลาดที่อยู่อาศัยยังฟื้นไม่เต็มตัว” และผู้บริโภคจำนวนมากมีแนวโน้มชะลอการซื้อออกไป โดยแรงกดดันทางเศรษฐกิจทำให้ผู้มีแผนซื้อจำนวนมากปรับลดงบประมาณและให้ความสำคัญกับ “ความคุ้มค่าของราคา” และ “ทำเล” มากขึ้น ดังนั้น ปี 2568 จึงเป็นตลาดที่ “ดีมานด์มีอยู่ แต่ถูกจำกัดด้วยเครดิต” ส่งผลให้การแข่งขันด้านราคา/โปรโมชั่น และการจัดสินค้าตามกำลังซื้อจริงเป็นปัจจัยสำคัญของอุตสาหกรรม

สำหรับบ้านมือสองนั้น ถือว่าเด่นชัดขึ้นในเชิงสัดส่วน เพราะปี 2568 มีสัญญาณการเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างของตลาดที่อยู่อาศัย โดย “บ้านมือสอง” มีบทบาทเพิ่มขึ้น เนื่องจากระดับราคาที่เข้าถึงได้มากกว่าเมื่อเทียบกับโครงการใหม่ REIC ระบุว่า ปี 2568 บ้านสร้างใหม่มีการโอน 112,565 หน่วย (-13.9% YoY) มูลค่า 452,565 ล้านบาท (-14.7% YoY) ขณะที่บ้านมือสองโอน 203,649 หน่วย (-6.2% YoY) มูลค่า 412,348 ล้านบาท (-8.4% YoY) ส่งผลให้สัดส่วนบ้านมือสองเพิ่มขึ้นเป็น ประมาณ 64% ของจำนวนการโอนทั้งหมด ผลสำรวจ SCB EIC สนับสนุนภาพเดียวกัน โดยสะท้อนว่าผู้มีแผนซื้อจำนวนมากสนใจ “ที่อยู่อาศัยมือสอง” มากขึ้น เนื่องจากราคาต่ำกว่ามือหนึ่ง และยังสามารถหาทำเลที่เดินทางสะดวกในงบประมาณจำกัดได้ โดยเฉพาะในกลุ่มทาวนเฮาส์และคอนโด

ในด้านอุปทาน ผู้ประกอบการจำนวนมากปรับกลยุทธ์โดยชะลอการเปิดโครงการใหม่ และให้ความสำคัญกับการบริหารสต็อกคงค้าง (inventory) เนื่องจากการระบายยูนิตต้องพึ่งพาการอนุมัติสินเชื่อและกำลังซื้อที่ชะลอตัว บทวิเคราะห์อุตสาหกรรมระบุว่า ตลาดมีภาพ “inventory สะสม” ในหลายกลุ่ม โดยเฉพาะกลุ่มที่ได้รับผลกระทบจากกำลังซื้อชะลอและการปฏิเสธสินเชื่อสูง เช่น คอนโดมิเนียมบางทำเล และกลุ่มราคากลางถึงสูง ส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องแข่งขันด้วยแคมเปญ ส่งเสริมการขาย หรือปรับรูปแบบการขายให้เหมาะสมกับความสามารถในการจ่ายของลูกค้า โดยการมีสต็อกสะสมสูงจะเพิ่มแรงกดดันต่อ ราคา เวลาในการขาย และค่าใช้จ่ายการตลาด พร้อมทั้งเพิ่มความเสี่ยงด้านมาร์จิ้นในอุตสาหกรรม ท่ามกลางความไม่แน่นอน ผู้ซื้อมีแนวโน้มเน้นทำเลที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตจริง (Real Demand) เช่น ใกล้แหล่งงาน ศูนย์ธุรกิจ สิ่งอำนวยความสะดวก และโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคม เพื่อลดต้นทุนเวลาและค่าเดินทาง ขณะที่ผลสำรวจ SCB EIC ยังชี้ว่า “ความคุ้มค่าของราคา” และ “ทำเล” ยังคงเป็นปัจจัยสำคัญที่สุดต่อการตัดสินใจซื้อ และทำให้บ้านมือสอง/ตลาดเช่าได้รับความสนใจต่อเนื่อง

ซึ่งแนวโน้มนี้สนับสนุนให้ผู้ประกอบการและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมต้องพัฒนา/คัดเลือกผลิตภัณฑ์ที่ เข้าใจงบประมาณจริง ของลูกค้า และจัดวางสินค้าบนทำเลที่มีศักยภาพรองรับอุปสงค์จริง

สำหรับแนวโน้มอุตสาหกรรมปี 2569 REIC ประเมินว่า หลังจากปี 2568 ผ่านจุดต่ำสุดแล้ว ปี 2569 มีแนวโน้ม “ทรงตัว” โกลด์เพียงปี 2568 และเป็นช่วงของการปรับสมดุลเชิงโครงสร้างระหว่างอุปสงค์ อุปทาน และภาวะสินเชื่อ โดยกรณีฐานคาดการณ์จำนวนโอนกรรมสิทธิ์ปี 2569 ที่ 314,593 หน่วย (-0.5% YoY) และมูลค่าโอน 858,453 ล้านบาท (-0.7% YoY) ขณะที่สินเชื่อปล่อยใหม่คาดว่าจะใกล้เคียงกับปีก่อน

โดยสรุป ปี 2568 เป็นปีที่ตลาดที่อยู่อาศัยไทยชะลอตัวในภาพรวมจากข้อจำกัดด้านกำลังซื้อและสินเชื่อ ส่งผลให้ยอดโอนรวมลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม ช่วงไตรมาสสุดท้ายเริ่มเห็นสัญญาณฟื้นตัวเชิงไตรมาสจากมาตรการภาครัฐ ขณะเดียวกันโครงสร้างตลาดสะท้อนบทบาทของบ้านมือสองที่เพิ่มขึ้น และการแข่งขันในอุตสาหกรรมยังอยู่ในระดับสูงจากสต็อกคงค้างในบางเซกเมนต์ โดยแนวโน้มปี 2569 ตลาดมีโอกาสทรงตัวและค่อย ๆ ปรับสมดุล โดยปัจจัยขึ้นสำคัญได้แก่ ภาวะสินเชื่อ ความสามารถในการผ่อนชำระ และระดับอุปทานคงค้างในแต่ละกลุ่มราคาและทำเล

### การแข่งขัน

ธุรกิจขายบ้านมือสองตกแต่งใหม่และให้บริการรับฝากขายบ้านมือสองของบริษัทเป็นธุรกิจที่อยู่ในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ที่มีสภาพการแข่งขันสูงทั้งการแข่งขันกับผู้ประกอบการขายบ้านมือหนึ่งที่มีจำนวนมากในตลาด ผู้ประกอบการขายบ้านมือสองตามสภาพ ผู้ประกอบการที่เป็นตัวแทนรับฝากซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ นักธุรกิจที่มีเงินทุนและมีทีมผู้รับเหมาแล้วซื้อบ้านตามสภาพมาปรับปรุงบ้านมือสองเพื่อขาย เป็นต้น หากจะพิจารณาการแข่งขันกับบริษัทที่ทำธุรกิจที่คล้ายกัน ในส่วนของธุรกิจซื้อขายฝากขายบ้านมือสอง คู่แข่งขันส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีจำนวนมากทั้งบริษัทขนาดใหญ่ ขนาดกลาง ขนาดเล็ก และบุคคลธรรมดาที่ทำอาชีพนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนของธุรกิจขายและรับฝากขายบ้านมือสองปรับปรุงตกแต่งใหม่ ถึงแม้ว่าจะมีผู้ประกอบการจำนวนมาก เนื่องจากผู้ประกอบการรายใหม่สามารถเข้าสู่ธุรกิจได้ง่าย เพียงมีเงินทุน 1 - 2 ล้านบาท และมีทีมผู้รับเหมา ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นบริษัท หรือนักธุรกิจที่ขายบ้านมือสองตกแต่งใหม่ แต่ก็มีบ้านขายในแต่ละคราวจำนวนไม่มาก และเป็นธุรกิจที่มีอุปสรรคในการเข้ามาแข่งขันของคู่แข่งรายใหม่ (Barrier to Entry) ต่ำ อย่างไรก็ตามยังไม่พบว่ามีผู้ประกอบการที่มีขนาดเท่าบริษัท หรือขายบ้านประมาณ 300-400 หลังต่อปี ที่ต้องใช้ความสามารถในการบริหารจัดการ และมีการประหยัดต่อขนาดในการบริหารต้นทุน โดยเฉพาะหากพิจารณาในทำเลหลักจังหวัดนนทบุรีที่บริษัทมีบ้านฝากขายและบ้านมือสองตกแต่งใหม่มากกว่าทำเลอื่น ก็ยังไม่พบผู้ประกอบการในตลาดรายใดที่ทำธุรกิจแข่งขันในขนาดที่เทียบเคียงกับบริษัทได้

สำหรับบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ในตลาดที่ขายบ้านมือหนึ่งซึ่งเริ่มปรับตัวขยายธุรกิจมาทำบ้านมือสอง รวมถึงบริษัทบริหารสินทรัพย์รายใหญ่ที่นำทรัพย์สินของบริษัทมาปรับปรุงเพื่อขาย โดยเห็นว่าบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นเป็นการทำเสริมธุรกิจหลักเท่านั้นซึ่งส่วนใหญ่เป็นการทำตลาดกับลูกค้าที่เป็นผู้ซื้อบ้านของแต่ละบริษัทเอง ซึ่งไม่เหมือนกับบริษัทที่ทำบ้านมือสองในหลากหลายโครงการในทำเลที่มีศักยภาพ อย่างไรก็ตาม การเข้ามาในธุรกิจนี้ของผู้ประกอบการรายใหม่ที่เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะส่งผลต่อบริษัทอีกทางหนึ่งซึ่งจะช่วยให้ความเข้าใจกับผู้บริโภคในการซื้อบ้านมือสองและให้ธุรกิจบ้านมือสองเป็นที่รู้จักมากขึ้นและบ้านมือสองจะได้รับความนิยมมากขึ้นด้วย ประกอบกับจากราคาที่ดินเปล่าจะเห็นว่ามีราคาเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งสวนทางกับราคาบ้านเก่าที่ไม่ค่อยมีการปรับขึ้นราคา จะเห็นว่าทำเลที่มีศักยภาพของบ้านมือหนึ่งที่เปิดขาย จะอยู่ไกลขึ้นและมีราคาสูงขึ้นมากตามราคาที่ดินเปล่าและค่าก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น ทำให้ช่องว่าง (Gap) ราคาของบ้านมือสองกับบ้านมือหนึ่งยังห่างกันมาก จึงเป็นโอกาสให้กับธุรกิจของบริษัทในการขายบ้านมือสองตกแต่งใหม่ โดยบริษัทเข้าไปให้บริการปรับปรุงบ้านให้มีสภาพใหม่พร้อมเช่าอยู่ ในทำเลที่ดีมีศักยภาพ ซึ่งเป็นปัจจัยหลักที่ลูกค้าที่ซื้อบ้านมือสองให้ความสำคัญ คือทำเลที่ตั้ง ราคา และความสะดวกในการอยู่อาศัย

#### 1.2.2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

บริษัทจัดหาบ้านมือสองที่เจ้าของบ้านต้องการขาย เพื่อนำมาปรับปรุงและนำขายออกเป็นบ้านมือสองตกแต่งใหม่พร้อมอยู่ หรือจัดหาบ้านมือสองที่เจ้าของบ้านต้องการฝากขายตามสภาพเดิมโดยที่ไม่มีการปรับปรุงก่อนขาย โดยบริษัทมีหน่วยงานจัดหาบ้าน (Listing) ที่รับผิดชอบโดยตรงในการจัดหาบ้าน และมีกระบวนการคัดเลือกบ้านมือสอง เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผล สามารถบริหารรายได้ได้อย่างสม่ำเสมอและสร้างกำไรสูงสุดให้แก่บริษัท

ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารการจัดหาบ้านมือสอง นำมาปรับปรุงเพื่อขายมีประสิทธิภาพ เป็นไปตามนโยบายและระเบียบปฏิบัติของบริษัทอย่างครบถ้วน บริษัทมีคณะกรรมการกำกับกำกับการซื้อบ้าน ซึ่งประกอบด้วยสมาชิกที่เป็นผู้บริหารระดับสูง และผู้บริหารในฝ่ายงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแล กำหนดกลยุทธ์ แนวทาง ขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการในการคัดเลือกบ้านและการซื้อบ้านที่รัดกุม ให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล พิจารณาการคัดเลือกและอนุมัติบ้านที่จะซื้อ ราคา และเงื่อนไขการซื้อ โดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบกับฐานข้อมูลบ้านที่บริษัทได้จากการจัดเก็บรวบรวมข้อมูลสถิติราคาซื้อขายบ้านมาเป็นเวลากว่า 10 ปี วิเคราะห์ปัจจัยต่าง ๆ ในการรับบ้านเข้า เช่น

ราคาที่เราคาดว่าจะขาย ต้นทุนปรับปรุงบ้าน คู่แข่งในบริเวณใกล้เคียง ทางเลือกโดยรอบในทำเลที่ใกล้เคียงกับบ้านที่จะรับเข้า ทั้งบ้านประเภทต่าง ๆ และบ้านมือหนึ่งในโครงการเปิดใหม่ที่อาจเป็นเป้าหมายให้ผู้ที่จะซื้อบ้านในทำเลดังกล่าว สามารถใช้พิจารณาเป็นทางเลือกประกอบการตัดสินใจ เป็นต้น

### การจัดหาทรัพย์สินจากสถาบันการเงินและบริษัทบริหารสินทรัพย์ รวมถึงบุคคลทั่วไป

หน่วยงานรับผิดชอบในการจัดหาบ้านของบริษัท จะทำการสรรหาและคัดเลือกหมู่บ้านจัดสรรโครงการเก่าในทำเลที่มีศักยภาพ เพื่อวางแผนการสำรวจบ้าน โดยจะค้นหามหาวิทยาลัยที่เจ้าของบ้านต้องการขายจากแหล่งข้อมูลต่าง ๆ เช่น ประกาศขายบ้านตามสื่อโฆษณา เว็บไซต์เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยและการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ บัญชีประกาศ ประกาศซื้อบ้านและให้บริการฝากขายบ้านบนเว็บไซต์ของบริษัท ประกาศกรมบังคับคดี การแนะนำหรือการบอกต่อจากลูกค้าเก่า การนำเสนอจากนายหน้าอิสระ ตลอดจนการติดต่อโดยตรงกับสถาบันการเงิน และบริษัทบริหารสินทรัพย์ ซึ่งมีทรัพย์สินรอการขายเป็นบ้านมือสองจำนวนมาก

บริษัททำการสำรวจ สรรหา คัดเลือก และกำหนดราคาซื้อ-ขายบ้าน ตามกระบวนการและขั้นตอนที่บริษัทกำหนดไว้ โดยมีการพิจารณาร่วมกับฝ่ายบริหารเป็นประจำทุกสัปดาห์ ซึ่งเบื้องต้นจะคัดเลือกบ้านที่มีศักยภาพและโอกาสในการขายได้ โดยจะติดต่อเจ้าของบ้านที่มีความประสงค์จะขายบ้านเพื่อเข้าเยี่ยมชมบ้าน และพิจารณาเสนอบริการที่เหมาะสมให้แก่เจ้าของบ้าน ทั้งบริการรับฝากขายบ้าน หรือบริการปรับปรุงบ้านเพื่อขาย ตลอดจนการขอซื้อบ้าน เพื่อนำมาปรับปรุงตกแต่งใหม่ และขายต่อให้ผู้ที่ต้องการซื้อบ้าน ซึ่งหากเจ้าของบ้านมีความสนใจในข้อเสนอดังกล่าว บริษัทจะนัดหมายสำรวจและประเมินสภาพบ้าน ถ่ายรูปภายใน ภายนอกบ้าน สภาพแวดล้อมโดยรอบบริเวณบ้าน และโครงการเพื่อเก็บรายละเอียด และใช้ประเมินราคาซื้อบ้าน ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม และราคาตลาดของบ้านมือสอง

### การจัดหาทรัพย์สินจากการประมูลกรมบังคับคดี

บริษัทมีการจัดหาบ้านจากการประมูลขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี ซึ่งแตกต่างจากการจัดหาทรัพย์สินจากแหล่งทั่วไป โดยทรัพย์สินดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่ถูกบังคับคดีจากกรณีลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ตามกำหนด ส่งผลให้เจ้าหนี้ดำเนินการตามกฎหมายเพื่อนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระหนี้

ลักษณะสำคัญของทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี คือมีข้อจำกัดในการเข้าตรวจสอบสภาพภายใน เนื่องจากบางกรณีอาจยังมีผู้อยู่อาศัย ทำให้บริษัทสามารถประเมินสภาพทรัพย์สินได้เพียงภายนอก ซึ่งอาจมีความคลาดเคลื่อนในการประเมินมูลค่า อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินดังกล่าวมักมีราคาต่ำกว่าตลาดโดยทั่วไป

บริษัทดำเนินการคัดเลือกทรัพย์สินผ่านการติดตามประกาศขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี โดยพนักงานจะพิจารณาทำเล ศักยภาพในการขาย และประมาณการต้นทุนปรับปรุง เพื่อกำหนดกรอบราคาประมูลให้สอดคล้องกับนโยบายอัตรากำไรขั้นต้น และเสนอขออนุมัติตามอำนาจก่อนเข้าร่วมประมูล ในการเข้าร่วมประมูล บริษัทว่าจ้างผู้ให้บริการภายนอกดำเนินการแทน ทั้งในขั้นตอนการเข้าร่วมประมูล การวางหลักประกัน การดำเนินการทางกฎหมายเพื่อเข้าครอบครองทรัพย์สิน และการโอนกรรมสิทธิ์ การกำหนดราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาดเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกรมบังคับคดี โดยหากไม่มีผู้เสนอราคาในการขายครั้งแรก ราคาจะถูกปรับลดลงตามเกณฑ์ที่กำหนดในการขายครั้งถัดไป

นอกจากนี้ คณะกรรมการกำกับการซื้อขายรับผิดชอบในการอนุมัติการวางเงินประกันการปรับปรุงบ้าน (เกินกว่าร้อยละ 10 แต่ไม่เกินร้อยละ 30 ของราคาตามสัญญาแต่งตั้งนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์) การให้ส่วนลดค่าบำเหน็จในสัญญาแต่งตั้งนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ (การเปลี่ยนแปลงค่าคอมมิชชั่นในสัญญาหลัก) และพิจารณาหลักเกณฑ์การให้ค่าเสียโอกาสแก่ผู้ขายบ้าน ตลอดจนประเมินผลงานการรับซื้อบ้านจากผลประโยชน์ที่ได้รับจริง เพื่อทบทวนวิธีการและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

สำหรับบ้านมือสองตกแต่งใหม่ ซึ่งเป็นบ้านที่บริษัทให้บริการปรับปรุงเพื่อขาย หรือ **บ้านแต่ง** (ทรัพย์สินของลูกค้า) และเป็นบ้านที่บริษัทซื้อมาเพื่อนำมาปรับปรุงและขาย หรือ **บ้านตัด** (ทรัพย์สินของบริษัท) นั้น บริษัทจัดหาจากการสำรวจ ค้นหา โดยการติดต่อกับเจ้าของบ้านทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดา เจ้าของทรัพย์สินรอการขายที่เป็นสถาบันการเงินและบริษัทบริหารสินทรัพย์ รวมทั้งการประมูลจากกรมบังคับคดี

### การจัดหาผู้รับเหมาสำหรับงานปรับปรุงหรือรีโนเวทบ้าน

บริษัทปรับปรุงบ้านมือสองให้มีสภาพพร้อมอยู่พร้อมใช้งาน และมีรูปแบบ ฟังก์ชัน พื้นที่ใช้สอย เหมาะสมและสอดคล้องกับรูปแบบการใช้ชีวิตของผู้ซื้อบ้าน โดยคำนึงถึงความต้องการอยู่อาศัยของผู้ซื้อบ้านควบคู่ไปกับงบประมาณที่เหมาะสม ซึ่งการปรับปรุงบ้านจะต้องเป็นไปตามแนวทางรูปแบบที่ได้ออกแบบไว้ โดยบริษัทมีการจัดหาผู้รับเหมาจากภายนอก (Outsource) ที่ผ่านกระบวนการสรรหา คัดเลือก และขึ้นทะเบียนผู้ค้าของบริษัท เป็นผู้ดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมตามแบบและปริมาณงานที่บริษัทกำหนด โดยมุ่งเน้นในเรื่องคุณภาพของงานเป็นหลัก ซึ่งประกอบด้วย (1) ผู้รับเหมาหลัก ซึ่งเป็นผู้ให้บริการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างตกแต่ง เช่น ผู้รับเหมางานฉาบปูน ผู้รับเหมางานปูกระเบื้อง ผู้รับเหมางานทาสี เป็นต้น (2) ผู้รับเหมารอง (ช่างรอง) ซึ่งเป็นผู้ให้บริการในส่วนที่นอกเหนือจากงานของผู้รับเหมาหลัก เช่น ผู้รับเหมางานฉีดยาฆ่าแมลง ผู้รับเหมางานกระฉีก งานอลูมิเนียม ผู้รับเหมางานประปา ไฟฟ้า สุขาภิบาล และผู้รับเหมางานหลังคา เป็นต้น ซึ่งส่วนใหญ่ผู้รับเหมาจะจัดหาแรงงาน และบริษัทเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างที่ใช้ปรับปรุงซ่อมแซมให้แก่ผู้รับเหมาตามความเหมาะสม สำหรับงานรับเหมาบาง

ประเภท เช่น งานกระจก งานลูมิเนียม งานฉีดยาลูก งานประติมากรรมประเภท เป็นต้น จะเป็นการว่าจ้างเหมาทั้งหมด นอกจากนี้ บริษัทยังจัดหาวัสดุก่อสร้างไว้ใช้เพื่องานซ่อมแซมของทีมงานภายในบริษัทสำหรับงานซ่อมแซมบางรายการ

บริษัทมีนโยบายในการพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมาโดยจะต้องมีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ ได้แก่ ประวัติ ความเชี่ยวชาญ ประสบการณ์ ความสามารถในการทำงาน ศักยภาพ ความพร้อมของทีมงาน คุณภาพ และผลงานในอดีต เป็นต้น โดยปัจจุบันบริษัทแบ่งกระบวนการสรรหาผู้รับเหมาออกเป็น 2 กรณี คือ (1) กรณีผู้รับเหมารายเก่าที่เคยร่วมงานกับบริษัท บริษัทจะใช้แบบประเมินผลงานของผู้รับเหมาแต่ละรายมาใช้ในการพิจารณาคัดเลือก เช่น คุณภาพงาน ระยะเวลาการส่งมอบงานของผู้รับเหมา เป็นต้น และ (2) กรณีผู้รับเหมารายใหม่ หรือผู้รับเหมารายย่อยที่ไม่เคยทำงานร่วมกับบริษัทมาก่อน บริษัทจะพิจารณาจากการสัมภาษณ์ประวัติ ผลงาน และจุดเด่นจุดด้อยของผู้รับเหมาแต่ละราย เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมา โดยการปรับปรุงซ่อมแซมบ้าน 1 หลัง จะมีผู้รับเหมาหลัก 1 ราย และมีผู้รับเหมารายย่อยตามประเภทงานที่ต้องว่าจ้างเป็นคราว ๆ

บริษัทควบคุมงานก่อสร้างโดยวิศวกรหรือโพรแมนซึ่งเป็นพนักงานของบริษัท ทำหน้าที่ควบคุมดูแลงานบ้านให้เป็นไปตามรูปแบบหรือสเปกที่กำหนดไว้ รวมถึงควบคุมคุณภาพการทำงานของผู้รับเหมาให้ได้คุณภาพและทันเวลาตามแผนงาน ตลอดจนตรวจรับงานของผู้รับเหมาประสานงานร่วมกับพนักงานขายเข้าตรวจสอบบ้านที่ผู้รับเหมาจนเป็นที่เรียบร้อยแล้วก่อนเปิดขายบ้าน ก่อนชำระเงินตามงวดงานให้กับผู้รับเหมา นอกจากนี้ บริษัทมีการประเมินคุณภาพและวัดผลงานของผู้รับเหมาปีละ 1 ครั้ง เพื่อควบคุมดูแลให้การทำงานมีประสิทธิภาพเป็นมาตรฐานตามที่บริษัทกำหนด โดยประเมินจากปัจจัยต่าง ๆ ได้แก่ ปริมาณงานที่สามารถทำงานแล้วเสร็จภายใน 6 เดือน ความยากง่ายในงานปรับปรุงบ้าน คุณภาพของงานแต่ละประเภทเป็นไปตามมาตรฐานที่บริษัทกำหนด ระยะเวลาทำงานได้ตามกำหนดของบริษัท เป็นต้น

#### 1.2.2.4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

##### ทรัพย์สินถาวรหลัก

สินทรัพย์ที่บริษัทใช้ในการประกอบธุรกิจ โดยมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 พร้อมทั้งราคาประเมิน รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 4

##### สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่สำคัญในการประกอบธุรกิจของบริษัท รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 4

##### นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม : มี

บริษัทมีนโยบายลงทุนในธุรกิจที่มีความเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลักของบริษัทที่มีศักยภาพในการสร้างผลกำไรและมีโอกาสในการเจริญเติบโต เพื่อเพิ่มความสามารถในการทำกำไรของบริษัท หรือเป็นธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ (Synergy) ให้แก่บริษัท โดยตระหนักถึงผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุน ผ่านการควบคุมและกำกับดูแลการบริหารงานในบริษัทย่อย เสมือนเป็นหน่วยงานหนึ่งของบริษัท ตลอดจนติดตามการบริหารงานเพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัทได้อย่างต่อเนื่องและยั่งยืน เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มและความเชื่อมั่นให้กับผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท

#### 1.2.2.5 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ : ไม่มี

##### รายละเอียดงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

จำนวนงานทั้งหมด : N/A

มูลค่างานทั้งหมด : N/A

มูลค่ารับรู้แล้ว : N/A

มูลค่างานคงเหลือที่ยังไม่รับรู้ : N/A

รายละเอียดเพิ่มเติม : -

### 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

#### 1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทไม่มีบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

แผนผังโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัทของท่านมีการถือหุ้นในบริษัทอื่นหรือไม่ : ไม่มี

#### 1.3.2 การถือหุ้นของบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมเกินกว่า ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงของบริษัท

บริษัทมีการถือหุ้นของบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้น ในบริษัทย่อย : ไม่มี  
หรือบริษัทร่วมหรือไม่

#### 1.3.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัทมีความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่หรือไม่ : ไม่มี

#### 1.3.4 ผู้ถือหุ้น



## รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่<sup>(1)</sup>

กลุ่ม/รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1. นายพชร ธนวงศ์เกษม	60,000,000	40.00
2. นายภักพล เพ็ชรแย้ม	39,000,000	26.00
3. นายกวิน เตชนันท์	12,100,000	5.76
4. นางสาววินิตตา เทียนรุ่งโรจน์	7,500,000	3.57
5. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	4,814,310	2.29
6. นางสาวธนิตตรา กิจอิทธิ	3,721,500	1.77
7. นายต่อศักดิ์ วงศ์พจน์ย์	3,615,000	1.72
8. นายรัชพล สำเร็จวานิชย์	3,219,100	1.53
9. นายธนากร ดำรงรัตน์	1,878,100	0.89
10. นางสาวสิริกาญจน์ ศุภเลิศพร	1,800,000	0.86
11. นายกิตติ กิตติสารยางกูร	1,616,100	0.77
12. นางสาวจรินทร์ อุณหะกะ	1,381,900	0.66
13. นายคำรบ คำเทียนทอง	1,370,600	0.65
14. นางสาวเสาวนันท์ ถึงเสียบญวน	1,300,000	0.62
15. นายณัฐพัชญ์ โห้ประเสริฐ	1,298,900	0.62
16. นายวรเชษฐ์ วรรณเวช	1,200,400	0.57

หมายเหตุ : <sup>(1)</sup> . รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ รวมถึงผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 0.5 ของทุนชำระแล้วของบริษัทจดทะเบียน (ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568)

- ผู้ถือหุ้นใหญ่ลำดับที่ 4 เป็นภรรยา นายพชร ธนวงศ์เกษม
- ผู้ถือหุ้นใหญ่ลำดับที่ 5 เป็นบริษัทย่อยที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจัดตั้งขึ้น NVDR มีลักษณะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนโดยอัตโนมัติ (Automatic List) ผู้ลงทุนใน NVDR จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางการเงินต่างๆ เสมือนการลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท แต่ไม่มีสิทธิในการออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้น

## ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่ (shareholders' agreement)

บริษัทมีข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่หรือไม่ : ไม่มี



## 1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

### 1.4.1 ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

#### ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท) :	105,000,000.00
เรียกชำระแล้ว (ล้านบาท) :	105,000,000.00
หุ้นสามัญ (จำนวนหุ้น) :	210,000,000
มูลค่าหุ้นสามัญ (หุ้นละ) (บาท) :	0.50
หุ้นบุริมสิทธิ (จำนวนหุ้น) :	0
มูลค่าหุ้นบุริมสิทธิ (หุ้นละ) (บาท) :	0.00

#### บริษัทได้เข้าไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อื่นหรือไม่

บริษัทได้เข้าไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อื่นหรือไม่ : ไม่มี

### 1.4.2 ทุนประเภทอื่นที่มีสิทธิหรือเงื่อนไขแตกต่างจากหุ้นสามัญ

ทุนประเภทอื่นที่มีสิทธิหรือเงื่อนไขแตกต่างจากหุ้นสามัญ : ไม่มี

### 1.4.3 การถือหุ้นโดย บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด (NVDR)

มีการถือหุ้นโดย บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด (NVDR) : มี  
จำนวนหุ้น (หุ้น) : 4,814,310  
คิดเป็นร้อยละ (%) : 2.29

#### ผลกระทบต่อสิทธิการออกเสียงของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด (Thai NVDR) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท เป็นหลักทรัพย์อ้างอิงจำนวน 4,814,310 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 2.29 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้ว ณ วันดังกล่าว ซึ่งผู้ถือหุ้นในนาม NVDR จะได้รับผลประโยชน์จากหุ้นของบริษัทที่นำไปอ้างอิงทุกประการ แต่ไม่สามารถใช้สิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้นได้ เนื่องจากมิใช่ผู้ถือหุ้นโดยตรงของบริษัท แต่ทั้งนี้ในทางปฏิบัติ บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด จะเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นโดยจะออกเสียงลงคะแนนตามดุลยพินิจอิสระของบริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด ทั้งนี้จำนวนหุ้นของบริษัท ที่ผู้ลงทุนเข้ามาลงทุนใน NVDR นั้นอาจมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งบริษัทฯ จะไม่สามารถกำหนดได้

## 1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

### 1.5.1 หลักทรัพย์แปลงสภาพ

หลักทรัพย์แปลงสภาพ : ไม่มี

### 1.5.2 หลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้

หลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ : ไม่มี

## 1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

### นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นและของบริษัทเป็นสำคัญ โดยบริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการ ภายหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล และสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย และในข้อบังคับของบริษัท อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาการจ่ายเงินปันผล หรืออาจมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการจ่ายเงินปันผลได้โดยพิจารณาจากผลประกอบการ ฐานะทางการเงินของบริษัท กระแสเงินสด ความจำเป็นในการใช้เงินหมุนเวียนเพื่อบริหารกิจการ แผนการลงทุนเพื่อขยายธุรกิจในอนาคต ภาระผูกพันตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ และปัจจัยอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัทจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ซึ่งคณะกรรมการของบริษัทอาจพิจารณาอนุมัติจ่ายได้เป็นครั้งคราว เมื่อเห็นว่าบริษัทมีกำไรพอสมควรที่จะทำเช่นนั้นได้ โดยบริษัทจะรายงานการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวถัดไป อนึ่ง การจ่ายเงินปันผลของบริษัทจะต้องไม่ขัดหรือแย้งกับที่กฎหมายกำหนด

### ข้อมูลการจ่ายเงินปันผลย้อนหลัง

	2564	2565	2566	2567	2568
อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท : หุ้น)	124.4200	0.2700	0.1600	0.2500	-0.1400
อัตราเงินปันผลต่อหุ้น (บาท : หุ้น)	0.0000	50.0000	139.0000	83.2500	0.0600
อัตราส่วนหุ้นปันผล (จำนวนหุ้นเดิม : หุ้นปันผล)	0.0000 : 0.0000	0.0000 : 0.0000	0.0000 : 0.0000	0.0000 : 0.0000	0.0000 : 0.0000
มูลค่าหุ้นปันผลต่อหุ้น (บาท : หุ้น)	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
รวมมูลค่าการจ่ายปันผล (บาท : หุ้น) <sup>(1)</sup>	0.0000	20,000,000.0000	55,600,000.0000	33,300,000.0000	12,600,000.0000
อัตรการจ่ายเงินปันผลเทียบกับกำไรสุทธิ (%)	0.00	93.28	249.66	90.44	-47.93

หมายเหตุ : <sup>(1)</sup> โดยจากผลการดำเนินงานสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งบริษัทได้จ่ายเงินผลดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2568

## 2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

### 2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

#### นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

บริษัทมุ่งเสริมสร้างการบริหารความเสี่ยงให้เป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมองค์กร ผ่านการกำหนดนโยบายบริหารความเสี่ยงและขอบเขตความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Appetite) โดยนำแนวทางการบริหารความเสี่ยงมาเป็นส่วนหนึ่งในการกำหนดกลยุทธ์และการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อให้ธุรกิจเติบโตและสร้างผลตอบแทนอย่างยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้มีส่วนได้เสีย โดยบริษัทได้ดำเนินการบริหารความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ที่สอดคล้องกับแนวทางและหลักปฏิบัติสากล ซึ่งครอบคลุมความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ ความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงด้านกฎหมาย กฎระเบียบ ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและภัยคุกคามทางไซเบอร์ และความเสี่ยงด้านความเป็นส่วนตัว ภายใต้โครงสร้างการบริหารความเสี่ยง ซึ่งกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบไว้อย่างชัดเจน โดยคณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้ คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่กำกับดูแล ติดตาม และสอบทานการรายงานการบริหารความเสี่ยงอย่างเป็นอิสระ

บริษัทมีคณะทำงานบริหารความเสี่ยงทำหน้าที่ดูแลงานด้านการบริหารความเสี่ยงในระดับต่าง ๆ ขององค์กร โดยคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้อนุมัตินโยบายบริหารความเสี่ยง เพื่อให้คณะทำงานบริหารความเสี่ยงนำนโยบายบริหารความเสี่ยงไปพัฒนาให้เกิดการปฏิบัติจริงในการทำงาน ซึ่งนโยบายบริหารความเสี่ยงกำหนดให้ทุกหน่วยงานมีการบริหารความเสี่ยงอย่างเป็นระบบและต่อเนื่องภายใต้กระบวนการบริหารความเสี่ยงที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน โดยนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้เพื่อให้เกิดความเร็วในการสื่อสารและประมวลผล มีการติดตามประเมินผลพร้อมปรับปรุงแผนการบริหารความเสี่ยงเป็นระยะ ๆ สม่าเสมอเพื่อให้การดำเนินการบรรลุวัตถุประสงค์ สร้างคุณค่าจากการบริหารงานในภาพรวมของบริษัทได้ คณะทำงานบริหารความเสี่ยงจะรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง เพื่อให้มั่นใจว่าแนวทางการบริหารความเสี่ยงสามารถยึดถือปฏิบัติต่อไปได้ และมีความสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมของบริษัท

## 2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

### 2.2.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทหรือกลุ่มบริษัทในปัจจุบัน

#### ความเสี่ยงที่ 1 ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมที่มีการแข่งขันสูง

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- การแข่งขัน / การเพิ่มขึ้นของคู่แข่ง / การเข้ามา

ดำเนินธุรกิจได้โดยง่ายของผู้

ค้ารายใหม่

#### ลักษณะความเสี่ยง

บริษัทประกอบธุรกิจให้บริการปรับปรุงบ้านมือสองเพื่อขาย เป็นนายหน้าซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์ และซื้อบ้านมือสองมาทำการปรับปรุงเพื่อขาย ซึ่งอยู่ในอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีการแข่งขันสูง มีผู้ประกอบการรายย่อยในอุตสาหกรรมเป็นจำนวนมาก ทั้งผู้ประกอบการขนาดเล็กหรือบุคคลธรรมดาที่ใช้เงินลงทุนไม่สูง และผู้ประกอบการขนาดกลางที่มีเครือข่ายนายหน้าอิสระกระจายหลายพื้นที่ ซึ่งส่วนใหญ่เน้นการทำธุรกิจนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ในการซื้อ ขาย เช่า อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยและเพื่อการลงทุน โดยมีรายได้จากค่าคอมมิชชั่นเป็นหลัก รวมทั้งมีผู้ประกอบการขนาดใหญ่ที่เป็นบริษัทในเครือของผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีการขยายธุรกิจไปสู่การซื้อขายบ้านมือสองตกแต่งใหม่ โดยการซื้อบ้านมือสองนำมาปรับปรุงให้อยู่ในสภาพที่ดีและขายออก ซึ่งส่วนใหญ่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการแก่ลูกค้าของตน ที่ต้องการขายบ้านหลังเดิมเพื่อไปซื้อบ้านหลังใหม่ ซึ่งจะทำให้ผู้ประกอบการดังกล่าว มีโอกาสขายบ้านโครงการใหม่ไปด้วย

#### ผลกระทบจากความเสี่ยง

ธุรกิจนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ มีอุปสรรคในการเข้าสู่ตลาดของผู้ประกอบการรายใหม่ (Barrier to Entry) ค่อนข้างต่ำ ซึ่งการแข่งขันที่สูงดังกล่าวส่งผลให้บริษัทมีความเสี่ยงที่ค่าบริการหรืออัตราการทำกำไรอาจลดลงหากไม่สามารถต่อรองราคากับลูกค้า หรืออาจมีส่วนแบ่งการตลาดลดลงหากไม่สามารถหาลูกค้ารายใหม่ได้เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม หากเปรียบเทียบกับธุรกิจหลักของบริษัทซึ่งเป็นการรับฝากขายพร้อมทั้งปรับปรุงบ้านมือสองก่อนขาย ก็ยังไม่มีคู่แข่งรายใหญ่ในตลาด เนื่องจากเป็นธุรกิจที่ต้องใช้ความชำนาญขั้นสูง เพราะการรีโนเวทบ้านเก่าทำได้ยากกว่าการสร้างบ้านใหม่ เนื่องจากมีหลายปัจจัยที่มองไม่เห็น จำเป็นต้องใช้ความชำนาญในการประมาณการต้นทุนงานปรับปรุงบ้านด้านต่าง ๆ ให้ครอบคลุมค่าใช้จ่ายทั้งหมดได้ ซึ่งมีบางรายการอาจยังไม่สามารถประเมินได้ครบถ้วนจากการสำรวจหน้างาน จนกว่าจะได้เข้าทำงานจริง โดยเฉพาะงานระบบไฟฟ้า สุขภาพ ซึ่งเป็นสิ่งที่คู่แข่งรายย่อยในตลาดยังขาดความรู้ความชำนาญในการแก้ปัญหาดังกล่าว แต่บริษัทมีผู้บริหารที่มีประสบการณ์ในอุตสาหกรรมก่อสร้างมาเป็นเวลานาน ทำหน้าที่ดูแลรับผิดชอบในสายงานบริหารงานโครงการก่อสร้างของบริษัท สามารถใช้ความรู้ความสามารถประเมินหรือให้คำแนะนำในการประเมินต้นทุนงานปรับปรุงบ้านได้ค่อนข้างแม่นยำและมีประสิทธิภาพ ซึ่งถือเป็นส่วนสำคัญต่อการขายบ้านใหม่กำไรได้ตามที่บริษัทคาดการณ์ไว้

#### มาตรการจัดการความเสี่ยง

บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจ จึงได้ให้ความสำคัญกับการสร้างความแข็งแกร่งในการปรับปรุงสินค้าให้มีคุณภาพ และสร้างความพร้อมของทีมงานขายในการให้บริการและคำแนะนำที่ดีแก่ผู้ที่ต้องการซื้อบ้านมือสองแบบครบวงจร และการกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดให้สอดคล้องและมีความยืดหยุ่นกับสถานการณ์ต่าง ๆ ได้ดี ตลอดจนการสรรหา คัดเลือกบ้านมือสองที่มีศักยภาพ รวมทั้งกรณีการนำบ้านมือสองมาปรับปรุงตกแต่งใหม่ให้สามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคให้ได้มากที่สุด โดยคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ เช่น ทำเลที่ตั้งที่สะดวกสบายใกล้แหล่งงาน ระบบขนส่งมวลชน ทางสรรพสินค้า สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ มีรูปแบบฟังก์ชันการใช้งาน พื้นที่ใช้สอยที่ลงตัวน่าอยู่อาศัย และราคาบ้านที่สามารถแข่งขันได้ รวมถึงการกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดและการส่งเสริมการขาย ที่เหมาะสมกับผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับสถานะตลาดและการแข่งขันในแต่ละช่วงเวลา โดยมีการศึกษาความต้องการ กำลังซื้อของผู้บริโภค และสถานะตลาดอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งมีการปรับตัวที่รวดเร็วให้สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้ตลอดเวลา

#### ความเสี่ยงที่ 2 ความเสี่ยงจากความล่าช้าของงานปรับปรุงบ้านและคุณภาพงานของผู้รับเหมา ตลอดจนความล่าช้าในการขายบ้านให้ได้ตามกำหนดเวลา

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- การขาดแคลนหรือพึ่งพิงแรงงานที่มีศักยภาพ

### ลักษณะความเสี่ยง

ในการดำเนินงานปรับปรุงตกแต่งบ้านมือสองเพื่อนำมาขายนั้น บริษัทไม่มีแรงงานด้านก่อสร้างตกแต่งของบริษัทเอง บริษัทว่าจ้างผู้รับเหมาจากภายนอกให้ดำเนินการ ดังนั้นในช่วงที่สภาพตลาดขาดแคลนผู้รับเหมาหรือแรงงาน และบริษัทไม่สามารถจัดหาผู้รับเหมาหรือแรงงานที่มีคุณภาพเข้าปฏิบัติงานได้อย่างเพียงพอภายในระยะเวลาที่ประมาณการไว้ หรือบางกรณีผู้รับเหมาไม่มีความชำนาญ หรือมีปัญหาแรงงาน ปัญหาด้านสภาพคล่องทางการเงิน จะทำให้งานปรับปรุงมีความล่าช้าและไม่บ้านมือสองตกแต่งใหม่ออกขายได้ตามแผนงานที่วางไว้ หรือคุณภาพของงานไม่เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนดไว้

### ผลกระทบจากความเสี่ยง

บริษัทอาจเสียโอกาสในการขายบ้านให้กับลูกค้า หรืออาจมีความล่าช้าในการขายบ้านได้ทันตามแผนงานของบริษัท และในกรณีที่บริษัทไม่สามารถขายบ้านที่รับปรับปรุงเพื่อขายหรือบ้านแต่งได้ทันภายในกำหนดระยะเวลาตามสัญญาให้บริการ เป็นเหตุให้บริษัทต้องขอขยายระยะเวลาของสัญญาและวางเงินประกันเพิ่ม และ/หรือ จ่ายค่าเสียโอกาสให้แก่เจ้าของบ้าน หรืออาจต้องซื้อบ้านไว้เอง หรือยอมขายโดยให้ส่วนลดเพิ่มขึ้นแก่ผู้ซื้อ เพื่อให้สามารถขายบ้านได้ทันตามกำหนดเวลา ซึ่งมีผลทำให้บริษัทต้องสำรองเงินทุนที่เพิ่มขึ้นไว้รองรับเหตุการณ์ดังกล่าว หรืออาจส่งผลกระทบต่ออัตรากำไรของบริษัทได้

### มาตรการจัดการความเสี่ยง

สำหรับแนวทางที่จะลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทได้กำหนดยุทธศาสตร์การทำงานที่เป็นระบบ แบ่งแยกความรับผิดชอบที่ชัดเจน เพื่อให้งานมีความรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนมีการคัดเลือกและขึ้นทะเบียนผู้รับเหมาที่ผ่านเกณฑ์คุณสมบัติตามที่บริษัทกำหนดในระบบให้เพียงพอ และสามารถรองรับกับปริมาณงานและแผนการทำงานของ บริษัทได้ทันตามกำหนดเวลา โดยมีกระบวนการคัดเลือกผู้รับเหมาที่รัดกุมและรอบคอบ พิจารณาตามความเชี่ยวชาญ ประสบการณ์การทำงานในแต่ละประเภทงาน ผลงานในอดีตที่ผ่านมา ความเรียบร้อยของงาน ความตรงต่อเวลาในการส่งมอบงาน ความพร้อมในการทำงาน และฐานะการเงินของผู้รับเหมา นอกเหนือจากการพิจารณาด้านราคา เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทจะได้ผู้รับเหมาที่มีคุณภาพมาดำเนินงานปรับปรุงบ้านให้กับบริษัท ตลอดจนการพิจารณาการว่าจ้างงานไม่ให้กระจุกตัวที่ผู้รับเหมารายใดรายหนึ่งมากเกินไป และมีการควบคุมงานของผู้รับเหมาโดยวิศวกรหรือเจ้าหน้าที่ควบคุมงานก่อสร้างซึ่งเป็นพนักงานของบริษัท เพื่อให้งานปรับปรุงบ้านเป็นไปตามรูปแบบและทันเวลาตามแผนงานที่บริษัทกำหนดไว้ ตลอดจนประสานงานร่วมกับพนักงานผู้รับผิดชอบด้านการควบคุมคุณภาพ (Quality Control: QC) ทำหน้าที่ตรวจสอบคุณภาพงานปรับปรุงบ้านในทุกขั้นตอนก่อนนำออกจำหน่าย เพื่อให้มั่นใจว่าบ้านที่นำเสนอแก่ลูกค้ามีคุณภาพตามมาตรฐานของบริษัท

นอกจากนี้ บริษัทให้ความสำคัญกับการคัดเลือกหรือจัดหาบ้านมือสองที่มีศักยภาพเพื่อนำมาจำหน่าย ซึ่งถือเป็นปัจจัยสำคัญต่อความสำเร็จและความคล่องตัวในการขาย เพื่อให้สามารถจำหน่ายบ้านได้ตามแผนงานของบริษัทและเป็นไปตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาให้บริการ

### ความเสี่ยงที่ 3 ความเสี่ยงจากการประเมินต้นทุนงานปรับปรุงบ้านและราคามูลค่า

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- การปฏิบัติงานของพนักงาน

### ลักษณะความเสี่ยง

การดำเนินธุรกิจบ้านดัดและบ้านแต่งนั้น ต้นทุนงานปรับปรุงบ้านถือเป็นต้นทุนหลักที่สำคัญ หากการวิเคราะห์และประเมินต้นทุนดังกล่าวแตกต่างจากค่าซ่อมที่เกิดขึ้นจริงอย่างมีนัยสำคัญ หรือปราศจากการควบคุมและบริหารจัดการต้นทุนที่รัดกุมเพียงพอ อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนปรับปรุงบ้านที่เกิดขึ้นจริงสูง หรือมีโอกาสมากกว่าประมาณการต้นทุนที่บริษัทประเมินไว้ (Cost Overrun)

### ผลกระทบจากความเสี่ยง

อาจส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามเป้าหมาย หรืออาจมีผลขาดทุนจากขายบ้านหลังดังกล่าวได้ รวมทั้งกรณีการประเมินบ้านจากการสำรวจของเจ้าหน้าที่จัดหาบ้านที่ส่งผลให้การรับบ้านเข้ามีความผิดพลาด

นอกจากนี้ การประเมินราคามูลค่าบ้านที่ถูกต้องแม่นยำมีความสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจและผลประกอบการของบริษัท หากบริษัทประเมินราคามูลค่าบ้านเข้าครั้งแรกผิดพลาด โดยหากราคาซื้อบ้านเข้าสูงกว่าที่ควรจะเป็น ทำให้ราคาขายบ้านที่บริษัทตั้งไว้อาจสูงเกินไปหรือสูงกว่าราคา

ตลาด ส่งผลให้บริษัทไม่สามารถขายบ้านหลังปรับปรุงแล้วได้ตามราคาที่ตั้งไว้ และอาจต้องลดราคาขายบ้านลง ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามเป้าหมาย หรืออาจมีผลขาดทุนจากขายบ้านหลังดังกล่าวได้ ในทางตรงกันข้าม หากบริษัทประเมินราคาบ้านต่ำเกินไป อาจทำให้บริษัทเสียโอกาสในการรับงานบ้านแต่งหรือการซื้อบ้านตัดเข้ามาเพื่อดำเนินการต่อไป

## มาตรการจัดการความเสี่ยง

กำหนดมาตรการในการลดความเสี่ยงเกี่ยวกับความผิดพลาดในการประมาณการต้นทุนค่าปรับปรุงบ้าน โดยกำหนดขั้นตอนการปฏิบัติงานให้ฝ่ายที่เกี่ยวข้องต้องทำการสำรวจสภาพบ้านอย่างละเอียดถี่ถ้วนและวิเคราะห์ข้อมูลการปรับปรุงบ้านให้ครบถ้วนและระมัดระวัง เพื่อให้งานปรับปรุงบ้านที่เกิดขึ้นจริงสามารถทำได้ตามที่ประเมินไว้ ตลอดจนนำข้อมูลที่ได้อ้างอิงมาเปรียบเทียบกับองค์ประกอบของการประมาณการต้นทุนงานปรับปรุงบ้าน โดยใช้โปรแกรมประมาณการค่าปรับปรุงบ้านซึ่งบริษัทได้พัฒนาขึ้นภายในของบริษัทเอง จากการรวบรวมฐานข้อมูลงานปรับปรุงบ้านมีสองกว่า 10 ปี เพื่อควบคุมต้นทุนที่ถูกต้องครบถ้วนตั้งแต่ขั้นตอนการรับบ้านเข้า ทำให้ปัญหา Cost Overrun ของบริษัทลดน้อยลง นอกจากนี้ บริษัทเน้นคุณภาพและกระบวนการรับซื้อบ้านเข้าอย่างเข้มงวดมากขึ้น เพิ่มการสำรวจการเปิดขายบ้านมือหนึ่งโครงการใหม่ในทำเลเป้าหมายมากขึ้น เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ทันต่อเหตุการณ์ สำหรับใช้ในการวิเคราะห์ ตัดสินใจลงทุน และการกำหนดราคาบ้านที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น โดยบริษัทให้ความสำคัญกับพัฒนาระบบฐานข้อมูล เพื่อให้ได้ข้อมูลคุณภาพเชื่อถือได้ นำมาช่วยในการวิเคราะห์ ประมาณการ และการตัดสินใจที่มีประสิทธิภาพ

## ความเสี่ยงที่ 4 ความเสี่ยงจากการปรับขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้างและค่าจ้างผู้รับเหมา

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- ความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจ

### ลักษณะความเสี่ยง

ในกระบวนการปรับปรุงบ้านมือสองเพื่อเตรียมจำหน่ายใช้ระยะเวลาดำเนินการประมาณ 2 - 4 เดือนต่อหลัง ขึ้นอยู่กับปริมาณงานของบ้านที่ปรับปรุงของแต่ละหลัง ประสิทธิภาพในการจัดหาวัสดุก่อสร้าง และความพร้อมในการเข้าปฏิบัติงานของผู้รับเหมา โดยก่อนดำเนินการบริษัทจะจัดทำประมาณการค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงและประมาณการราคาตลาดเพื่อกำหนดราคารับซื้อที่สอดคล้องกับอัตราค่าใดตามนโยบายที่บริษัทกำหนด ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายหลักในการปรับปรุงประกอบด้วยค่าจ้างผู้รับเหมาเฉพาะทางในงานแต่ละประเภท อาทิ งานก่อสร้างทั่วไป งานกระຈก งานอลูมิเนียม งานระบบไฟฟ้าและประปา รวมถึงงานซ่อมแซมหรือเปลี่ยนฝ้าเพดาน พื้น ผนัง และกระเบื้องผนังหลังคา โดยผู้รับเหมาหลักจะรับจ้างเฉพาะค่าแรงงาน ในขณะที่บริษัทเป็นผู้จัดหาวัสดุสำคัญ ได้แก่ สี กระเบื้อง ผนังไมลามิเนต และแผ่นฝ้าเพดาน ส่วนงานเฉพาะทาง เช่น งานกระຈก งานอลูมิเนียม งานระบบประปา และงานระบบไฟฟ้า จะว่าจ้างในลักษณะเหมาทั้งโครงการ โดยวัสดุที่ใช้ทุกประเภทต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและมาตรฐานที่บริษัทกำหนดไว้

### ผลกระทบจากความเสี่ยง

บริษัทอาจเผชิญความเสี่ยงจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้างและอัตราค่าจ้างผู้รับเหมา ความเสี่ยงด้านต้นทุนและงบประมาณอาจส่งผลให้ต้นทุนปรับปรุงบ้านเพิ่มขึ้นกว่าประมาณการที่ตั้งไว้ เนื่องจากราคาวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวสูงขึ้นอันมีผลโดยตรงต่ออัตรากำไรและอาจทำให้ผลตอบแทนของโครงการต่ำกว่านโยบายที่บริษัทกำหนด ในส่วนของความเสี่ยงด้านระยะเวลา การดำเนินงานที่ล่าช้ากว่ากำหนดจะเพิ่มต้นทุนทางการเงินจากการถือครองทรัพย์สิน และอาจกระทบต่อกระแสเงินสดของบริษัท สำหรับความเสี่ยงด้านคุณภาพงานและวัสดุ หากผู้รับเหมาใช้วัสดุไม่เป็นไปตามสเปคที่กำหนด หรืองานปรับปรุงไม่ได้มาตรฐาน อาจส่งผลให้บ้านจำหน่ายได้ในราคาต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ รวมถึงเกิดความเสียหายต่อชื่อเสียงของบริษัท และความเสี่ยงด้านผู้รับเหมา ได้แก่ การขาดแคลนผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้าน หรือผู้รับเหมาไม่สามารถปฏิบัติงานได้ตามกำหนด ซึ่งอาจทำให้โครงการหยุดชะงักและส่งผลกระทบต่อแผนการดำเนินงานโดยรวม

## มาตรการจัดการความเสี่ยง

บริษัทได้ดำเนินการสำรวจ ติดตาม และประเมินแนวโน้มราคาวัสดุก่อสร้างอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถประมาณการค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงบ้านได้อย่างเหมาะสมและใกล้เคียงกับต้นทุนที่แท้จริง รวมถึงกำหนดอัตราค่าจ้างผู้รับเหมาได้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้ ในการว่าจ้างผู้รับเหมาหลักหรือผู้รับเหมาในงานที่มีมูลค่าสูงตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด บริษัทจะดำเนินการประเมินและคัดเลือกโดยเปิดให้มีการเสนอราคาจากผู้รับเหมาหลายราย โดยพิจารณาเปรียบเทียบทั้งด้านราคาและคุณภาพของผู้รับเหมาแต่ละราย เพื่อให้การคัดเลือกเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ สามารถควบคุมคุณภาพงาน และบริหารจัดการต้นทุนการปรับปรุงบ้านให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมและไม่เกินกว่าประมาณการของบริษัท

## ความเสี่ยงที่ 5 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้บริหารหลัก

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- การพึ่งพิงบุคลากรในตำแหน่งงานสำคัญ

### ลักษณะความเสี่ยง

การดำเนินธุรกิจของบริษัทที่ผ่านมา อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของนายพชร ธนวงศ์เกษม ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ซึ่งบุคคลดังกล่าวเป็นผู้ก่อตั้งบริษัท และเป็นผู้ที่มีประสบการณ์และความรู้ความสามารถในธุรกิจเกี่ยวกับการซื้อขายบ้านมือสอง การปรับปรุงบ้านมือสอง และการเป็นนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ โดยนายพชร ธนวงศ์เกษม จบการศึกษาจากคณะวิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ภาควิชาสำรวจ มีพื้นฐานความรู้ด้านแผนที่และที่ดินเป็นอย่างดี รวมทั้งเคยเป็นผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ จึงมีความรู้เรื่องการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี อีกทั้งเคยเข้ารับการอบรมในหลักสูตรประกาศนียบัตรบัณฑิตการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ จึงเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในธุรกิจนี้มากกว่า 14 ปี และเป็นผู้ที่มีบทบาทสำคัญในการกำหนดทิศทาง การดำเนินงานธุรกิจของบริษัท

### ผลกระทบจากความเสี่ยง

อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงในกรณีที่บุคคลดังกล่าวไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ โดยอาจส่งผลกระทบต่อความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจ ประสิทธิภาพในการบริหารจัดการ การตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ ตลอดจนความเชื่อมั่นของคู่ค้า ลูกค้า และผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท นอกจากนี้ อาจส่งผลให้การขับเคลื่อนแผนธุรกิจและการเติบโตของบริษัทไม่เป็นที่ตามที่ต้องการไว้ ซึ่งอาจกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทในระยะยาว

### มาตรการจัดการความเสี่ยง

เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้บริหารหลักดังกล่าว รวมทั้งลดความเสี่ยงจากการขาดแคลนบุคลากรในตำแหน่งที่สำคัญ หากบุคลากรดังกล่าวลาออก หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้และบริษัทไม่สามารถสรรหาพนักงานที่มีความสามารถและคุณสมบัติใกล้เคียงกันมาทดแทนได้ในระยะเวลาที่เหมาะสม อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทได้ บริษัทจึงกำหนดนโยบายการสืบทอดตำแหน่ง เพื่อวางแผนสืบทอดตำแหน่งของบุคลากรในตำแหน่งที่สำคัญ ได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสายงานฝ่ายต่าง ๆ เพื่อลดการพึ่งพิงผู้บริหารรายใดรายหนึ่ง และเพื่อให้การบริหารจัดการธุรกิจของบริษัทเป็นไปอย่างต่อเนื่อง โดยมีการสรรหา และเตรียมบุคลากรที่เหมาะสมกับตำแหน่งไว้ทดแทนอยู่ตลอดเวลา จากการประเมิน วิเคราะห์ศักยภาพ และผลงานของพนักงาน และนำไปสู่การพัฒนาความเป็นผู้นำ พัฒนาความรู้และทักษะการบริหารงานเป็นรายบุคคลให้เหมาะสมกับตำแหน่งของบุคลากรที่ได้รับการคัดเลือกและคาดการณ์ว่าจะเป็นผู้สืบทอดตำแหน่งต่อไป

## ความเสี่ยงที่ 6 ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินทุนและสภาพคล่อง

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านการเงิน

- การไม่เพียงพอของเงินทุน
- ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการดำเนิน

ธุรกิจ

### ลักษณะความเสี่ยง

การดำเนินธุรกิจของบริษัทในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการปรับปรุงตกแต่งบ้านมือสอง ตลอดจนการซื้อบ้านมือสองเพื่อนำมาปรับปรุงและจำหน่าย จำเป็นต้องใช้เงินลงทุนในจำนวนที่มีนัยสำคัญ อาทิ ค่าซื้อบ้าน ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงตกแต่งบ้าน เงินวงประกันก่อนเข้าดำเนินการปรับปรุงบ้านของลูกค้าตามสัญญาว่าจ้าง (โดยทั่วไปประมาณร้อยละ 10 ของราคาก่อนปรับปรุง) รวมถึงเงินวงประกันเพิ่มเติมในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทยังมีภาระค่าใช้จ่ายด้านการตลาด การโฆษณาประชาสัมพันธ์ และการส่งเสริมการขาย เพื่อสนับสนุนให้สามารถจำหน่ายบ้านมือสองได้อย่างมีประสิทธิภาพและรวดเร็ว

### ผลกระทบจากความเสี่ยง

หากบริษัทมีสภาพคล่องหรือแหล่งเงินทุนไม่เพียงพอ อาจส่งผลให้การดำเนินงานไม่สามารถดำเนินไปได้ตามแผนที่กำหนด อันจะเป็นอุปสรรคต่อความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจ และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทในภาพรวมได้



ซึ่งปัจจุบัน การจัดหาแหล่งเงินทุนจากภายนอกของบริษัทเป็นการกู้ยืมเงินเป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมียอดคงค้างของเงินกู้ยืมรวม 38.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.24 ของหนี้สินรวม ประกอบด้วย (1) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 1 แห่ง จำนวนรวม 28.84 ล้านบาท และ (2) เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก 1 ราย ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัท จำนวนรวม 10 ล้านบาท ทั้งนี้ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินคงค้าง มีอัตราดอกเบี้ยปีที่ 1-2 ร้อยละ 3.50 ต่อปี และปีที่ 3 อัตราดอกเบี้ย MLR ลบด้วยร้อยละ 1.00 ต่อปี กำหนดระยะเวลาวงเงิน 3 ปี ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเดือนละ 1.18 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ค่าประกันโดยบ้านดัดของบริษัทที่เป็นสินค้าคงเหลือจำนวน 16.83 ล้านบาท

สำหรับเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกที่มีจำนวน 10 ล้านบาท เป็นสัญญากู้ยืมเงินจำนวน 1 ฉบับ กำหนดชำระคืนภายใน 1 ปี นับแต่วันทำสัญญากู้ยืมเงินแต่ละฉบับ อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.88 ต่อปี ค่าประกันโดยบ้านดัดของบริษัททั้งที่เป็นสินค้าคงเหลือและงานระหว่างก่อสร้าง ในมูลค่าที่ครอบคลุมมูลหนี้ดังกล่าว ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีการค้ำประกันโดยสินค้าคงเหลือจำนวน 2.68 ล้านบาท และงานระหว่างก่อสร้างจำนวน 9.15 ล้านบาท รวมมูลค่าค้ำประกัน 11.83 ล้านบาท

## มาตรการจัดการความเสี่ยง

บริษัทได้ดำเนินมาตรการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและแหล่งเงินทุน โดยเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2568 บริษัทได้รับวงเงินสินเชื่อโครงการสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ (Soft Loan) จากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง จำนวน 40 ล้านบาท ระยะเวลา 3 ปี เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ โดยมีหลักประกันเป็นสินค้าคงเหลือและงานระหว่างก่อสร้างของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดนโยบายการจัดการเงินทุนอย่างเป็นระบบ โดยให้พิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินเป็นลำดับแรก ภายใต้เงื่อนไขที่เหมาะสมเทียบเคียงได้กับตลาด และในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการได้ บริษัทอาจพิจารณาแหล่งเงินทุนอื่นตามลำดับ ได้แก่ บุคคลภายนอก บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และการเพิ่มทุน โดยทุกกรณีจะต้องพิจารณาประโยชน์และความเสี่ยงอย่างรอบคอบ รวมทั้งปฏิบัติตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

## ความเสี่ยงที่ 7 ความเสี่ยงจากกรรมสิทธิ์ประกันภัยทรัพย์สินที่ไม่ครอบคลุมความเสี่ยงจากความเสียหายของบริษัทได้ทั้งหมด

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและการเกิดภัย

พิบัติ

- อื่น ๆ : ความเสี่ยงจากกรรมสิทธิ์ประกันภัยทรัพย์สิน

ที่ไม่ครอบคลุมความเสี่ยงจาก

ความเสียหายของบริษัทได้ทั้งหมด

## ลักษณะความเสี่ยง

การประกอบธุรกิจของบริษัทอาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากความเสียหายของสินทรัพย์ของบริษัท ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงภัยที่เกิดจากเหตุระเบิด อัคคีภัย อุทกภัย และภัยธรรมชาติอื่น ๆ ภัยจากโจรกรรม ภัยจากการสูญเสียเงินในสถานที่ประกอบการ เป็นต้น ที่ทำให้ธุรกิจของบริษัทมีข้อจำกัดหรือต้องถูกระงับหรือหยุดชะงัก

## ผลกระทบจากความเสียหาย

บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการที่กรรมสิทธิ์ประกันภัยของบริษัทไม่ครอบคลุมความเสี่ยงจากความเสียหายของสินค้าคงเหลือ งานระหว่างก่อสร้าง และต้นทุนค่าตกแต่งจ่ายล่วงหน้าของบริษัท ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่สำคัญและมีมูลค่าสูงเมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัท โดยทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งซึ่งกระจายอยู่ในพื้นที่ต่าง ๆ ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีมูลค่าตามบัญชีสุทธิรวม 161.76 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67.65 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ได้แก่ (1) สินค้าคงเหลือ เป็นบ้านดัดที่ตกแต่งใหม่แล้วเสร็จพร้อมขาย จำนวน 9 หลัง มูลค่าตามบัญชีสุทธิ เท่ากับ 57.92 ล้านบาท (2) งานระหว่างก่อสร้าง เป็นบ้านดัดที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงและยังไม่แล้วเสร็จ จำนวน 9 หลัง มูลค่าตามบัญชีสุทธิเท่ากับ 33.65 ล้านบาท และ (3) ต้นทุนจ่ายล่วงหน้า ของบ้านดัดจำนวน 70 หลัง มูลค่าตามบัญชีสุทธิเท่ากับ 70.19 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาบ้านดัดจำนวน 47.04 ล้านบาท และต้นทุนค่าตกแต่งจ่ายล่วงหน้า สำหรับการปรับปรุงที่บริษัทได้ดำเนินการบนอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านดัดที่เป็นทรัพย์สินของลูกค้า จำนวน 26.24 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทจึงอาจมีความเสี่ยงหากมีความเสียหายต่อทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงาน และฐานะการเงินของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

## มาตรการจัดการความเสี่ยง

การประกอบธุรกิจที่ผ่านมา บริษัทไม่เคยมีความเสียหายจากเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้อย่างมีนัยสำคัญ เช่น อัคคีภัย อุทกภัย และภัยธรรมชาติอื่น ๆ ภัยจากโจรกรรม เป็นต้น ที่ส่งผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สิน รายได้ และผลประกอบการของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ ประกอบกับหากมีเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้หรือภัยพิบัติต่าง ๆ เกิดขึ้นกับตัวทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัท โอกาสที่จะเกิดขึ้นและมีผลกระทบในวงกว้างต่อทรัพย์สินทั้งหมดหรือจำนวนมากของบริษัท จะเกิดขึ้นได้ยาก เนื่องจากทรัพย์สินบ้านมือสองประเภทบ้านดัดที่เป็นทรัพย์สินของบริษัท และประเภทบ้านดัดที่เป็นทรัพย์สินของลูกค้ามีที่ตั้งกระจายอยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรหลายแห่งในพื้นที่ต่าง ๆ ของกรุงเทพฯ และปริมณฑล ซึ่งถึงแม้ในเขต (อำเภอ) หรือโซนเดียวกันจะมีทรัพย์สินบ้านดัดหรือบ้านดัดของบริษัทตั้งอยู่หลายหลังก็ตาม แต่หากทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่คนละหมู่บ้านจัดสรร หรืออยู่คนละถนน / ซอย โอกาสเกิดไฟไหม้ลุกลามถึงกันทั้งหมดก็มีความเป็นไปได้น้อย หรือแม้แต่เหตุการณ์น้ำท่วมซึ่งที่เป็นปกติในช่วงฤดูฝน โอกาสที่จะเกิดในวงกว้างกระจายไปทั่วเขตหรือโซนจนก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินทั้งหมดในบริเวณนั้น ก็มีความเป็นไปได้น้อย

อย่างไรก็ตาม ในกรณีของภัยพิบัติจากแผ่นดินไหว แม้อาจส่งผลกระทบในวงกว้างเมื่อเกิดขึ้นในพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่ง แต่เนื่องจากทรัพย์สินประเภทบ้านดัดและบ้านดัดของบริษัทจัดเป็นอสังหาริมทรัพย์แนวราบ จึงมีโอกาสได้รับความเสียหายจากเหตุแผ่นดินไหวในระดับต่ำมาก หรือแทบไม่มี เมื่อเปรียบเทียบกับอสังหาริมทรัพย์แนวสูง และจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวที่เกิดขึ้นในประเทศไทยในอดีต รวมถึงเหตุการณ์แผ่นดินไหวที่มีความรุนแรงเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 บริษัทได้ดำเนินการสำรวจและประเมินผลกระทบภายหลังเหตุการณ์ดังกล่าวแล้ว ไม่พบความเสียหายต่อทรัพย์สินประเภทบ้านดัดและบ้านดัดของบริษัท ไม่ว่าจะเป็นทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงหรือพร้อมจำหน่ายแต่อย่างใด

ในการทำประกันภัยสินค้ายกเลื้อ งานระหว่างก่อสร้าง และต้นทุนค่าตกแต่งจ่ายล่วงหน้าของบริษัทนั้น โดยคณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาแล้วมีมติเห็นชอบการไม่ทำประกันภัยทรัพย์สินดังกล่าว เนื่องจากบ้านส่วนใหญ่อยู่ระหว่างปรับปรุง ตกแต่ง และตั้งอยู่กระจัดกระจายในหลายสถานที่ไม่ซ้ำกัน โอกาสในการเกิดอุบัติเหตุพร้อม ๆ กันแทบจะเป็นไปไม่ได้ และมีระยะเวลาขายบ้านได้เฉลี่ยภายใน 9 เดือน หลังจากการทำสัญญาว่าจ้างบริการหรือการซื้อบ้านเข้ามา จึงเชื่อว่าความเสี่ยงอุบัติเหตุภัยจะต่ำมากและมีความเสียหายต่ำเมื่อเทียบกับรายได้ของบริษัท ซึ่งบริษัทยอมรับความเสี่ยงนี้ได้

## 2.2.2 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหลักทรัพย์

มีปัจจัยความเสี่ยงต่อการลงทุนของ : มี

ผู้ถือหลักทรัพย์หรือไม่

ความเสี่ยงที่ 1 ความเสี่ยงจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่ยังคงถือหุ้นในสัดส่วนที่มีนัยสำคัญ

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงการลงทุนของผู้ถือหลักทรัพย์

- ความเสี่ยงจากบริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ >25%

### ลักษณะความเสี่ยง

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 บริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ได้แก่ (1) นายพชร ธนวงศ์เกษม และครอบครัว ประกอบด้วยภรรยาถือหุ้นในบริษัท รวมกันร้อยละ 32.14 ของทุนชำระแล้วของบริษัท ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 25 แต่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด อีกทั้งนายพชร ธนวงศ์เกษม ดำรงตำแหน่งกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท และเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท และ (2) นายภคพล เพ็ชรแย้ม ถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 18.57 ของทุนชำระแล้วของบริษัท เกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

### ผลกระทบจากความเสี่ยง

สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ดังกล่าว เป็นสัดส่วนที่มีนัยสำคัญ กล่าวคือ สามารถเรียกประชุมผู้ถือหุ้นมีสิทธิคัดค้าน (Veto Right) สำหรับการเพิกถอนหุ้นสามัญจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนบนตลาดหลักทรัพย์ มีสิทธิคัดค้าน (Veto Right) การเพิ่มทุนด้วยวิธีการเสนอขายหลักทรัพย์ต่อบุคคลในวงจำกัดในราคาต่ำกว่าราคาตลาด และมีสิทธิคัดค้าน (Veto Right) สำหรับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ต่อกรรมการหรือพนักงานตามที่กำหนดในกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น และการถือหุ้นในสัดส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 25 จะส่งผลให้ผู้ถือหุ้นรายดังกล่าว มีสิทธิลงคะแนนเสียงไม่เห็นด้วยกับที่ประชุมผู้ถือหุ้น ในเรื่องที่เกี่ยวข้องหรือข้อบังคับบริษัทที่กำหนดให้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายดังกล่าว อาจไม่สอดคล้องกับผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นรายอื่น ๆ และอาจใช้สิทธิออกเสียงของตนตามที่เห็นสมควรได้ โดยไม่จำเป็นต้องใช้สิทธิออกเสียงของตนให้เป็นไปโดยเอกฉันท์หรือเป็นทางเดียวกันกับผู้ถือหุ้นรายอื่น ๆ ของบริษัท

### มาตรการจัดการความเสี่ยง

เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นไปอย่างโปร่งใส และมีการถ่วงดุลอำนาจดังกล่าว บริษัทจึงได้จัดโครงสร้างการบริหารจัดการโดยบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ และได้กำหนดขอบเขตการดำเนินงาน การมอบอำนาจให้แก่กรรมการและผู้บริหารอย่างชัดเจน มีการแต่งตั้งบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระเข้าร่วมในคณะกรรมการบริษัทจำนวน 4 ท่าน จากจำนวนกรรมการทั้งสิ้น 7 ท่าน โดยกรรมการอิสระ 3 ท่าน ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบของบริษัท เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบ ถ่วงดุลการตัดสินใจของบริษัท เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการดำเนินการใด ๆ ของบริษัท เป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท โดยคณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการตรวจสอบจะพิจารณาอนุมัติรายการต่าง ๆ ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งบริษัทได้กำหนดขอบเขตในการดำเนินงาน หน้าที่ และความรับผิดชอบ การมอบอำนาจให้แก่กรรมการและผู้บริหารอย่างชัดเจนและโปร่งใส และมีการกำหนดมาตรการการทำการรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ไว้อย่างชัดเจน และหากบริษัทมีความจำเป็นต้องทำการรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทจะปฏิบัติตามขั้นตอนการอนุมัติการทำการรายการระหว่างกัน และข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างเคร่งครัด โดยบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งจะไม่มีสิทธิออกเสียงในการพิจารณารายการดังกล่าว

นอกจากนี้ บริษัทยังจัดให้มีหน่วยงานตรวจสอบภายในโดยการว่าจ้างบริษัทผู้ชำนาญการจากภายนอกที่ปฏิบัติงานเป็นอิสระและขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีหน้าที่หลักในการดูแลระบบการควบคุมภายในเพื่อให้เป็นไปตามระบบที่ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหุ้นถึงความโปร่งใสและถ่วงดุลอำนาจในการบริหารงานของบริษัท นอกจากนี้ เมื่อบริษัทได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ แล้ว บริษัทจะต้องเปิดเผยข้อมูลและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เช่น รายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท เป็นต้น เพื่อให้การดำเนินธุรกิจและการทำการรายการดังกล่าวของบริษัทเป็นไปอย่างโปร่งใส เพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นทุกราย

### 2.2.3 ความเสี่ยงต่อการลงทุนในหลักทรัพย์ต่างประเทศ (กรณีผู้ออกหลักทรัพย์เป็นบริษัทต่างประเทศ)

มีปัจจัยความเสี่ยงต่อการลงทุน ในหลักทรัพย์ต่างประเทศของบริษัท : ไม่มี

หรือไม่

### 3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

#### 3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

บริษัทดำเนินธุรกิจให้บริการปรับปรุงบ้านมือสองเพื่อขาย (“ธุรกิจบ้านแต่ง”) นายหน้าซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์ และซื้อบ้านมือสองมาปรับปรุงเพื่อขาย ด้วยทีมงานที่มีความเชี่ยวชาญในการสร้างสรรค์ผลิตภัณฑ์และบริการที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตของลูกค้า ในราคาที่เหมาะสมได้ทุกระดับ บนทำเลพื้นที่จังหวัดนนทบุรี กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ภายใต้แนวคิด “ที่ 1 เรื่องบ้านมือสอง” ทั้งการฝากขายบ้านหรือซื้อบ้านกับบริษัท ลูกค้ามั่นใจได้ว่าบริษัทคัดสรรสิ่งที่ดีที่สุดและให้บริการอย่างเป็นมิตร โดยทีมงานที่มีประสบการณ์หลากหลายในการออกแบบบ้าน การเลือกใช้วัสดุ การจัดการน้ำและพลังงาน การออกแบบภูมิทัศน์ให้มีสภาพแวดล้อมธรรมชาติ รวมถึงการดูแลต้นไม้ในการช่วยให้อากาศบริสุทธิ์ ควบคู่กับการลดระดับก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์และยกระดับคุณภาพชีวิตคนไทยอย่างยั่งยืน

#### นโยบายด้านความยั่งยืน

นโยบายด้านความยั่งยืน : มี

**“ร่วมขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศสู่ความยั่งยืนผ่านการสร้างสมดุลให้สิ่งแวดล้อม การสร้างสังคมที่มีคุณค่า และการสร้างสรรค์เศรษฐกิจที่ยั่งยืน ในการช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีของคนในสังคม ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดีและบริหารงานให้มีความเป็นเลิศ โปร่งใส เพื่อยกระดับการพัฒนาธุรกิจสู่ความยั่งยืน”**



บริษัทมุ่งมั่นพัฒนาองค์กรสู่ความยั่งยืน โดยการคำนึงถึงผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตลอดห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจครอบคลุมมิติเศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม สิทธิมนุษยชนตามมาตรฐานสากลและสอดคล้องกับเป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืนของสหประชาชาติ (The United Nations Sustainable Development Goals : UN SDGs) ตลอดห่วงโซ่มูลค่าทางธุรกิจ บริษัทดำเนินธุรกิจตามแนวทางการพัฒนาที่ยั่งยืนภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี การบริหารความเสี่ยง และการบริหารจัดการต้นทุนที่เหมาะสมในการเสริมสร้างความมั่นคงทางเศรษฐกิจและคุณค่าทางสังคม ควบคู่ไปกับการใช้ทรัพยากรทางธรรมชาติอย่างคุ้มค่าตามกรอบสร้างสมดุลให้สิ่งแวดล้อม สร้างสังคมที่มีคุณค่า สร้างสรรค์เศรษฐกิจที่ยั่งยืน ในการดำเนินธุรกิจให้บรรลุเป้าหมายในการเติบโตและสร้างผลตอบแทนอย่างยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม บริษัทจึงได้บูรณาการการดำเนินงานด้านความยั่งยืนเข้าเป็นส่วนหนึ่งในกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจ ซึ่งมีผลสอดคล้องกับบริบทภายในและบริบทภายนอกครอบคลุมมิติเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมบนพื้นฐานการกำกับดูแลกิจการที่ดี ที่พร้อมส่งมอบคุณภาพชีวิต และส่งเสริมความเป็นอยู่ที่ดีของสังคมผ่านการเป็นผู้นำในการบริหารและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มือสองอย่างมีความรับผิดชอบ

(1) **การกำกับดูแลกิจการที่ดีและการต่อต้านทุจริต** ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส เป็นธรรม และรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตลอดห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจสามารถตรวจสอบได้ โปร่งใส พร้อมทั้งยึดมั่นปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ วิธีการ รวมทั้งนโยบาย ระเบียบ ประกาศคำสั่งของบริษัทที่เกี่ยวข้อง อาทิ เช่น การกำกับดูแลกิจการที่ดีการบริหารความเสี่ยงทางธุรกิจและความเสี่ยงใหม่ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต การต่อต้านการให้หรือรับสินบนทุกรูปแบบ การบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ การต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ความปลอดภัยอาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงาน บนพื้นฐานของการคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายในการรักษาสีพัตร์พื้นฐานของผู้มีส่วนได้เสียที่พึงได้รับอย่างเป็นธรรม

(2) **การสร้างเศรษฐกิจที่เติบโตอย่างยั่งยืน** พัฒนานวัตกรรมทางธุรกิจจากผลิตภัณฑ์และบริการให้ครอบคลุมและตอบสนองต่อความต้องการที่หลากหลายของลูกค้าทุกกลุ่มรวมถึงการมองหาโอกาสทางธุรกิจใหม่ๆ แสวงหาแนวทางพัฒนาและปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินงานในทุกกิจกรรมอย่างต่อเนื่อง โดยมีการกำหนดเป้าหมาย ตัวชี้วัดด้านความยั่งยืน วิธีการวัดผล ติดตามและประเมินความยั่งยืนกิจกรรมทางธุรกิจในการสร้างมูลค่าเพิ่มและความเติบโตขององค์กรในระยะยาว

(3) **การดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ** สร้างความร่วมมือทางเศรษฐกิจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพและตอบโจทย์การเปลี่ยนแปลงของโลกผ่านการบริหารจัดการทรัพย์สินด้วยคุณภาพ (และทรัพย์สินรอการขาย) ให้ใช้ประโยชน์ได้สูงสุดตามวัตถุประสงค์ โดย

คำนึงถึงปริมาณการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมตลอดวัฏจักรชีวิตของผลิตภัณฑ์ให้มีมาตรฐานเทียบเท่าระดับสากลได้ มาตรฐาน ใช้ประโยชน์ได้สูงสุดตามวัตถุประสงค์ในราคาที่เป็นธรรม ครอบคลุมถึงส่งเสริมและสนับสนุนผู้มีส่วนได้เสียตลอดห่วงโซ่ธุรกิจดำเนิน ธุรกิจตามแนวทางการพัฒนาที่ยั่งยืน

**(4) การมีส่วนร่วมพัฒนาสังคม** ตอบสนองความต้องการของลูกค้าและสร้างงานที่มีคุณค่าให้ พนักงาน พันธมิตรทางธุรกิจ รวมถึงการพัฒนาคุณภาพชีวิต สภาพแวดล้อมการทำงานที่ปลอดภัย กระตุ้นให้เกิดความคิดสร้างสรรค์และทำงานได้เต็มศักยภาพในการสร้างคุณค่าร่วม และส่งเสริมการมีสุขภาวะที่ดีเพื่อต่อสุขภาพและการเป็นสังคมแห่งการเรียนรู้อย่างยั่งยืน

**(5) การเคารพสิทธิมนุษยชนและการปฏิบัติด้านแรงงาน** ปฏิบัติตามกฎหมายและหลักสิทธิมนุษยชน โดยไม่เลือกปฏิบัติทั้งการแบ่งแยกถิ่น กำเนิด เชื้อชาติ ศาสนา เพศ อายุ สีมืด การศึกษา ขาดิตระกูล สถานะทางสังคม สิทธิทางการเมืองความนิยมชมชอบทางเพศ ความบกพร่อง ทางกายภาพ รวมทั้งปกป้องสิทธิส่วนบุคคลเก็บรักษาข้อมูลความลับ การเปิดเผยข้อมูลและการใช้ประโยชน์จากข้อมูลส่วนบุคคลเป็นไปตาม กฎหมายอย่างเคร่งครัด จัดสภาพแวดล้อมที่ดีในการทำงานไม่ใช้แรงงานเด็กหรือเรื่องอื่นใดอันก่อให้เกิดการละเมิดต่อกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียและ กลุ่มเปราะบางที่เกี่ยวข้อง รวมถึงลดความเสี่ยงต่อภาพลักษณ์ขององค์กรและลดผลกระทบทางการเงินของบริษัท ในการยกระดับการเคารพ สิทธิมนุษยชนในระดับประเทศให้เป็นที่ยอมรับในระดับสากล หากผู้มีส่วนได้เสียเชื่อว่าสิทธิของตนถูกละเมิดหรือได้รับการปฏิบัติอย่างไม่ธรรม ให้ดำเนินการร้องเรียนต่อบริษัท ได้ผ่านช่องทางการสื่อสาร และคำร้องเรียนนั้นนำเข้าสู่กระบวนการบริหารจัดการให้มีการเยียวยาและคุ้มครอง อย่างเป็นธรรม

**(6) การพัฒนาสู่ธุรกิจที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม** บริหารจัดการสิ่งแวดล้อมผ่านกระบวนการดำเนินธุรกิจปกติให้สอดคล้องกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องในการดูแลชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม ผ่านการออกแบบผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม การจัดการของเสีย มลพิษ ทางอากาศ มลพิษทางน้ำ การใช้พลังงาน และเพิ่มประสิทธิภาพของการใช้ทรัพยากรให้เกิดประโยชน์สูงสุดด้วยการหมุนเวียนวัสดุหรือวัตถุดิบ โดยการลดการใช้(ใช้ซ้ำ) (นำกลับมาใช้ใหม่) (ตามแนวคิดระบบเศรษฐกิจหมุนเวียนนำไปสู่การลดผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ อย่างยั่งยืน พนักงานของบริษัททุกระดับ รวมถึงผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องจะต้องปฏิบัติตามนโยบายการพัฒนาความยั่งยืนของบริษัทอย่าง เคร่งครัดและใช้เป็นแนวทางปฏิบัติในการดำเนินธุรกิจเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนและสร้างความผูกพันสูงสุดแก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่าง ยั่งยืน

ลิงก์นโยบายด้านความยั่งยืน : [https://bangkokasset.co.th/wp-content/uploads/2025/09/BKA\\_3TH\\_นโยบายการพัฒนาความยั่งยืน-Resize.pdf](https://bangkokasset.co.th/wp-content/uploads/2025/09/BKA_3TH_นโยบายการพัฒนาความยั่งยืน-Resize.pdf)

## เป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืนหรือไม่ : มี

บริษัทได้บูรณาการงานด้านความยั่งยืนเข้ากับกระบวนการดำเนินธุรกิจปกติ ในการสร้างคุณค่าทางด้านเศรษฐกิจ ลดผลกระทบทางด้าน สิ่งแวดล้อม และช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีของคนในสังคม ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี ผ่านการบริหารความเสี่ยงและการ สร้างศักยภาพในการแข่งขันระยะยาวตั้งแต่ต้นน้ำจนถึงปลายน้ำ เพื่อสร้างคุณค่าให้แก่ผลิตภัณฑ์และบริการของบริษัท และตอบสนองความ ต้องการของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยได้กำหนดเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน ดังนี้



เป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน

	ลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกร้อยละ 5 ภายในปี 2571 จากปีฐาน 2567 <sup>44</sup>	ลดปริมาณการใช้พลังงานร้อยละ 5 ภายในปี 2570 จากปีฐาน 2567 <sup>44</sup>	
	ลดปริมาณการใช้น้ำร้อยละ 2.5 ภายในปี 2570 จากปีฐาน 2567 <sup>44</sup>	ชั่วโมงฝึกอบรมพนักงานทุกระดับมากกว่า 7 ชั่วโมงต่อคนต่อปี	
	ลดปริมาณการใช้กระดาษร้อยละ 5 ภายในปี 2570 จากปีฐาน 2565	ข้อร้องเรียนในประเด็นด้านสิทธิมนุษยชน เป็นศูนย์	
	อัตราการลาออกน้อยกว่าร้อยละ 5	อัตราการบาดเจ็บจากการทำงาน เป็นศูนย์	

หมายเหตุ : <sup>44</sup> เนื่องจากบริษัทมีการย้ายสำนักงานใหญ่เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2567 จึงมีการกำหนดเป้าหมายเรื่องปริมาณการใช้พลังงานและปริมาณการใช้น้ำใหม่ให้สอดคล้องกับปริมาณที่เกิดขึ้นจริง ณ สำนักงานแห่งใหม่

	การพิจารณาเลือกสิทธิมนุษยชน เป็นศูนย์	อัตราการจัดจ้างงานพนักงานหญิงมากกว่าร้อยละ 50	
	เข้าร่วมเป็นสมาชิกแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (CAC) ภายในปี 2570	คู่ค้าหลักกับบรรษัทและลงนามยอมรับจรรยาบรรณคู่ค้าธุรกิจร้อยละ 100 ภายในปี 2568	

Sustainable Development Goals



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

#### การทบทวนนโยบายและ/หรือเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืนในรอบปีที่ผ่านมา

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

ในรอบปีที่ผ่านมา บริษัทได้ดำเนินการทบทวนนโยบายด้านความยั่งยืนอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สอดคล้องกับบริบททางธุรกิจ สภาวะ  
 แวดล้อม และแนวโน้มการพัฒนายั่งยืนในปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม บริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าเป้าหมายการบริหารจัดการด้านความยั่งยืนที่  
 กำหนดไว้เดิมยังคงมีความเหมาะสม ครอบคลุม และสอดคล้องกับทิศทางธุรกิจในระยะยาว จึงไม่มีการปรับเปลี่ยนเป้าหมายดังกล่าว  
 โดยยังคงยึดถือเป้าหมายเดิมเป็นกรอบในการขับเคลื่อนองค์กรต่อไป

## 3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

### 3.2.1 ห่วงโซ่มูลค่าธุรกิจ

บริษัทให้ความสำคัญในการบริหารห่วงโซ่มูลค่าทางธุรกิจ ซึ่งเป็นเครื่องมือสำคัญในการพัฒนาขีดความสามารถการแข่งขัน ลดความเสี่ยงจากการดำเนินงานธุรกิจ ผ่านการทำความเข้าใจกิจกรรมขององค์กร ความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ผู้มีส่วนได้เสียและบริบทด้านความยั่งยืนขององค์กร โดยวิเคราะห์และทบทวนความสัมพันธ์ของข้อมูลจากผู้มีส่วนได้เสียได้รับผลกระทบทั้งเชิงบวกเชิงลบจากกิจกรรมขององค์กร ประกอบด้วย 5 กิจกรรมหลัก 1) คัดเลือกบ้านมือสอง 2) ปรับปรุงบ้านมือสอง 3) ส่งเสริมการตลาด 4) การขายและให้บริการ และ 5) ส่งมอบ/โอนกรรมสิทธิ์ นำมาสู่การพัฒนาประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืนตลอดห่วงโซ่มูลค่าทางธุรกิจตั้งแต่ต้นน้ำถึงปลายน้ำขององค์กร ในการเพิ่มมูลค่าและคุณค่าในการดำเนินธุรกิจ บนพื้นฐานของการคำนึงถึงผลกระทบทางเศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม และการกำกับดูแลกิจการที่ดี ที่พร้อมส่งมอบคุณภาพชีวิตและส่งเสริมความเป็นอยู่ที่ดีของสังคมอย่างมีความรับผิดชอบตลอดห่วงโซ่มูลค่าทางธุรกิจ

### 3.2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

บริษัทดำเนินการพิจารณาความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับกิจกรรมขององค์กรที่ผู้มีส่วนได้เสียได้รับผลกระทบจากกิจกรรมขององค์กรเชิงบวกเชิงลบทั้งที่เกิดขึ้นจริงและมีโอกาสที่จะเกิด โดยบริษัทมีการจัดการความสัมพันธ์กับผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ ประกอบด้วย 1) พนักงาน 2) คู่ค้า 3) ลูกค้า 4) ชุมชนและสังคม 5) พันธมิตรทางธุรกิจ 6) องค์กรภาครัฐ/หน่วยงานกำกับดูแล 7) คู่แข่งทางธุรกิจ 8) สถาบันการเงิน และ 9) ผู้ถือหุ้น ตามรายละเอียดความสัมพันธ์ของกิจกรรมทางธุรกิจดังนี้





รายละเอียดการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าธุรกิจ

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการมีส่วนร่วมและสื่อสาร
<b>ผู้มีส่วนได้เสียภายในองค์กร</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>พนักงาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าตอบแทนที่เป็นธรรม สวัสดิการ และสิทธิประโยชน์</li> <li>ความมั่นคง และความก้าวหน้าในอาชีพ</li> <li>การพัฒนาความรู้</li> <li>สภาพแวดล้อมและความปลอดภัยในการทำงาน การส่งเสริมสุขภาพและการจัดการความเครียดอันเนื่องมาจากการทำงาน</li> <li>ดำเนินกิจกรรมและกระบวนการดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างโปร่งใส มีหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การจ่ายค่าตอบแทนและสวัสดิการอื่นๆ อย่างเหมาะสม</li> <li>ปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนอย่างเป็นธรรม นำหลักสิทธิมนุษยชนมาใช้เป็นแนวปฏิบัติต่อพนักงาน ส่งเสริมโอกาสที่เท่าเทียม และความหลากหลาย</li> <li>ปรับปรุงโครงสร้างสวัสดิการให้เหมาะสม</li> <li>จัดทำแผนการฝึกอบรม และพัฒนาพนักงานเพื่อสร้างโอกาสในการเติบโตในสายอาชีพ รวมทั้งการประเมินความเสี่ยงด้านความปลอดภัย และกำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยงในการทำงาน</li> <li>การส่งเสริมให้สถานประกอบการดำเนินงานตามมาตรฐานแรงงาน พร้อมทั้งผลักดันการดำเนินงานตามแนวปฏิบัติด้านแรงงานที่ดี</li> <li>สร้างสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ดี มีความปลอดภัย และเอื้อต่อการทำงาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การติดต่อและสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์</li> <li>การประชุมภายในองค์กร</li> <li>การรับเรื่องข้อร้องเรียน</li> <li>การอบรม / สัมมนา</li> </ul>
<b>ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>ลูกค้า</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>กระบวนการจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นธรรม โปร่งใส และมีจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ</li> <li>การจ่ายค่าตอบแทนที่เป็นธรรมและตรงเวลา</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>จัดทำคู่มือหลักเกณฑ์การสรรหาลูกค้า ภายใต้หลักเกณฑ์การคัดเลือกในประเด็นด้านสังคมสิ่งแวดล้อม และบรรษัทภิบาล</li> <li>ดำเนินการจัดซื้อจัดจ้างอย่างเป็นธรรม โปร่งใส ตรวจสอบได้</li> <li>ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการค้า และปฏิบัติตามสัญญา</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การติดต่อและสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์</li> <li>การรับเรื่องข้อร้องเรียน</li> </ul>

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการมีส่วนร่วมและสื่อสาร
<b>ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>ลูกค้า</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การให้บริการลูกค้าอย่างมีความรับผิดชอบ เท่าเทียม และเป็นธรรม</li> <li>- คุณภาพของทรัพย์สินและบริการ</li> <li>- การปกป้อง และรักษาข้อมูลความลับ และความเป็นส่วนตัวของลูกค้า</li> <li>- การให้คำแนะนำและความรู้เกี่ยวกับรายละเอียดทรัพย์สิน ราคา ข้อมูลเปรียบเทียบต่าง ๆ</li> <li>- การรับฟังปัญหา และช่วยแก้ไข กรณีที่ลูกค้ามีปัญหา</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กำหนดแนวปฏิบัติมาตรฐานในการดำเนินงาน เพื่อให้บริการลูกค้าอย่างมีความรับผิดชอบ</li> <li>- ปรับปรุงและพัฒนาการบริการอย่างมีความรับผิดชอบ และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม</li> <li>- กำหนดนโยบายเรื่องการรักษาข้อมูลความลับ ความเป็นส่วนตัว ตลอดจนความปลอดภัยข้อมูลส่วนบุคคล</li> <li>- กำหนดหลักการและมาตรฐานขั้นพื้นฐานด้านการบริการลูกค้าอย่างรับผิดชอบ และเป็นธรรม</li> <li>- เพิ่มช่องทางในการเข้าถึงผลิตภัณฑ์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การเยี่ยมชม</li> <li>• การติดต่อและสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์</li> <li>• การรับเรื่องข้อร้องเรียน</li> <li>• การสำรวจความพึงพอใจ</li> </ul>
<b>ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>ชุมชน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การสร้างงานหรือส่งเสริมอาชีพให้แก่ชุมชน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- จ้างงานคนในพื้นที่ปฏิบัติงาน</li> <li>- บริหารจัดการทรัพย์สินอย่างมีความรับผิดชอบ และพัฒนาให้เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม</li> <li>- สนับสนุนการใช้ทรัพยากรอย่างมีคุณค่า และบริหารจัดการของเสียและมลภาวะต่าง ๆ อย่างเป็นระบบเพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม</li> <li>- สร้างงาน สร้างอาชีพที่มีคุณค่า</li> <li>- เปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน ด้วยความโปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การเยี่ยมชม</li> <li>• การจัดกิจกรรมเพื่อสังคม</li> <li>• การติดต่อและสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์</li> <li>• การรับเรื่องข้อร้องเรียน</li> <li>• การอบรม / สัมมนา</li> </ul>
<b>ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร</b>			

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการมีส่วนร่วมและสื่อสาร
<ul style="list-style-type: none"> <li>คู่ธุรกิจ / พันธมิตรธุรกิจ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>สร้างคุณค่าและผลประโยชน์ทางธุรกิจร่วมกัน</li> <li>การแลกเปลี่ยนความรู้ในการปรับปรุงธุรกิจและนวัตกรรมของสินค้าและบริการใหม่</li> <li>จรรยาบรรณทางธุรกิจ ผู้นำเชิงกลยุทธ์ และการเป็นพันธมิตรทางธุรกิจในระยะยาว</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>จัดหาพนักงานให้ทำงานร่วมกันเพื่อปรับปรุงกระบวนการทำงานและผลประโยชน์ต่าง ๆ</li> <li>ทบทวนและให้ความรู้ด้านนวัตกรรมของผลิตภัณฑ์และบริการ</li> <li>ทบทวนและแลกเปลี่ยนความคิดเห็นระหว่างกันเพื่อริเริ่มสร้างสรรค์โครงการที่สร้างคุณค่า</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การติดต่อและสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์</li> <li>การรับเรื่องข้อร้องเรียน</li> </ul>
<b>ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>หน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานกำกับดูแล</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การดำเนินธุรกิจตามหลักบรรษัทภิบาล และเป็นไปตามกฎหมาย ภายใต้การบริหารจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม</li> <li>การบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพ</li> <li>ความมั่นคงของระบบเศรษฐกิจ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>จัดทำนโยบาย และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจให้เป็นไปตามกฎหมายกฎระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ</li> <li>ปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอย่างถูกต้องและเหมาะสม</li> <li>ดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส มีบรรษัทภิบาล ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ที่คำนึงถึงผลกระทบทางด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม</li> <li>พัฒนากระบวนการทำงาน และจัดเตรียมทรัพยากรและข้อมูลให้พร้อมต่อการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การแถลงข่าว</li> <li>การประชุมร่วมกับองค์กรภายนอก</li> <li>อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> <li>การจัดทำข้อมูลรายงานส่งหน่วยงานกำกับ และการรับ Feedback</li> </ul> </li> </ul>
<b>ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>คู่แข่งทางการค้า</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ดำเนินกิจการด้วยความโปร่งใสภายใต้การค้าและการแข่งขันที่เป็นธรรม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสม</li> <li>ไม่กล่าวหาในทางร้ายหรือมุ่งทำลายชื่อเสียงคู่แข่ง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> <li>กิจกรรมทางการตลาด, ให้ข้อมูลทางการตลาดที่ไม่กระทบคู่แข่ง</li> </ul> </li> </ul>
<b>ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร</b>			

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการมีส่วนร่วมและสื่อสาร
<ul style="list-style-type: none"> <li>• สถาบันการเงิน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การดำเนินธุรกิจตามหลักบรรษัทภิบาล และเป็นไปตามกฎหมาย ภายใต้การบริหารจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม</li> <li>- ต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน</li> <li>- การวางแผนการดำเนินการที่ดีเมื่อเกิดเหตุการณ์ฉุกเฉิน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน ด้วยความโปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้</li> <li>- ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้</li> <li>- มีการให้ข้อมูลและข่าวสาร รวมทั้งชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างต่อเนื่อง และรวดเร็ว ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การติดต่อและสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์</li> <li>• อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> <li>• กิจกรรมการนัดหมายพบปะพูดคุย</li> </ul> </li> </ul>
<b>ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• นักวิเคราะห์</li> <li>• ผู้ถือหุ้น</li> <li>• สำนักข่าวและสื่อมวลชน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การเติบโตทางธุรกิจ</li> <li>- การกำกับดูแลกิจการที่ดี</li> <li>- การบริหารจัดการความเสี่ยง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การให้ผลตอบแทนจากการลงทุนและจ่ายเงินปันผลอย่างเหมาะสม</li> <li>- พัฒนาศักยภาพในการเติบโตทางธุรกิจ เพื่อสร้างคุณค่าจากการลงทุนในระยะยาว</li> <li>- การดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส มีบรรษัทภิบาล ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ปฏิบัติตามจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ</li> <li>- การบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างเป็นระบบ รัดกุม และรอบคอบ</li> <li>- เปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน ด้วยความโปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การแถลงข่าว</li> <li>• การติดต่อและสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์</li> <li>• การประชุมร่วมกับองค์กรภายนอก</li> <li>• การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี</li> <li>• อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> <li>• รายงานประจำปี, การเปิดเผยข้อมูลสู่สาธารณะ</li> </ul> </li> </ul>

### 3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

#### 3.3.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

##### นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม : มี

แนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม : การจัดการพลังงานไฟฟ้า,  
การจัดการทรัพยากรน้ำและคุณภาพน้ำ,  
การจัดการก๊าซเรือนกระจกและการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ,  
อื่น ๆ : การใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า

บริษัทมุ่งมั่นในการ **“สร้างสมดุลให้สิ่งแวดล้อม”** จึงได้กำหนดแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อมให้เป็นส่วนหนึ่งในนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และบรรษัทภิบาล และนโยบายความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม ในการดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องตามกฎหมาย และพันธสัญญาด้านความยั่งยืน ตามข้อกำหนดของบริษัท และข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมอย่างมีประสิทธิภาพ ประกอบด้วยสาระสำคัญ ประเมินผลกระทบจากกิจกรรมของธุรกิจที่มีโอกาสสร้างผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และส่งเสริมวัฒนธรรมปกป้องสิ่งแวดล้อมขององค์กรในการบรรลุเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (SDGs) ของประเทศและโลกตาม SDG6, SDG7, SDG12 และ SDG13 โดยกำหนดกลยุทธ์และแนวทางปฏิบัติงานในรูปแบบการสร้างคุณค่าร่วมระหว่างองค์กรและผู้มีส่วนได้เสียตามประเด็นความสำคัญด้านความยั่งยืน ประกอบด้วย การปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ การจัดการพลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ การบริหารจัดการน้ำอย่างยั่งยืน และ การใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า นำไปสู่ลดการใช้พลังงาน ลดปริมาณการใช้น้ำและควบคุมคุณภาพน้ำทั้ง ลดปริมาณขยะ ส่งเสริมการใช้วัสดุอุปกรณ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกที่เป็นสาเหตุการเกิดภาวะโลกร้อนอย่างยั่งยืน



ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม : [https://bangkokasset.co.th/wp-content/uploads/2025/09/BKA\\_3TH\\_นโยบายการพัฒนาความยั่งยืน-Resize.pdf](https://bangkokasset.co.th/wp-content/uploads/2025/09/BKA_3TH_นโยบายการพัฒนาความยั่งยืน-Resize.pdf)

##### การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และ/หรือเป้าหมายด้านสิ่งแวดล้อมในรอบปีที่ผ่านมา

การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และ/หรือเป้าหมายด้านสิ่งแวดล้อม : มี  
ในรอบปีที่ผ่านมา

#### 3.3.2 ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

##### ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการพลังงาน

##### แผนการจัดการพลังงาน

แผนการจัดการพลังงานของบริษัท : มี

รณรงค์การปิดไฟฟ้าในช่วงเวลาพักกลางวัน ปิดไฟฟ้าในห้องน้ำหลังจากใช้งาน รวมถึงการควบคุมให้เปิดไฟฟ้าเฉพาะดวงที่จำเป็น และระบบปรับอากาศให้เป็นเวลาเท่าที่จำเป็นในบางพื้นที่ของสำนักงานใหญ่

การตั้งเป้าหมายการจัดการไฟฟ้าและ/หรือน้ำมันและเชื้อเพลิง

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการไฟฟ้า : มี  
และ/หรือน้ำมันและเชื้อเพลิงหรือไม่

รายละเอียดการตั้งเป้าหมายการจัดการไฟฟ้าและ/หรือน้ำมันและเชื้อเพลิง

เป้าหมาย	ปีฐาน	ปีเป้าหมาย
ลดการใช้ไฟฟ้าและน้ำมันและเชื้อเพลิง	2567 : ใช้พลังงาน 127,679.14 กิโลวัตต์-ชั่วโมง	2570 : ลด 5%

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพลังงาน

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพลังงาน : มี  
ในปี 2568 บริษัทมีการใช้พลังงานไฟฟ้า 97,688.50 กิโลวัตต์-ชั่วโมง ลดลงคิดเป็นร้อยละ 23.49 จากปีฐาน

การจัดการพลังงาน : การใช้ไฟฟ้า

	2566	2567	2568
ปริมาณการใช้ไฟฟ้ารวม (กิโลวัตต์-ชั่วโมง)	0.00	127,679.14	97,688.50
ปริมาณการซื้อไฟฟ้ามาใช้ (กิโลวัตต์-ชั่วโมง)	0.00	127,679.14	97,688.50

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการน้ำ

แผนการจัดการน้ำ

แผนการจัดการน้ำของบริษัท : มี

บริษัทกำหนดให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายและกำหนดแนวทางการใช้น้ำอย่างมีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย ด้วยการรณรงค์ ส่งเสริมให้เกิดความตระหนักในการใช้ทรัพยากรน้ำให้เกิดประโยชน์สูงสุด ผ่านกลยุทธ์ 3Rs และวางแผนปรับปรุงพัฒนาให้เกิดการใช้น้ำอย่างยั่งยืนในระยะยาวในการใช้น้ำให้เกิดประโยชน์สูงสุดและทิ้งน้ำให้น้อยที่สุด

แนวทางในการปรับปรุงและพัฒนาเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการใช้น้ำในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ จากกิจกรรมการใช้น้ำในสำนักงาน และสนับสนุนการปรับปรุงและพัฒนากระบวนการใช้น้ำของสินทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์หลักของบริษัท ดังนี้

1. การเพิ่มประสิทธิภาพการประหยัดน้ำอย่างเป็นระบบ โดยดำเนินการสำรวจ และตรวจสอบการรั่วไหลของน้ำอย่างง่ายและปรับปรุง เพื่อลดการสูญเสียน้ำอย่างเปล่าประโยชน์
2. ติดตั้งระบบที่สามารถเพิ่มประสิทธิภาพการใช้น้ำและประหยัดน้ำในสำนักงานและสินทรัพย์ที่อยู่อาศัย เช่น ติดตั้งสปริงเกอร์รดน้ำที่สนามหญ้า โดยกำหนดรัศมีของการกระจายน้ำให้ทั่วทุกพื้นที่โดยไม่ซ้อนทับกัน ติดตั้งก๊อกน้ำเซนเซอร์ (Automatic Sensor) เพื่อนำเทคโนโลยีมาช่วยลดการใช้น้ำอย่างมีประสิทธิภาพ
3. การรณรงค์สร้างจิตสำนึกในการประหยัดน้ำ ผ่านการประชาสัมพันธ์ และการให้ความรู้เกี่ยวกับการใช้น้ำแบบประหยัดให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยเริ่มปลูกจิตสำนึกให้แก่พนักงานของบริษัทเป็นอันดับแรก และกลุ่มลูกค้าผู้ซื้อ ผู้ฝากขาย ผู้ใช้บริการปรับปรุงบ้านมือสองของบริษัท เป็นลำดับถัดไป

การตั้งเป้าหมายการจัดการน้ำ

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการน้ำหรือไม่ : มี

## รายละเอียดการตั้งเป้าหมายการจัดการน้ำ

เป้าหมาย	ปีฐาน	ปีเป้าหมาย
ลดการใช้น้ำ (Reduction of water withdrawal)	2567 : ใช้น้ำ 251.00 ลูกบาศก์เมตร	2570 : ลด 2.5%

### ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการน้ำ

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการน้ำ : มี

ปี 2568 ปริมาณการใช้น้ำประปาทั้งสิ้น 24 ลูกบาศก์เมตร ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2567 เนื่องปริมาณการน้ำที่วัดได้เป็นปริมาณเพื่อการบริโภคของพนักงาน เนื่องจากบริษัทมีย้ายสถานที่ทำงานการใช้น้ำเพื่อการอุปโภค เช่น ห้องน้ำ จุดล้างภาชนะ เป็นของส่วนกลางของอาคาร

การจัดการน้ำ : ปริมาณการใช้น้ำของบริษัท จำแนกตามแหล่งน้ำ

	2566	2567	2568
ปริมาณการใช้น้ำรวม (ลูกบาศก์เมตร)	N/A	271.00	24.00
ปริมาณการใช้น้ำประปาหรือน้ำจากองค์กรอื่น (ลูกบาศก์เมตร)	N/A	271.00	24.00

การจัดการน้ำ : ปริมาณการใช้น้ำของบริษัท

	2566	2567	2568
ปริมาณการใช้น้ำสุทธิ (ลูกบาศก์เมตร)	N/A	271.00	24.00

## ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการขยะและของเสีย

### แผนการจัดการขยะและของเสีย

แผนการจัดการขยะและของเสียของบริษัท : ไม่มี

### การตั้งเป้าหมายการจัดการขยะและของเสีย

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการขยะและของเสียหรือไม่ : ไม่มี

### ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการขยะและของเสีย

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการขยะและของเสีย : ไม่มี

## ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการก๊าซเรือนกระจก

### แผนการจัดการก๊าซเรือนกระจก

แผนการจัดการก๊าซเรือนกระจกของบริษัท : มี

บริษัทได้แต่งตั้งคณะทำงานการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการดำเนินงานขององค์กร ในการทำหน้าที่กำหนดนโยบายและมาตรการในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กร และประเมินคาร์บอนฟุตพริ้นท์ขององค์กร ทั้งที่เป็นกิจกรรมการผลิตโดยตรง และกิจกรรมการผลิตโดยอ้อม เพื่อให้บรรลุเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกภาคสมัครใจ ตามมาตรฐานสากล Science Based Target, UNCCC, Carbon Neutrality และ Net Zero (อบก.) เพื่อควบคุมอุณหภูมิของโลกไม่ให้สูงเกิน 1.5 องศาเซลเซียส

## การปฏิบัติตามหลักการและมาตรฐานด้านการจัดการก๊าซเรือนกระจกหรือการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

หลักการและมาตรฐานด้านการจัดการก๊าซเรือนกระจก : องค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (อบก.)  
หรือการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

### การตั้งเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการก๊าซเรือนกระจก : มี  
การตั้งเป้าหมายที่บริษัทมี : การตั้งเป้าหมายการลดก๊าซเรือนกระจกอื่นๆ

### การตั้งเป้าหมายการลดก๊าซเรือนกระจกอื่น ๆ

#### รายละเอียดการตั้งเป้าหมายการลดก๊าซเรือนกระจกอื่น ๆ

ขอบเขตการปล่อย ก๊าซเรือนกระจก	ปีฐาน	ปีเป้าหมายระยะสั้น	ปีเป้าหมายระยะยาว
ขอบเขตที่ 1-3	2567 : ปล่อยก๊าซเรือนกระจก 85.47 tCO <sub>2</sub> e	2571 : ลด 5% เทียบกับปีฐาน	-

#### ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการก๊าซเรือนกระจก

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการก๊าซเรือนกระจก : ไม่มี

การจัดการเพื่อลดปัญหาก๊าซเรือนกระจก : ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กร

การจัดการเพื่อลดปัญหาก๊าซเรือนกระจก : การทวนสอบปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา

การทวนสอบปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของบริษัท : ไม่มี

## ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการสิ่งแวดล้อมด้านอื่น ๆ

### แผนงาน ผลการดำเนินงาน ผลลัพธ์เกี่ยวกับการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมอื่น ๆ

บริษัทให้ความสำคัญในการบริหารสินทรัพย์และการพัฒนาผลิตภัณฑ์อย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม โดยกำหนดแนวทางในการสนับสนุนการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าและเกิดประโยชน์สูงสุด ด้วยกลยุทธ์ 3Rs ประกอบด้วย Reduce คือ การลดการใช้ การใช้น้อยเท่าที่จำเป็น หรือการลดสร้างของเสีย Reuse คือ การใช้ซ้ำ การยืดอายุการใช้งาน Recycle คือ การแปรรูปนำกลับมาใช้ใหม่ จึงเป็นการปรับสมดุลในการเปลี่ยนวงจรการใช้ทรัพยากรเป็นการหมุนเวียนให้มากที่สุด นำไปสู่ลดการปลดปล่อยก๊าซเรือนกระจกและการตอบสนองเป้าหมายการผลิตและการบริโภคอย่างยั่งยืน

โดยการนำทรัพยากรในสำนักงาน ประกอบด้วย กระดาษ ปากกา หมึกพิมพ์ ปากกาไวท์บอร์ดกลับมาใช้ซ้ำ ลดการใช้ และนำกลับมาใช้ใหม่ผ่านการสร้างความตระหนักในการใช้ทรัพยากร อาทิ การเก็บข้อมูล การเปรียบเทียบข้อมูล และการปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง นำไปสู่การกำหนดเป้าหมายและแนวทางการใช้ทรัพยากรที่มีประสิทธิภาพตามรายละเอียด ดังนี้



- 01 กำหนดเป้าหมายการใช้ทรัพยากรให้คุ้มค่า
- 02 สร้างความตระหนักตลอดห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ
- 03 ติดตามประเมินผลการใช้ทรัพยากร
- 04 การปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง

เป้าหมายการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและลดการเกิดของเสียขององค์กร



#### การใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า

ลดปริมาณการใช้กระดาษ ร้อยละ 5 ภายในปี 2570  
เทียบกับปีฐาน 2565



ในปี 2568 บริษัทมีปริมาณการใช้กระดาษรวม 90 ริม หรือคิดเป็นประมาณ 225 กิโลกรัม ลดลง 480 กิโลกรัม หรือคิดเป็นร้อยละ 68 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า และลดลงร้อยละ 85 เมื่อเทียบกับปีฐาน (ปี 2565) ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงประสิทธิภาพของมาตรการบริหารจัดการทรัพยากรและการลดการใช้กระดาษภายในองค์กรอย่างเป็นรูปธรรม



### ข้อมูลเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องละเมิดกฎหมายหรือสร้างผลกระทบทางลบต่อสิ่งแวดล้อม

จำนวนกรณีและเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือสร้างผลกระทบทางลบต่อสิ่งแวดล้อม

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

### 3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

#### 3.4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน : มี

แนวปฏิบัติด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน : สิทธิของพนักงาน, สิทธิผู้บริโภค/ลูกค้า, สิทธิชุมชนและสิ่งแวดล้อม, ความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงาน, การไม่เลือกปฏิบัติ

บริษัทมุ่งมั่นในการ “สร้างสังคมที่มีคุณค่า” จึงได้กำหนดแนวปฏิบัติด้านสิทธิมนุษยชนให้เป็นส่วนหนึ่งในนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และบรรษัทภิบาล ในการดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องตามกฎหมายและพันธะสัญญาด้านความยั่งยืนตามหลักการของสหประชาชาติว่าด้วยการดำเนินธุรกิจและสิทธิมนุษยชน (UN Guiding Principles on Business and Human Rights : UNGP) ข้อตกลงโลกแห่งสหประชาชาติ (UN Global Compact : UNGC) ประกอบด้วยสาระสำคัญ อาทิ สิทธิมนุษยชน แรงงาน สิ่งแวดล้อม และการต่อต้านทุจริต โดยบูรณาการเข้าเป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการดำเนินธุรกิจในการร่วมพัฒนาสังคมให้อยู่ร่วมกันอย่างมีความสงบสุขและสร้างสมดุลประโยชน์ของธุรกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อให้บรรลุเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (SDGs) ของประเทศและโลกตาม SDG1, SDG2, SDG3 SDG4 และ SDG5 โดยกำหนดกลยุทธ์และแนวทางปฏิบัติงานในรูปแบบการสร้างคุณค่าร่วมระหว่างองค์กรและผู้มีส่วนได้เสียตามประเด็นความสำคัญด้านความยั่งยืน ประกอบด้วย การเคารพสิทธิมนุษยชน การพัฒนาและเสริมสร้างศักยภาพผู้มีส่วนได้เสีย และการมีส่วนร่วมพัฒนาคุณภาพชีวิตที่ดีของคนในสังคม นำไปสู่การยกระดับคุณภาพชีวิตคนในสังคมให้มีชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น สามารถพึ่งพาตนเองได้ในระยะยาว และมีความมั่นคงในชีวิตอย่างยั่งยืน

บริษัทได้กำหนดแนวทางปฏิบัติในการเตรียมความพร้อมรับมือและป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นด้านสิทธิมนุษยชนตลอดห่วงโซ่คุณค่าทางธุรกิจ ประกอบด้วย สิทธิชุมชน สิ่งแวดล้อม สิทธิแรงงาน สิทธิลูกค้า ห่วงโซ่อุปทาน ตามประเด็นที่ผู้มีส่วนได้เสียให้ความสนใจต่อการละเมิดสิทธิมนุษยชนที่ธุรกิจอาจสร้างผลกระทบเชิงลบต่อผู้มีส่วนได้เสีย นำไปสู่การลดความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจ เช่น การชะงักงันของการดำเนินธุรกิจ การสูญเสียความเชื่อมั่นและชื่อเสียงจากลูกค้าและนักลงทุน โดยมีการติดตามและทบทวนด้านสิทธิมนุษยชนอย่างมีประสิทธิภาพ ประกอบด้วย การคุ้มครอง การเคารพ และการเยียวยา ตามรายละเอียด ดังนี้



บริษัทได้กำหนดแนวทาง สร้างสังคมที่มีคุณค่าตลอดห่วงโซ่คุณค่า โดยให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติด้านแรงงานและการเคารพสิทธิมนุษยชนอย่างเป็นธรรม เท่าเทียม ไม่เลือกปฏิบัติ และไม่กระทำการใด ๆ ที่จะก่อให้เกิดการละเมิด หรือสร้างผลกระทบต่อสิทธิมนุษยชนทั้งทางตรงและทางอ้อมกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียตามประเด็นความเสี่ยงทางด้านสิทธิมนุษยชนครอบคลุมตลอดห่วงโซ่คุณค่าทางธุรกิจ ประกอบด้วย

- สิทธิแรงงาน ได้แก่ สุขภาพและความปลอดภัยของพนักงาน การปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนอย่างเป็นธรรม การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของพนักงาน สภาพการทำงาน
- สิทธิลูกค้า ได้แก่ ความรับผิดชอบต่อลูกค้า การเลือกปฏิบัติต่อลูกค้า และการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า
- ห่วงโซ่อุปทาน การจ้างแรงงานผิดกฎหมายจากการจัดหาสินค้าและบริการอื่นๆ ในห่วงโซ่อุปทาน
- สิทธิชุมชน ได้แก่ มาตราฐานการครองชีพและคุณภาพชีวิตของคนในชุมชน สิ่งแวดล้อม ได้แก่ ผลกระทบเชิงลบทางสิ่งแวดล้อม

นำมาสู่การกำหนดเป้าหมายด้านการเคารพสิทธิมนุษยชนและแนวทางในการตรวจสอบด้านสิทธิมนุษยชน ครอบคลุมตลอดห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ ตามรายละเอียด ดังนี้



ประกอบด้วยการพัฒนาและเสริมสร้างศักยภาพพนักงานทุกระดับอย่างเท่าเทียม ควบคู่ไปกับการพัฒนาคุณภาพชีวิตของคนในสังคม จึงได้กำหนดตัวชี้วัดในการควบคุมกระบวนการดำเนินงานสิทธิมนุษยชนและผลการดำเนินงานเพื่อใช้เป็นแนวทางพัฒนามาตรการจัดการประเด็นความเสี่ยงและผลกระทบด้านสิทธิมนุษยชนที่สำคัญ ครอบคลุมการส่งเสริมให้พนักงาน และกลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย เคารพต่อสิทธิมนุษยชนตามกฎหมายและมาตรฐานสากล สนับสนุนให้มีการรายงาน และรับข้อร้องเรียนการฝ่าฝืนสิทธิมนุษยชนผ่านระบบรับข้อร้องเรียน และดำรงรักษาระบบการตรวจสอบด้านสิทธิมนุษยชนครอบคลุมตลอดห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ โดยบริษัทมีแนวทางในการดำเนินงาน ดังนี้

#### การประเมินและบริหารจัดการความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชน

บริษัทได้รวบรวมและประเมินประเด็นสิทธิมนุษยชนที่สำคัญและเกี่ยวข้องกับธุรกิจจากข้อเสนอแนะ ความสนใจและความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียที่สำคัญ ประกอบด้วย สิทธิแรงงาน สิทธิลูกค้า ห่วงโซ่อุปทาน สิทธิชุมชน และสิ่งแวดล้อม โดยมีประเด็นความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชนที่สำคัญ ดังนี้

ประเด็นความเสี่ยง	ผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสีย	มาตรการการลดและควบคุมความเสี่ยง
<b>สิทธิแรงงาน</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>สิทธิในคุณภาพชีวิตที่ดี มีความปลอดภัย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผลกระทบต่อสุขภาพและความปลอดภัยของพนักงาน ที่เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>สร้างสภาพแวดล้อม และจัดทำมาตรฐานความปลอดภัยในการทำงาน ให้สอดคล้องตามระเบียบ ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>สิทธิในการทำงาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ขาดโอกาสในการพัฒนาความก้าวหน้าในสายอาชีพ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ส่งเสริมการฝึกอบรมพนักงานทุกระดับ อย่างเท่าเทียม</li> </ul>
<b>สิทธิลูกค้า</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>สิทธิในคุณภาพชีวิตที่ดี และเสรีภาพในการแสดงความคิดเห็น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>คุณภาพชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไป จากผลกระทบของการบริหารจัดการสินทรัพย์ ด้วยคุณภาพตามกฎหมาย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เปิดโอกาสและสร้างการมีส่วนร่วมกับลูกค้าเพื่อหาทางออกในการแก้ปัญหา ร่วมกันอย่างยั่งยืน</li> <li>ส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>สิทธิความเป็นส่วนตัว</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การละเมิดความลับของข้อมูลลูกค้า ข้อมูลลูกค้ารั่วไหล</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พัฒนาระบบการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้าและ ไม่เผยแพร่ต่อบุคคลที่สาม</li> </ul>
<b>ห่วงโซ่อุปทาน</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>สิทธิในความเท่าเทียมกันตามกฎหมาย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การไม่ได้รับความเป็นธรรมในกระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>จัดทำและสื่อสารคู่มือจริยธรรม และแนวปฏิบัติสำหรับคู่ค้า (Supplier Code of Conduct)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>สิทธิในคุณภาพชีวิตที่ดี มีความปลอดภัย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผลกระทบต่อสุขภาพและความปลอดภัยของคู่ค้า ผู้ส่งมอบ และผู้รับเหมา ที่เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>สร้างสภาพแวดล้อม และจัดทำมาตรฐานความปลอดภัยในการทำงาน ให้สอดคล้องตามระเบียบ ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>
<b>สิทธิชุมชน</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>สิทธิในคุณภาพชีวิตที่ดี</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผลกระทบที่เกิดขึ้นส่งผลกระทบต่อสุขภาพและความปลอดภัยของคนในชุมชน</li> <li>คุณภาพชีวิตของคนในชุมชนต่ำ ก่อให้เกิดความอึดอัด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ลดผลกระทบทางลบต่อสิ่งแวดล้อม ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ใช้น้ำพลังงาน และทรัพยากรอย่างรู้คุณค่า</li> <li>ส่งเสริมการสร้างอาชีพและรายได้ให้กับคนในชุมชน รวมถึงกลุ่มเปราะบาง</li> </ul>
<b>สิ่งแวดล้อม</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>สิทธิในสิ่งแวดล้อมที่ดี</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปัญหาการเปลี่ยนแปลงทางสภาพภูมิอากาศ ภัยพิบัติทางธรรมชาติ</li> <li>ปัญหาการขาดแคลนน้ำ ทรัพยากรธรรมชาติ และการเสียสมดุลทางระบบนิเวศ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>กำหนดเป้าหมายในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก เพื่อตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ</li> <li>ใช้กลยุทธ์ 3Rs และหลักการเศรษฐกิจหมุนเวียนในการส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และลดของเสีย</li> </ul>

ทั้งนี้ ในปี 2568 ที่ผ่านมา บริษัท ไม่พบข้อร้องเรียนด้านสิทธิมนุษยชนตลอดห่วงโซ่อุปทานทางธุรกิจแต่อย่างใด



### การปฏิบัติตามหลักการและมาตรฐานด้านสิทธิมนุษยชน

หลักการและมาตรฐานด้านการจัดการสิทธิมนุษยชน : The UN Guiding Principles on Business and Human Rights

### การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติและ/หรือเป้าหมายด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนในรอบปีที่ผ่านมา

การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และ/หรือเป้าหมายด้านสังคมและ : มี  
สิทธิมนุษยชนในรอบปีที่ผ่านมา

### การตรวจสอบด้านสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้าน (Human Rights Due Diligence: HRDD)

บริษัทมีกระบวนการตรวจสอบ HRDD : ไม่มี

### 3.4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

#### ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงานและแรงงาน

#### แผนการจัดการพนักงานและแรงงาน

แผนการจัดการพนักงานและแรงงานของบริษัท : มี

แผนการจัดการพนักงานและแรงงานที่บริษัทดำเนินการในรอบปีที่ผ่านมา : การจ่ายค่าตอบแทนพนักงานอย่างเป็นธรรม, การฝึกอบรมและ  
มา พัฒนาพนักงาน, ความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงาน

#### การฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน

บริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาและเสริมสร้างศักยภาพ “ทรัพยากรมนุษย์” ในการเพิ่มขีดความสามารถการแข่งขันขององค์กร และการปรับตัวต่อบริบทภายนอกที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว โดยการพัฒนาศักยภาพพนักงานให้มีความรู้ความสามารถสอดคล้องกับทิศทางกลยุทธ์ขององค์กร และวางแผนพัฒนาศักยภาพของพนักงานที่เหมาะสมกับตำแหน่งทั้งองค์กร ผ่านระบบการประเมินผลการปฏิบัติงานที่มุ่งเน้นพัฒนาขีดความสามารถในการปฏิบัติงาน มอบโอกาสความก้าวหน้าในสายอาชีพ จัดให้มีสวัสดิการพนักงานตามที่กฎหมายกำหนด สร้างสภาพแวดล้อมและความปลอดภัยในการทำงาน โดยมี การกำหนดเป้าหมายด้านการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ และแนวทางในการพัฒนาและเสริมสร้างศักยภาพพนักงาน ตามรายละเอียด ดังนี้



ให้ผลตอบแทนและสวัสดิการที่เป็นธรรม



รักษาสภาพแวดล้อมการทำงานให้มีความปลอดภัย



สร้างความผูกพันในองค์กร



พัฒนาทักษะของบุคลากรตามเส้นทางอาชีพ



ให้ความคุ้มครองต่อสิทธิเสรีภาพส่วนบุคคล



ส่งเสริมการจ้างงานที่มีคุณค่าของพนักงานหญิง

บริษัทได้กำหนดแนวทางการพัฒนาและเสริมสร้างศักยภาพ “ทรัพยากรมนุษย์” ตลอดห่วงโซ่คุณค่าทางธุรกิจ ประกอบด้วย การเรียนรู้ด้วยตนเอง การเรียนรู้จากผู้อื่น และการเรียนรู้จากการลงมือทำ ผ่านกระบวนการพัฒนาทักษะ ความรู้ ความสามารถ และการประเมินผลงานของพนักงานทุกระดับอย่างเท่าเทียม มีความโปร่งใส มีธรรมาภิบาลที่ดี จึงจัดทำแผนพัฒนาบุคลากรให้พนักงานทุกคนได้รับโอกาสในการพัฒนาศักยภาพให้มีความก้าวหน้าและมีโอกาสเติบโตในเส้นทางอาชีพอย่างมั่นคง ตามรายละเอียด ดังนี้



### 01 เรียนรู้ด้วยตัวเอง

เปิดโอกาสให้พนักงานเรียนรู้ด้วยตนเองด้วยวิธีการที่หลากหลายขึ้นอยู่กับความสนใจและเส้นทางอาชีพของแต่ละบุคคล โดยผู้บังคับบัญชาวิเคราะห์และประเมินผลความสามารถ ความสอดคล้องคุณวุฒิทางและกลยุทธ์การพัฒนาองค์กร



### 02 เรียนรู้จากผู้อื่น

เปิดโอกาสให้พนักงานเรียนรู้จากผู้บังคับบัญชาหรือที่เลี้ยงด้วยการคิดค้นและสอนงานแบบตัวต่อตัวโดยวิธีการที่หลากหลายขึ้นอยู่กับงานและเส้นทางอาชีพของแต่ละบุคคล โดยผู้บังคับบัญชาวิเคราะห์และประเมินผลการปฏิบัติงานตามทิศทางและกลยุทธ์การพัฒนาองค์กร



### 03 เรียนรู้จากการลงมือทำ

เปิดโอกาสให้พนักงานเรียนรู้จากการลงมือทำ ด้วยการใช้ประสบการณ์ทักษะการคิดและการตัดสินใจ ความรู้ในงาน โดยผู้บังคับบัญชาหรือที่เลี้ยงให้คำแนะนำรวมถึงเปิดโอกาสในการโอนย้ายงาน ขยายขอบเขตความรับผิดชอบและทำโครงการพิเศษตามทิศทางและกลยุทธ์การพัฒนาองค์กร

## เป้าหมายการพัฒนาและเสริมสร้างศักยภาพผู้มีส่วนได้เสีย



ชั่วโมงฝึกอบรมพนักงาน ทุกระดับมากกว่า 7 ชั่วโมง/คน/ปี

อัตราการลาออก น้อยกว่าร้อยละ 5

อัตราการบาดเจ็บจากการทำงาน เป็นศูนย์

อัตราการจ้างงานพนักงานหญิง มากกว่าร้อยละ 50

บริษัทพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ให้มีบทบาทในการสร้างสรรค์และตอบสนองต่อพฤติกรรมผู้บริโภคและกฎหมายที่เปลี่ยนแปลง ผ่านการพัฒนาองค์ความรู้ใหม่ ๆ การพัฒนาเทคโนโลยีและนวัตกรรมการจัดการ การพัฒนาระบบการทำงานใหม่ วิธีการทำงานใหม่ การสร้างสิ่งใหม่ ๆ ในการบริหารจัดการ และสิ่งที่เป็นประโยชน์ต่อสังคม โดยผลการดำเนินงานที่สำคัญในปี 2568

บริษัทจัดให้มีการฝึกอบรมพนักงานเฉลี่ยจำนวนชั่วโมงการฝึกอบรม คิดเป็น 23.14 ชั่วโมงต่อคนต่อปี ซึ่งมากกว่าเป้าหมายขององค์กรที่กำหนดไว้ที่ค่าเฉลี่ยชั่วโมงการฝึกอบรมของพนักงานมากกว่า 7 ชั่วโมงต่อคนต่อปี



## ความปลอดภัยและอาชีวอนามัยและความปลอดภัย

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้นโยบายความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน มีแนวปฏิบัติในการป้องกัน ควบคุมไม่ให้เกิดอันตรายอันเนื่องมาจากการทำงาน และถือเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของพนักงานทุกคนที่จะต้องให้ความร่วมมือในการตรวจตรา ฝ้าระวัง ปรับปรุงสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัย อาทิ การจัดหาสภาวะการปฏิบัติงานที่ปลอดภัยเพื่อป้องกันอันตรายที่ส่งผลกระทบต่อสุขภาพได้แก่ การตรวจวัดความเข้มข้นของแสงสว่าง เสียง ความร้อนให้เป็นไปตามที่มาตรฐานกำหนดและบำรุงรักษาอุปกรณ์ให้แสงสว่างอย่างสม่ำเสมอ



บริษัทได้ดำเนินกิจกรรมฝึกอบรมด้านความปลอดภัยให้แก่พนักงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อเสริมสร้างความรู้ ความเข้าใจ และทักษะที่จำเป็นในการให้ความช่วยเหลือผู้ประสบเหตุในกรณีฉุกเฉินได้อย่างถูกต้องและทันท่วงที นอกจากนี้ บริษัทยังจัดให้มีการฝึกซ้อมดับเพลิงและการอพยพหนีไฟเป็นประจำทุกปีอย่างต่อเนื่อง เพื่อเตรียมความพร้อมและเสริมสร้างความตระหนักรู้ด้านความปลอดภัยให้แก่พนักงานภายในองค์กร ขณะเดียวกัน บริษัทให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อการยกระดับคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดีของพนักงาน โดยมุ่งส่งเสริมให้พนักงานมีความสุขในการทำงานควบคู่ไปกับการมีสุขภาพที่ดีทั้งด้านร่างกายและจิตใจ บริษัทจึงพัฒนาและจัดสภาพแวดล้อมการทำงานที่เอื้อต่อการแสดงศักยภาพของบุคลากรได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ



บริษัทใส่ใจในความเป็นอยู่ที่ดีของพนักงาน ส่งเสริมให้พนักงานมีความสุขและมีสุขภาพที่ดีไปพร้อมกัน โดยสร้างบรรยากาศที่ผ่อนคลายในการทำงานเพื่อกระตุ้นให้พนักงานแสดงศักยภาพที่มีอย่างเต็มที่ อาทิ

1. บริษัทจัดให้มีพื้นที่ทำงานร่วมกันหรือ Co-working space เพื่อให้เกิดความยืดหยุ่นในการทำงาน เลือกพื้นที่ทำงานได้อย่างเป็นอิสระ พร้อมด้วย internet ความเร็วสูง

2. บริษัทใส่ใจในความเป็นอยู่ของพนักงานโดยการจัดเตรียมเครื่องดื่ม เพื่อช่วยลดภาระค่าครองชีพ ช่วยประหยัดเวลาในการจัดหาอาหาร และยังได้มีเวลาพักผ่อนเพิ่มขึ้น ช่วยเพิ่มสมรรถภาพในการทำงานได้ทางหนึ่ง รวมถึงมุมพักผ่อนที่จัดไว้ให้พนักงานได้ผ่อนคลายระหว่างวัน
3. บริษัทกำหนดสิทธิวันลาพิเศษในเดือนเกิด (Birthday Leave) เพื่อสะท้อนถึงการให้คุณค่าแก่พนักงานในฐานะทรัพยากรที่สำคัญขององค์กร อีกทั้งยังเป็นการส่งเสริมความสมดุลระหว่างชีวิตการทำงานและชีวิตส่วนตัว และยังสร้างให้เกิดความผูกพันระหว่างพนักงานกับองค์กรด้วยการสร้างความรู้สึพิเศษและเห็นคุณค่าในวันสำคัญของพนักงาน



#### การตั้งเป้าหมายการจัดการพนักงานและแรงงาน

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการพนักงานและแรงงานหรือไม่ : ไม่มี

#### ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพนักงานและแรงงาน

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพนักงานและแรงงาน : ไม่มี

#### การจัดการพนักงานและแรงงาน : การจ้างงาน

##### การจ้างงานพนักงาน

	2566	2567	2568
พนักงานรวม (คน)	115	84	76

##### การจ้างงานผู้พิการ

	2566	2567	2568
การจ้างงานผู้พิการรวม (คน)	1	1	0
พนักงานผู้พิการรวม (คน)	1	1	0
ลูกจ้างผู้พิการที่ไม่ใช่พนักงานรวม (คน)	0	0	0
การส่งเงินเข้ากองทุนส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตคนพิการ	ไม่มี	ไม่มี	มี

#### การจัดการพนักงานและแรงงาน : การจ่ายค่าตอบแทน



#### การจ่ายค่าตอบแทนพนักงาน

	2566	2567	2568
ค่าตอบแทนพนักงานรวม (บาท)	57,630,000.00	45,270,000.00	41,370,000.00

#### การจัดการพนักงานและแรงงาน : การฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน

	2566	2567	2568
จำนวนชั่วโมงอบรมเฉลี่ยของพนักงาน (ชั่วโมง/คน/ปี)	N/A	13.87	23.14
ค่าใช้จ่ายในการฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน (บาท)	N/A	434,320.73	432,245.99

#### การจัดการพนักงานและแรงงาน : ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

##### ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

	2566	2567	2568
จำนวนเหตุการณ์บาดเจ็บจากการทำงานของพนักงานจนถึงขั้นหยุดงาน (ครั้ง)	0	0	0

#### การจัดการพนักงานและแรงงาน : ความผูกพันของพนักงานและการรวมกลุ่มของพนักงานภายในองค์กร

##### ความผูกพันของพนักงาน

	2566	2567	2568
พนักงานที่ลาออกโดยความสมัครใจรวม (คน)	48	52	60
พนักงานชายที่ลาออกโดยความสมัครใจ (คน)	19	18	32
พนักงานหญิงที่ลาออกโดยความสมัครใจ (คน)	29	34	28
สัดส่วนพนักงานที่ลาออกโดยสมัครใจ (%)	41.74	61.90	78.95
	2566	2567	2568
ผลประเมินความผูกพันของพนักงานต่อองค์กร	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี

#### การรวมกลุ่มของพนักงานภายในองค์กร

การรวมกลุ่มของพนักงานภายในองค์กร : มี

รูปแบบการรวมกลุ่มของพนักงานภายในองค์กร : คณะกรรมการสวัสดิการ

#### ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้า

## แผนการจัดการลูกค้า

แผนการจัดการลูกค้าของบริษัท : มี

แผนการจัดการลูกค้าที่บริษัทดำเนินการในรอบปีที่ผ่านมา : การสื่อสารข้อมูลเกี่ยวกับผลกระทบของสินค้าและบริการแก่ลูกค้า/ผู้บริโภค, การพัฒนาความพึงพอใจและการเสริมสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า, การรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า

ในรอบปีที่ผ่านมา บริษัทได้ดำเนินการตามแผนการจัดการลูกค้าอย่างเป็นระบบ โดยมุ่งเน้นการยกระดับคุณภาพการให้บริการ ความโปร่งใสในการสื่อสาร และการคุ้มครองสิทธิของลูกค้า เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและความพึงพอใจในระยะยาว โดยมีสาระสำคัญดังนี้

### 1. การสื่อสารข้อมูลเกี่ยวกับผลกระทบของสินค้าและบริการแก่ลูกค้า/ผู้บริโภค

บริษัทให้ความสำคัญกับการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน และโปร่งใสเกี่ยวกับสินค้าและบริการ โดยเฉพาะข้อมูลที่อาจมีผลกระทบต่อการใช้ของลูกค้า อาทิ เงื่อนไขการให้บริการ ข้อจำกัด ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง รวมถึงสิทธิของผู้บริโภค ผ่านช่องทางการสื่อสารที่หลากหลายและเข้าถึงได้ง่าย เพื่อให้ลูกค้าสามารถใช้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจได้อย่างเหมาะสม

### 2. การพัฒนาความพึงพอใจและการเสริมสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า

บริษัทดำเนินการสำรวจและประเมินความพึงพอใจของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง เพื่อนำผลที่ได้มาปรับปรุงคุณภาพสินค้าและบริการให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า รวมถึงพัฒนาช่องทางการให้บริการและการรับข้อร้องเรียนอย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนจัดกิจกรรมและสื่อสารเชิงรุกเพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างบริษัทและลูกค้า อันนำไปสู่ความไว้วางใจและความผูกพันในระยะยาว

### 3. การรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า

บริษัทให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า โดยดำเนินการตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง มีการกำหนดนโยบาย มาตรการ และกระบวนการในการเก็บรวบรวม ใช้ เปิดเผย และจัดเก็บข้อมูลส่วนบุคคลอย่างเหมาะสมและปลอดภัย รวมถึงมีการควบคุมการเข้าถึงข้อมูลและสร้างความตระหนักรู้ให้แก่พนักงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อป้องกันการละเมิดข้อมูลและรักษาความเชื่อมั่นของลูกค้า

ทั้งนี้ บริษัทจะยังคงพัฒนาและปรับปรุงแนวทางการบริหารจัดการลูกค้าอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สอดคล้องกับมาตรฐานที่ดีและความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียในระยะยาว

## การตั้งเป้าหมายการจัดการลูกค้า

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการลูกค้าหรือไม่ : ไม่มี

## ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการลูกค้า

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการลูกค้า : ไม่มี

## ข้อมูลเกี่ยวกับชุมชนและสังคม

### แผนการจัดการชุมชนและสังคม

แผนการจัดการชุมชนและสังคมของบริษัท : มี

แผนการจัดการชุมชนและสังคมที่บริษัทดำเนินการในรอบปีที่ผ่านมา : การจ้างงานและพัฒนาทักษะอาชีพ, การศึกษา, อาชีวอนามัย ความปลอดภัย สุขภาพและคุณภาพชีวิต

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญในการปฏิบัติงานตาม “การกำกับดูแลกิจการที่ดีและการต่อต้านทุจริต” และ “การมีส่วนร่วมพัฒนาสังคม” โดยการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส เป็นธรรม และรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตลอดห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจบนพื้นฐานของการคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายในการรักษาสีพินฐานของผู้มีส่วนได้เสียที่พึงได้รับอย่างเป็นธรรม รวมถึงการส่งเสริมอาชีพ อาชีพกลุ่มเปราะบาง ถือเป็นการสร้างความมั่นคงและการลดความเหลื่อมล้ำทางด้านเศรษฐกิจและสังคม อีกทั้งยังส่งเสริมการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน อันนำไปสู่การบรรลุพันธกิจขององค์กรในการร่วมขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศและพัฒนาคุณภาพชีวิตของคนในสังคมอย่างยั่งยืน โดย กำหนดเป้าหมายและแนวทางในการมีส่วนร่วมพัฒนาคุณภาพชีวิตที่ดีของคนในสังคม ตามรายละเอียด ดังนี้



#### ระดับชุมชน

- สร้างอาชีพให้คนในพื้นที่บริการ
- สร้างอาชีพให้กลุ่มเปราะบางในพื้นที่บริการ

#### ระดับจังหวัด

- จัดหาผู้ค้าท้องถิ่น
- ไม่มีข้อร้องเรียนจากชุมชนและสังคมรอบพื้นที่ให้บริการ

#### ระดับประเทศ

- ไม่มีข้อร้องเรียนจากชุมชนและสังคมรอบพื้นที่ให้บริการ

#### เป้าหมายการมีส่วนร่วมพัฒนา

#### คุณภาพชีวิตที่ดีของคนในสังคม



เข้าร่วมเป็นสมาชิกแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (CAC) ภายในปี 2570

ผู้ค้าหลักรับทราบและลงนามตอบรับจรรยาบรรณผู้ค้าร้อยละ 100 ภายในปี 2568

ไม่มีข้อร้องเรียนจากชุมชนและสังคมรอบพื้นที่ให้บริการ  
กิจกรรมเพื่อชุมชนและสังคมไม่น้อยกว่า 10 โครงการ

#### แนวทางปฏิบัติ

บริษัทได้กำหนดแนวทางการมีส่วนร่วมพัฒนาสังคมสู่ความยั่งยืน โดยการแสดงความมุ่งมั่นเข้าร่วมเป็นสมาชิกแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (CAC) ส่งเสริมคุณค่าหลักรับทราบและลงนามตอบรับจรรยาบรรณผู้ค้าร้อยละ 100 รวมถึงการพัฒนาโครงการ/กิจกรรมเพื่อชุมชนและสังคมในการช่วยเหลือชุมชน โรงพยาบาลและโรงเรียนที่มีความอ่อนไหวทางสังคมและเศรษฐกิจในช่วงโควิด-19 ประกอบด้วยสถานสงเคราะห์ ผ่านการมอบสิ่งของ อุปกรณ์ทางการแพทย์ในการสนับสนุนงานทางด้านสาธารณสุขและช่วยประคองรายได้ให้กับชุมชนในช่วงที่เศรษฐกิจถดถอย ถือเป็นความรับผิดชอบต่อสังคมภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดีในการช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีของคนในสังคม โดยมีการดำเนินกิจกรรมเพื่อชุมชนและสังคม

#### การตั้งเป้าหมายการจัดการชุมชนและสังคม

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการชุมชนและสังคมหรือไม่ : ไม่มี

#### ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการชุมชนและสังคม

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการชุมชนและสังคม : มี

ในปีที่ผ่านมา บริษัทได้ดำเนินกิจกรรมด้านความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างต่อเนื่อง โดยมุ่งเน้นการมีส่วนร่วมในการสนับสนุนชุมชนและกลุ่มเปราะบาง ผ่านการจัดกิจกรรมแบ่งปันสิ่งของอุปโภคบริโภคที่จำเป็นให้แก่หน่วยงานสาธารณสุขและมูลนิธิที่เกี่ยวข้อง อาทิ การบริจาคเสื้อผ้า และสิ่งของจำเป็นอื่น ๆ เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้รับประโยชน์ ในการดำเนินกิจกรรมดังกล่าว บริษัทได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดีจากพนักงานจิตอาสา ซึ่งมีส่วนร่วมในการคัดแยก จัดเตรียม และส่งมอบสิ่งของอย่างเป็นระบบ สะท้อนถึงวัฒนธรรมองค์กรที่ส่งเสริมการมีส่วนร่วมและจิตสำนึกด้านสังคม นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญกับการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และเกิดประโยชน์สูงสุดต่อสังคมโดยรวม กิจกรรมดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของแนวทางการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนของบริษัท ที่มุ่งสร้างคุณค่าร่วม (Shared Value) ให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน ควบคู่ไปกับการเติบโตขององค์กรในระยะยาว



และนอกจากนี้ บริษัทยังมุ่งเน้นการสร้างความร่วมมือกับสถาบันการศึกษาอย่างต่อเนื่อง เพื่อพัฒนาองค์ความรู้และทักษะที่สอดคล้องกับความต้องการของภาคธุรกิจ รวมถึงส่งเสริมโอกาสในการเรียนรู้ผ่านประสบการณ์จริง อาทิ การเปิดโอกาสให้นักศึกษาเข้าศึกษาดูงาน การฝึกประสบการณ์วิชาชีพ และการเข้าร่วมกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท ซึ่งช่วยเสริมสร้างศักยภาพและความพร้อมของเยาวชนในการเข้าสู่ตลาดแรงงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

### ข้อมูลเหตุการณ์ที่เกี่ยวกับละเมิดกฎหมายหรือข้อบังคับด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน

จำนวนกรณีและเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือข้อบังคับด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนอย่างมีนัยสำคัญ

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



### 4.1 วิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงินการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

#### ภาพรวมของการดำเนินงาน

บริษัทเป็นผู้นำในธุรกิจบ้านมือสองตกแต่งใหม่ เน้นบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ ให้มีสภาพใหม่พร้อมอยู่อาศัย มีการออกแบบที่สวยงาม งานมีคุณภาพ พร้อมรับประกันผลงานและให้บริการหลังการขาย โดยรับฝากขายบ้านมือสองพร้อมกับการปรับปรุงก่อนขาย (“ธุรกิจบ้านแต่ง”) นอกจากนี้บริษัทยังทำธุรกิจให้บริการเป็นนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (“ธุรกิจบ้านฝาก”) และซื้อบ้านมือสองมาปรับปรุงเพื่อขาย (“ธุรกิจบ้านตัด”)

ธุรกิจบ้านแต่ง หรือ ในธุรกิจบ้านมือสองเรียกว่า “Flipping” เมื่อเจ้าของบ้านได้ตกลงราคาที่จะขายบ้านกับบริษัทแล้ว จึงทำสัญญาฝากขายบ้านและยินยอมให้บริษัทปรับปรุงและเป็นนายหน้าขายบ้านดังกล่าว โดยบริษัทจะวางเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาให้แก่เจ้าของบ้านก่อนเข้าปรับปรุงบ้านและรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทั้งหมด เมื่อบริษัทขายบ้านได้ ผู้ซื้อบ้านจะชำระเงินตามราคาของผู้ซื้อบ้าน โดยเจ้าของบ้านจะได้รับเงินเฉพาะส่วนที่เป็นราคาขายบ้านตามสัญญาที่ตกลงกับบริษัท และบริษัทจะได้รับส่วนต่างของราคาจากผู้ซื้อบ้านกับราคาขายที่เจ้าของบ้านได้รับ ซึ่งตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ถึงแม้ว่าบริษัทจะไม่ได้ลงทุนซื้อบ้าน เพียงแค่วางเงินประกันและจ่ายค่าปรับปรุงบ้านเท่านั้น แต่บริษัทก็ต้องบันทึกบัญชีรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายธุรกิจบ้านแต่ง โดยวิธีแบบตัวการ (Principal) ซึ่งต้องรับรู้รายได้เต็มตามราคาจากผู้ซื้อบ้าน และบันทึกต้นทุนขายเต็มทั้งค่าปรับปรุงที่บริษัทจ่าย และต้นทุนค่าบ้านซึ่งเท่ากับราคาที่เจ้าของบ้านได้รับ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่านายหน้าในการจัดหาบ้านเช่า ค่าไฟฟ้าค่าน้ำประปาในระหว่างการปรับปรุงบ้าน และค่าจ้างดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน เป็นต้น ทำให้อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) ของธุรกิจบ้านแต่ง ในปี 2566 - 2568 ประมาณร้อยละ 7-8

อย่างไรก็ตามในอนาคตบริษัทจะเน้นการทำธุรกิจบริการและขยายธุรกิจบ้านแต่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทต่อไป เนื่องจากลงทุนต่ำแต่ได้ผลตอบแทนสูง การลงทุนหลักในบ้านแต่ละหลัง มีเพียงเงินประกันและค่าปรับปรุงเท่านั้น อีกทั้งบริษัทพิจารณาว่า ตลาดยังมีศักยภาพเติบโตสูง คู่แข่งน้อยเนื่องจากการทำธุรกิจรูปแบบนี้ต้องใช้ความชำนาญขั้นสูง เพราะการปรับปรุงบ้านเก่าทำได้ยากกว่าการสร้างบ้านใหม่จากปัจจัยที่ไม่ทราบได้ตั้งแต่ต้น โดยเฉพาะระบบไฟฟ้าและสุขาภิบาล ซึ่งเป็นสิ่งที่คู่แข่งรายย่อยในตลาดยังขาดความรู้และความชำนาญ ส่วนใหญ่ทำได้เพียงทาสีหรือบ้านขนาดเล็ก ซึ่งต่างจากบริษัทที่มีความชำนาญในการปรับปรุงบ้านเดี่ยวหลังใหญ่ที่มีรายละเอียดสูง ราคาและกำไรสูงกว่าบ้านขนาดเล็ก

ธุรกิจบ้านฝาก บริษัททำหน้าที่เป็นนายหน้าซื้อขายบ้านมือสองตามสภาพเดิมที่เจ้าของบ้านนำมาฝากขายไว้ โดยมีรายได้จากค่านายหน้าตามที่ตกลงกันเมื่อขายบ้านหลังนั้นได้ ซึ่งตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน บริษัทได้บันทึกบัญชีรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย โดยวิธีแบบตัวแทน (Agent) ซึ่งรับรู้รายได้จากบริการเฉพาะค่านายหน้า และบันทึกต้นทุนบริการซึ่งมีจำนวนน้อย ได้แก่ ค่าจ้างดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน เป็นต้น ทำให้อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) ของธุรกิจบ้านฝากสูง หรือประมาณร้อยละ 97-99 ในช่วงปี 2566 - 2568 ทั้งนี้ในส่วนเงินเดือนและผลตอบแทนพนักงานขายและอื่นๆ จะบันทึกเป็นต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ธุรกิจบ้านตัด บริษัทรับซื้อบ้านมือสองมาทำการปรับปรุงเพื่อขาย พร้อมรับประกันผลงานและให้บริการหลังการขายเหมือนกับบ้านแต่ง ซึ่งตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน บริษัทได้บันทึกบัญชีรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย โดยวิธีแบบตัวการ (Principal) เช่นเดียวกับธุรกิจบ้านแต่ง โดยรับรู้รายได้ตามราคาขายบ้าน และบันทึกต้นทุนขายทั้งต้นทุนซื้อบ้าน ค่าปรับปรุง และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่านายหน้าในการจัดหาบ้านเช่า ค่าไฟฟ้าค่าน้ำประปาในระหว่างการปรับปรุงบ้าน ค่าจ้างดำเนินการและค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน ณ สำนักงานที่ดิน เป็นต้น โดยในปี 2566 - 2568 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) ของธุรกิจบ้านตัด ประมาณร้อยละ 5 - 17 ทั้งนี้ ในการทำธุรกิจบ้านตัดนี้ บริษัทจะรับซื้อบ้านมือสองเฉพาะที่ซื้อได้ในราคาที่เหมาะสมและสามารถมีอัตรากำไรที่จูงใจเท่านั้น และเนื่องจากธุรกิจบ้านตัดบริษัทต้องใช้เงินลงทุนในบ้านแต่ละหลังค่อนข้างสูงทั้งค่าซื้อบ้าน และจ่ายค่าปรับปรุงทั้งหมด โดยในอนาคต บริษัทไม่ได้มีจุดมุ่งหมายที่จะขยายธุรกิจบ้านตัดเป็นหลัก แต่จะยังคงดำเนินธุรกิจบ้านตัดต่อไป โดยพิจารณาตามความเหมาะสม และโอกาสทางธุรกิจ รวมทั้งต้องสามารถทำอัตรากำไรที่จูงใจ

ธุรกิจรีโนเวท ในปี 2568 บริษัทเริ่มการขยายธุรกิจให้บริการปรับปรุง ซ่อมแซม และต่อเติมที่อยู่อาศัย เพื่อเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้และต่อยอดจากประสบการณ์ในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย และตอบสนองความต้องการของตลาดที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ซึ่งตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน บริษัทรับรู้รายได้และต้นทุนของธุรกิจดังกล่าวตาม โดยวิธีความคืบหน้าของงาน (Percentage of Completion) โดยพิจารณาจากสัดส่วนต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงเทียบกับต้นทุนรวมของโครงการ โดยบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) ของธุรกิจดังกล่าว ประมาณร้อยละ 27 ทั้งนี้ การเริ่มรับรู้รายได้จากธุรกิจดังกล่าวช่วยเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ และสนับสนุนศักยภาพการเติบโตของบริษัทในระยะยาว

(1) **ภาพรวมการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัท** บริษัทดำเนินธุรกิจให้บริการปรับปรุงบ้านมือสองเพื่อขาย บริการนายหน้าซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ และซื้อบ้านมือสองมาปรับปรุงเพื่อขาย ทั้งประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และทาวน์โฮม โดยมีรายละเอียดการดำเนินงานดังนี้

การดำเนินงาน	ผลิตภัณฑ์ที่ทำการตลาดและขาย	ประเภทรายได้
1. บริการปรับปรุงบ้านมือสองเพื่อขาย	บ้านมือสองตกแต่งใหม่ (ทรัพย์สินของลูกค้า) / (“บ้านแต่ง”)	รายได้จากการขาย - รับรู้รายได้ตามวิธีแบบตัวการ (Principal) โดยรับรู้รายได้เต็มตามราคาจากผู้ซื้อบ้าน
2. นายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์	บ้านมือสองตามสภาพเดิม (ทรัพย์สินของลูกค้า) / (“บ้านฝาก”)	รายได้ค่าบริการ - รับรู้รายได้ตามวิธีแบบตัวแทน (Agent) โดยรับรู้ค่านายหน้าในอัตราที่ตกลงกันตามสัญญา
3. ซื้อบ้านมือสองมาปรับปรุงเพื่อขาย	บ้านมือสองตกแต่งใหม่ (ทรัพย์สินของบริษัท) / (“บ้านตัด”)	รายได้จากการขาย - รับรู้รายได้ตามวิธีแบบตัวการ (Principal) โดยรับรู้รายได้ตามราคาที่ย้ายบ้านได้
4. ธุรกิจรีโนเวท	บริการซ่อมแซม ต่อเติมและปรับปรุงใหม่	รายได้ค่าบริการ - รับรู้รายได้ความคืบหน้าของงาน (Percentage of Completion)

**สรุปผลการดำเนินงานและฐานะการเงินโดยรวม** หากพิจารณาภาพรวมผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2566 - 2568 บริษัทมีรายได้รวมจำนวน 1,313.59 ล้านบาท 1,142.46 ล้านบาท และ 629.29 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้เกือบทั้งหมดเป็นรายได้จากการขายและบริการ ซึ่งมีจำนวน 1,311.54 ล้านบาท 1,141.39 ล้านบาท และ 628.27 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 99.84 ร้อยละ 99.91 และร้อยละ 99.84 ของรายได้รวมในปี 2566 - 2568 ตามลำดับ นอกจากนี้ มีรายได้อื่นจำนวน 2.05 ล้านบาท 1.07 ล้านบาท และ 1.02 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.16 ร้อยละ 0.09 และร้อยละ 0.16 ของรายได้รวมในปี 2566 - 2568 ตามลำดับ **รายได้จากการขายและบริการ** ประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจบ้านแต่ง ธุรกิจบ้านฝาก ธุรกิจบ้านตัด และธุรกิจรีโนเวท ซึ่งเริ่มขยายธุรกิจในปี 2568 โดยในปี 2566 - 2568 บริษัทมีรายได้จากการขายและบริการรวมจำนวน 1,311.54 ล้านบาท 1,141.39 ล้านบาท และ 628.27 ล้านบาท ตามลำดับ

ในปี 2567 บริษัทมีรายได้จากการขายและบริการรวมจำนวน 1,141.39 ล้านบาท ลดลงจำนวน 170.15 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12.97 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 1,311.54 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการลดลงของจำนวนบ้านที่ขายได้ โดยเฉพาะการขายบ้านแต่งที่มีจำนวนลดลงมากและเป็นสาเหตุหลักให้รายได้จากการขายและบริการของบริษัทลดลง โดยรายได้จากการขายบ้านแต่งลดลงจำนวน 186.01 ล้านบาท รวมทั้งมีการลดลงของรายได้จากบริการขายบ้านฝากจำนวน 8.83 ล้านบาท ในขณะที่รายได้จากการขายบ้านตัดเพิ่มขึ้นจำนวน 24.69 ล้านบาท โดยในปี 2567 บริษัทขายบ้านมือสองได้ทั้งสิ้น 254 หลัง ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 ที่ขายบ้านมือสองได้รวมจำนวน 393 หลัง สาเหตุหลักมาจากการสถานการณ์การชะลอตัวในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ภาวะค่าครองชีพที่สูงขึ้น ส่งผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง และมีปัจจัยลบต่าง ๆ ที่ส่งผลโดยตรงต่อการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยสถาบันการเงินยังคงเข้มงวดมากในการปล่อยสินเชื่อให้กับลูกค้าที่กู้ซื้อบ้านทำให้โอกาสในการซื้อบ้านของลูกค้าลดลง รวมทั้งมีโครงการบ้านมือหนึ่งเปิดใหม่ในทำเลเดียวกับการขายบ้านแต่งของบริษัทในบางโซน ส่งผลให้บ้านมือสองของบริษัทขายได้ยากขึ้น อย่างไรก็ตาม บ้านมือสองที่บริษัทขายได้มีระดับราคาขายเฉลี่ยต่อหลังเพิ่มขึ้น โดยแบ่งเป็น (1) บ้านแต่ง ขายได้จำนวน 150 หลัง ในปี 2567 ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนที่ขายได้ในปี 2566 ที่ 204 หลัง โดยมีระดับราคาขายเฉลี่ยต่อหลังเพิ่มขึ้นจากประมาณ 5.24 ล้านบาท ในปี 2566 เป็นประมาณ 5.89 ล้านบาท ในปี 2567 (2) บ้านฝาก ขายได้จำนวน 71 หลัง ในปี 2567 ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนที่ขายได้ในปี 2566 ที่ 151 หลัง โดยมีรายได้ค่าบริการจากค่าธรรมเนียมนายหน้ารับเฉลี่ยต่อหลังเพิ่มขึ้นจากประมาณ 0.12 ล้านบาทในปี 2566 เป็นประมาณ 0.13 ล้านบาท ในปี 2567 และ (3) บ้านตัด ขายได้จำนวน 33 หลัง ในปี 2567 ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนที่ขายได้ในปี 2566 ที่ 38 หลัง โดยมีระดับราคาขายเฉลี่ยต่อหลังเพิ่มขึ้นจากประมาณ 5.91 ล้านบาท ในปี 2566 เป็นประมาณ 7.55 ล้านบาท ในปี 2567

ในปี 2568 บริษัทมีรายได้จากการขายและบริการรวมจำนวน 628.27 ล้านบาท ลดลงจำนวน 513.12 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 44.96 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 1,141.39 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการลดลงของจำนวนบ้านที่ขายได้ โดยเฉพาะการขายบ้านแต่งที่มีจำนวนลดลงมากและเป็นสาเหตุหลักให้รายได้จากการขายและบริการของบริษัทลดลง โดยรายได้จากการขายบ้านแต่งลดลงจำนวน 393.01 ล้านบาท รายได้จากการขายบ้านตัดลดลงจำนวน 116.93 ล้านบาท รวมทั้งมีการลดลงของรายได้จากบริการขายบ้านฝากจำนวน 3.99 ล้านบาท โดยในปี 2568 บริษัทขายบ้านมือสองได้ทั้งสิ้น 131 หลัง ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2567 ที่ขายบ้านมือสองได้รวมจำนวน 254 หลัง สาเหตุหลักมาจากการภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว สถานการณ์การชะลอตัวในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ภาวะค่าครองชีพที่สูงขึ้น ส่งผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคยังคงอยู่ในระดับจำกัด และมีปัจจัยลบต่าง ๆ ที่ส่งผลโดยตรงต่อการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย รวมถึงสถาบันการ

เงินยังคงเข้มงวดมากในการปล่อยสินเชื่อให้กับลูกค้าที่กู้ซื้อบ้านทำให้โอกาสในการซื้อบ้านของลูกค้าลดลง อย่างไรก็ตาม บ้านมือสองที่บริษัทขายได้มีระดับราคาขายเฉลี่ยต่อหลังเพิ่มขึ้น โดยแบ่งเป็น (1) บ้านแต่ง ขายได้จำนวน 82 หลัง ในปี 2568 ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนที่ขายได้ในปี 2567 ที่ 150 หลัง โดยระดับราคาขายเฉลี่ยต่อหลังเพิ่มขึ้นจากประมาณ 5.97 ล้านบาท ในปี 2567 เป็นประมาณ 6.07 ล้านบาท ในปี 2568 (2) บ้านตัด ขายได้จำนวน 19 หลัง ในปี 2568 ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนที่ขายได้ในปี 2567 ที่ 33 หลัง โดยมีระดับราคาขายเฉลี่ยต่อหลังลดลงจากประมาณ 7.55 ล้านบาท ในปี 2567 เป็นประมาณ 6.96 ล้านบาท ในปี 2568 และ (3) บ้านฝาก ขายได้จำนวน 30 หลัง ในปี 2568 ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนที่ขายได้ในปี 2567 ที่ 71 หลัง โดยมีรายได้ค่าบริการจากค่าธรรมเนียมหน้ารับเฉลี่ยต่อหลังเพิ่มขึ้นจากประมาณ 0.13 ล้านบาทในปี 2567 เป็นประมาณ 0.17 ล้านบาท ในปี 2568 นอกจากนี้ บริษัทเริ่มมีรายได้จาก (4) ธุรกิจรีโนเวท ในปี 2568 จำนวน 0.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.13 ของรายได้รวม ซึ่งเป็นรายได้ที่เกิดขึ้นจากการขยายบริการเพิ่มเติมในระหว่างปี

**ค่าใช้จ่ายรวม** ของบริษัทในปี 2566 - 2568 มีจำนวน 1,279.92 ล้านบาท 1,090.53 ล้านบาท และ 651.61 ล้านบาท ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายประกอบด้วย ต้นทุนขายและบริการ ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร โดยค่าใช้จ่ายรวมคิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้รวมประมาณร้อยละ 95 - 103 ในช่วงเวลาดังกล่าว

ในปี 2567 ค่าใช้จ่ายรวมของบริษัทมีจำนวน 1,090.53 ล้านบาท ลดลงจำนวน 189.39 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 14.80 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 1,279.92 ล้านบาท การลดลงของค่าใช้จ่ายรวมดังกล่าวมีสาเหตุหลักมาจาก 1) การลดลงของต้นทุนขายและบริการจำนวน 168.63 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายและบริการที่ลดลง 2) การลดลงของต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 8.84 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการลดลงของค่าใช้จ่ายพนักงานฝ่ายขาย ฝ่ายการตลาด และฝ่ายบริหารตัวแทนจำนวน 6.28 ล้านบาท จากการลาออกของพนักงาน ซึ่ง ณ สิ้นปี 2567 บริษัทมีพนักงานฝ่ายขาย ฝ่ายการตลาดและฝ่ายบริหารตัวแทนรวมจำนวน 25 คน ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 ที่มีจำนวนรวม 35 คน ซึ่งบริษัทไม่ได้มีการรับพนักงานใหม่ทดแทนเท่ากับจำนวนที่ลาออก สอดคล้องกับแนวทางการปรับลดกำลังคนให้เหมาะสมกับภาวะตลาดและแผนดำเนินงานของบริษัทในปี 2567 ประกอบกับการปรับลดเงินเดือนของพนักงานระดับผู้จัดการส่วน (1 คน) ตามแผนการปรับลดเงินเดือนผู้บริหารและพนักงานระดับผู้จัดการบางรายได้โดยสมัครใจเป็นการชั่วคราวในช่วงเดือนพฤษภาคม - กันยายน 2567 และการปรับโครงสร้างค่าตอบแทนพนักงานขาย โดยปรับลดเงินเดือนและเพิ่มอัตราค่านายหน้าจากการขายบ้าน (Sale Commission) เพื่อกระตุ้นการขายให้มากขึ้น ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเงินเดือนพนักงานขายลดลงประมาณ 0.22 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทมีค่านายหน้าโดยรวมลดลงเนื่องจากบ้านที่ขายได้มีจำนวนลดลง นอกจากนี้ มีการลดลงของค่าใช้จ่ายในการทำตลาดและประชาสัมพันธ์จำนวน 2.49 ล้านบาท และ 3) การลดลงของค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 11.92 ล้านบาท เนื่องจากการลดลงของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน จากการลาออกของพนักงานฝ่ายสนับสนุน ซึ่ง ณ สิ้นปี 2567 บริษัทมีพนักงานฝ่ายสนับสนุนรวมจำนวน 59 คน ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 ที่มีจำนวนรวม 80 คน และการปรับลดเงินเดือนของพนักงานระดับผู้จัดการฝ่ายและผู้จัดการส่วน (3 คน) ตามแผนการปรับลดเงินเดือนผู้บริหารและพนักงานระดับผู้จัดการบางรายได้โดยสมัครใจเป็นการชั่วคราวในช่วงเดือนพฤษภาคม - กันยายน 2567 และการปรับเปลี่ยนโครงสร้างค่าตอบแทนพนักงานจัดหkB้าน (Listing) โดยการปรับลดเงินเดือน ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเงินเดือนของพนักงานจัดหkB้านลดลงประมาณ 1.28 ล้านบาท และการลดลงของค่าตอบแทนผู้บริหารจากการปรับลดเงินเดือนของผู้บริหาร (5 คน) ตามแผนการปรับลดเงินเดือนผู้บริหารและพนักงานระดับผู้จัดการบางรายได้โดยสมัครใจเป็นการชั่วคราวในช่วงเดือนพฤษภาคม - กันยายน 2567 รวมทั้งการลดลงของค่าที่ปรึกษาต่างๆ เช่น ค่าตรวจสอบระบบการควบคุมภายใน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย เป็นต้น

ในปี 2568 ค่าใช้จ่ายรวมของบริษัทมีจำนวน 651.61 ล้านบาท ลดลงจำนวน 438.92 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 40.25 เมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 1,090.53 ล้านบาท การลดลงของค่าใช้จ่ายรวมดังกล่าวมีสาเหตุหลักมาจาก 1) การลดลงของต้นทุนขายและบริการจำนวน 434.11 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายและบริการที่ลดลง 2) การลดลงของต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 7.20 ล้านบาท เนื่องมาจากการลดลงของค่าใช้จ่ายพนักงานฝ่ายขาย และฝ่ายบริหารตัวแทนจำนวน 3.46 ล้านบาท จากค่าคอมมิชชั่นพนักงานฝ่ายขายและตัวแทนอิสระ ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายและบริการที่ลดลง การลดลงจากค่าใช้จ่ายพนักงานฝ่ายขาย ฝ่ายการตลาด และฝ่ายบริหารตัวแทนจำนวน 2.94 ล้านบาท จากการลาออกของพนักงาน การลดลงจากค่าโฆษณาและการตลาดจำนวน 0.80 ล้านบาท และ 3) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 2.44 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นเฉพาะในปีดังกล่าวจำนวน 2.38 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายผู้บริหารจำนวน 2.81 ล้านบาท นอกจากนี้ การลดลงของค่าใช้จ่ายพนักงานฝ่ายจัดหkB้านจำนวน 2.75 ล้านบาทจากการลาออกของพนักงาน

**ต้นทุนขายและบริการ** ของบริษัทในปี 2566 - 2568 มีจำนวน 1,185.92 ล้านบาท 1,107.29 ล้านบาท และ 583.18 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ในปี 2567 ต้นทุนขายและบริการของบริษัทมีจำนวน 1,107.29 ล้านบาท ลดลงจำนวน 168.63 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 14.22 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 1,185.92 ล้านบาท ซึ่งการลดลงของต้นทุนขายและบริการดังกล่าวเป็นไปตามจำนวนบ้านมือสองที่ขายได้ลดลง โดยต้นทุนขายจากธุรกิจบ้านแต่งลดลงจำนวน 175.22 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากธุรกิจบ้านแต่งเนื่องจากจำนวนบ้านแต่งที่ขายได้ในปี 2567 มีจำนวน 150 หลัง ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนที่ขายได้ 204 หลัง และต้นทุนบริการจากธุรกิจบ้านฝากลดลงจำนวน 0.30 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการบริการจากธุรกิจบ้านฝากเนื่องจากจำนวนบ้านฝากที่ขายได้ในปี 2567 มีจำนวน 71 หลัง ลดลงเปรียบเทียบกับปีก่อนที่ขายได้ 151 หลัง ในขณะที่ต้นทุนขายจากธุรกิจบ้านตัดเพิ่มขึ้นจำนวน 6.89 ล้านบาท



สอดคล้องกับการขายบ้านตัดที่มีราคาขายเฉลี่ยต่อหลังสูงขึ้น โดยเฉพาะมีการขายบ้านหลังใหญ่ที่มีระดับราคาขายเกิน 10 ล้านบาทได้เพิ่มขึ้น รวมถึงเริ่มมีการขายบ้านที่มีระดับราคาเกิน 20 ล้านบาท เป็นครั้งแรก อย่างไรก็ตามจำนวนบ้านตัดที่ขายได้ในปี 2567 มีจำนวน 33 หลัง ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนที่ขายได้ 38 หลัง

ในปี 2568 ต้นทุนขายและบริการของบริษัทมีจำนวน 583.18 ล้านบาท ลดลงจำนวน 434.11 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 42.67 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 1017.29 ล้านบาท ซึ่งการลดลงของต้นทุนขายและบริการดังกล่าวเป็นไปตามจำนวนบ้านมือสองที่ขายได้ลดลง โดยต้นทุนขายจากธุรกิจบ้านแต่งลดลงจำนวน 353.04 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากธุรกิจบ้านแต่งเนื่องจากจำนวนบ้านแต่งที่ขายได้ในปี 2568 มีจำนวน 82 หลัง ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนที่ขายได้ 150 หลัง และต้นทุนบริการจากธุรกิจบ้านฝากลดลงจำนวน 0.10 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการบริการจากธุรกิจบ้านฝากเนื่องจากจำนวนบ้านฝากที่ขายได้ในปี 2568 มีจำนวน 30 หลัง ลดลงเปรียบเทียบกับปีก่อนที่ขายได้ 71 หลัง รวมถึงต้นทุนขายจากธุรกิจบ้านตัดที่ลดลงจำนวน 81.56 ล้านบาท สอดคล้องกับการขายบ้านตัดเนื่องจากจำนวนบ้านตัดที่ขายได้ในปี 2568 มีจำนวน 19 หลัง

บริษัทมีกำไรขั้นต้นในปี 2566 - 2568 จำนวน 125.62 ล้านบาท 124.10 ล้านบาท และ 45.09 ล้านบาท ตามลำดับ และมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 9.58 ร้อยละ 10.87 และร้อยละ 7.18 ในปี 2566 - 2568 ตามลำดับ โดยมีกำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นแบ่งแยกตามประเภทธุรกิจได้ดังนี้

กำไรขั้นต้น (ล้านบาท) อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ธุรกิจบ้านแต่ง	82.72	7.74	71.93	8.14	31.96	6.52
ธุรกิจบ้านฝาก	17.41	97.48	8.88	98.34	4.99	99.01
ธุรกิจบ้านตัด	25.49	11.36	43.29	17.37	7.92	5.99
ธุรกิจรีโนเวท	-	-	-	-	0.22	27.16
<b>รวม</b>	<b>125.62</b>	<b>9.58</b>	<b>124.10</b>	<b>10.87</b>	<b>45.09</b>	<b>7.18</b>

อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจบ้านแต่ง ในช่วงปี 2566-2568 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจบ้านแต่งเท่ากับร้อยละ 7.74 ร้อยละ 8.14 และร้อยละ 6.52 ตามลำดับ โดยในปี 2567 อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2566 สาเหตุหลักมาจากกำไรขั้นต้นเฉลี่ยต่อหลังที่เพิ่มขึ้นเป็น 0.48 ล้านบาท จาก 0.41 ล้านบาท สอดคล้องกับราคาขายเฉลี่ยต่อหลังที่เพิ่มขึ้นเป็น 5.89 ล้านบาท จาก 5.24 ล้านบาท อย่างไรก็ตามภายใต้ภาวะการแข่งขันที่สูง รวมถึงแรงกดดันจากการปรับลดราคาขายของบ้านมือหนึ่งในบางทำเล ส่งผลให้การจำหน่ายบ้านแต่งเป็นไปได้ยากขึ้นและใช้ระยะเวลานานขึ้น บริษัทจึงอาจมีความจำเป็นต้องปรับลดราคาขาย หรือยอมรับการขายขาดทุนในบางรายการ เพื่อให้สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ทันตามระยะเวลาของสัญญาบริการ และลดความเสี่ยงจากการรับซื้อทรัพย์สินเข้ามา ในปี 2568 อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจดังกล่าวปรับตัวลดลงจากปี 2567 มาอยู่ที่ร้อยละ 6.52 โดยมีสาเหตุหลักจากกำไรขั้นต้นเฉลี่ยต่อหลังที่ลดลงเป็น 0.39 ล้านบาท จาก 0.48 ล้านบาท แม้ว่าราคาขายเฉลี่ยต่อหลังจะยังคงปรับเพิ่มขึ้นเป็น 6.07 ล้านบาท จาก 5.89 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทให้ความสำคัญกับการรักษาอัตรากำไรขั้นต้นโดยรวม และได้เพิ่มความเข้มงวดในการคัดเลือกทรัพย์สินที่จะนำมาตกแต่ง โดยมุ่งเน้นทรัพย์สินที่มีศักยภาพและให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะการแข่งขันและพฤติกรรมความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจบ้านฝาก ในปี 2566 - 2568 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจบ้านฝากเท่ากับ ร้อยละ 97.48 ร้อยละ 98.34 และร้อยละ 99.01 ตามลำดับ อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจบ้านฝากใกล้เคียงกันในแต่ละปี เนื่องจากบริษัทรับรู้รายได้จากบริการเฉพาะค่านายหน้าและบันทึกต้นทุนบริการซึ่งมีจำนวนน้อย ได้แก่ ค่าจ้างดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน เป็นต้น ทำให้อัตราส่วนกำไรขั้นต้นของธุรกิจบ้านฝากค่อนข้างสูง หรือประมาณร้อยละ 97-99 อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจบ้านตัด ในช่วงปี 2566-2568 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจบ้านตัดเท่ากับ ร้อยละ 11.36 ร้อยละ 17.37 และร้อยละ 5.99 ตามลำดับ โดยในปี 2567 อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า สะท้อนถึงการปรับกลยุทธ์การขายไปสู่สินทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงขึ้น โดยจำนวนบ้านตัดที่มีราคาขายมากกว่า 10 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจาก 1 หลัง ในปี 2566 เป็น 5 หลังในปี 2567 นอกจากนี้ การเพิ่มขึ้นของสัดส่วนทรัพย์สินที่ได้มาจากการประมูลของกรมบังคับคดี ซึ่งมีต้นทุนอยู่ในระดับต่ำ เป็นอีกปัจจัยสำคัญที่สนับสนุนความสามารถในการทำกำไร โดยในปี 2567 บริษัทมีสัดส่วนการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 42.42 จากร้อยละ 23.68 ในปี 2566 ส่งผลให้กำไรขั้นต้นเฉลี่ยต่อหลังเพิ่มขึ้นเป็น 1.31 ล้านบาท จาก 0.67 ล้านบาท ขณะที่ราคาขายเฉลี่ยต่อหลังปรับเพิ่มขึ้นเป็น 7.55 ล้านบาท จาก 5.91 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทจะมีการปรับลดราคาขายบางรายการต่ำกว่าระดับนโยบาย เพื่อเร่งการระบายสินทรัพย์ที่มีระยะเวลาคือครองนานและเพิ่มการหมุนเวียนของเงินทุน แต่โดยรวมยังสามารถรักษาระดับอัตรากำไรขั้นต้นให้อยู่ในเกณฑ์ที่ดี

ในปี 2568 อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจบ้านตัดปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 5.99 จากร้อยละ 17.37 ในปี 2567 สะท้อนถึงแรงกดดันจากภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ชะลอตัว และการแข่งขันด้านราคาที่สูงขึ้น ส่งผลให้บริษัทปรับกลยุทธ์โดยเพิ่มสัดส่วนการจำหน่ายสินทรัพย์ในระดับราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท เพื่อรักษาระดับยอดขายและสภาพคล่อง โดยจำนวนบ้านตัดที่มีราคามากกว่า 10 ล้านบาทลดลงเหลือ 3 หลัง ขณะเดียวกัน สัดส่วนการจำหน่ายทรัพย์สินที่ได้มาจากการมั่งคั่งคิดลดลงอย่างมีนัยสำคัญเหลือร้อยละ 12.46 จากร้อยละ 42.42 ในปีก่อน ส่งผลให้โครงสร้างต้นทุนโดยรวมปรับตัวสูงขึ้น ประกอบกับการปรับลดราคาขายบางรายการเพื่อเร่งการจำหน่าย ทำให้กำไรขั้นต้นเฉลี่ยต่อหลังลดลงเป็น 0.42 ล้านบาท จาก 1.31 ล้านบาท และราคาขายเฉลี่ยต่อหลังลดลงเป็น 6.96 ล้านบาท จาก 7.55 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีการบริหารจัดการพอร์ตสินทรัพย์อย่างต่อเนื่อง โดยให้ความสำคัญกับการรักษาสมดุลระหว่างความสามารถในการทำกำไร การบริหารระยะเวลาถือครอง และการรักษาสภาพคล่อง เพื่อรองรับความผันผวนของภาวะตลาดและสนับสนุนการเติบโตของธุรกิจในระยะยาว

ในปี 2568 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจรีโนเวทร้อยละ 27.16 ซึ่งแม้ยังมีสัดส่วนไม่มากนัก แต่เป็นส่วนหนึ่งของการขยายบริการเพิ่มเติมเพื่อสนับสนุนโครงสร้างรายได้ในระยะถัดไป

**ต้นทุนในการจัดจำหน่าย** ของบริษัทในปี 2566 - 2568 มีจำนวน 37.15 ล้านบาท 28.31 ล้านบาท และ 21.11 ล้านบาท ตามลำดับ ต้นทุนในการจัดจำหน่ายส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงานขาย พนักงานฝ่ายการตลาด และพนักงานฝ่ายบริหารตัวแทน ค่าใช้จ่ายในการขาย และค่าใช้จ่ายในการตลาด เป็นต้น โดยต้นทุนในการจัดจำหน่ายคิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้รวมเท่ากับร้อยละ 2.83 ร้อยละ 2.48 และร้อยละ 3.55 ในปี 2566 - 2568 ตามลำดับ

ในปี 2567 บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 28.31 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 37.15 ล้านบาท ลดลงจำนวน 8.84 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 23.80 สาเหตุมาจากการลดลงของค่าใช้จ่ายพนักงานฝ่ายขาย ฝ่ายการตลาด และฝ่ายบริหารตัวแทนจำนวน 6.28 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21.30 จากการลาออกของพนักงาน ซึ่ง ณ สิ้นปี 2567 บริษัทมีพนักงานฝ่ายขาย ฝ่ายการตลาดและฝ่ายบริหารตัวแทนรวมจำนวน 25 คน ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 ที่มีจำนวนรวม 35 คน เนื่องจากพนักงานสมัครใจลาออก ซึ่งบริษัทไม่ได้มีการรับพนักงานใหม่ทดแทนเท่ากับจำนวนที่ลาออก สอดคล้องกับแนวทางการปรับลดกำลังคนให้เหมาะสมกับภาวะตลาดและแผนดำเนินงานของบริษัทในปี 2567 โดยพนักงานที่เหลืออยู่เพียงพอสำหรับแผนดำเนินงานดังกล่าว โดยบริษัทเน้นการควบคุมค่าใช้จ่าย ลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็น จัดสรรกำลังพลให้เหมาะสมกับขนาดธุรกิจ ประกอบกับการปรับลดเงินเดือนเดือนพฤษภาคม - กันยายน 2567 ของพนักงานระดับผู้จัดการส่วน (1 คน) ตามแผนการปรับลดเงินเดือนผู้บริหารและพนักงานระดับผู้จัดการบางรายโดยสมัครใจเป็นการชั่วคราวในช่วงเดือนพฤษภาคม - ธันวาคม 2567 (“แผนการปรับลดเงินเดือนผู้บริหารและพนักงานระดับผู้จัดการบางรายโดยสมัครใจเป็นการชั่วคราว”) และการปรับเปลี่ยนโครงสร้างค่าตอบแทนพนักงานขาย โดยการปรับลดเงินเดือนและเพิ่มอัตราค่านายหน้าจากการขายบ้านให้สูงขึ้นเพื่อกระตุ้นการขายให้มากขึ้น ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเงินเดือนพนักงานขายลดลงประมาณ 0.22 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทมีค่านายหน้าโดยรวมลดลงเนื่องจากจำนวนบ้านที่ขายได้ลดลง นอกจากนี้มีการลดลงของค่าใช้จ่ายในการทำตลาดและประชาสัมพันธ์จำนวน 2.48 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 40.72 จากการลดลงของการจัดกิจกรรมและการประชาสัมพันธ์บริษัท ในปี 2568 บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 21.11 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 28.31 ล้านบาท ลดลงจำนวน 7.20 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 25.43 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของค่าใช้จ่ายในการตลาด เช่น ค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 1.09 ล้านบาท ในขณะที่มีการลดลงของค่าใช้จ่ายพนักงานฝ่ายขาย ฝ่ายการตลาด และฝ่ายบริหารตัวแทนจำนวน 3.46 ล้านบาท เนื่องจากจำนวนพนักงานฝ่ายขายลดลง ประกอบกับจำนวนบ้านที่ขายได้ในปี 2568 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2567 บริษัทจึงมีการจ่ายค่านายหน้าลดลง 2.94 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของการจัดกิจกรรมและการประชาสัมพันธ์จำนวน 0.20 ล้านบาท

จากภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ยังมีความท้าทาย บริษัทได้ทบทวนและปรับกลยุทธ์การดำเนินงาน โดยมุ่งเน้นการควบคุมค่าใช้จ่าย ลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็น และจัดสรรกำลังบุคลากรให้เหมาะสมกับขนาดธุรกิจ พร้อมทั้งปรับโครงสร้างค่าตอบแทนของตัวแทนขายอิสระและพนักงานขายเพื่อกระตุ้นประสิทธิภาพในการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นปี 2568 บริษัทมีตัวแทนขายอิสระ (Agent) ที่คงสถานภาพเป็นตัวแทนและมีผลงานการรับฝากทรัพย์สิน และ/หรือ การขายทรัพย์สินภายในระยะเวลาของสัญญาอย่างต่อเนื่องจำนวน 149 คน ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2567 ที่มีจำนวน 169 คน อย่างไรก็ตาม บริษัทพิจารณาว่าจำนวนตัวแทนขายอิสระที่มีอยู่เพียงพอสำหรับการรองรับการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน โดยการลดลงดังกล่าวเป็นการลดลงในเชิงปริมาณ อันเป็นผลจากการปรับแนวทางการเปิดรับตัวแทนขายใหม่ให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดและแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัท

นอกจากนี้ บริษัทได้ดำเนินการเพิ่มประสิทธิภาพการขายผ่านการปรับโครงสร้างค่าคอมมิชชั่นของตัวแทนขายอิสระ รวมถึงการนำเครื่องมือวิเคราะห์ข้อมูล เช่น โปรแกรม Power BI มาใช้สนับสนุนการนำเสนอทรัพย์สินแก่ลูกค้า เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการขายและการบริหารจัดการข้อมูลทรัพย์สินของบริษัท

**ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** ของบริษัทในปี 2566 - 2568 มีจำนวน 56.85 ล้านบาท 44.93 ล้านบาท และ 47.37 ล้านบาท ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่ายทรัพย์สิน ค่าใช้

จ่ายในการให้บริการหลังการขายและประมาณการหนี้สินค่าบริการหลังการขาย ค่าใช้จ่ายในการอบรมสัมมนา ค่าตรวจสอบบัญชี และค่าที่ปรึกษาต่างๆ เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการเป็นสัดส่วนต่อรายได้รวมเท่ากับร้อยละ 4.33 ร้อยละ 3.93 และร้อยละ 7.53 ในปี 2566 - 2568 ตามลำดับ

ในปี 2567 ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทมีจำนวน 44.93 ล้านบาท ลดลงจำนวน 11.92 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 20.97 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 56.85 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการลดลงของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานจำนวน 7.78 ล้านบาท เนื่องจากจำนวนพนักงานฝ่ายสนับสนุนลดลงจากการลาออกของพนักงานซึ่ง ณ สิ้นปี 2567 บริษัทมีพนักงานฝ่ายสนับสนุนรวมจำนวน 59 คน ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 ที่มีจำนวนรวม 80 คน และการปรับลดเงินเดือน เดือนพฤษภาคม - กันยายน 2567 ของพนักงานระดับผู้จัดการฝ่ายและผู้จัดการส่วน (3 คน) ตามแผนการปรับลดเงินเดือนผู้บริหารและพนักงานระดับผู้จัดการบางรายโดยสมัครใจเป็นการชั่วคราวฯ การปรับเปลี่ยนโครงสร้างค่าตอบแทนพนักงานจัดหาค่า (Listing) โดยการปรับลดเงินเดือน ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเงินเดือนของพนักงานจัดหาค่าลดลงประมาณ 1.28 ล้านบาท การลดลงของค่าตอบแทนผู้บริหารจากการปรับลดเงินเดือน เดือนพฤษภาคม - กันยายน 2567 ของผู้บริหาร (5 คน) ตามแผนการปรับลดเงินเดือนผู้บริหารและพนักงานระดับผู้จัดการบางรายโดยสมัครใจเป็นการชั่วคราวฯ และการลดลงของค่าที่ปรึกษาจำนวน 1.33 ล้านบาท จากการลดลงของค่าตรวจสอบระบบการควบคุมภายใน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย เป็นต้น ในขณะที่มีการเพิ่มขึ้นของค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์จำนวน 2.67 ล้านบาท เนื่องจากการย้ายสำนักงานใหม่ทำให้มีค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ซึ่งเป็นส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและทรัพย์สินที่บริษัทลงทุนเพิ่มเติมในระหว่างปีเพิ่มขึ้น ในปี 2568 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 47.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 44.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2.44 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.43 สาเหตุหลักมาจากการจำนวนผู้บริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 2.81 ล้านบาท เนื่องจากเพิ่มบุคลากรสำหรับส่วนของธุรกิจย่อยของบริษัท การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นเฉพาะในปีดังกล่าวจำนวน 2.38 ล้านบาท รวมถึงการลดลงของค่าใช้จ่ายพนักงานฝ่ายจัดหาค่าจำนวน 2.75 จากการที่พนักงานลาออก

นอกจากนี้ ในปี 2566 - 2568 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 5.76 ล้านบาท 5.72 ล้านบาท และ 3.67 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้รวมเท่ากับร้อยละ 0.44 ร้อยละ 0.51 และร้อยละ 0.58 ในปี 2566 - 2568 ตามลำดับ

**กำไรสุทธิ** ของบริษัทในปี 2566 - 2567 มีจำนวน 22.27 ล้านบาท และ 36.82 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 1.70 และร้อยละ 3.22 ในปี 2565 - 2567 ตามลำดับ ส่วนในปี 2568 บริษัทมีผลขาดทุน จำนวน 25.61 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ (4.07)

ในปี 2567 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 36.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 14.55 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 65.33 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 22.27 ล้านบาท สาเหตุหลักเนื่องมาจากบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจำนวนมากเมื่อเทียบกับปี 2566 หรือลดลงเป็นจำนวนรวม 20.76 ล้านบาท ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นจำนวน 3.75 ล้านบาท และมีรายได้อื่นลดลงจำนวน 0.98 ล้านบาท รวมทั้งมีกำไรขั้นต้นลดลงจำนวน 1.52 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2566 เนื่องจากจำนวนบ้านที่ขายได้ลดลงและมีรายได้จากการขายที่ลดลง

อย่างไรก็ตาม หากพิจารณากำไรสุทธิของบริษัทในปี 2567 ที่มีจำนวน 36.82 ล้านบาท ปรับลดด้วยผลกระทบจากรายการต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในไตรมาส 2 - 3 ปี 2567 ได้แก่ (1) ผลกระทบจากการลาออกของพนักงาน กรณีบริษัทยังคงมีค่าใช้จ่ายในส่วนค่าตอบแทนพนักงานฝ่ายขายและฝ่ายจัดหาค่าที่ลาออกจำนวน 9 คน ในเดือนเมษายน - ธันวาคม 2567 จำนวน 1.81 ล้านบาท (2) ผลกระทบจากการปรับลดเงินเดือนของผู้บริหารและพนักงานระดับผู้จัดการฝ่ายและผู้จัดการส่วนรวม 9 คน กรณีบริษัทจ่ายเงินเดือนเต็มตามอัตราเงินเดือนปกติ จำนวน 3.25 ล้านบาท และ (3) ผลกระทบจากการปรับลดโครงสร้างค่าตอบแทนพนักงาน กรณีบริษัทไม่ได้ปรับลดเงินเดือนพนักงานฝ่ายขายและพนักงานฝ่ายจัดหาค่า 16 คน จำนวน 1.50 ล้านบาท รวมผลกระทบทั้งสิ้นจำนวน 6.56 ล้านบาท จะทำให้กำไรสุทธิของบริษัทในปี 2567 หลังปรับปรุงผลกระทบตาม (1) - (3) มีจำนวน 30.26 ล้านบาท

ทั้งนี้ ตามแผนการปรับลดเงินเดือนผู้บริหารและพนักงานระดับผู้จัดการบางรายโดยสมัครใจเป็นการชั่วคราวฯ กำหนดว่าหากบริษัทมีผลการดำเนินงานดีขึ้นก่อนครบระยะเวลาที่ตกลงกันหรือก่อนการจ่ายเงินเดือนที่ปรับลดในเดือนสุดท้ายในเดือนธันวาคม 2567 ให้บริษัทพิจารณาทบทวนแผนการปรับลดเงินเดือนดังกล่าว เพื่อให้มีความเหมาะสมกับพนักงานนั้น ฝ่ายจัดการของบริษัทเห็นว่าหากสถานการณ์ตลาดบ้านมือสองในไตรมาส 3 ปี 2567 มีแนวโน้มที่ดีขึ้น และบริษัทมีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นพิจารณาจากเกณฑ์กำไรสุทธิที่ต่อเนื่องกันไตรมาสที่ 2 และ 3 ของปี 2567 โดยที่กำไรสุทธิในไตรมาสที่ 3 ปี 2567 มีจำนวนเกินกว่า 5 ล้านบาท บริษัทจะปรับค่าตอบแทนผู้บริหารและพนักงานระดับบริหารทั้ง 9 ราย ตามแผนการปรับลดเงินเดือนดังกล่าว ให้เป็นอัตราปกติตามเดิม โดยให้มีผลย้อนหลังตั้งแต่รอบการจ่ายเงินเดือนของเดือนตุลาคม 2567 เป็นต้นไป ซึ่งบริษัทได้ดำเนินการดังกล่าวโดยได้จ่ายเงินเดือนให้เป็นอัตราปกติแล้วตั้งแต่เดือนตุลาคม 2567 ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2567 เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2567

ในปี 2568 บริษัทมีผลขาดทุน จำนวน 26.29 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ (4.18) เมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 36.82 ล้านบาท สาเหตุหลักเนื่องมาจากรายได้จากการขายและบริการที่ลดลงจาก 1,141.39 ล้านบาท เหลือ 628.27 ล้านบาท ท่ามกลางภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ชะลอตัว ขณะที่ค่าใช้จ่ายบางส่วนยังมีลักษณะกึ่งคงที่ ทำให้สัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้เพิ่มขึ้น ส่งผลให้บริษัทมีผลขาดทุนจาก

การดำเนินงานจำนวน 22.32 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน 3.67 ล้านบาท และภาระภาษีเงินได้ 0.30 ล้านบาท ส่งผลให้ผลประกอบการสุทธิอยู่ในระดับขาดทุนดังกล่าว

**สินทรัพย์รวม** ของบริษัท ณ สิ้นปี 2566 - 2568 มีจำนวน 260.64 ล้านบาท 243.83 ล้านบาท และ 239.11 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วย สินทรัพย์หมุนเวียนมีจำนวน 247.72 ล้านบาท 216.09 ล้านบาท และ 223.98 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 95.04 ร้อยละ 88.62 และร้อยละ 93.67 ของสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2566 - 2568 ตามลำดับ และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีจำนวน 12.92 ล้านบาท 27.74 ล้านบาท และ 15.13 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.96 ร้อยละ 11.38 และ ร้อยละ 6.33 ของสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2566 - 2568 ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หมุนเวียน ประกอบด้วยรายการที่สำคัญ ได้แก่ สินค้ายคงเหลือ เป็นบ้านตัดที่ปรับปรุงแล้วเสร็จพร้อมทำการตลาดและขายงานระหว่างก่อสร้าง เป็นบ้านตัดที่อยู่ระหว่างปรับปรุง ต้นทุนจ่ายล่วงหน้า เป็นต้นทุนของธุรกิจบ้านแต่ง ได้แก่ 1) เงินประกันการก่อสร้าง ซึ่งบริษัทต้องวางเป็นหลักประกันให้แก่ลูกค้าหรือเจ้าของบ้านในการปฏิบัติตามสัญญาบริการปรับปรุง ทำการตลาดและขาย และ 2) ต้นทุนค่าตกแต่งจ่ายล่วงหน้า เป็นต้นทุนของบริษัทในการลงทุนปรับปรุงบ้าน และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เป็นต้น และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ประกอบด้วยรายการที่สำคัญ ได้แก่ ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าที่บริษัทลงทุนปรับปรุงตกแต่งสำนักงานแห่งใหม่ เนื่องจากบริษัทได้ย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่มาเช่าที่อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ นอร์ธปาร์ค เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2567 อุปกรณ์ ประกอบด้วย เครื่องคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์สำนักงาน เครื่องใช้สำนักงาน เครื่องตกแต่งสำนักงาน และเครื่องมือและอุปกรณ์ต่าง ๆ สินทรัพย์สิทธิการใช้ เป็นการรับรู้มูลค่าของสัญญาเช่าที่เกิดจากรายการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัท และสัญญาเช่ารถยนต์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ประกอบด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่บริษัทนำมาใช้ในการทำงาน เป็นต้น ณ สิ้นปี 2567 สินทรัพย์รวมมีจำนวน 243.83 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 ที่มีจำนวน 260.64 ล้านบาท ลดลงจำนวน 16.81 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.45 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของงานระหว่างก่อสร้างจำนวน 54.95 ล้านบาท การลดลงของต้นทุนจ่ายล่วงหน้าจำนวน 42.17 ล้านบาท และการลดลงของสินค้ายคงเหลือจำนวน 10.97 ล้านบาท ในขณะที่มีการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 79.96 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 15.78 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้ย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่มาเช่าที่อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ นอร์ธปาร์ค เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2567 บริษัทจึงรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ในระหว่างปีจำนวน 19.44 ล้านบาท และทยอยตัดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุของสัญญาเช่า โดยบริษัทมีค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้ในระหว่างปีจำนวน 3.66 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2568 สินทรัพย์รวมมีจำนวน 239.11 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2567 ที่มีจำนวน 243.83 ล้านบาท ลดลงจำนวน 4.72 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.94 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 54.97 ล้านบาท การลดลงของสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 14.37 ล้านบาทเนื่องจากเมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2568 บริษัทลดพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ นอร์ธปาร์ค จากขนาดพื้นที่เดิม 822.00 ตารางเมตร คงเหลือพื้นที่ประมาณ 510.00 ตารางเมตร และการลดลงของส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์จำนวน 1.19 ล้านบาท ในขณะที่มีการเพิ่มขึ้นของสินค้ายคงเหลือจำนวน 27.59 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของต้นทุนจ่ายล่วงหน้าจำนวน 17.00 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น 15.05 ล้านบาท เนื่องจากเงินลงทุนในกองทุนเปิดกรุงไทยตราสารหนี้ระยะสั้น (KT-ST) แบบไม่จ่ายเงินปันผล เป็นการชั่วคราว จำนวน 15.00 ล้าน

**หนี้สินรวม** ของบริษัท ณ สิ้นปี 2566 - 2568 มีจำนวน 151.17 ล้านบาท 130.17 ล้านบาท และ 57.59 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินส่วนใหญ่เป็นหนี้สินหมุนเวียนมีจำนวน 121.41 ล้านบาท 92.65 ล้านบาท และ 53.57 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 80.31 ร้อยละ 71.18 และร้อยละ 41.15 ของหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2566 - 2568 ตามลำดับ และหนี้สินไม่หมุนเวียนมีจำนวน 29.76 ล้านบาท 37.52 ล้านบาท และ 4.02 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.69 ร้อยละ 28.82 และร้อยละ 3.09 ของหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2566 - 2568 ตามลำดับ โดยมีรายการหนี้สินที่สำคัญ ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น เป็นต้น

ณ สิ้นปี 2567 หนี้สินรวมมีจำนวน 130.17 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 ที่มีจำนวน 151.17 ล้านบาท ลดลงจำนวน 21.00 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13.89 สาเหตุหลักมาจากการลดลงทั้งจำนวนของเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 29.98 ล้านบาท การลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 5.70 ล้านบาท และการลดลงของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 4.40 ล้านบาท ในขณะที่มีการเพิ่มขึ้นของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินจำนวน 15.63 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2568 หนี้สินรวมมีจำนวน 57.59 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2567 ที่มีจำนวน 130.17 ล้านบาท ลดลงจำนวน 72.58 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 55.76 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นจำนวน 59.00 ล้านบาท การลดลงของหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 14.53 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลงจำนวน 3 ล้านบาท

**ส่วนของผู้ถือหุ้น** ของบริษัท ณ สิ้นปี 2566 - 2568 มีจำนวน 109.47 ล้านบาท 113.66 ล้านบาท และ 181.52 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2566 - 2567 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเติบโตต่อเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมจากผลการดำเนินงานที่มีกำไรสุทธิในแต่ละปี ในขณะที่มีการจ่ายเงินปันผลในปี 2566 - 2568 จำนวน 55.60 ล้านบาท จำนวน 33.30 ล้านบาท และจำนวน 12.60 ล้านบาท ตามลำดับ ในส่วนของปี 2568 นั้น บริษัทมีผลขาดทุนสะสมจากการดำเนินงานจำนวน 6.59 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2566 - 2568 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.38 เท่า 1.15 เท่า และ 0.32 เท่า ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2567 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทมีจำนวน 113.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 ที่มีจำนวน 109.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 4.19 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.83 จากการรับรู้กำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2567 จำนวน 36.82 ล้านบาท และรับรู้กำไรเบ็ดเสร็จอื่นจากผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสุทธิจากภาษีเงินได้จำนวน 0.67 ล้านบาท ในขณะที่บริษัทมีการจ่ายเงินปันผลระหว่างปีจำนวน 33.30 ล้านบาท แบ่งเป็นการจ่ายเงินปันผลครั้งที่ 1 ในเดือนพฤษภาคม 2567 จำนวน 11.25 ล้านบาท โดยจ่ายจากกำไรสุทธิของปี 2566 ที่มีจำนวน 22.27 ล้านบาท การจ่ายเงินปันผลครั้งที่ 2 ในเดือนกรกฎาคม 2567 จำนวน 16.50 ล้านบาท โดยจ่ายจากกำไรสะสมปี 2565 จำนวน 6.69 ล้านบาทและกำไรสะสมปี 2566 จำนวน 9.81 ล้านบาท และการจ่ายเงินปันผลครั้งที่ 3 ในเดือนสิงหาคม 2567 จำนวน 5.55 ล้านบาท โดยจ่ายจากกำไรสะสมปี 2565 จำนวน 0.03 ล้านบาท กำไรสะสมปี 2566 จำนวน 0.16 ล้านบาท และกำไรสุทธิงวด 6 เดือนแรกของปี 2567 จำนวน 5.36 ล้านบาท และในระหว่างปีบริษัทมีการโอนกำไรสะสมไปจัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 1.90 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2568 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทมีจำนวน 181.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2567 ที่มีจำนวน 113.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 67.86 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 59.70 สาเหตุหลักจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนใหม่เป็นจำนวน 105.00 ล้านบาท จากเดิม 75.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 30.00 ล้านบาท เพื่อเสริมสภาพคล่องและรองรับการขยายธุรกิจบริการในอนาคต และการเพิ่มขึ้นจากส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจำนวน 76.07 ล้านบาทจากการเพิ่มทุนในครั้งนี้ ทั้งนี้ บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิสำหรับปี 2568 จำนวน 26.30 ล้านบาท ส่งผลให้กำไรสะสมปรับลดลงจำนวน 38.21 ล้านบาท ในขณะที่บริษัทมีการจ่ายเงินปันผลระหว่างปี 2568 จำนวน 12.60 ล้านบาท โดยจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

### ข้อมูลในการวิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

#### ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการทำกำไร

##### รายได้รวม

รายได้รวมของบริษัทในปี 2566 - 2568 มีจำนวน 1,302.92 ล้านบาท 1,313.59 ล้านบาท และ 1,142.46 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น/(ลดลง) จำนวน 10.67 ล้านบาท และ (171.13) ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น/(ลดลง) ร้อยละ 0.82 และร้อยละ (13.03) ในปี 2566 - 2567 ตามลำดับ โดยรายได้เกือบทั้งหมดของบริษัทเป็นรายได้จากการขายและบริการ คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99 - 100 ของรายได้รวม ส่วนที่เหลือเป็นรายได้อื่น คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 0 - 1 ของรายได้รวม โดยมีโครงสร้างรายได้ในปี 2565 - 2567 ดังนี้

ประเภทรายได้	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รายได้จากการขายและบริการ</b>						
1. ธุรกิจบ้านแต่ง	1,069.20	81.40	883.19	77.31	490.18	77.89
2. ธุรกิจบ้านฝาก	17.86	1.36	9.03	0.79	5.04	0.80
3. ธุรกิจบ้านตัด	224.48	17.09	249.17	21.81	132.24	21.01
4. ธุรกิจรีโนเวท	0.00	0.00	0.00	0.00	0.81	0.13
<b>รวมรายได้จากการขายและบริการ</b>	<b>1,311.54</b>	<b>99.84</b>	<b>1,141.39</b>	<b>99.91</b>	<b>628.27</b>	<b>99.84</b>
รายได้อื่น <sup>1/</sup>	2.05	0.16	1.07	0.09	1.02	0.16
<b>รายได้รวม</b>	<b>1,313.59</b>	<b>100.00</b>	<b>1,142.46</b>	<b>100.00</b>	<b>629.29</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ : 1/ รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้จากค่าปรับหรือการยึดเงินที่ทำผิดสัญญา รายได้ค่าฝึกอบรมตัวแทนนายหน้าอิสระ กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน รายได้ดอกเบี้ย และอื่น ๆ เป็นต้น

แผนภูมิแสดงรายได้แยกตามประเภทของรายได้ในปี 2566 – 2568



1) **รายได้จากการขายและบริการ** ประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจบ้านแต่ง ธุรกิจบ้านฝาก และธุรกิจบ้านตัด โดยในปี 2566 - 2568 บริษัทมีรายได้จากการขายและบริการรวมจำนวน 1,311.54 ล้านบาท 1,141.39 ล้านบาท และ 628.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.84 ร้อยละ 99.91 และร้อยละ 99.84 ของรายได้รวม ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดจำนวนบ้านมือสองที่ขายได้และรายได้จากการขายและบริการบ้านมือสองแต่ละประเภทดังนี้

รายได้จากการขายและบริการ	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	จำนวนหลัง	ล้านบาท	จำนวนหลัง	ล้านบาท	จำนวนหลัง	ล้านบาท
1. ธุรกิจบ้านแต่ง	204	1,069.20	150	883.19	82.00	490.18
2. ธุรกิจบ้านฝาก	151	17.86	71	9.03	30.00	5.04
3. ธุรกิจบ้านตัด	38	224.48	33	249.17	19.00	132.24
4. ธุรกิจรีโนเวท	-	-	-	-	4.00	0.81
<b>รวม</b>	<b>393</b>	<b>1,311.54</b>	<b>254</b>	<b>1,141.39</b>	<b>135.00</b>	<b>628.27</b>

ในปี 2567 บริษัทมีรายได้จากการขายและบริการรวมจำนวน 1,141.39 ล้านบาท ลดลงจำนวน 170.15 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12.97 จากปี 2566 ที่มีจำนวน 1,311.54 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการลดลงของจำนวนบ้านที่ขายได้ โดยรายได้จากการขายบ้านแต่งลดลงจำนวน 186.01 ล้านบาท และรายได้จากบริการขายบ้านฝากลดลงจำนวน 8.83 ล้านบาท ในขณะที่รายได้จากการขายบ้านตัดเพิ่มขึ้นจำนวน 24.69 ล้านบาท โดยในปี 2567 บริษัทขายบ้านมือสองได้ทั้งสิ้น 254 หลัง ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 ที่ขายบ้านมือสองได้รวมจำนวน 393 หลัง สาเหตุหลักมาจากการสถานการณ์การชะลอตัวในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ภาวะค่าครองชีพที่สูงขึ้น ส่งผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง และมีปัจจัยลบต่าง ๆ ที่ส่งผลโดยตรงต่อการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยสถาบันการเงินยังคงเข้มงวดมากในการปล่อยสินเชื่อให้กับลูกค้าที่กู้ซื้อบ้านทำให้โอกาสในการซื้อบ้านของลูกค้าลดลง รวมทั้งมีโครงการบ้านมือหนึ่งเปิดใหม่ในทำเลเดียวกับบ้านแต่งของบริษัทในบางโซน ส่งผลให้บ้านมือสองของบริษัทขายได้ยากขึ้น อย่างไรก็ตาม บ้านมือสองที่บริษัทขายได้มีระดับราคาขายเฉลี่ยต่อหลังเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะบ้านตัดที่มีระดับราคาขายเฉลี่ยเพิ่มขึ้นค่อนข้างมาก โดยแบ่งเป็น (1) บ้านแต่ง ขายได้จำนวน 150 หลัง ในปี 2567 ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนที่ขายได้ในปี 2566 ที่ 204 หลัง โดยมีระดับราคาขายเฉลี่ยต่อหลังเพิ่มขึ้นจากประมาณ 5.24 ล้านบาท ในปี 2566 เป็นประมาณ 5.89 ล้านบาท ในปี 2567 (2) บ้านฝาก ขายได้จำนวน 71 หลัง ในปี 2567 ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนที่ขายได้ในปี 2566 ที่ 151 หลัง โดยมีรายได้ค่าบริการ

จากค่าธรรมเนียมหน้าที่ได้รับเฉลี่ยต่อหลังเพิ่มขึ้นจากประมาณ 0.12 ล้านบาท ในปี 2566 เป็นประมาณ 0.13 ล้านบาท ในปี 2567 และ (3) บ้านตัด ขายได้จำนวน 33 หลัง ในปี 2567 ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนที่ขายได้ในปี 2566 ที่ 38 หลัง โดยมีระดับราคาขายเฉลี่ยต่อหลังเพิ่มขึ้นจากประมาณ 5.91 ล้านบาท ในปี 2566 เป็นประมาณ 7.55 ล้านบาท ในปี 2567

ในปี 2568 บริษัทมีรายได้จากการขายและบริการรวมจำนวน 628.27 ล้านบาท ลดลงจำนวน 513.12 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 45.96 จากปี 2567 ที่มีจำนวน 1,141.39 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการลดลงของจำนวนบ้านที่ขายได้ โดยรายได้จากการขายบ้านแต่งลดจำนวน 393.01 ล้านบาท รายได้จากการขายบ้านตัดลดลงจำนวน 116.93 ล้านบาท และรายได้จากบริการขายบ้านฝากลดจำนวน 3.99 ล้านบาท บริษัทขายบ้านมือสองได้ทั้งสิ้น 131 หลัง ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2567 ที่ขายบ้านมือสองได้รวมจำนวน 254 หลัง สาเหตุหลักมาจากการสถานการณ์การชะลอตัวในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ภาวะค่าครองชีพที่สูงขึ้น ส่งผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง และมีปัจจัยลบต่าง ๆ ที่ส่งผลโดยตรงต่อการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยสถาบันการเงินยังคงเข้มงวดมากในการปล่อยสินเชื่อให้กับลูกค้าที่กู้ซื้อบ้านทำให้โอกาสในการซื้อบ้านของลูกค้าลดลง รวมทั้งมีโครงการบ้านมือหนึ่งเปิดใหม่ในทำเลเดียวกับบ้านแต่งของบริษัทในบางโซน ส่งผลให้บ้านมือสองของบริษัทขายได้ยากขึ้น โดยแบ่งเป็น (1) บ้านแต่ง ขายได้จำนวน 82 หลัง ในปี 2568 ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนที่ขายได้ในปี 2567 ที่ 150 หลัง โดยมีระดับราคาขายเฉลี่ยต่อหลังเพิ่มขึ้นจากประมาณ 5.89 ล้านบาท ในปี 2567 เป็นประมาณ 6.07 ล้านบาท ในปี 2568 (2) บ้านฝาก ขายได้จำนวน 30 หลัง ในปี 2568 ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนที่ขายได้ในปี 2567 ที่ 71 หลัง โดยมีรายได้ค่าบริการจากค่าธรรมเนียมหน้าที่ได้รับเฉลี่ยต่อหลังเพิ่มขึ้นจากประมาณ 0.13 ล้านบาท ในปี 2567 เป็นประมาณ 0.17 ล้านบาท ในปี 2568 และ (3) บ้านตัด ขายได้จำนวน 19 หลัง ในปี 2568 ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนที่ขายได้ในปี 2567 ที่ 33 หลัง โดยมีระดับราคาขายเฉลี่ยต่อหลังลดลงจากประมาณ 7.55 ล้านบาท ในปี 2567 เป็นประมาณ 6.96 ล้านบาท ในปี 2568

รายได้จากการขายและบริการแต่ละประเภทธุรกิจมีรายละเอียดดังนี้

**1.1) รายได้จากธุรกิจบ้านแต่ง / บ้านมือสองตกแต่งใหม่ (ทรัพย์สินของลูกค้า)** ในการดำเนินธุรกิจบริการปรับปรุงบ้านมือสองและเป็นนายหน้าขาย ซึ่งเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับบ้านแต่งที่เป็นทรัพย์สินของลูกค้า นั้น บริษัทได้รับเงินค่าตอบแทนการให้บริการดังกล่าวจากลูกค้าหรือเจ้าของบ้าน ตามที่ตกลงกันในสัญญา ซึ่งเท่ากับ ส่วนต่าง ของราคาขายบ้านที่บริษัทขายให้กับผู้ซื้อ (มูลค่าที่ผู้ซื้อได้รับซื้อบ้าน) กับ ราคาตามสัญญาบริการที่บริษัทตกลงกับลูกค้าหรือเจ้าของบ้าน ทั้งนี้ การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับบ้านแต่งดังกล่าว บริษัทต้องรับรู้รายได้เป็นรายได้จากการขาย ตามที่มาตรฐานการรายงานทางการเงินกำหนดด้วยวิธีการแบบตัวการ (Principal) โดยแสดงรายได้จากการขายด้วยมูลค่าที่ผู้ซื้อบ้านรับซื้อหรือเท่ากับราคาขายบ้านที่บริษัทขายให้กับผู้ซื้อ

ในปี 2566 - 2568 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจบ้านแต่ง ซึ่งเป็นทรัพย์สินของลูกค้า ที่บริษัทได้เข้าไปให้บริการในการปรับปรุงและเป็นนายหน้าขาย จำนวน 1,069.20 ล้านบาท 883.19 ล้านบาท และ 490.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 81.40 ร้อยละ 77.31 และร้อยละ 77.89 ของรายได้รวม ตามลำดับ โดยในปี 2566 - 2568 บริษัทขายบ้านมือสองประเภทบ้านแต่งได้จำนวน 204 หลัง 150 หลัง และ 82 หลัง ตามลำดับ โดยมีรายได้จากการขายบ้านแต่งเฉลี่ยต่อหลังประมาณ 5.24 ล้านบาท 5.89 ล้านบาท และ 6.07 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

บ้านแต่ง จำนวนบ้านที่ขายได้ (หลัง) และรายได้จากการขาย (ล้านบาท) แยกตามระดับราคาขายบ้าน	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	จำนวนหลัง	ล้านบาท	จำนวนหลัง	ล้านบาท	จำนวนหลัง	ล้านบาท
น้อยกว่า 3 ล้านบาท	22	54.12	3	8.32	-	-
3 ล้านบาท - น้อยกว่า 5 ล้านบาท	90	358.00	57	229.94	7	107.98
5 ล้านบาท - น้อยกว่า 10 ล้านบาท	84	533.59	80	521.05	72	347.03
10 ล้านบาทขึ้นไป	8	123.48	10	123.88	3	35.17
<b>รวม</b>	<b>204</b>	<b>1,069.20</b>	<b>150</b>	<b>883.19</b>	<b>82</b>	<b>490.18</b>
<b>ราคาขายเฉลี่ยต่อหลัง</b>		<b>5.24</b>		<b>5.89</b>		<b>5.98</b>

ในปี 2567 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจบ้านแต่ง จำนวน 883.19 ล้านบาท ลดลงจำนวน 186.01 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17.40 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 1,069.20 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการสถานการณ์การชะลอตัวในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ภาวะค่าครองชีพที่สูงขึ้น ส่งผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง และมีปัจจัยลบต่าง ๆ ที่ส่งผลโดยตรงต่อการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน นอกจากนี้ การขายบ้านแต่งของบริษัทในพื้นที่โซนเหนือของกรุงเทพฯ ได้รับผลกระทบจากโครงการบ้านมือหนึ่งเปิดใหม่หลายโครงการในทำเลดังกล่าวที่ทำให้ลูกค้ามีทางเลือกเพิ่มขึ้น ส่งผลให้บริษัทขายบ้านมือสองได้ยากขึ้น ซึ่งการลดลงของรายได้จากธุรกิจบ้านแต่งในปี 2567 จำนวน 186.01

ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นการลดลงของยอดขายบ้านแต่งในระดับราคาน้อยกว่า 5 ล้านบาท โดยบ้านแต่งระดับราคาน้อยกว่า 5 ล้านบาท ขายได้จำนวน 60 หลัง ลดลงจากปี 2566 ที่ขายได้ 112 หลัง และมียอดขาย 238.26 ล้านบาท ลดลงจำนวน 173.86 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่เท่ากับ 412.12 ล้านบาท บ้านแต่งระดับราคา 5 ล้านบาท - น้อยกว่า 10 ล้านบาท ขายได้จำนวน 80 หลัง ลดลงจากปี 2566 ที่ขายได้ 84 หลัง และมียอดขาย 521.05 ล้านบาท ลดลงจำนวน 12.54 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่เท่ากับ 533.59 ล้านบาท ในขณะที่บ้านแต่งระดับราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป ขายได้ 10 หลัง เพิ่มขึ้นจากปี 2566 ที่ขายได้ 8 หลัง และมียอดขาย 123.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 ที่เท่ากับ 123.48 ล้านบาท นอกจากนี้ บ้านแต่งที่ขายได้มีระดับราคาขายเฉลี่ยประมาณหลังละ 5.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีราคาเฉลี่ยประมาณหลังละ 5.24 ล้านบาท โดยในปี 2567 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจบ้านแต่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 77.31 ของรายได้รวม ซึ่งลดลงเมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีสัดส่วนร้อยละ 81.40 ของรายได้รวม

ในปี 2568 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจบ้านแต่ง จำนวน 490.18 ล้านบาท ลดลงจำนวน 393.01 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 44.50 เมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 883.19 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากสถานการณ์การชะลอตัวในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ภาวะค่าครองชีพที่สูงขึ้น ส่งผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง และมีปัจจัยลบต่าง ๆ ที่ส่งผลโดยตรงต่อยอดการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน ที่ยังไม่ฟื้นตัว ส่งผลให้บริษัทขายบ้านมือสองได้ยากขึ้น ซึ่งการลดลงของรายได้จากธุรกิจบ้านแต่งในปี 2568 จำนวน 385.80 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นการลดลงของยอดขายบ้านแต่งในระดับราคาน้อยกว่า 5 ล้านบาท โดยบ้านแต่งระดับราคาน้อยกว่า 5 ล้านบาท ขายได้จำนวน 7 หลัง ลดลงจากปี 2567 ที่ขายได้ 60 หลัง และมียอดขาย 107.98 ล้านบาท ลดลงจำนวน 130.28 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2567 ที่เท่ากับ 238.26 ล้านบาท บ้านแต่งระดับราคา 5 ล้านบาท - น้อยกว่า 10 ล้านบาท ขายได้จำนวน 72 หลัง ลดลงจากปี 2567 ที่ขายได้ 80 หลัง และมียอดขาย 347.03 ล้านบาท ลดลงจำนวน 174.02 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2567 ที่เท่ากับ 521.05 ล้านบาท ในขณะที่บ้านแต่งระดับราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป ขายได้ 3 หลัง ลดลงจากปี 2567 ที่ขายได้ 10 หลัง และมียอดขาย 35.17 ล้านบาท ลดลงจำนวน 88.71 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2567 ที่เท่ากับ 123.88 ล้านบาท นอกจากนี้ บ้านแต่งที่ขายได้มีระดับราคาขายเฉลี่ยประมาณหลังละ 5.98 ล้านบาท ลดลงขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีราคาเฉลี่ยประมาณหลังละ 5.89 ล้านบาท โดยในปี 2568 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจบ้านแต่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 77.89 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีสัดส่วนร้อยละ 77.31 ของรายได้รวม

## 1.2) รายได้จากธุรกิจบ้านฝาก / บ้านมือสองตามสภาพเดิม (ทรัพย์สินของลูกค้า)

ในปี 2566-2568 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจบ้านฝากจำนวน 17.86 ล้านบาท 9.03 ล้านบาท และ 5.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.36 ร้อยละ 0.79 และร้อยละ 0.80 ของรายได้รวม ตามลำดับ โดยบริษัทขายบ้านมือสองที่รับฝากขาย (บ้านฝาก) ในปี 2566-2568 ได้จำนวน 151 หลัง 71 หลัง และ 30 หลัง ตามลำดับ มีค่านายหน้าจากการขายบ้านเฉลี่ยต่อหลังประมาณ 0.12 ล้านบาท 0.13 ล้านบาท และ 0.17 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

บ้านฝาก จำนวนบ้านที่ขายได้ (หลัง) และรายได้จากบริการนายหน้า (ล้านบาท) แยกตามระดับราคาขายบ้าน	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	จำนวนหลัง	ล้านบาท	จำนวนหลัง	ล้านบาท	จำนวนหลัง	ล้านบาท
น้อยกว่า 3 ล้านบาท	72	5.19	25	1.95	7	0.58
3 ล้านบาท - น้อยกว่า 5 ล้านบาท	48	6.00	31	3.83	12	1.48
5 ล้านบาท - น้อยกว่า 10 ล้านบาท	29	5.74	13	2.52	9	1.78
10 ล้านบาทขึ้นไป	2	0.93	2	0.73	2	1.20
<b>รวม</b>	<b>151</b>	<b>17.86</b>	<b>71</b>	<b>9.03</b>	<b>30</b>	<b>5.04</b>
<b>ค่านายหน้าเฉลี่ยต่อหลัง</b>		<b>0.12</b>		<b>0.13</b>		<b>0.17</b>

ในปี 2567 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจบ้านฝากจำนวน 9.03 ล้านบาท ลดลงจำนวน 8.83 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 49.44 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 17.86 ล้านบาท สาเหตุมาจากบริษัทขายบ้านมือสองที่รับฝากขายได้จำนวนลดลงจาก 151 หลัง ในปี 2566 เป็น 71 หลัง ในปี 2567 หรือลดลงจำนวน 80 หลัง โดยค่านายหน้าจากการรับฝากขายบ้านเฉลี่ยต่อหลังในปี 2567 เท่ากับประมาณ 0.13 ล้านบาทต่อหลัง เพิ่มขึ้นจากปี 2566 ที่ประมาณ 0.12 ล้านบาทต่อหลัง ซึ่งการลดลงของจำนวนบ้านฝากที่ขายได้ดังกล่าว มีสาเหตุหลักมาจากสถานการณ์การชะลอตัวในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ภาวะค่าครองชีพที่สูงขึ้นส่งผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง และความเข้มงวดและเพิ่มความระมัดระวังเพื่อควบคุมคุณภาพสินเชื่อของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะกลุ่มบ้านราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท หรือผู้ที่ไม่มีรายได้ต่ำกว่า 25,000 บาทต่อเดือน เนื่องจากเป็นกลุ่มที่มีปัญหาภาระหนี้สูงขึ้น ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่ปรับเพิ่มขึ้นทำให้ค่าวงผ่อนบ้านเพิ่มขึ้น ส่งผลให้การขอสินเชื่อไม่ผ่านการอนุมัติมากขึ้น ซึ่งมีกระทบต่อภาวะการขายบ้านในตลาดมาก โดยบริษัทขายบ้านฝากได้ลดลงในทุกระดับราคา



ยกเว้นบ้านฝากระดับราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป โดยบ้านฝากระดับราคาน้อยกว่า 3 ล้านบาท ขายได้ลดลงจำนวน 47 หลัง จาก 72 หลัง ในปี 2566 เป็น 25 หลัง ในปี 2567 บ้านฝากระดับราคา 3 ล้านบาท - น้อยกว่า 10 ล้านบาท ขายได้ลดลงจำนวน 33 หลัง จาก 77 หลัง ในปี 2566 เป็น 44 หลัง ในปี 2567

ในปี 2568 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจบ้านฝากระดับราคา 5.04 ล้านบาท ลดลงจำนวน 3.99 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 44.19 เมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 9.03 ล้านบาท สาเหตุมาจากบริษัทขายบ้านมือสองที่รับฝากขายได้จำนวนลดลงจาก 71 หลัง ในปี 2567 เป็น 30 หลัง ในปี 2568 หรือลดลงจำนวน 41 หลัง โดยค่านายหน้าจากการรับฝากขายบ้านเฉลี่ยต่อหลังในปี 2568 เท่ากับประมาณ 0.17 ล้านบาทต่อหลัง เพิ่มขึ้นจากปี 2567 ที่ประมาณ 0.04 ล้านบาทต่อหลัง ซึ่งการลดลงของจำนวนบ้านฝากระดับราคาที่ขายได้ดังกล่าว มีสาเหตุหลักมาจากสภาวะการณ์การชะลอตัวในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่ฟื้นตัว ภาวะค่าครองชีพที่สูงขึ้นส่งผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง ความเข้มงวดและเพิ่มความระมัดระวังเพื่อควบคุมคุณภาพสินเชื่อของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะกลุ่มบ้านราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท หรือผู้ที่ไม่มีรายได้ต่ำกว่า 25,000 บาทต่อเดือน เนื่องจากเป็นกลุ่มที่มีปัญหาภาระหนี้สูงขึ้น ส่งผลให้การขอสินเชื่อไม่ผ่านการอนุมัติมากขึ้น ซึ่งมีกระทบต่อภาวะการขายบ้านในตลาดมาก โดยบ้านฝากระดับราคาน้อยกว่า 3 ล้านบาท ขายได้ลดลงจำนวน 18 หลัง จาก 25 หลัง ในปี 2567 เป็น 7 หลัง ในปี 2568 บ้านฝากระดับราคา 3 ล้านบาท - น้อยกว่า 10 ล้านบาท ขายได้ลดลงจำนวน 23 หลัง จาก 44 หลัง ในปี 2567 เป็น 21 หลัง ในปี 2568

ทั้งนี้ บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากธุรกิจบ้านฝากระดับราคาต่อรายได้รวม ในปี 2566 - 2568 คิดเป็นร้อยละ 1.36 ร้อยละ 0.79 และร้อยละ 0.80 ตามลำดับ ซึ่งเป็นสัดส่วนที่น้อยมากเมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากธุรกิจบ้านเดี่ยว และรายได้จากธุรกิจบ้านจัดสรร โดยค่านายหน้าจากการขายบ้านได้ส่วนใหญ่มีอัตราประมาณร้อยละ 3 ของราคาขายบ้าน อย่างไรก็ตาม การขายบ้านมือสองในกลุ่มนี้เป็นขายตามสภาพเดิมของบ้านที่ถูกค่านายหน้าฝากขาย โดยที่บริษัทไม่ได้เข้าไปปรับปรุงหรือตกแต่งบ้านก่อนขาย ทำให้การขายบ้านในกลุ่มนี้บริษัทใช้เงินทุนต่ำสุด และมีความเสี่ยงในการดำเนินงานต่ำสุด

### 1.3) รายได้จากธุรกิจบ้านจัดสรร / บ้านมือสองตกแต่งใหม่ (ทรัพย์สินของบริษัท)

ในปี 2566-2568 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจบ้านจัดสรรซึ่งเป็นบ้านมือสองตกแต่งใหม่ ที่บริษัทรับซื้อมาแล้วนำไปปรับปรุง ทำการตลาดและขายจำนวน 224.48 ล้านบาท 249.17 ล้านบาท และ 132.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.09 ร้อยละ 21.81 และร้อยละ 21.01 ของรายได้รวม ตามลำดับ โดยบ้านจัดสรรที่บริษัทขายได้ในปี 2566-2568 มีจำนวน 38 หลัง 33 หลัง และ 19 หลัง ตามลำดับ มีระดับราคาขายเฉลี่ยต่อหลังประมาณ 5.91 ล้านบาท 7.55 ล้านบาท และ 6.96 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

บ้านจัดสรร จำนวนบ้านที่ขายได้ (หลัง) และรายได้จากการขาย (ล้านบาท) แยกตามระดับราคาขายบ้าน	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	จำนวนหลัง	ล้านบาท	จำนวนหลัง	ล้านบาท	จำนวนหลัง	ล้านบาท
น้อยกว่า 3 ล้านบาท	1	1.99	-	-	-	-
3 ล้านบาท - น้อยกว่า 5 ล้านบาท	13	50.39	9	36.40	3	10.63
5 ล้านบาท - น้อยกว่า 10 ล้านบาท	23	161.20	19	126.97	13	83.96
10 ล้านบาทขึ้นไป	1	10.90	5	85.80	3	37.65
<b>รวม</b>	<b>38</b>	<b>224.48</b>	<b>33</b>	<b>249.17</b>	<b>19</b>	<b>132.24</b>
<b>ราคาขายเฉลี่ยต่อหลัง</b>		<b>5.91</b>		<b>7.55</b>		<b>6.96</b>

ในปี 2567 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจบ้านจัดสรรจำนวน 249.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 24.69 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.00 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 224.48 ล้านบาท สาเหตุมาจากบ้านจัดสรรที่บริษัทขายได้มีขนาดใหญ่ขึ้นและมีระดับราคาขายเฉลี่ยต่อหลังสูงขึ้น โดยเฉพาะมีการขายบ้านจัดสรรที่มีระดับราคาเกิน 10 ล้านบาท ได้เพิ่มขึ้นจาก 1 หลัง ในปี 2566 เป็น 5 หลัง ในปี 2567 ซึ่งในจำนวนนี้มีการขายบ้านจัดสรรหลังแรกที่มีระดับราคาเกิน 20 ล้านบาท โดยบ้านจัดสรรที่ขายได้ในปี 2567 มีจำนวน 33 หลัง ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2566 ที่ขายบ้านจัดสรรได้จำนวน 38 หลัง แต่มีระดับราคาขายเฉลี่ยต่อหลังเท่ากับ 7.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2566 ที่เท่ากับ 5.91 ล้านบาท โดยบ้านจัดสรรที่ขายส่วนใหญ่ยังคงเป็นบ้านระดับราคา 5 ล้านบาท - น้อยกว่า 10 ล้านบาท

ในปี 2568 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจบ้านจัดสรรจำนวน 132.24 ล้านบาท ลดลงจำนวน 116.93 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 46.93 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 249.17 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากสภาวะการณ์การชะลอตัวในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่ฟื้นตัว ภาวะค่าครองชีพที่สูงขึ้นส่งผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง ความเข้มงวดและเพิ่มความระมัดระวังเพื่อควบคุมคุณภาพสินเชื่อของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยบ้านจัดสรรที่ขายได้ในปี 2568 มีจำนวน 19 หลัง ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2567 ที่ขายบ้านจัดสรรได้จำนวน 33 หลัง

แต่มีระดับราคาขายเฉลี่ยต่อหลังเท่ากับ 6.96 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2567 ที่เท่ากับ 7.55 ล้านบาท โดยบ้านดัดที่ขายส่วนใหญ่ยังคงเป็นบ้านระดับราคา 5 ล้านบาท - น้อยกว่า 10 ล้านบาท

**1.4) รายได้จากธุรกิจอื่น** ในปี 2568 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจอื่นร้อยละ 27.16 ซึ่งแม้ยังมีสัดส่วนไม่มากนัก แต่เป็นส่วนหนึ่งของการขยายบริการเพิ่มเติมเพื่อสนับสนุนโครงสร้างรายได้ในระยะถัดไป

## 2) รายได้อื่น

ในปี 2567 บริษัทมีรายได้อื่นจำนวน 1.07 ล้านบาท ลดลงจำนวน 0.98 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 47.80 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 2.05 ล้านบาท สาเหตุมาจากการลดลงของรายได้ค่าจัดอบรมตัวแทนนายหน้าอิสระจำนวน 0.66 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 84.62 จากจำนวน 0.78 ล้านบาท ในปี 2566 เป็นจำนวน 0.12 ล้านบาท ในปี 2567 การลดลงของรายได้ค่าปรับจากการยึดเงินจองบ้านที่ลูกค้าผิดสัญญาจำนวน 0.15 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 26.79 จากจำนวน 0.56 ล้านบาท ในปี 2566 เป็นจำนวน 0.41 ล้านบาท ในปี 2567 การลดลงของกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินจำนวน 0.12 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 70.59 จากจำนวน 0.17 ล้านบาท ในปี 2566 เป็นจำนวน 0.05 ล้านบาท ในปี 2567 และการลดลงของรายได้อื่น ๆ จำนวน 0.05 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.26 จากจำนวน 0.54 ล้านบาท ในปี 2566 เป็นจำนวน 0.49 ล้านบาท ในปี 2567 ทั้งนี้ ในปี 2568 บริษัทมีรายได้อื่นจำนวน 1.02 ล้านบาท ลดลงจำนวน 0.05 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.67 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 1.07 ล้านบาท สาเหตุมาจากการลดลงของรายได้ค่าปรับจากการยึดเงินจองบ้านที่ลูกค้าผิดสัญญาจำนวน 0.12 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 28.67 จากจำนวน 0.41 ล้านบาท ในปี 2567 เป็นจำนวน 0.15 ล้านบาท ในขณะที่การเพิ่มขึ้นของกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินจำนวน 0.10 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 118.52 จากจำนวน 0.05 ล้านบาท ในปี 2567 เป็นจำนวน 0.05 ล้านบาท ในปี 2568

## ค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่ายรวมของบริษัทประกอบด้วย ต้นทุนขายและบริการ ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร โดยในปี 2566 - 2568 บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 1,279.92 ล้านบาท 1,090.53 ล้านบาท และ 651.61 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน (189.39) ล้านบาท และ (438.92) ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ (14.80) และร้อยละ (40.25) ในปี 2567 - 2568 ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนขายและบริการ	1,185.92	90.28	1,017.29	89.04	583.18	92.67
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	37.15	2.83	28.31	2.48	21.11	3.35
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	56.85	4.33	44.93	3.93	47.37	7.53
ผลขาดทุน (กำไร) อื่น	0.00	0.00	0.00	0.00	(0.05)	(0.01)
ค่าใช้จ่ายรวม	1,279.92	97.44	1,090.53	95.45	651.61	103.55
รายได้รวม	1,313.59	100.00	1,142.46	100.00	629.29	100.00
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน <sup>1/</sup>	33.67	2.56	51.93	4.55	(22.32)	(3.55)
และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน <sup>2/</sup>						

## หมายเหตุ:

<sup>1/</sup> กำไรจากการดำเนินงาน เท่ากับ รายได้รวม หักด้วย ต้นทุนขายและบริการ ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร

<sup>2/</sup> อัตรากำไรจากการดำเนินงาน เท่ากับ กำไรจากการดำเนินงาน / รายได้รวม

ในปี 2567 ค่าใช้จ่ายรวมของบริษัทมีจำนวน 1,090.53 ล้านบาท ลดลงจำนวน 189.39 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 14.80 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 1,279.92 ล้านบาท การลดลงของค่าใช้จ่ายรวมดังกล่าวมีสาเหตุหลักมาจาก 1) การลดลงของต้นทุนขายและบริการจำนวน 168.63 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายและบริการที่ลดลง 2) การลดลงของต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 8.84 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการลดลงของค่าใช้จ่ายพนักงานฝ่ายขาย ฝ่ายการตลาด และฝ่ายบริหารตัวแทนจำนวน 6.28 ล้านบาท จากการลาออกของพนักงาน ซึ่ง ณ สิ้นปี 2567 บริษัทมีพนักงานฝ่ายขาย ฝ่ายการตลาดและฝ่ายบริหารตัวแทนรวมจำนวน 25 คน ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 ที่มีจำนวนรวม 35 คน ซึ่งบริษัทไม่ได้มีการรับพนักงานใหม่ทดแทนเท่ากับจำนวนที่ลาออก สอดคล้องกับแนวทางการปรับลดกำลังคนให้เหมาะสมกับภาวะตลาดและแผนดำเนินงานของบริษัทในปี 2567 ประกอบกับการปรับลดเงินเดือน เดือนพฤษภาคม - กันยายน 2567 ของ

พนักงานระดับผู้จัดการส่วน (1 คน) ตามแผนการปรับลดเงินเดือนผู้บริหารและพนักงานระดับผู้จัดการบางรายโดยสมัครใจเป็นการชั่วคราว และการปรับโครงสร้างค่าตอบแทนพนักงานขาย โดยปรับลดเงินเดือนและเพิ่มอัตราค่า佣หน้จากการขายบ้าน (Sale Commission) เพื่อกระตุ้นการขายให้มากขึ้น ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเงินเดือนพนักงานขายลดลงประมาณ 0.22 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทมีค่านายหน้าโดยรวมลดลงเนื่องจากบ้านที่ขายได้มีจำนวนลดลง นอกจากนี้ มีการลดลงของค่าใช้จ่ายในการทำตลาดและประชาสัมพันธ์จำนวน 2.49 ล้านบาท และ 3) การลดลงของค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 11.92 ล้านบาท เนื่องจากการลดลงของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานจากการลาออกของพนักงานฝ่ายสนับสนุน ซึ่ง ณ สิ้นปี 2567 บริษัทมีพนักงานฝ่ายสนับสนุนรวมจำนวน 59 คน ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 ที่มีจำนวนรวม 80 คน และการปรับลดเงินเดือน เดือนพฤษภาคม - กันยายน 2567 ของพนักงานระดับผู้จัดการฝ่ายและผู้จัดการส่วน (3 คน) ตามแผนการปรับลดเงินเดือนผู้บริหารและพนักงานระดับผู้จัดการบางรายโดยสมัครใจเป็นการชั่วคราวและการปรับเปลี่ยนโครงสร้างค่าตอบแทนพนักงานจัดห้บ้าน (Listing) โดยการปรับลดเงินเดือน ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเงินเดือนของพนักงานจัดห้บ้านลดลงประมาณ 1.28 ล้านบาท และการลดลงของค่าตอบแทนผู้บริหารจากการปรับลดเงินเดือน เดือนพฤษภาคม - กันยายน 2567 ของผู้บริหาร (5 คน) ตามแผนการปรับลดเงินเดือนผู้บริหารและพนักงานระดับผู้จัดการบางรายโดยสมัครใจเป็นการชั่วคราว รวมทั้งการลดลงของค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ เช่น ค่าตรวจสอบระบบการควบคุมภายใน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย เป็นต้น

ในปี 2568 ค่าใช้จ่ายรวมของบริษัทมีจำนวน 651.61 ล้านบาท ลดลงจำนวน 438.92 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 40.25 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 1,090.53 ล้านบาท การลดลงของค่าใช้จ่ายรวมดังกล่าวมีสาเหตุหลักมาจาก 1) การลดลงของต้นทุนขายและบริการจำนวน 434.11 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายและบริการที่ลดลง 2) การลดลงของต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 7.20 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการลดลงของค่าใช้จ่ายในการทำตลาด เช่น ค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 1.09 ล้านบาท ในขณะที่มีการลดลงของค่าใช้จ่ายพนักงานฝ่ายขาย ฝ่ายการตลาด และฝ่ายบริหารตัวแทนจำนวน 3.46 ล้านบาท เนื่องจากจำนวนพนักงานฝ่ายขายลดลง ประกอบกับจำนวนบ้านที่ขายได้ในปี 2568 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2567 บริษัทจึงมีการจ่ายค่านายหน้าลดลง 2.94 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของการจัดกิจกรรมและการประชาสัมพันธ์จำนวน 0.20 ล้านบาท

ทั้งนี้ ในปี 2566 - 2568 บริษัทมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อรายได้รวมร้อยละ 97.44 ร้อยละ 95.45 และร้อยละ 103.55ตามลำดับ และมีกำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานในปี 2566 - 2568 จำนวนเท่ากับ 33.67 ล้านบาท 51.93 ล้านบาท และ (22.32) คิดเป็นอัตรากำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานเท่ากับร้อยละ 2.56 ร้อยละ 4.55 และร้อยละ (3.55) ตามลำดับ

#### ต้นทุนขายและบริการ และกำไรขั้นต้น

ต้นทุนขายและบริการที่สำคัญของบริษัท ประกอบด้วย ต้นทุนค่าบ้านแบบเป็นตัวการ ต้นทุนค่าซื้อบ้านมือสองเข้ามาปรับปรุง ต้นทุนในการปรับปรุงบ้านมือสอง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายรีโนเวท ค่านายหน้าในการหาบ้านเช่า ค่าไฟฟ้าและค่าน้ำประปาในระหว่างการปรับปรุงบ้าน และค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน ณ สำนักงานที่ดิน เป็นต้น โดยในปี 2566 - 2568 บริษัทมีต้นทุนขายและบริการจำนวน 1,185.92 ล้านบาท 1,017.29 ล้านบาท และ 583.18 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 168.63 ล้านบาท และ 434.11 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 14.22 และร้อยละ 42.67 ในปี 2566 - 2568 ตามลำดับ โดยบริษัทมีสัดส่วนต้นทุนขายและบริการต่อรายได้จากการขายและบริการเท่ากับร้อยละ 90.42 ร้อยละ 89.13 และร้อยละ 51.09 ในปี 2566 - 2568 ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายและบริการ	1,311.54	100.00	1,141.39	100.00	628.27	100.00
ต้นทุนขายและบริการ	1,185.92	90.42	1,017.29	89.13	583.18	92.82
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>125.62</b>	<b>9.58</b>	<b>124.10</b>	<b>10.87</b>	<b>45.09</b>	<b>7.18</b>

ในปี 2567 บริษัทมีต้นทุนขายและบริการจำนวน 1,017.29 ล้านบาท ลดลงจำนวน 168.63 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 14.22 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 1,185.92 ล้านบาท ซึ่งการลดลงของต้นทุนขายและบริการดังกล่าวเป็นไปตามจำนวนบ้านมือสองที่ขายได้ลดลง โดยมีสาเหตุหลักมาจากต้นทุนขายจากธุรกิจบ้านแต่งที่ลดลงจำนวน 175.22 ล้านบาท สอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากธุรกิจบ้านแต่ง เนื่องจากจำนวนบ้านแต่งที่ขายได้ในปี 2567 มีจำนวน 150 หลัง ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนที่ขายได้ 204 หลัง และต้นทุนบริการจากธุรกิจบ้านฝากลดลงจำนวน 0.30 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการบริการจากธุรกิจบ้านฝาก เนื่องจากจำนวนบ้านฝากที่ขายได้ในปี 2567 มีจำนวน 71 หลัง ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนที่ขายได้ 151 หลัง ในขณะที่ต้นทุนขายบ้านดัดเพิ่มขึ้นจำนวน 6.89 ล้านบาท ถึงแม้จำนวนบ้านดัดที่ขายได้ในปี 2567 มีจำนวน 33 หลัง ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 ที่ขายได้ 38 หลัง แต่เนื่องจากบ้านดัดที่ขายได้เป็นบ้านที่มีขนาดใหญ่ขึ้นและมีราคาขายเฉลี่ยต่อหลังสูงขึ้น โดยเฉพาะการขายบ้านดัดหลังใหญ่ที่มีระดับราคาขาย 10 ล้านบาทขึ้นไป ได้เพิ่มขึ้นจาก 1 หลัง ในปี 2566 เป็น 5 หลัง ในปี 2567 และในจำนวนนี้มีการขายบ้านดัดหลังแรกที่มีระดับราคาเกิน 20 ล้านบาท

ในปี 2568 บริษัทมีต้นทุนขายและบริการจำนวน 583.18 ล้านบาท ลดลงจำนวน 434.11 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 42.67 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 1,017.29 ล้านบาท ซึ่งการลดลงของต้นทุนขายและบริการดังกล่าวเป็นไปตามจำนวนบ้านมือสองที่ขายได้ลดลง โดยมีสาเหตุหลักมาจากต้นทุนขายจากธุรกิจบ้านแต่งที่ลดลงจำนวน 353.04 ล้านบาท สอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากธุรกิจบ้านแต่งเนื่องจากจำนวนบ้านแต่งที่ขายได้ในปี 2568 มีจำนวน 82 หลัง ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนที่ขายได้ 150 หลัง และต้นทุนบริการจากธุรกิจบ้านฝากลดลงจำนวน 0.10 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการบริการจากธุรกิจบ้านฝาก เนื่องจากจำนวนบ้านฝากที่ขายได้ในปี 2568 มีจำนวน 30 หลัง ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนที่ขายได้ 71 หลัง และต้นทุนขายบ้านดัดลดลงจำนวน 81.56 ล้านบาท สอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากธุรกิจบ้านดัด เนื่องจากจำนวนบ้านดัดที่ขายได้ในปี 2568 มีจำนวน 19 หลัง ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนที่ขายได้ 33 หลัง

#### กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้น (ล้านบาท) อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	ปี 2566		ปี 2567		2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ธุรกิจบ้านแต่ง	82.72	7.74	71.93	8.14	31.96	6.52
ธุรกิจบ้านฝาก	17.41	97.48	8.88	98.34	4.99	99.01
ธุรกิจบ้านดัด	25.49	11.36	43.29	17.37	7.92	5.99
ธุรกิจรีโนเวท	-	-	-	-	0.22	27.16
<b>รวม</b>	<b>125.62</b>	<b>9.58</b>	<b>124.10</b>	<b>10.87</b>	<b>45.09</b>	<b>7.18</b>

#### อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจบ้านแต่ง

ในปี 2566 - 2568 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจบ้านแต่งเท่ากับ ร้อยละ 7.74 ร้อยละ 8.14 และร้อยละ 6.52 ตามลำดับ ในปี 2567 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจบ้านแต่งร้อยละ 8.14 เพิ่มขึ้นจากปี 2566 ที่เท่ากับร้อยละ 7.74 โดยในปี 2567 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากการขายบ้านแต่งเฉลี่ยต่อหลังเท่ากับ 0.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนที่เท่ากับ 0.41 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.07) โดยที่ราคาขายบ้านแต่งเฉลี่ยต่อหลังเท่ากับ 5.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2566 ที่เท่ากับ 5.24 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.40) อย่างไรก็ตาม ในสภาพตลาดที่มีการแข่งขันสูง ประกอบกับการขายบ้านแต่งในบางทำเลได้รับผลกระทบจากการปรับลดราคาขายของบ้านมือหนึ่งในโครงการใหม่ ทำให้การขายบ้านแต่งทำได้ยากขึ้นและขายได้ช้าลง ดังนั้น เพื่อให้การขายบ้านแต่งทันตามกำหนดอายุสัญญาบริการและลดความเสี่ยงจากการที่จะต้องรับซื้อบ้านแต่งเข้ามา ทำให้ในบางช่วงเวลาบริษัทอาจต้องปรับลดราคาขายบ้านแต่งลงหรืออาจมีการขายขาดทุนในบางหลัง แต่ทั้งนี้บริษัทให้ความสำคัญกับการรักษาอัตรากำไรขั้นต้นโดยรวม และได้เพิ่มความเข้มงวดในการคัดเลือกบ้านที่จะรับเข้าตกแต่งเป็นพิเศษ โดยเน้นทรัพย์สินที่มีศักยภาพและให้ผลตอบแทนสูง เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะการแข่งขันและความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว ในปี 2568 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจบ้านแต่งร้อยละ 6.52 ลดลงจากปี 2567 ที่เท่ากับร้อยละ 7.74

#### อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจบ้านฝาก

ในปี 2566 - 2568 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจบ้านฝากเท่ากับร้อยละ 97.48 ร้อยละ 98.34 และร้อยละ 99.01 ตามลำดับ อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจบ้านฝากใกล้เคียงกันในแต่ละปีเนื่องจากบริษัทรับรู้รายได้จากบริการเฉพาะค่านายหน้าและบันทึกต้นทุนบริการซึ่งมีจำนวนน้อย ได้แก่ ค่าจ้างดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน เป็นต้น ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจบ้านฝากค่อนข้างสูง หรือประมาณร้อยละ 97-99

#### อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจบ้านดัด

ในปี 2566 - 2568 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจบ้านดัดเท่ากับร้อยละ 11.36 ร้อยละ 17.37 และร้อยละ 5.99 ตามลำดับ ในปี 2567 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจบ้านดัดร้อยละ 17.37 เพิ่มขึ้นจากปี 2566 ที่เท่ากับร้อยละ 11.36 สาเหตุหลักมาจากบริษัทเน้นการขายบ้านดัดที่มีขนาดใหญ่ขึ้น โดยบ้านดัดที่มีราคาขาย 10 ล้านบาทขึ้นไป เพิ่มขึ้นจาก 1 หลัง ในปี 2566 เป็น 5 หลัง ในปี 2567 บริษัทสามารถทำอัตรากำไรได้ดี ประกอบกับบ้านดัดที่ขายได้บางหลังมีอัตรากำไรขั้นต้นสูง เนื่องจากมีต้นทุนค่อนข้างถูกจากการขายบ้านดัดที่บริษัทประมูลได้จากกรมบังคับคดี โดยในปี 2566 บริษัทขายบ้านดัดที่มาจากกรมบังคับคดีจำนวน 9 หลัง (คิดเป็นร้อยละ 23.68 ของบ้านดัดที่ขายได้) ในขณะที่ปี 2567 บริษัทขายบ้านดัดที่มาจากกรมบังคับคดีจำนวน 14 หลัง (คิดเป็นร้อยละ 42.42 ของบ้านดัดที่ขายได้) ถึงแม้บริษัทมีการปรับลดราคาขายบ้านดัดบางหลังด้านนโยบายที่กำหนด เนื่องจากเป็นบ้านที่ขายมาเป็นเวลานานแล้ว เพื่อให้มีเงินทุนกลับเข้ามา โดยในปี 2567 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากการขายบ้านดัดเฉลี่ยต่อหลังเท่ากับ 1.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2566 ที่เท่ากับ 0.67 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 95.52) โดยที่ราคาขายบ้านดัดเฉลี่ยต่อหลังเท่ากับ 7.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2566 ที่เท่ากับ 5.91 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 27.75) ในปี 2566 - 2568 บริษัทมีกำไรขั้นต้นรวมจำนวน 125.62 ล้านบาท 124.10 ล้านบาท และ 45.09 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน

1.52 ล้านบาท และ 26.22 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.21 และร้อยละ 21.13 ในปี 2567 - 2568 ตามลำดับ โดยบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 9.58 ร้อยละ 10.87 และ 7.18 ในปี 2566 - 2568 ตามลำดับ

ในปี 2566 - 2568 บริษัทมีกำไรขั้นต้นรวมจำนวน 125.62 ล้านบาท 124.10 ล้านบาท และ 45.09 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 1.52 ล้านบาท และ 26.22 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.21 และร้อยละ 21.13 ในปี 2567 - 2568 ตามลำดับ โดยบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 9.58 ร้อยละ 10.87 และ 7.18 ในปี 2566 - 2568 ตามลำดับ ในปี 2567 บริษัทมีกำไรขั้นต้นรวมจำนวน 124.10 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.52 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.21 จากปี 2566 ที่มีจำนวนรวม 125.62 ล้านบาท สาเหตุมาจากการลดลงของกำไรขั้นต้นจากธุรกิจบ้านแต่งจำนวน 10.79 ล้านบาท และการลดลงของกำไรขั้นต้นจากธุรกิจบ้านฝากจำนวน 8.53 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการจำนวนบ้านที่ขายได้ลดลง ในขณะที่กำไรขั้นต้นจากธุรกิจบ้านตัดเพิ่มขึ้นจำนวน 17.80 ล้านบาท จากการขายบ้านที่มีขนาดใหญ่ขึ้นและราคาขายเฉลี่ยเพิ่มสูงขึ้น ทั้งนี้ ในปี 2568 บริษัทมีกำไรขั้นต้นรวมจำนวน 45.09 ล้านบาท ลดลงจำนวน 26.22 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21.13 จากปี 2567 ที่มีจำนวนรวม 124.10 ล้านบาท สาเหตุมาจากการลดลงของกำไรขั้นต้นจากธุรกิจบ้านแต่งจำนวน 39.97 ล้านบาท และการลดลงของกำไรขั้นต้นจากธุรกิจบ้านฝากจำนวน 3.89 ล้านบาท รวมถึงกำไรขั้นต้นจากธุรกิจบ้านตัดจำนวน 35.37 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการจำนวนบ้านที่ขายได้ลดลง

**ต้นทุนในการจัดจำหน่าย** ต้นทุนในการจัดจำหน่ายของบริษัทในปี 2566 - 2568 มีจำนวน 37.15 ล้านบาท 28.31 ล้านบาท และ 21.11 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 8.84 ล้านบาท และ 7.20 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 23.80 และร้อยละ 25.43 ในปี 2567 - 2568 โดยบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายคิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้รวมเท่ากับร้อยละ 2.83 ร้อยละ 2.48 และร้อยละ 3.35 ในปี 2566 - 2568 ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายพนักงานฝ่ายขาย ฝ่ายการตลาด และฝ่ายบริหารตัวแทน	29.48	79.36	23.20	81.97	17.06	80.82
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1.58	4.24	1.50	5.29	0.35	1.65
ค่าใช้จ่ายในการตลาด	6.09	16.40	3.61	12.74	3.70	17.53
<b>ต้นทุนในการจัดจำหน่ายรวม</b>	<b>37.15</b>	<b>100.00</b>	<b>28.31</b>	<b>100.00</b>	<b>21.11</b>	<b>100.00</b>

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงานฝ่ายขายฝ่ายการตลาดและฝ่ายบริหารตัวแทน ค่าใช้จ่ายในการขาย และค่าใช้จ่ายในการตลาด เป็นต้น ในปี 2567 บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 28.31 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 37.15 ล้านบาท ลดลงจำนวน 8.84 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 23.80 สาเหตุมาจากการลดลงของค่าใช้จ่ายพนักงานฝ่ายขาย ฝ่ายการตลาด และฝ่ายบริหารตัวแทนจำนวน 6.28 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21.30 จากการลาออกของพนักงาน ซึ่ง ณ สิ้นปี 2567 บริษัทมีพนักงานฝ่ายขาย ฝ่ายการตลาด และฝ่ายบริหารตัวแทนรวมจำนวน 25 คน ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 ที่มีจำนวนรวม 35 คน เนื่องจากพนักงานสมัครใจลาออก ซึ่งบริษัทไม่ได้มีการรับพนักงานใหม่ทดแทนเท่ากับจำนวนที่ลาออก สอดคล้องกับแนวทางการปรับลดกำลังคนให้เหมาะสมกับภาวะตลาดและแผนดำเนินงานของบริษัทในปี 2567 โดยพนักงานที่เหลืออยู่เพียงพอสำหรับแผนดำเนินงานดังกล่าว โดยบริษัทเน้นการควบคุมค่าใช้จ่าย ลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็น จัดสรรกำลังพลให้เหมาะสมกับขนาดธุรกิจ ประกอบกับการปรับลดเงินเดือน เดือนพฤษภาคม - กันยายน 2567 ของพนักงานระดับผู้จัดการส่วน (1 คน) ตามแผนการปรับลดเงินเดือนผู้บริหารและพนักงานระดับผู้จัดการบางรายโดยสมัครใจ เป็นการชั่วคราว และการปรับเปลี่ยนโครงสร้างค่าตอบแทนพนักงานขาย โดยการปรับลดเงินเดือนและเพิ่มอัตราค่านายหน้าจากการขายบ้านให้สูงขึ้นเพื่อกระตุ้นการขายให้มากขึ้น ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเงินเดือนของพนักงานขายลดลงประมาณ 0.22 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทมีค่านายหน้าโดยรวมลดลงเนื่องจากจำนวนบ้านที่ขายได้ลดลง นอกจากนี้ มีการลดลงของค่าใช้จ่ายในการทำการตลาดและประชาสัมพันธ์จำนวน 2.48 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 40.72 จากการลดลงของการจัดกิจกรรมและการประชาสัมพันธ์บริษัท

ในปี 2568 บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 21.11 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 28.31 ล้านบาท ลดลงจำนวน 7.20 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 25.43 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของค่าใช้จ่ายในการตลาด เช่น ค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 1.09 ล้านบาท ในขณะที่มีการลดลงของค่าใช้จ่ายพนักงานฝ่ายขาย ฝ่ายการตลาด และฝ่ายบริหารตัวแทนจำนวน 3.46 ล้านบาท เนื่องจากจำนวนพนักงานฝ่ายขายลดลง ประกอบกับจำนวนบ้านที่ขายได้ในปี 2568 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2567 บริษัทจึงมีการจ่ายค่านายหน้าลดลง 2.94 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของการจัดกิจกรรมและการประชาสัมพันธ์จำนวน 0.20 ล้านบาท

จากภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ยังมีความท้าทาย บริษัทได้ทบทวนและปรับกลยุทธ์การดำเนินงาน โดยมุ่งเน้นการควบคุมค่าใช้จ่าย ลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็น และจัดสรรกำลังบุคลากรให้เหมาะสมกับขนาดธุรกิจ พร้อมทั้งปรับโครงสร้างค่าตอบแทนของตัวแทนขายอิสระและ

พนักงานขายเพื่อกระตุ้นประสิทธิภาพในการขายทรัพย์สิน รวมถึงให้ความสำคัญกับการคัดเลือกทรัพย์สินที่มีศักยภาพและมีความต้องการของตลาดในทำเลที่เหมาะสม เพื่อเพิ่มโอกาสในการจำหน่ายและลดระยะเวลาการถือครองทรัพย์สินของบริษัท

ณ สิ้นปี 2568 บริษัทมีตัวแทนขายอิสระ (Agent) ที่คงสถานภาพเป็นตัวแทนและมีผลงานการรับฝากทรัพย์สิน และ/หรือ การขายทรัพย์สิน ภายในระยะเวลาของสัญญาอย่างต่อเนื่องจำนวน 149 คน ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2567 ที่มีจำนวน 169 คน อย่างไรก็ตาม บริษัทพิจารณาว่า จำนวนตัวแทนขายอิสระที่มีอยู่เพียงพอสำหรับการรองรับการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน โดยการลดลงดังกล่าวเป็นการลดลงในเชิงปริมาณ อันเป็นผลจากการปรับแนวทางการเปิดรับตัวแทนขายใหม่ให้สอดคล้องกับสถานะตลาดและแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัท

นอกจากนี้ บริษัทได้ดำเนินการเพิ่มประสิทธิภาพการขายผ่านการปรับโครงสร้างค่าคอมมิชชั่นของตัวแทนขายอิสระ รวมถึงการนำเครื่องมือวิเคราะห์ข้อมูล เช่น โปรแกรม Power BI มาใช้สนับสนุนการบริหารจัดการข้อมูลทรัพย์สินและการนำเสนอทรัพย์สินแก่ลูกค้า ตลอดจนการพัฒนาช่องทางการตลาดผ่านสื่อดิจิทัลและแพลตฟอร์มออนไลน์ เพื่อเพิ่มโอกาสในการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและสนับสนุนการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทในปี 2566 - 2568 มีจำนวน 56.85 ล้านบาท 44.93 ล้านบาท และ 47.37 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น/(ลดลง) จำนวน (11.92) ล้านบาท และ 2.44 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น/(ลดลง) ร้อยละ (20.97) และร้อยละ 5.43 ในปี 2567 - 2568 โดยบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเป็นสัดส่วนต่อรายได้รวมเท่ากับร้อยละ 4.33 ร้อยละ 3.93 และร้อยละ 7.53 ในปี 2566 - 2568 ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	10.29	18.10	7.20	16.05	10.01	21.13
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	25.90	45.56	18.12	40.37	16.18	34.17
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายทรัพย์สิน	3.14	5.52	5.81	12.95	4.93	10.41
ค่าที่ปรึกษา	8.72	15.34	7.39	16.46	5.32	11.24
ค่าหลังการขายและประมาณการหนี้สินงานหลังการขาย	0.72	1.27	0.64	1.42	(0.38)	(0.81)
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์	-	-	0.26	0.58	2.03	4.28
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์	-	-	-	-	2.38	5.03
อื่นๆ	8.08	14.21	5.51	12.27	6.90	14.56
<b>ค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม</b>	<b>56.85</b>	<b>100.00</b>	<b>44.93</b>	<b>100.00</b>	<b>47.37</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ : ค่าที่ปรึกษา ประกอบด้วย ค่าสอบบัญชี ค่าตรวจสอบระบบควบคุมภายใน ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานส่วนสนับสนุน ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายทรัพย์สิน ค่าที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ค่าบริการหลังการขายและประมาณการหนี้สินงานบริการหลังการขาย และอื่น ๆ เป็นต้น โดยในปี 2567 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 44.93 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 56.85 ล้านบาท ลดลงจำนวน 11.92 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 20.97 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของค่าใช้จ่ายพนักงานจำนวน 7.78 ล้านบาท เนื่องจากจำนวนพนักงานฝ่ายสนับสนุนลดลงจากการลาออกของพนักงาน ซึ่ง ณ สิ้นปี 2567 บริษัทมีพนักงานฝ่ายสนับสนุนรวมจำนวน 59 คน ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 ที่มีจำนวนรวม 80 คน และการปรับลดเงินเดือน เดือนพฤษภาคม - กันยายน 2567 ของพนักงานระดับผู้จัดการฝ่ายและผู้จัดการส่วน (3 คน) ตามแผนการปรับลดเงินเดือนผู้บริหารและพนักงานระดับผู้จัดการบางรายโดยสมัครใจเป็นการชั่วคราวฯ การปรับเปลี่ยนโครงสร้างค่าตอบแทนพนักงานจัดหาบ้าน (Listing) โดยการปรับลดเงินเดือน ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเงินเดือนพนักงานจัดหาบ้านลดลงประมาณ 1.28 ล้านบาท การลดลงของค่าตอบแทนผู้บริหารจากการปรับลดเงินเดือน เดือนพฤษภาคม - กันยายน 2567 ของผู้บริหาร (5 คน) ตามแผนการปรับลดเงินเดือนผู้บริหารและพนักงานระดับผู้จัดการบางรายโดยสมัครใจเป็นการชั่วคราวฯ และการลดลงของค่าที่ปรึกษาจำนวน 1.33 ล้านบาท เนื่องจากการลดลงของค่าตรวจสอบระบบควบคุมภายใน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย เป็นต้น ในขณะที่บริษัทมีค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายทรัพย์สินเพิ่มขึ้นจำนวน 2.67 ล้านบาท เนื่องจากการย้ายสำนักงานใหม่ทำให้มีค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและทรัพย์สินที่บริษัทลงทุนเพิ่มเติมในระหว่างปีเพิ่มขึ้น

ในปี 2568 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 47.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 ซึ่งมีจำนวน 44.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.43 การเพิ่มขึ้นดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารจำนวน 2.81 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการเพิ่มขึ้นตามจำนวนครั้งของการประชุมที่เพิ่มขึ้น รวมถึงมีการแต่งตั้งผู้บริหารเพิ่มเติมในบางตำแหน่งตามแผนโครงสร้างองค์กร เพื่อรองรับการขยายธุรกิจและภารกิจที่เพิ่มขึ้นในแต่ละส่วนงานของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจากค่าธรรมเนียมการจัดการหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์จำนวน 2.03 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจำหน่ายหลักทรัพย์จำนวน 2.38 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายบางรายการปรับตัวลดลง ได้แก่ ค่าที่ปรึกษาตลาดลงจำนวน 2.07 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายพนักงานฝ่ายจัดหาบ้านลดลงจำนวน 1.94 ล้านบาท เนื่องจากมีพนักงานลาออก รวมถึงค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบริการหลังการขายและประมาณการหนี้สินงานบริการหลังการขายลดลงจำนวน 1.02 ล้านบาท เนื่องจากคุณภาพของการปรับปรุงบ้านอยู่ในเกณฑ์มาตรฐาน ส่งผลให้การแจ้งให้เข้าดูและบริการหลังการขายลดลง นอกจากนี้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายทรัพย์สินลดลงจำนวน 0.88 ล้านบาท ซึ่งลดลงตามอายุการใช้งานของทรัพย์สิน

โดยรวมแล้ว การเปลี่ยนแปลงของค่าใช้จ่ายในการบริหารดังกล่าวสะท้อนถึงการปรับโครงสร้างการบริหารและการดำเนินงานของบริษัทให้สอดคล้องกับสถานะของการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงการเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับการขยายธุรกิจในอนาคต ขณะเดียวกันบริษัทยังคงให้ความสำคัญกับการบริหารและควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างเหมาะสม เพื่อรักษาประสิทธิภาพในการดำเนินงานของบริษัทอย่างต่อเนื่อง

### ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2566 - 2568 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 5.76 ล้านบาท 5.72 ล้านบาท และ 3.67 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 0.04 ล้านบาท และ 2.05 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.69 และร้อยละ 35.84 ในปี 2567 - 2568 ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
ต้นทุนทางการเงิน	5.76	5.72	3.67
ยอดคงค้างหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย - ณ สิ้นปี	132.23	112.18	41.65

ต้นทุนทางการเงินส่วนใหญ่ประกอบด้วย ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและจากบุคคลอื่น ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน และดอกเบี้ยสัญญาเช่าทางการเงิน เป็นต้น การลดลงของต้นทุนทางการเงินในปี 2567 - 2568 สอดคล้องกับจำนวนการกู้ยืมเงินระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและจากบุคคลอื่น และการกู้ยืมเงินระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ทั้งในการลงทุนซื้อบ้านมือสอง และค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงบ้านมือสองที่ต้องใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูง

### ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2566 - 2568 บริษัทมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 5.64 ล้านบาท 9.39 ล้านบาท และ 0.30 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น/(ลดลง) จำนวน 3.75 ล้านบาท และ (9.09) ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้น/(ลดลง)ร้อยละ 66.49 และร้อยละ (96.81) ในปี 2567 - 2568 ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	5.64	9.39	0.30
กำไรก่อนภาษีเงินได้	27.91	46.21	(25.99)

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปี 2567 - 2568 เปลี่ยนแปลงตามกำไรก่อนภาษีเงินได้ที่เพิ่มขึ้น/(ลดลง) ในแต่ละปี และปรับกระทบด้วยค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักในการคำนวณกำไรทางภาษีได้ในแต่ละปี

### กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

ในปี 2566 - 2568 บริษัทมีกำไร(ขาดทุน)สุทธิจำนวน 22.27 ล้านบาท 36.82 ล้านบาท และ (26.29) ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น (ลดลง) จำนวน 14.55 ล้านบาท และ (63.11) ล้านบาท และ หรือเพิ่มขึ้น (ลดลง) ร้อยละ 65.33 และร้อยละ (171.40) ในปี 2567 - 2568 ตามลำดับ โดยบริษัทมีอัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิเท่ากับร้อยละ 1.70 ร้อยละ 3.22 และร้อยละ (4.18) ในปี 2566-2568 ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายและบริการ	1,311.54	99.84	1,141.39	99.91	628.27	99.84
รายได้อื่น	2.05	0.16	1.07	0.09	1.02	0.16
<b>รายได้รวม</b>	<b>1,313.59</b>	<b>100.00</b>	<b>1,142.46</b>	<b>100.00</b>	<b>629.29</b>	<b>100.00</b>
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายและบริการ	1,185.92	90.28	1,017.29	89.04	583.18	92.67
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	37.15	2.83	28.31	2.48	21.11	3.35
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	56.85	4.33	44.93	3.93	47.37	7.53
ผลขาดทุน (กำไร) อื่น	-	-	-	-	(0.05)	(0.01)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>1,279.92</b>	<b>97.44</b>	<b>1,090.53</b>	<b>95.45</b>	<b>651.61</b>	<b>103.55</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>	<b>33.67</b>	<b>2.56</b>	<b>51.93</b>	<b>4.55</b>	<b>(22.32)</b>	<b>(3.55)</b>
<b>ต้นทุนทางการเงิน</b>	<b>5.76</b>	<b>0.44</b>	<b>5.72</b>	<b>0.51</b>	<b>3.67</b>	<b>0.58</b>
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>27.91</b>	<b>2.12</b>	<b>46.21</b>	<b>4.04</b>	<b>(25.99)</b>	<b>(4.13)</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	5.64	0.43	9.39	0.82	0.30	0.05
<b>กำไรสุทธิสำหรับปี</b>	<b>22.27</b>	<b>1.70</b>	<b>36.82</b>	<b>3.22</b>	<b>(26.29)</b>	<b>(4.18)</b>

ในปี 2567 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 36.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 22.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 14.55 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 65.33 สาเหตุหลักเนื่องมาจากบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจำนวนมากเมื่อเทียบกับปี 2566 หรือลดลงเป็นจำนวนรวม 20.76 ล้านบาท ในขณะที่บริษัทมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นจำนวน 3.75 ล้านบาท และมีรายได้อื่นลดลงจำนวน 0.98 ล้านบาท รวมทั้งมีกำไรขั้นต้นลดลงจำนวน 1.52 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2566 เนื่องจากจำนวนบ้านที่ขายได้ลดลงและมีรายได้จากการขายที่ลดลงมาก บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 3.22 เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 1.70 ในปี 2566 อย่างไรก็ตาม หากพิจารณากำไรสุทธิของบริษัทสำหรับปี 2567 ที่มีจำนวน 36.82 ล้านบาท ปรับลดลงด้วยผลกระทบจากรายการต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในไตรมาส 2 - 3 ปี 2567 ได้แก่ (1) ผลกระทบจากการลาออกของพนักงาน กรณีบริษัทยังคงมีค่าใช้จ่ายในส่วนค่าตอบแทนพนักงานฝ่ายขายและฝ่ายจัดหาบ้านที่ลาออกจำนวน 9 คน ในเดือนเมษายน - ธันวาคม 2567 จำนวน 1.81 ล้านบาท (2) ผลกระทบจากการปรับลดเงินเดือนของผู้บริหารและพนักงานระดับผู้จัดการฝ่ายและผู้จัดการส่วนรวม 9 คน กรณีบริษัทจ่ายเงินเดือนเต็มตามอัตราเงินเดือนปกติ จำนวน 3.25 ล้านบาท และ (3) ผลกระทบจากการปรับลดโครงสร้างค่าตอบแทนพนักงาน กรณีบริษัทไม่ได้ปรับลดเงินเดือนพนักงานฝ่ายขายและพนักงานฝ่ายจัดหาบ้าน 16 คน จำนวน 1.50 ล้านบาท รวมผลกระทบทั้งสิ้นจำนวน 6.56 ล้านบาท จะทำให้กำไรสุทธิของบริษัทสำหรับปี 2567 หลังปรับปรุงผลกระทบตาม (1) - (3) มีจำนวน 30.26 ล้านบาท ทั้งนี้ ตามแผนการปรับลดเงินเดือนผู้บริหารและพนักงานระดับผู้จัดการบางรายโดยสมัครใจเป็นการชั่วคราว กำหนดว่าหากบริษัทมีผลการดำเนินงานดีขึ้นก่อนครบระยะเวลาที่ตกลงกันหรือก่อนการจ่ายเงินเดือนที่ปรับลดในเดือนสุดท้ายในเดือนธันวาคม 2567 ให้บริษัทพิจารณาทบทวนแผนการปรับลดเงินเดือนดังกล่าว เพื่อให้มีความเหมาะสมกับพนักงานนั้น ฝ่ายจัดการของบริษัทเห็นว่าหากสถานการณ์ตลาดบ้านมือสองในไตรมาส 3 ปี 2567 มีแนวโน้มที่ดีขึ้น และบริษัทมีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นพิจารณาจากเกณฑ์กำไรสุทธิที่ต่อเนื่องกันในไตรมาสที่ 2 และ 3 ของปี 2567 โดยที่กำไรสุทธิในไตรมาสที่ 3 ปี 2567 มีจำนวนเกินกว่า 5 ล้านบาท บริษัทจะปรับค่าตอบแทนผู้บริหารและพนักงานระดับบริหารทั้ง 9 ราย ตามแผนการปรับลดเงินเดือนดังกล่าว ให้เป็นอัตราปกติตามเดิม โดยให้มีผลย้อนหลังตั้งแต่รอบการจ่ายเงินเดือนของเดือนตุลาคม 2567 เป็นต้นไป ซึ่งบริษัทได้จ่ายเงินเดือนให้เป็นอัตราปกติแล้วตั้งแต่เดือนตุลาคม 2567 โดยที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2567 เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2567 ณ ในปี 2568 บริษัทมีกำไร(ขาดทุน)สุทธิจำนวน (26.29) ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 36.82 ล้านบาท ลดลงจำนวน 63.11 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 171.40 สาเหตุหลักเนื่องมาจากรายได้จากการขายและบริการที่ลดลงจาก 1,141.39 ล้านบาท เหลือ 628.27 ล้านบาท ท่ามกลางภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ชะลอตัว ขณะที่ค่าใช้จ่ายบางส่วนยังมีลักษณะกึ่งคงที่ ทำให้สัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้เพิ่มขึ้น ส่งผลให้บริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานจำนวน 22.32 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน 3.68 ล้านบาท และภาระภาษีเงินได้ 0.30 ล้านบาท ส่งผลให้ผลประกอบการสุทธิอยู่ในระดับขาดทุนดังกล่าว



## สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมของบริษัท ณ สิ้นปี 2566-2568 มีจำนวน 260.64 ล้านบาท 243.83 ล้านบาท และ 239.11 ตามลำดับ ลดลง จำนวน 16.81 ล้านบาท และ 4.72 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 6.45 และร้อยละ 1.94 ณ สิ้นปี 2567-2568 ตามลำดับ สินทรัพย์หลักของบริษัท ประกอบด้วยรายการที่สำคัญ ได้แก่ สินค้ำคงเหลือ เป็นบ้านมือสองประเภทบ้านตัดที่ได้ทำการปรับปรุงจนแล้วเสร็จ พร้อมทำการตลาดและขายได้ งานระหว่างก่อสร้าง เป็นบ้านมือสองประเภทบ้านตัดที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงยังไม่แล้วเสร็จ ต้นทุนจ่ายล่วงหน้า เป็นต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับบ้านมือสองประเภทบ้านแต่ง ได้แก่ 1) เงินประกันการก่อสร้าง ซึ่งบริษัทต้องวางเป็นหลักประกันให้แก่ลูกค้าหรือเจ้าของบ้านในการปฏิบัติตามสัญญาบริการปรับปรุง ทำการตลาดและขาย และ 2) ต้นทุนค่าตกแต่งจ่ายล่วงหน้า เป็นต้นทุนค่าปรับปรุงบ้านมือสองประเภทบ้านแต่ง ณ สิ้นปี 2567 สินทรัพย์รวมลดลงจำนวน 16.81 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2566 สาเหตุมาจากการลดลงของงานระหว่างก่อสร้างจำนวน 54.95 ล้านบาท การลดลงของต้นทุนจ่ายล่วงหน้าจำนวน 42.17 ล้านบาท และการลดลงของสินค้ำคงเหลือจำนวน 10.97 ล้านบาท ในขณะที่มีการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 79.96 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 15.78 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568 สินทรัพย์รวมลดลงจำนวน 4.72 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2566 สาเหตุมาจากการลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 54.97 ล้านบาท การลดลงของสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 14.37 ล้านบาท และการลดลงของส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์จำนวน 1.19 ล้านบาท ในขณะที่มีการเพิ่มขึ้นของสินค้ำคงเหลือจำนวน 27.59 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของต้นทุนจ่ายล่วงหน้าจำนวน 17.00 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น 15.05 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 2.05 ล้านบาท

สินทรัพย์รวมของบริษัท จำแนกเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนมีจำนวน 247.72 ล้านบาท 216.09 ล้านบาท และ 223.98 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 95.04 ร้อยละ 88.62 และ 223.98 ล้านบาท ของสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2566-2568 ตามลำดับ และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีจำนวน 12.92 ล้านบาท 27.74 ล้านบาท และ 15.13 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.96 ร้อยละ 11.38 และร้อยละ 6.33 ของสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2566-2568 ตามลำดับ สินทรัพย์หลักของบริษัท ประกอบด้วย สินค้ำคงเหลือ งานระหว่างก่อสร้าง ต้นทุนจ่ายล่วงหน้า และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด โดยมีสัดส่วนรวมกันคิดเป็นร้อยละ 92.11 ร้อยละ 86.93 และร้อยละ 85.76 ของสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2566-2568 ตามลำดับรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ที่สำคัญ สรุปได้ดังนี้

### เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัท ประกอบด้วย เงินสดในมือ และเงินฝากธนาคารประเภทเงินฝากกระแสรายวันและเงินฝากออมทรัพย์ โดย ณ สิ้นปี 2566-2568 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 18.30 ล้านบาท 98.26 ล้านบาท และ 43.29 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 7.02 ร้อยละ 40.30 และร้อยละ 18.10 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดมีรายละเอียดดังนี้

เงินสดและ รายการเทียบเท่าเงินสด	ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินสดในมือ	-	-	-	-	0.02	0.05
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	0.05	0.27	0.31	0.32	1.07	2.47
- ออมทรัพย์	8.75	47.81	97.95	99.68	42.20	97.48
เช็ครับในมือในมือ	9.50	51.91	-	-	-	-
<b>รวม</b>	<b>18.30</b>	<b>100.00</b>	<b>98.26</b>	<b>100.00</b>	<b>43.29</b>	<b>100.00</b>

ณ สิ้นปี 2567 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทมีจำนวน 98.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 79.96 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 436.94 เป็นผลมาจากบริษัทมีการเพิ่มขึ้น/(ลดลง) ของเงินสดจากการดำเนินกิจกรรมต่างๆ ได้แก่ (1) เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 158.37 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากในระหว่างปีบริษัทมีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้จำนวน 51.93 ล้านบาท โดยมีการลดลงของงานระหว่างก่อสร้างจำนวน 54.95 ล้านบาท การลดลงของต้นทุนจ่ายล่วงหน้าจำนวน 44.72 ล้านบาท และการลดลงของสินค้ำคงเหลือจำนวน 10.92 ล้านบาทในขณะที่มีการจ่ายภาษีเงินได้ 6.53 ล้านบาท การลดลงของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 4.39 ล้านบาท และการกลับรายการขาดทุนจากการปรับมูลค่าต้นทุนบริการจ่ายล่วงหน้าจำนวน 2.55 ล้านบาท (2) เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 0.05 ล้านบาท ซึ่งมาจากการลดลงของสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นจำนวน 1.83 ล้านบาท

และเงินสดรับจากการจำหน่ายส่วนปรับปรุงสินทรัพย์เช่าและอุปกรณ์จำนวน 0.09 ล้านบาท ในขณะที่มีการลงทุนเพิ่มในสินทรัพย์เช่าและอุปกรณ์สำนักงานจำนวน 1.83 ล้านบาท และเงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 0.14 ล้านบาท และ (3) เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 78.36 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายเงินปันผลระหว่างปีจำนวน 33.30 ล้านบาท แบ่งเป็นการจ่ายเงินปันผลครั้งที่ 1 ในเดือนพฤษภาคม 2567 จำนวน 11.25 ล้านบาท โดยจ่ายจากกำไรสุทธิของปี 2566 ที่มีจำนวน 22.27 ล้านบาท การจ่ายเงินปันผลครั้งที่ 2 ในเดือนกรกฎาคม 2567 จำนวน 16.50 ล้านบาท โดยจ่ายจากกำไรสะสมปี 2565 จำนวน 6.69 ล้านบาท และกำไรสะสมปี 2566 จำนวน 9.81 ล้านบาท และการจ่ายเงินปันผลครั้งที่ 3 ในเดือนสิงหาคม 2567 จำนวน 5.55 ล้านบาท โดยจ่ายจากกำไรสะสมปี 2565 จำนวน 0.03 ล้านบาท กำไรสะสมปี 2566 จำนวน 0.16 ล้านบาท และกำไรสุทธิงวด 6 เดือนแรกของปี 2567 จำนวน 5.36 ล้านบาท การจ่ายชำระเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 29.98 ล้านบาท การจ่ายชำระดอกเบี้ยจำนวน 5.69 ล้านบาท การจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 5.72 ล้านบาท และการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 3.67 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 เนื่องจากการบริหารเงินทุนหมุนเวียน บริษัทปรับกลยุทธ์โดยการเข้มงวดในการคัดเลือกบ้านที่จะรับเข้าปรับปรุงตกแต่งเพื่อขายมากขึ้นให้สอดคล้องกับสภาวะการแข่งขันของตลาดและความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว อีกทั้งจากการที่บริษัทปรับพอร์ตขายบ้านในระดับราคาขายที่สูงขึ้นจึงทำให้บางครั้งบริษัทต้องใช้ระยะเวลาในการปรับปรุงตกแต่งบ้านเฉลี่ยต่อหลังนานขึ้น เนื่องจากบ้านมีขนาดใหญ่ขึ้น รายละเอียดงานเพิ่มขึ้น ข้างจำเป็นต้องปรับปรุงตกแต่งด้วยความประณีต จึงทำให้ใช้เวลามากกว่าเดิม บริษัทจึงมีสต็อกสินค้าลดลง และมีเงินสดเพิ่มขึ้นเพื่อสำรองเป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อซื้อบ้านที่มีศักยภาพในเวลาและโอกาสที่เหมาะสม โดย ณ สิ้นปี 2567 บริษัทมีเงินสดคงเหลือจำนวน 98.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 ที่มีจำนวน 18.30 ล้านบาท นอกจากนี้ระหว่างปี 2567 บริษัทได้ยกเลิกและลดวงเงินสินเชื่อระยะสั้นจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งรวมจำนวน 65 ล้านบาท ได้แก่ การยกเงินวงเงินขายตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 40 ล้านบาท การลดวงเงินกู้เบิกเกินบัญชีจำนวน 25 ล้านบาท ซึ่งทำให้บริษัทไม่มีวงเงินขายตั๋วสัญญาใช้เงิน และมีวงเงินสินเชื่อระยะสั้นประเภทวงเงินกู้เบิกเกินบัญชีคงเหลือจำนวน 35 ล้านบาท อย่างไรก็ดี ในระหว่างปี 2567 บริษัทได้รับวงเงินสินเชื่อใหม่ซึ่งเป็นวงเงินกู้ยืมโครงการสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ (Softloan) จากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งวงเงิน 40 ล้านบาท ระยะเวลาสินเชื่อ 3 ปี เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

ณ สิ้นปี 2568 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทมีจำนวน 43.29 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2567 จำนวน 54.97 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 55.94 เป็นผลมาจากบริษัทมีการเพิ่มขึ้น/(ลดลง)ของเงินสดจากการดำเนินกิจกรรมต่างๆ ได้แก่ (1) เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 67.61 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากในระหว่างปีบริษัทมีผลขาดทุนก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้จำนวน 26.29 ล้านบาท โดยมีการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือจำนวน 28.99 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของต้นทุนจ่ายล่วงหน้าจำนวน 19.95 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของงานระหว่างก่อสร้างจำนวน 3.82 ล้านบาท และการจ่ายภาษีเงินได้จำนวน 4.88 ล้านบาท (2) เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 18.38 ล้านบาท ซึ่งมาจากการลงทุนเพิ่มในสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นจำนวน 15.00 ล้านบาท การลงทุนเพื่อในส่วนของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน 2.54 ล้านบาท และลงทุนเพิ่มในส่วนสำนักงานประเภทเครื่องคอมพิวเตอร์ อุปกรณ์ เครื่องใช้ เครื่องตกแต่ง และโปรแกรมคอมพิวเตอร์จำนวน 0.99 ล้านบาท และ (3) เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 31.02 ล้านบาท ซึ่งมาจากการจ่ายชำระคืนเงินเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นจำนวน 59.00 การจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 36.93 ล้านบาท การจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 3.03 ล้านบาท ในขณะที่บริษัทมีเงินสดรับจากการเพิ่มทุนหุ้นสามัญจำนวน 108.00 ล้านบาท เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ และรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 40.00 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี 2568 จำนวน 98.26 ล้านบาท

#### **ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น**

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นของบริษัท ณ สิ้นปี 2566 - 2568 มีจำนวน 3.48 ล้านบาท 1.89 ล้านบาท และ 2.32 คิดเป็นร้อยละ 1.34 ร้อยละ 0.78 และร้อยละ 0.97 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ลูกหนี้การค้าและ ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>ลูกหนี้การค้า</b>						
ลูกหนี้การค้าที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	-	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้ารวม	-	-	-	-	-	-
<b>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</b>						
เช็ครับล่วงหน้า	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	2.95	84.77	1.71	90.48	2.11	91.05
ลูกหนี้อื่น	0.53	15.23	0.18	9.52	0.36	15.28
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่นรวม	3.48	100.00	1.89	100.00	2.47	106.33
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-	-	(0.15)	(6.33)
<b>ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นรวม</b>	<b>3.48</b>	<b>100.00</b>	<b>1.89</b>	<b>100.00</b>	<b>2.32</b>	<b>100.00</b>

### ลูกหนี้การค้า

ในการขายบ้านมือสองตกแต่งใหม่ประเภทบ้านตัดที่เป็นทรัพย์สินของบริษัท ลูกค้าที่ซื้อบ้านต้องวางเงินค่าจองบ้านกับบริษัทและต้องจ่ายชำระเงินค่าบ้านทั้งจำนวนให้กับบริษัทในวันโอนกรรมสิทธิ์บ้าน สำหรับการขายบ้านมือสองตกแต่งใหม่ประเภทบ้านแต่งที่บริษัทให้บริการปรับปรุงบ้านมือสองและเป็นนายหน้าขาย และบ้านมือสองประเภทบ้านฝากขายที่บริษัทให้บริการนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินของลูกค้า โดยทั่วไปบริษัทจะได้รับเงินค่าบริการ เมื่อการขายบ้านเสร็จสมบูรณ์หรือวันที่ลูกค้า (ผู้ขายหรือเจ้าของบ้าน) ได้รับชำระเงินค่าบ้านจากผู้ซื้อและมีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านแล้ว ดังนั้น โดยส่วนใหญ่บริษัทจะไม่มีลูกหนี้การค้าค้าง เว้นแต่ลูกค้าที่เป็นสถาบันการเงินหรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ต่าง ๆ ที่นำบ้านมือสองมาให้บริษัทปรับปรุงและเป็นนายหน้าขาย ซึ่งบริษัทให้ระยะเวลาการชำระค่าบริการภายใน 30 วันนับจากวันที่บริษัทออกใบแจ้งหนี้ไปยังสถาบันการเงินหรือบริษัทบริหารสินทรัพย์นั้น ๆ ดังนั้น บริษัทอาจมีรายการลูกหนี้ค้าง ณ สิ้นงวดเป็นบางครั้ง สำหรับลูกหนี้การค้า บริษัทใช้วิธีการอย่างง่าย (Simplified Approach) ในการคำนวณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น บริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า โดยอ้างอิงจากประสบการณ์ในอดีตปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้การค้าและสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ ทั้งนี้ ลูกหนี้การค้าของบริษัท ประกอบด้วย ลูกหนี้การค้าที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ อันเนื่องมาจากการให้บริการส่งเสริมการขาย พร้อมปรับปรุงบ้านมือสองให้แก่สถาบันการเงินต่าง ๆ โดย ณ สิ้นปี 2566-2568 บริษัทจึงไม่มีลูกหนี้การค้าที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระค้าง

### ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้หมุนเวียนอื่นของบริษัทประกอบด้วย เช็ครับล่วงหน้า ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า และลูกหนี้อื่น ๆ เป็นต้น โดย ณ สิ้นปี 2567 บริษัทมีลูกหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 1.89 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 1.59 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าจำนวน 1.24 ล้านบาท และการลดลงของลูกหนี้อื่นจำนวน 0.35 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2568 บริษัทมีลูกหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 2.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2567 จำนวน 0.43 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าจำนวน 0.40 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้อื่นจำนวน 0.03 ล้านบาท

### สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือ (บ้านตัด)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ราคาทุนบ้านตกแต่งใหม่แล้วเสร็จ	41.30	100.00	30.38	100.16	59.37	102.49
(หัก)ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง	-	-	(0.05)	(0.16)	(1.44)	(2.49)
<b>สินค้าคงเหลือ - สุทธิ</b>	<b>41.30</b>	<b>100.00</b>	<b>30.33</b>	<b>100.00</b>	<b>57.92</b>	<b>100.00</b>

สินค้าคงเหลือของบริษัท เป็นบ้านมือสองประเภทบ้านตัด ที่เป็นทรัพย์สินของบริษัทสำหรับหลังที่ได้รับการปรับปรุงหรือตกแต่งใหม่แล้วเสร็จพร้อมขาย ประกอบด้วยต้นทุนค่าซื้อบ้าน รวมค่าใช้จ่ายในการโอนและค่าปรับปรุงตกแต่งบ้านให้อยู่ในสภาพพร้อมขาย โดยบริษัทมีสินค้าคงเหลือ - สุทธิ ณ สิ้นปี 2566 - 2568 จำนวน 41.30 ล้านบาท 30.33 ล้านบาท และ 57.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.85 ร้อยละ 12.44 และร้อยละ 24.22 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ สินค้าคงเหลือทั้งหมดเป็นต้นทุนของบ้านตัดหลังที่ได้รับการตกแต่งใหม่แล้วเสร็จพร้อมขาย ซึ่งรับโอนมาจากบัญชีงานระหว่างก่อสร้างเมื่อมีการปรับปรุงแล้วเสร็จในแต่ละหลัง

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทมีสินค้าคงเหลือ - สุทธิ จำนวน 30.33 ล้านบาท ลดจาก ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 10.97 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 26.56 โดยเป็นบ้านตกแต่งใหม่แล้วเสร็จพร้อมขายประเภทบ้านตัดคงเหลือ 4 หลัง ณ สิ้นปี 2567ลดลงเมื่อเทียบกับจำนวน 6 หลัง ณ สิ้นปี 2566 ซึ่งในจำนวนนี้เป็นบ้านที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายกับลูกค้า (ผู้ซื้อ) แล้วจำนวน 0 หลัง

ณ สิ้นปี 2568 บริษัทมีสินค้าคงเหลือ - สุทธิ จำนวน 57.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2567 จำนวน 27.59 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 90.97 โดยเป็นบ้านตกแต่งใหม่แล้วเสร็จพร้อมขายประเภทบ้านตัดคงเหลือ 9 หลัง ณ สิ้นปี 2567เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับจำนวน 4 หลัง ณ สิ้นปี 2567 ซึ่งในจำนวนนี้เป็นบ้านที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายกับลูกค้า (ผู้ซื้อ) แล้วจำนวน 4 หลัง รายละเอียดสรุปได้ดังนี้

สินค้าคงเหลือ (บ้านตัด)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	จำนวนหลัง	ล้านบาท	จำนวนหลัง	ล้านบาท	จำนวนหลัง	ล้านบาท
บ้านตกแต่งใหม่แล้วเสร็จพร้อมขาย	6	41.30	4	30.38	9	59.37
บ้านตกแต่งใหม่แล้วเสร็จที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว	(2)	(7.63)	-	-	(4)	(21.05)
<b>บ้านตกแต่งใหม่แล้วเสร็จพร้อมขายคงเหลือยกไป</b>	<b>4</b>	<b>33.67</b>	<b>4</b>	<b>30.38</b>	<b>5</b>	<b>38.32</b>

ณ สิ้นปี 2566 - 2568 มูลค่าสินค้าคงเหลือจำนวน 41.30 ล้านบาท 30.33 ล้านบาท และ 57.92 ล้านบาท ตามลำดับ และงานระหว่างก่อสร้างมูลค่าตามบัญชีจำนวน 85.12 ล้านบาท 30.17 ล้านบาท และ 33.66 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทได้นำไปค้าประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น รวมเป็นมูลค่าสินทรัพย์ที่นำไปค้าประกันเงินกู้ยืมจำนวน 80.84 ล้านบาท 60.55 ล้านบาท และ 11.83 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมียอดคงค้างของเงินกู้ยืมดังกล่าว ณ สิ้นปี 2566 - 2567 จำนวน 69.00 ล้านบาท 69.00 ล้านบาท และ 10.00 ล้านบาท ตามลำดับ และในปี 2568 บริษัทได้นำไปค้าประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวมเป็นมูลค่าทรัพย์สินที่นำไปค้าประกันเงินกู้ยืมจำนวน 16.82 ล้านบาท โดยมียอดคงค้างของเงินกู้ยืมดังกล่าว ณ สิ้นปี 2568 จำนวน 28.84 ล้านบาท จำนวนและมูลค่าบ้านตัดหลังที่ปรับปรุงแล้วเสร็จพร้อมขาย (สินค้าคงเหลือ) แบ่งตามอายุการรับบ้านเข้าเป็นดังนี้

อายุการรับบ้านเช่า (นับตั้งแต่วันที่ซื้อและโอน เข้ามาเป็นของบริษัท)	สินค้าคงเหลือ - บ้านดัด					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	
	จำนวน (หลัง)	ล้านบาท	จำนวน (หลัง)	ล้านบาท	จำนวน (หลัง)	ล้านบาท
0 - 90 วัน	1	4.73	1	16.66	-	-
91 - 180 วัน	1	5.01	-	-	3	25.43
181 - 360 วัน	3	28.56	2	10.48	6	32.49
361 - 720 วัน	1 <sup>1/</sup>	3.00	1 <sup>2/</sup>	3.19	-	-
มากกว่า 720 วัน	-	-	-	-	-	-
<b>รวม</b>	<b>6</b>	<b>41.30</b>	<b>4</b>	<b>30.33</b>	<b>9</b>	<b>57.92</b>

**หมายเหตุ :**

<sup>1/</sup> บ้านดัดรหัสทรัพย์ 3577 อยู่ในหมู่บ้านชลลดา วัดลาดปลาตุก บ้านหลังนี้โอนวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567

<sup>2/</sup> บ้านดัดรหัสทรัพย์ 4496 อยู่ในหมู่บ้านพฤกษ์ลดา พุทธสาคร บ้านหลังนี้อายุการรับเกินกว่า 360 วัน และ ณ วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2568 อยู่ในสถานะพร้อมขาย สาเหตุที่บ้านหลังนี้ยังค้างนานเนื่องจากบ้านหลังนี้เป็นบ้านหลังริมสุดติดกำแพงหมู่บ้าน ได้รับผลกระทบจากที่ดินแปลงอื่นนอกหมู่บ้านที่อยู่ติดกันได้พัฒนาเป็นศูนย์อาหาร จึงอาจมีเสียง กลิ่นและควันรบกวน ผู้สนใจบ้านหลังนี้หลายรายติดขัดปัญหาดังกล่าวทำให้บ้านหลังนี้ยังขายไม่ได้ อย่างไรก็ตามที่ผ่านมาบ้านหลังนี้มีผู้สนใจจองซื้อ 2 ราย แต่ติดปัญหายื่นขอสินเชื่อไม่ผ่าน ทั้งนี้บริษัทจะเร่งขายภายในปี 2568 จากการโปรโมททางการตลาดเพื่อให้เข้าถึงลูกค้ามากขึ้น บ้านหลังนี้โอนวันที่ 27 มิถุนายน 2568

บริษัทแสดงสินค้าคงเหลือในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า โดยราคาทุนใช้วิธีเฉพาะเจาะจง ต้นทุนสินค้าประกอบด้วย ราคาทุนค่าซื้อบ้านรวมค่าใช้จ่ายในการโอน และค่าปรับปรุงหรือตกแต่งต่อเติมบ้านให้อยู่ในสภาพพร้อมขาย โดยบ้านเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท บริษัทตั้งค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้า สำหรับสินค้าที่มีมูลค่าสุทธิที่จะได้รับต่ำกว่าราคาทุน โดยมูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยต้นทุนสินค้า และค่าใช้จ่ายที่จำเป็นต้องจ่ายไปเพื่อการขายสินค้านั้น ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2566 - 2568 บริษัทตั้งค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าสำหรับสินค้าคงเหลือจำนวน 0 ล้านบาท 0.05 ล้านบาท และ 1.44 ล้านบาทตามลำดับ

**งานระหว่างก่อสร้าง**

งานระหว่างก่อสร้างของบริษัท เป็นต้นทุนของบ้านมือสองตกแต่งใหม่ประเภทบ้านดัด ซึ่งเป็นบ้านหลังที่อยู่ระหว่างปรับปรุงหรือตกแต่งใหม่ยังไม่แล้วเสร็จ แบ่งเป็นงานระหว่างก่อสร้างและวัสดุคงเหลือ โดยงานระหว่างก่อสร้างประกอบด้วยรายการที่สำคัญ ได้แก่ ต้นทุนค่าซื้อบ้านรวมค่าใช้จ่ายในการโอน ค่านายหน้าจ่ายจากการหาซื้อบ้าน และค่าปรับปรุงหรือตกแต่งบ้านให้อยู่ในสภาพพร้อมขาย งานระหว่างก่อสร้างแสดงด้วยราคาทุน หักค่าเผื่อมูลค่าลดลง (ถ้ามี) โดย ณ สิ้นปี 2566-2568 บริษัทมีงานระหว่างก่อสร้างจำนวน 85.12 ล้านบาท 30.17 ล้านบาท และ 33.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.66 ร้อยละ 12.37 และร้อยละ 14.08 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

งานระหว่างก่อสร้าง (บ้านดัด)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
งานระหว่างก่อสร้าง	85.12	100.00	30.17	100.00	33.99	100.99
วัสดุคงเหลือ	-	-	-	-	-	-
<b>รวม</b>	<b>85.12</b>	<b>100.00</b>	<b>30.17</b>	<b>100.00</b>	<b>33.99</b>	<b>100.99</b>
หัก ค่าเผื่อมูลค่างานระหว่างก่อสร้างลดลง	-	-	-	-	(0.34)	(0.99)
<b>งานระหว่างก่อสร้าง - สุทธิ</b>	<b>85.12</b>	<b>100.00</b>	<b>30.17</b>	<b>100.00</b>	<b>33.65</b>	<b>100.00</b>

ณ สิ้นปี 2566 - 2568 บริษัทมีงานระหว่างก่อสร้าง (ไม่รวมวัสดุคงเหลือ) จำนวน 85.12 ล้านบาท 30.17 ล้านบาท และ 33.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้น/(ลดลง) จำนวน (54.95) ล้านบาท และ 3.48 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น/(ลดลง) ร้อยละ (64.56) และ ร้อยละ 11.54 ณ สิ้นปี

2567-2568 ตามลำดับ งานระหว่างก่อสร้างที่มียอดคงเหลือเพิ่มขึ้น ณ วันสิ้นปีในแต่ละปี ขึ้นอยู่จำนวนบ้านที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงยังไม่แล้วเสร็จ ในช่วงเวลานั้น ๆ รวมถึงปริมาณงานปรับปรุงบ้านดังกล่าวที่ดำเนินการไปแล้วจนถึงวันสิ้นปี โดย

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทมีบ้านมือสองประเภทบ้านตัดที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงยังไม่แล้วเสร็จคงเหลือจำนวน 4 หลัง มูลค่าต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างรวม 30.17 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 ที่มีจำนวน 18 หลัง มูลค่าต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างรวม 85.12 ล้านบาท ลดลงจำนวน 54.95 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 64.56 สาเหตุมาจากบริษัทชะลอการรับบ้านตัดเข้ามา เนื่องจากยังมีปัจจัยลบที่มีผลกระทบต่อภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ทำให้บ้านขายได้ยากขึ้น ณ สิ้นปี 2568 บริษัทมีบ้านมือสองประเภทบ้านตัดที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงยังไม่แล้วเสร็จคงเหลือจำนวน 9 หลัง มูลค่าต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างรวม 33.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2567 ที่มีจำนวน 4 หลัง มูลค่าต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างรวม 30.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3.49 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.57 สาเหตุหลักมาจากบริษัทเร่งรับบ้านเข้ามาดำเนินการปรับปรุงเพิ่มเติม เพื่อเตรียมความพร้อมในการนำทรัพย์สินออกจำหน่ายในงวดถัดไป บริษัทมีระยะเวลาการขายสินค้าเฉลี่ยในปี 2566 - 2568 เท่ากับ 181 วัน 140 วัน และ 257 วัน ตามลำดับ ในปี 2567 ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยมีจำนวน 140 วัน ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 181 วัน การลดลงของระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยเนื่องจากบริษัทมีอัตราการหมุนเวียนของสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น จากการลดลงของ Stock บ้านแต่งและบ้านตัด เนื่องจากในช่วงที่สภาวะตลาดซื้อขายบ้านชะลอตัวลง บริษัทต้องเพิ่มความเข้มงวดในการคัดเลือกบ้านที่จะรับเข้ามาตกแต่งเป็นพิเศษ โดยเน้นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างโอกาสและผลตอบแทนสูงเป็นหลัก จึงอาจทำให้ปริมาณการรับบ้านเข้าชะลอตัวลง และมี Stock บ้านคงเหลือลดลง ส่งผลให้ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยที่คำนวณได้ลดลง สำหรับปี 2568 ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยมีจำนวน 257 วัน เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 140 วัน การเพิ่มขึ้นของระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยเนื่องจากบริษัทมีอัตราการหมุนเวียนของสินค้าคงเหลือลดลงจากการเพิ่มขึ้นของ Stock บ้านแต่งและบ้านตัด เนื่องจากในช่วงที่สภาวะตลาดซื้อขายบ้านชะลอตัวลง บริษัทต้องเพิ่มความเข้มงวดในการคัดเลือกบ้านที่จะรับเข้ามาตกแต่งเป็นพิเศษ โดยเน้นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างโอกาสและผลตอบแทนสูงเป็นหลัก จึงอาจทำให้ปริมาณการรับบ้านเข้าชะลอตัวลง และมี Stock บ้านคงเหลือลดลง ส่งผลให้ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยที่คำนวณได้เพิ่มขึ้น

จำนวนและมูลค่าบ้านตัดหลังที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงยังไม่แล้วเสร็จ (งานระหว่างก่อสร้าง) แบ่งตามอายุการรับบ้านเข้า เป็นดังนี้

อายุการรับบ้านเข้า (นับตั้งแต่วันซื้อและโอน เข้ามาเป็นของบริษัท)	งานระหว่างก่อสร้าง - บ้านตัด					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	
	จำนวน (หลัง)	ล้านบาท	จำนวน (หลัง)	ล้านบาท	จำนวน (หลัง)	ล้านบาท
0-90 วัน	11	54.87	2	7.57	5	15.19
91-180 วัน	7	30.25	1	11.22	1	5.74
181-360 วัน	-	-	1	11.38	3	12.72
361-720 วัน	-	-	-	-	-	-
มากกว่า 720 วัน	-	-	-	-	-	-
<b>รวม</b>	<b>18</b>	<b>85.12</b>	<b>4</b>	<b>30.17</b>	<b>9</b>	<b>33.65</b>

ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2568 บริษัทมีการตั้งค่าเผื่อการลดลงของมูลค่างานระหว่างก่อสร้าง จำนวน 0.34 ล้านบาท

#### ต้นทุนจ่ายล่วงหน้า

ต้นทุนจ่ายล่วงหน้าของบริษัท ประกอบด้วย 1) เงินประกันการก่อสร้าง คือ เงินที่บริษัทวางกับลูกค้าหรือเจ้าของบ้านซึ่งเป็นผู้ว่าจ้างเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาบริการปรับปรุงบ้านและเป็นนายหน้าขายสำหรับบ้านแต่ง ซึ่งบริษัทจะได้รับเงินประกันคืนเมื่อได้ปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ตามสัญญาครบถ้วนแล้ว เช่น เมื่อบริษัทขายบ้านของลูกค้าได้แล้วและมีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านแล้ว และ 2) ต้นทุนค่าตกแต่งจ่ายล่วงหน้า คือ ค่าตกแต่งต่อเติมที่บริษัทได้ดำเนินการบนอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านแต่งที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกค้า ซึ่งลูกค้าหรือเจ้าของบ้านเป็นผู้ว่าจ้างให้บริษัทรับฝากขายพร้อมให้บริการปรับปรุงบ้าน

ต้นทุนจ่ายล่วงหน้า ณ สิ้นปี 2566 - 2568 มีรายละเอียดดังนี้

ต้นทุนจ่ายล่วงหน้า (บ้านแต่ง)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินประกันการก่อสร้าง	67.79	71.09	34.04	64.00	26.24	37.39
ต้นทุนค่าตกแต่งจ่ายล่วงหน้า	30.27	31.74	19.30	36.29	47.04	67.03
<b>รวม</b>	<b>98.06</b>	<b>102.83</b>	<b>53.34</b>	<b>100.28</b>	<b>73.28</b>	<b>104.41</b>
หัก ค่าเผื่อมูลค่าลดลง	(2.70)	(2.83)	(0.15)	(0.28)	(3.09)	(4.41)
<b>ต้นทุนจ่ายล่วงหน้า - สุทธิ</b>	<b>95.36</b>	<b>100.00</b>	<b>53.19</b>	<b>100.00</b>	<b>70.19</b>	<b>100.00</b>

ณ สิ้นปี 2566 - 2568 บริษัทมีต้นทุนจ่ายล่วงหน้า - สุทธิจำนวน 95.36 ล้านบาท 53.19 ล้านบาท และ 70.19 คิดเป็นร้อยละ 36.59 ร้อยละ 21.81 และร้อยละ 29.35 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ต้นทุนจ่ายล่วงหน้า เพิ่มขึ้น/(ลดลง) จำนวน (42.17) ล้านบาท และ 17.00 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้น/(ลดลง) ร้อยละ (44.22) และร้อยละ 31.96 ณ สิ้นปี 2567-2568 ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2567 ต้นทุนจ่ายล่วงหน้าของบริษัทมีจำนวน 53.19 ล้านบาท ลดลงจำนวน 42.17 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 44.22 จาก ณ สิ้นปี 2566 ที่มีจำนวน 95.36 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินประกันการก่อสร้างจำนวน 33.75 ล้านบาท จากจำนวน 67.79 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566 เป็นจำนวน 34.04 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2567 ซึ่งยอดคงค้างของเงินประกันดังกล่าวมาจากสัญญาบริการที่ดำเนินการอยู่ และยังไม่เสร็จสิ้นจำนวน 49 หลัง ซึ่งลดลงเมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2566 ที่มีจำนวน 84 หลัง ประกอบกับเงินวางประกันเฉลี่ยต่อหลังลดลง เนื่องจากบ้านแต่งบางส่วนเป็นบ้านใหม่ที่เพิ่งรับเข้ามาในระหว่างงวด จึงมีสัดส่วนเงินวางประกันเฉลี่ยต่อหลังไม่สูงมากนัก เมื่อเปรียบเทียบกับ บ้านแต่ง ณ สิ้นปี 2566 ที่เป็นบ้านแต่งที่มีการทำสัญญามาแล้วระยะหนึ่ง ซึ่งอาจมีการขต่ออายุสัญญาและการวางเงินประกันเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ บริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายในการวางเงินประกันทรัพย์สินแต่อย่างใด ในขณะที่ต้นทุนค่าตกแต่งจ่ายล่วงหน้าลดลงจำนวน 10.97 ล้านบาท จากจำนวน 30.27 ณ สิ้นปี 2566 เป็นจำนวน 19.30 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2567

ณ สิ้นปี 2568 ต้นทุนจ่ายล่วงหน้าของบริษัทมีจำนวน 70.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 17.00 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.96 จาก ณ สิ้นปี 2567 ที่มีจำนวน 53.19 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินประกันการก่อสร้างจำนวน 13.00 ล้านบาท จากจำนวน 34.04 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2567 เป็นจำนวน 47.04 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568 ซึ่งยอดคงค้างของเงินประกันดังกล่าวมาจากสัญญาบริการที่ดำเนินการอยู่และยังไม่เสร็จสิ้นจำนวน 70 หลัง ซึ่งลดลงเมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2567 ที่มีจำนวน 49 หลัง เนื่องจากบ้านแต่งบางส่วนเป็นบ้านใหม่ที่รับ เข้าระหว่างงวด จึงมีสัดส่วนเงินวางประกันเฉลี่ยต่อหลังไม่สูงมากนัก เมื่อเปรียบเทียบกับบ้านแต่ง ณ สิ้นปี 2567 ที่เป็นบ้านแต่งที่มีการทำ สัญญามาแล้วระยะหนึ่ง ซึ่งอาจมีการขต่ออายุสัญญาและการวางเงินประกันเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ บริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายในการวางเงิน ประกันทรัพย์สินแต่อย่างใด ในขณะที่ต้นทุนค่าตกแต่งจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้นจำนวน 6.94 ล้านบาท จากจำนวน 19.30 ณ สิ้นปี 2567 เป็น จำนวน 26.24 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568

จำนวนบ้านแต่งและมูลค่าต้นทุนจ่ายล่วงหน้า แบ่งตามอายุการรับบ้านเข้า เป็นดังนี้

อายุการรับบ้านเข้า (นับตั้งแต่วันทำสัญญา)	ต้นทุนจ่ายล่วงหน้า - บ้านแต่ง					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	
	จำนวน (หลัง)	ล้านบาท	จำนวน (หลัง)	ล้านบาท	จำนวน (หลัง)	ล้านบาท
0 - 90 วัน	32	20.27	26	13.21	36	0.53
91 - 180 วัน	36	38.97	10	10.68	16	16.31
181 - 360 วัน	13	20.07	12	26.34	18	6.30
361 - 720 วัน	3 <sup>1/</sup>	16.05	1 <sup>2/</sup>	2.96	-	-
มากกว่า 720 วัน	-	-	-	-	-	-
<b>รวม</b>	<b>84</b>	<b>95.36</b>	<b>49</b>	<b>53.19</b>	<b>70</b>	<b>23.14</b>

หมายเหตุ :



- 1/ บ้านแต่งรหัสทรัพย์ 2690 อยู่ในหมู่บ้านบุรพาวิลล่า 3 สวนผัก บ้านหลังนี้โอนวันที่ 9 พฤษภาคม 2567, บ้านแต่งรหัสทรัพย์ 3321 อยู่ในหมู่บ้านเดอะวอเตอร์เฮาส์ บางบอน 3 บ้านหลังนี้โอนวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2567, บ้านแต่งรหัสทรัพย์ 3537 อยู่ในหมู่บ้านเดอะเวอรีเดียนโฮม กาญจนภิเษก บ้านหลังนี้โอนวันที่ 21 มิถุนายน 2567
- 2/ บ้านแต่งรหัสทรัพย์ 4728 อยู่ในหมู่บ้านวิชั่นสมาร์ทซิตี วงศ์สว่าง-ติวานนท์ บ้านหลังนี้อายุการรับเช่าเกินกว่า 360 วัน และ ณ วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2568 อยู่ในสถานะพร้อมขาย สาเหตุที่บ้านหลังนี้ยังค้างนานเนื่องจากได้รับผลกระทบจากโครงการบ้านมือหนึ่งในบริเวณใกล้เคียง เปิดขาย ทำให้ผู้สนใจจะซื้อเปรียบเทียบราคากับบ้านใหม่และบ้านมือสอง บ้านหลังนี้โอนวันที่ 09 มิถุนายน 2568

จำนวนบ้านแต่งและมูลค่าต้นทุนจ่ายล่วงหน้า แบ่งตามจำนวนครั้งของการต่ออายุสัญญาเป็นดังนี้

จำนวนครั้งของการต่ออายุสัญญา *	ต้นทุนจ่ายล่วงหน้า - บ้านแต่ง					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	
	จำนวน (หลัง)	ล้านบาท	จำนวน (หลัง)	ล้านบาท	จำนวน (หลัง)	ล้านบาท
สัญญาฉบับแรก	68	59.49	42	33.89	69	21.04
ต่อสัญญาครั้งที่ 1	10	9.19	6	17.99	1	2.10
ต่อสัญญาครั้งที่ 2	3	11.98	1	1.31	-	-
ต่อสัญญาครั้งที่ 3	2	6.19	-	-	-	-
ต่อสัญญาเกิน 3 ครั้ง	1 <sup>1/</sup>	8.51	-	-	-	-
<b>รวม</b>	<b>84</b>	<b>95.36</b>	<b>49</b>	<b>53.19</b>	<b>70</b>	<b>23.14</b>

หมายเหตุ :

\* บริษัททำสัญญาให้บริการบ้านแต่งฉบับแรกกับเจ้าของบ้านโดยมีระยะเวลาของสัญญาเฉลี่ยประมาณ 8 - 10 เดือน ขึ้นอยู่กับการเจรจาต่อรอง และเมื่อใกล้หมดอายุของสัญญา บริษัทจะเจรจาทต่ออายุสัญญากับเจ้าของบ้าน ซึ่งโดยเฉลี่ยจะต่อระยะเวลาอีกครั้งละ 2 เดือน ขึ้นอยู่กับการเจรจาต่อรอง

1/ บ้านแต่งรหัสทรัพย์ 3321 อยู่ในหมู่บ้านเดอะวอเตอร์เฮาส์ บางบอน 3 ทำสัญญากับบ้านแต่งครั้งแรกเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2565 ระยะเวลา 6 เดือน ต่อสัญญาครั้งที่ 1 ระยะเวลา 2 เดือน ต่อสัญญาครั้งที่ 2 ระยะเวลา 2 เดือน ต่อสัญญาครั้งที่ 3 ระยะเวลา 2 เดือน ต่อสัญญาครั้งที่ 4 ระยะเวลา 1 เดือน และต่อสัญญาครั้งที่ 5 ระยะเวลา 6 เดือน ปัจจุบันโอนขายแล้วเมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2567

บริษัทตั้งค่าเผื่อการลดของมูลค่าต้นทุนจ่ายล่วงหน้าโดยพิจารณาจากราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ซึ่งมูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณการราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติ หักด้วย ต้นทุนก่อสร้างทรัพย์ ต้นทุนค่าตกแต่งต่อเติมบวกประมาณการค่าตกแต่งที่จะต้องทำต่อจนเสร็จ และค่าใช้จ่ายที่จำเป็นต้องจ่ายไปเพื่อขายอสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2566 - 2568 บริษัทตั้งค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนจ่ายล่วงหน้า จำนวน 2.70 ล้านบาท 0.15 ล้านบาท และ 3.09 ล้านบาท ตามลำดับ

#### สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นและสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น/สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นของบริษัท เป็นเงินฝากออมทรัพย์หรือเงินฝากประจำธนาคารที่มีภาระค่าประกัน ณ สิ้นปี 2566 บริษัทมีเงินฝากประจำจำนวน 1.79 ล้านบาท ไปวางเป็นหลักประกันค้ำประกันค่าตกแต่งทรัพย์ของสถาบันการเงินซึ่งมีระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี ต่อมาเมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม 2567 บริษัทได้ปลดภาระค้ำประกันดังกล่าวแล้ว และ ณ สิ้นปี 2567 บริษัทไม่มีการนำเงินฝากไปวางเป็นหลักประกันค้ำประกันใด ๆ สำหรับปี 2568 บริษัทมีการนำเงินลงทุนในกองทุนเปิดกรุงไทยตราสารหนี้ระยะสั้นของหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย แบบไม่จ่ายเงินปันผลจำนวน 15.00 ล้านบาท เป็นการชั่วคราว

#### สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นของบริษัท ณ สิ้นปี 2566 - 2568 มีจำนวน 2.32 ล้านบาท 2.24 ล้านบาท และ 1.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.89 ร้อยละ 0.92 และร้อยละ 0.64 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นส่วนใหญ่ ได้แก่ เงินประกันส่วนกลางกับนิติบุคคลของโครงการที่อยู่อาศัยต่าง ๆ เพื่อประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นภายในโครงการจากการเข้าปรับปรุงบ้านของบริษัท ภาษีซื้อที่รอใบกำกับภาษี และภาษีซื้อรอเคลม และอื่นๆ เป็นต้น โดย ณ สิ้นปี 2567 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นมีจำนวน 2.24 ล้านบาท ลดลงจำนวน 0.08 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.45 จากจำนวน 2.32 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566 สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของเงินประกันค่าส่วนกลางกับนิติบุคคลของโครงการที่อยู่อาศัยต่าง ๆ (สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) จำนวน 0.19 ล้านบาท การลดลงของเงินจ่ายล่วงหน้าอื่น

ๆ จำนวน 0.06 ล้านบาท ในขณะที่มีการเพิ่มขึ้นของภาษีซื้อที่รอใบกำกับภาษีจำนวน 0.14 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำอื่น ๆ จำนวน 0.03 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นมีจำนวน 1.54 ล้านบาท ลดลงจำนวน 0.70 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 31.25 จากจำนวน 2.24 ล้านบาท จากสิ้นปี 2567 สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของเงินประกันค่าส่วนกลางกับนิติบุคคลของโครงการที่อยู่อาศัยต่าง ๆ (สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) จำนวน 0.58 ล้านบาท การลดลงของภาษีซื้อที่รอใบกำกับภาษีจำนวน 0.20 ล้านบาท ในขณะที่มีการเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำอื่น ๆ จำนวน 0.20 ล้านบาท

### **ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์**

ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์ของบริษัท ประกอบด้วย ส่วนปรับปรุงอาคาร เครื่องคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์สำนักงาน เครื่องใช้สำนักงาน เครื่องตกแต่งสำนักงาน และเครื่องมือและอุปกรณ์ต่าง ๆ โดย ณ สิ้นปี 2566 - 2568 ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์ของบริษัท มีจำนวน 4.25 ล้านบาท 4.18 ล้านบาท และ 2.99 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 1.63 ร้อยละ 1.71 และร้อยละ 1.25 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ของบริษัท ณ สิ้นปี 2567 ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ของบริษัทลดลงเล็กน้อยจาก ณ สิ้นปี 2566 ลดลงจำนวน 0.07 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.65 สาเหตุหลักมาจากการย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่มายังอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ นอร์ธปาร์ค เมื่อต้นปี 2567 ทำให้มีการลงทุนเพิ่มขึ้นรวม 1.32 ล้านบาท เป็นการลงทุนในส่วนปรับปรุงอาคารเช่าเพิ่มขึ้น และการซื้อเครื่องคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์สำนักงานเพิ่มขึ้นจากการย้ายสำนักงานแห่งใหม่ ในขณะที่มีการตัดค่าเสื่อมราคาในระหว่างปีจำนวน 1.39 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายในการตัดค่าเสื่อมราคา ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า 6 ปี คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์สำนักงาน เครื่องใช้สำนักงาน เครื่องตกแต่งสำนักงาน และเครื่องมือและอุปกรณ์ประมาณ 3 - 5 ปี โดยบริษัทมีการทบทวนมูลค่าคงเหลือและอายุการใช้ประโยชน์ทุกปี

สำหรับปี 2568 ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ของบริษัทลดลงจาก ณ สิ้นปี 2567 ลดลงจำนวน 1.19 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 28.47 สาเหตุหลักมาจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขลดพื้นที่เช่าสำนักงานใหญ่อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ นอร์ธปาร์ค จากเดิมขนาดพื้นที่ประมาณ 822 ตารางเมตร คงเหลือขนาดพื้นที่ประมาณ 510 ตารางเมตร เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2568 ทำให้มีการรื้อถอนส่วนปรับปรุงอาคารเช่าบางส่วน ในขณะที่มีการตัดค่าเสื่อมราคาในระหว่างปีจำนวน 1.61 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายได้ทบทวนการตัดค่าเสื่อมราคา ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า 3 ปี คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์สำนักงาน เครื่องใช้สำนักงาน เครื่องตกแต่งสำนักงาน และเครื่องมือและอุปกรณ์ประมาณ 3 - 5 ปี โดยบริษัทมีการทบทวนมูลค่าคงเหลือและอายุการใช้ประโยชน์ทุกปี

### **สินทรัพย์สิทธิการใช้**

ณ สิ้นปี 2566 - 2568 บริษัทมีสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 3.34 ล้านบาท 19.12 ล้านบาท และ 4.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.28 ร้อยละ 7.84 และร้อยละ 1.99 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ สินทรัพย์สิทธิการใช้ของบริษัทเกิดจากรายการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัท และสัญญาเช่ารถยนต์โดยมีอายุตามสัญญาเช่า 6 ปี ซึ่งตามมาตราฐาน TFRS 16 กำหนดหลักการของการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ ซึ่งบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลบังคับใช้ โดยแสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (ถ้ามี)

ณ สิ้นปี 2567 สินทรัพย์สิทธิการใช้มีจำนวน 19.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 15.78 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 472.46 จาก ณ สิ้นปี 2566 ที่มีจำนวน 3.34 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่มาเช่าที่อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ นอร์ธปาร์ค เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2567 บริษัทจึงรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ในระหว่างปีจำนวน 19.44 ล้านบาท และทยอยตัดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุของสัญญาเช่า โดยบริษัทมีค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้ในระหว่างปีจำนวน 3.66 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2568 สินทรัพย์สิทธิการใช้มีจำนวน 4.75 ล้านบาท ลดลงจำนวน 14.37 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 75.16 จาก ณ สิ้นปี 2567 ที่มีจำนวน 19.12 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขลดพื้นที่เช่าสำนักงานใหญ่ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ นอร์ธปาร์ค จากเดิมขนาดพื้นที่ประมาณ 822 ตารางเมตร คงเหลือขนาดพื้นที่ประมาณ 510 ตารางเมตร เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2568 บริษัทจึงตัดจำหน่ายสินทรัพย์สิทธิการใช้ในระหว่างปีจำนวน 13.40 ล้านบาท พร้อมค่าเสื่อมราคา 1.94 ล้านบาท โดยบริษัทมีค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้ในระหว่างปีจำนวน 2.91 ล้านบาท

### **สินทรัพย์ไม่มีตัวตน**

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัท ประกอบด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่บริษัทนำมาใช้ในการทำงาน โดย ณ สิ้นปี 2566 - 2568 บริษัทมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 2.86 ล้านบาท 2.60 ล้านบาท และ 4.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.10 ร้อยละ 1.07 และร้อยละ 1.94 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2567 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนมีจำนวน 2.60 ล้านบาท ลดลงจำนวน 0.26 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.09 จาก ณ สิ้นปี 2566 ที่มีจำนวน 2.86 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการตัดจำหน่ายค่าเสื่อมราคาในระหว่างปีจำนวน 0.39 ล้านบาท ในขณะที่มีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจากการซื้อโปรแกรม Foxit PDF และการพัฒนาโปรแกรม DBC เพิ่มเติม จำนวน 0.13 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2568 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนมีจำนวน 4.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2.05 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 78.85 จาก ณ สิ้นปี

2567 ที่มีจำนวน 2.60 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจากการพัฒนา Web bangkokassets.com ( Prop Tech\_Phase1 ) จำนวน 2.53 ล้านบาท ในขณะที่มีการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่เลิกใช้งานจำนวน 0.14 ล้านบาท และจากการตัดจำหน่ายค่าเสื่อมราคาในระหว่างปีจำนวน 0.42 ล้านบาท

### **สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี**

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีของบริษัท ณ สิ้นปี 2566 - 2568 มีจำนวน 1.21 ล้านบาท 0.79 ล้านบาท และ 0.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.46 ร้อยละ 0.32 และร้อยละ 0.28 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเกิดจากบริษัทมีผลแตกต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์กับฐานภาษีของสินทรัพย์ มากกว่าหนี้สินกับฐานภาษีของหนี้สิน ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากรายการค่าเผื่อมูลค่าสินค้าคงเหลือ ต้นทุนจ่ายล่วงหน้า ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน และประมาณการหนี้สินงานซ่อมหลังการขาย

### **สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น**

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นของบริษัท ณ สิ้นปี 2566 - 2568 มีจำนวน 1.26 ล้านบาท 1.05 ล้านบาท และ 2.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.48 ร้อยละ 0.43 และร้อยละ 0.87 ของสินทรัพย์รวม สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นส่วนใหญ่เป็นเงินมัดจำค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน เงินมัดจำค่ารับส่งเอกสาร เป็นต้น โดย ณ สิ้นปี 2567 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นมีจำนวน 1.05 ล้านบาท ลดลงจำนวน 0.21 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.67 จาก ณ สิ้นปี 2566 ที่มีจำนวน 1.26 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของเงินมัดจำค่าเช่าสำนักงานเดิม เนื่องจากบริษัทยกเลิกสัญญาเช่าและได้รับเงินมัดจำคืนจากผู้ให้เช่า

ณ สิ้นปี 2568 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นมีจำนวน 2.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1.03 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 98.10 จาก ณ สิ้นปี 2567 ที่มีจำนวน 1.05 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำค่าเช่าสำนักงานใหญ่อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ นอร์ธปาร์ค และจะได้รับเงินมัดจำคืนเมื่อหมดอายุสัญญาเช่าและให้บริการ

## **สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน**

### **หนี้สิน**

หนี้สินรวมของบริษัท ณ สิ้นปี 2566 - 2568 ประกอบด้วย (1) เงินกู้ยืม ได้แก่ เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน คิดเป็นร้อยละ 30 - 87 ของหนี้สินรวม (2) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น คิดเป็นร้อยละ 7 - 10 ของหนี้สินรวม (3) หนี้สินตามสัญญาเช่า คิดเป็นร้อยละ 1 - 13 ของหนี้สินรวม และ (4) หนี้สินรายการอื่น ๆ ได้แก่ ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย หนี้สินหมุนเวียนอื่น ประมาณการหนี้สินงานซ่อมหลังการขายและประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน คิดเป็นร้อยละ 1 - 6 ของหนี้สินรวม โดย ณ สิ้นปี 2566 - 2568 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน ล้านบาท 130.17 ล้านบาท และ 57.59 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 21.00 ล้านบาท และ 72.58 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 13.89 และร้อยละ 55.76 ณ สิ้นปี 2567 - 2568 ตามลำดับ ณ สิ้นปี 2567 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 130.17 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 ที่มีจำนวน 151.17 ล้านบาท ลดลงจำนวน 21.00 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13.89 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 29.98 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทไม่ได้เบิกใช้เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จากการมีเงินสดคงเหลือเพียงพอในการบริหารเงินทุนหมุนเวียนในการซื้อบ้าน ซึ่งเป็นไปตามแผนงานของบริษัทที่ปรับกลยุทธ์โดยการเข้มงวดในการคัดเลือกบ้านที่จะรับเข้าปรับปรุงตกแต่งเพื่อขายมากขึ้นให้สอดคล้องกับสภาวะการแข่งขันของตลาดและความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว อีกทั้งจากการที่บริษัทปรับพอร์ตขายบ้านในระดับราคาขายที่สูงขึ้นจึงทำให้บางครั้งบริษัทต้องใช้ระยะเวลาในการปรับปรุงตกแต่งบ้านเฉลี่ยต่อหลังนานขึ้นเนื่องจากบ้านมีขนาดใหญ่ขึ้น รายละเอียดงานเพิ่มขึ้น ช่างจำเป็นต้องปรับปรุงตกแต่งด้วยความประณีต จึงทำให้ใช้เวลามากกว่าเดิม ทำให้ ณ สิ้นปี 2567 บริษัทจึงมีสต็อกสินค้าลดลง และมีเงินสดเพิ่มขึ้นเพื่อสำรองเป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อซื้อบ้านที่มีศักยภาพในเวลาและโอกาสที่เหมาะสม และมีการยกเลิกและลดการใช้วงเงินสินเชื่อระยะสั้นจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งรวมจำนวน 65 ล้านบาท ได้แก่ การยกเงินวงเงินขายตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 40 ล้านบาท และการลดวงเงินกู้เบิกเกินบัญชีจำนวน 25 ล้านบาท ทำให้คงเหลือวงเงินสินเชื่อระยะสั้นประเภทวงเงินกู้เบิกเกินบัญชีจำนวน 35 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในปี 2567 บริษัทได้รับวงเงินสินเชื่อใหม่ซึ่งเป็นเงินกู้ยืมโครงการสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ (Softloan) จากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งวงเงิน 40 ล้านบาท ระยะเวลาสินเชื่อ 3 ปี เพื่อสำรองใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ มีหลักประกันเป็นที่ดินกรรมสิทธิ์ของบริษัท (สินค้าคงเหลือ-บ้านดัด) ซึ่งการได้รับวงเงินสินเชื่อใหม่นี้ดังกล่าวสามารถทดแทนวงเงินสินเชื่อระยะสั้นที่ลดลง และลดการค้ำประกันโดยใช้ทรัพย์สินของกรรมการ ทำให้รายการระหว่างกันของบริษัทกับบุคคลที่เกี่ยวข้องลดลง ประกอบกับบริษัทมีการลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 5.70 ล้านบาท และการลดลงของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 4.40 ล้านบาท ในขณะที่มีการเพิ่มขึ้นของหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 15.63 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายจำนวน 2.62 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับกำไรสุทธิในระหว่างปีที่เพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ หนี้สินของบริษัทจำแนกได้เป็นหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 121.41 ล้านบาท 92.65 ล้านบาท และ 53.57 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 80.31 ร้อยละ 71.18 และร้อยละ 41.15 ของหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2566 - 2568 ตามลำดับ และหนี้สินไม่หมุนเวียนมีจำนวน 29.76 ล้านบาท 37.52 ล้านบาท และร้อยละ 4.02 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.63 ร้อยละ 28.82 และร้อยละ 3.09 ของหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2566 - 2568 ตามลำดับ รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่สำคัญ สรุปได้ดังนี้

**เงินกู้ยืม** เงินกู้ยืมของบริษัทประกอบด้วย เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

เงินกู้ยืม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายการหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	29.98	22.97	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5.70	4.37	5.82	6.14	28.84	74.25
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	69.00	52.87	69.00	72.75	10.00	25.75
<b>รวม</b>	<b>104.68</b>	<b>80.20</b>	<b>74.82</b>	<b>78.89</b>	<b>38.84</b>	<b>100.00</b>
รายการไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	25.84	19.80	20.02	21.11	-	-
<b>รวม</b>	<b>25.84</b>	<b>19.80</b>	<b>20.02</b>	<b>21.11</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>รวมเงินกู้ยืม</b>	<b>130.52</b>	<b>100.00</b>	<b>94.84</b>	<b>100.00</b>	<b>38.84</b>	<b>100.00</b>
<b>เงินกู้ยืมต่อหนี้สินรวม (ร้อยละ)</b>	<b>86.34</b>		<b>72.86</b>		<b>67.44</b>	

#### เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - 2567 บริษัทมีวงเงินกู้ยืมและภาระหนี้คงค้างกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศ 2 แห่ง เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ ดังนี้

สถาบันการเงิน	ประเภทสินเชื่อ	วงเงิน ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2567 (ล้านบาท)	วงเงิน ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568 (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ/ปี)	ภาระหนี้คง ค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2567 (ล้านบาท)	ภาระหนี้คง ค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568 (ล้านบาท)	หลักประกัน
ธนาคารแห่งที่ 1 <sup>1</sup>	วงเงินกู้เบิกเงิน เกินบัญชี	30.00 (วันที่ 6 ก.พ. 2568 ลดวงเงิน สินเชื่อเป็น 1.00 ล้านบาท)	- (วันที่ 28 เม.ย. 2568 ยกเลิก วงเงินสินเชื่อ) <sup>5</sup>	อัตราดอกเบี้ย เงินฝาก ประเภทออม ทรัพย์ของบัญชี เงินฝากที่เป็น หลักประกัน + ร้อยละ 1.50 ต่อปี	-	-	

	วงเงินกู้ยืมระยะยาว ระยะเวลา 7 ปี	30.00 (วันที่ 6 ก.พ. 2568 ลดวงเงินสินเชื่อเป็น 26.00 ล้านบาท) <sup>5</sup>	- (วันที่ 21 มี.ค. 2568 ชำระปิดวงเงินสินเชื่อระยะยาวทั้งหมด)		25.84	-	บัญชีเงินฝากออมทรัพย์ของธนาคารผู้ให้กู้ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของกรรมการ 2 ท่าน ได้แก่ นายพชร ธนวงศ์เกษม และ นายภักพล เพ็ชรแย้ม จำนวนเงิน 60.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566 จำนวนเงิน 70.00 ล้านบาท) (ณ วันที่ 6 ก.พ. 2568 เหลือจำนวน 27 ล้านบาท) <sup>5</sup> (ณ วันที่ 28 เม.ย. 68 ยกเลิกหลักประกัน) <sup>5</sup>
	วงเงินกู้ยืมโครงการสินเชื่อ ดอกเบี้ยต่ำ ระยะยาว 3 ปี นับจากวันเบิกใช้ครั้งแรก (วันที่ 19 ก.พ. 2568)	40.00	40.00	ปีที่ 1-2 ร้อยละ 3.5 ต่อปี ปีที่ 3 MLR - ร้อยละ 1.0 ต่อปี (ปัจจุบัน MLR ร้อยละ 6.925 ต่อปี)	-	28.84	จดจำนองโฉนดที่ดินกรรมสิทธิ์ของบริษัท (สินค้าคงเหลือ-บ้านตัด) ทุนจำนอง 40.00 ล้านบาท โดยมีราคาประเมิน 22 ล้านบาท
	วงเงินขายตัวสัญญาใช้เงิน	_/3	_/3	อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประเภทสะสมทรัพย์ของบัญชีเงินฝากที่เป็นหลักประกัน + ร้อยละ 1.50 ต่อปี	-	-	
ธนาคารแห่งที่ 2 <sup>2</sup>							

	วงเงินกู้เบิกเงิน เกินบัญชี	5.00 (วันที่ 31 ม.ค. 2568 ลดวงเงิน สินเชื่อเป็น 1.00 ล้านบาท) /4	1.00		-	-	บัญชีเงินฝาก สะสมทรัพย์ ของธนาคารผู้ ให้กู้ ซึ่งเป็น กรรมสิทธิ์ร่วม ของกรรมการ 2 ท่าน ได้แก่ นายพชร ธน วงศ์เกษม และ นายภักพล เพ็ ชรรัมย์ จำนวน เงิน 5.00 ล้าน บาท (ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566 จำนวนเงิน 50.00 ล้าน บาท) (ณ วันที่ 18 ต.ค. 2567 จำนวนเงิน 5.00 ล้านบาท และ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568 เหลือจำนวน 1 ล้านบาท)/4
--	--------------------------------	---	------	--	---	---	---

#### หมายเหตุ

/1 สัญญากู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งที่ 1 มีเงื่อนไขที่บริษัทจะต้องปฏิบัติตามในสัญญาเงิน ได้แก่ 1) ต้องจัดส่งงบการเงินประจำปีที่ได้รับการตรวจสอบรับรองความถูกต้อง โดยผู้สอบบัญชีภายใน 180 วันนับแต่วันปิดงบในแต่ละปี 2) ต้องไม่ลดทุนจดทะเบียน หรือคว่ำเข้ากับนิติบุคคลอื่น หรือจัดตั้งหรือลงทุนในนิติบุคคลอื่นเพื่อดำเนินงานแทน หรือร่วมกับนิติบุคคลอื่นด้วยประการใดก็ตาม เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากผู้ให้กู้ก่อน และนิติบุคคลนั้นจะต้องเข้าร่วมรับผิดชอบในบรรดาหนี้สินตามสัญญาเงินกู้ร่วมกับผู้กู้ด้วย 3) ต้องไม่เปลี่ยนแปลงสภาพความเป็นนิติบุคคล คณะกรรมการ หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับ และ/หรือวัตถุประสงค์ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากผู้ให้กู้ก่อน 4) ไม่เปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นแตกต่างไปจากสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ทำสัญญาเงินกู้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากผู้ให้กู้ก่อน ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566 บริษัทได้มีหนังสือขอความยินยอมผ่อนผันเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของบริษัท เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering) ถึงสถาบันการเงินแห่งที่ 1 เพื่อขอให้บริษัทดำเนินการแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียน จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก เปลี่ยนแปลงในเรื่องสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ การเปลี่ยนแปลงกรรมการ ผู้บริหาร กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และ/หรือ หนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท โดยบริษัทได้รับหนังสือยินยอมผ่อนผันจากสถาบันการเงินแห่งที่ 1 แล้วเมื่อวันที่ 4 เมษายน 2566 ต่อมาบริษัทได้ขอเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการกู้เงินตามสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 โดยสถาบันการเงินแห่งที่ 1 ได้อนุมัติการขอเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขแล้วเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2567 โดยจะไม่ Call Default เนื่องจากบริษัททำผิดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ในเรื่อง 1) ไม่เปลี่ยนแปลงสภาพความเป็นนิติบุคคล คณะกรรมการ หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับ และ/หรือวัตถุประสงค์ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากผู้ให้กู้ก่อน 2) ควบคุมสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นในบริษัทไม่ให้มีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นแตกต่างไปจากสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ทำสัญญา เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากผู้ให้กู้ เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2567 บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงสัญญาหลักประกันทางธุรกิจจากจำนวนเงินสูงสุดที่ตกลงใช้ทรัพย์สินที่เป็นสิทธิในเงินฝากเป็นหลักประกันจากจำนวน 70.00 ล้านบาท เป็น 60.00 ล้านบาท

/2 สัญญากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งที่ 2 มีเงื่อนไขที่บริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สัญญาเบิกเงินเกินบัญชี ได้แก่ 1) หากมีการเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของการประกอบกิจการของผู้เบิกเงินเกินบัญชีให้ต่างไปจากที่เป็นอยู่ ณ วันที่ทำสัญญา หรือเปลี่ยนแปลงผู้มีอำนาจ

กระทำการแทนของผู้เบิกเงินเกินบัญชี หรือเปลี่ยนแปลงอำนาจของผู้มีอำนาจกระทำการแทนของผู้เบิกเงินเกินบัญชี หรือเปลี่ยนแปลงแก้ไข หนังสือบริคณห์สนธิหรือข้อบังคับหรือตราประทับของผู้เบิกเงินเกินบัญชี ผู้เบิกเงินเกินบัญชีต้องแจ้งให้ธนาคารทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ภายใน 15 วัน นับจากวันเปลี่ยนแปลง พร้อมแนบเอกสารประกอบการเปลี่ยนแปลงนั้นด้วย 2) ต้องจัดส่งรายงานผลประกอบการ งบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุน และงบกระแสเงินสด ซึ่งได้รับการตรวจสอบและรับรองโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ธนาคารยอมรับให้แก่ธนาคาร ภายใน 180 วัน นับแต่สิ้นงวดบัญชี ทั้งนี้ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 5 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจาก 40 ล้านบาท เป็น 75 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมบริคณห์สนธิดังกล่าวต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2566 และได้แจ้งให้ธนาคารทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงการแก้ไขดังกล่าวแล้ว เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2566

<sup>/3</sup> เมื่อวันที่ 6 กันยายน 2567 บริษัทได้จดทะเบียนยกเลิกสัญญาหลักประกันทางธุรกิจจำนวน 40.00 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 17 กันยายน 2567 สถาบันการเงินแห่งที่ 2 ได้มีหนังสือยกเลิกวงเงินยืมตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าว

<sup>/4</sup> เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2567 บริษัทได้ขอลดวงเงินกู้เบิกเกินบัญชีและได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงสัญญาหลักประกันทางธุรกิจจากจำนวนเงินสูงสุดที่ตกลงใช้ทรัพย์สินที่เป็นสิทธิในเงินฝากเป็นหลักประกันจากจำนวน 30.00 ล้านบาท เป็น 25.00 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2567 บริษัทได้ขอลดวงเงินกู้เบิกเกินบัญชีและได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงสัญญาหลักประกันทางธุรกิจจากจำนวนเงินสูงสุดที่ตกลงใช้ทรัพย์สินที่เป็นสิทธิในเงินฝากเป็นหลักประกันจากจำนวน 25.00 ล้านบาท เป็น 5.00 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 31 มกราคม 2568 บริษัทได้ขอลดวงเงินกู้เบิกเกินบัญชีและได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงสัญญาหลักประกันทางธุรกิจจากจำนวนเงินสูงสุดที่ตกลงใช้ทรัพย์สินที่เป็นสิทธิในเงินฝากเป็นหลักประกันจากจำนวน 5.00 ล้านบาท เป็น 1.00 ล้านบาท)

<sup>/5</sup> เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัทได้ขอลดวงเงินกู้เบิกเกินบัญชีและได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงสัญญาหลักประกันทางธุรกิจจากจำนวนเงินสูงสุดที่ตกลงใช้ทรัพย์สินที่เป็นสิทธิในเงินฝากเป็นหลักประกันจากจำนวน 30.00 ล้านบาท เป็น 1.00 ล้านบาท และลดหลักประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวและได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงสัญญาหลักประกันทางธุรกิจจากจำนวนเงินสูงสุดที่ตกลงใช้ทรัพย์สินที่เป็นสิทธิในเงินฝากเป็นหลักประกันจากจำนวน 30.00 ล้านบาท เป็น 26.00 ล้านบาท

<sup>/6</sup> ในระหว่างปี 2568 บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นจากการเสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ประชาชนครั้งแรกไปจาก ณ วันที่ทำสัญญาเงินกู้ และมีคดีฟ้องร้อง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทยังไม่ได้รับหนังสือยินยอมจากผู้ถือหุ้น ทำให้บริษัทปฏิบัติไม่เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ ซึ่งผู้กู้มีสิทธิเรียกให้บริษัทชำระหนี้สินทั้งหมดทันที ดังนั้น บริษัทจึงแสดงรายการเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นหนี้สินหมุนเวียนส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีทั้งจำนวน

<sup>/7</sup> เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2569 บริษัทได้รับหนังสือยินยอมจากสถาบันการเงินว่าการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นไม่ถือเป็นการผิดเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้

วงเงินกู้ยืมตามตารางข้างต้น ประกอบด้วยวงเงินสินเชื่อระยะยาวจำนวน 40 ล้านบาท และวงเงินสินเชื่อระยะสั้นสำหรับใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดย ณ วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัทมีวงเงินสินเชื่อระยะสั้นจำนวน 2 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทได้เบิกใช้วงเงินสินเชื่อดังกล่าวและได้ชำระคืนวงเงินสินเชื่อดังกล่าวครบถ้วนแล้วภายในปี 2568 ภายหลังจากการชำระคืนวงเงินสินเชื่อดังกล่าว บริษัทได้ดำเนินการยกเลิกภาระค้ำประกันของกรรมการที่เกี่ยวข้องเป็นส่วนใหญ่แล้ว โดยปัจจุบันยังคงมีภาระค้ำประกันคงค้างในวงเงินจำนวน 1 ล้านบาท ซึ่งกรรมการยังคงสนับสนุนให้นำบัญชีเงินฝากของตนเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อของบริษัท โดยไม่มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน

ทั้งนี้ ในช่วงก่อนการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ บริษัทมีข้อจำกัดในการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจากสถาบันการเงิน เนื่องจากหลักประกันของบริษัทไม่มีเพียงพอตามเงื่อนไขที่สถาบันการเงินกำหนด อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ บริษัทมีโครงสร้างเงินทุนที่แข็งแกร่งขึ้น และมีความน่าเชื่อถือเพิ่มขึ้นต่อสถาบันการเงิน รวมทั้งมีมาตรฐานด้านการกำกับดูแลกิจการ ระบบบัญชี และระบบควบคุมภายในที่สอดคล้องกับบริษัทจดทะเบียน ซึ่งช่วยเพิ่มโอกาสในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินเพิ่มเติมในอนาคต ทั้งในรูปแบบสินเชื่อที่มีหลักประกัน สินเชื่อที่ไม่มีหลักประกัน รวมถึงการระดมทุนผ่านการออกหุ้นกู้หรือตราสารหนี้อื่น

### เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เป็นเงินที่บริษัทกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ โดย ณ สิ้นปี 2566 - 2568 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินรวมจำนวน 29.98 ล้านบาท 0 บาท และ 0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.83 ร้อยละ 0 และร้อยละ 0 ของหนี้สินรวม ประกอบด้วย เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินจำนวน 9.98 ล้านบาท 0 ล้านบาท และ 0 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 20.00 ล้านบาท 0 ล้านบาท และ 0 ล้านบาท ตามลำดับ เงินกู้ยืมดังกล่าว ค้ำประกันโดยบัญชีเงินฝากออมทรัพย์/สะสมทรัพย์ของกรรมการบริษัท เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ สิ้นปี 2567 ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 ทั้งจำนวน 29.98 ล้านบาท ประกอบด้วยการลดลงของเงินกู้เบิกเกินบัญชีจำนวน 9.98 ล้านบาท และการลดลงของเงินกู้ตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 20 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากบริษัทไม่ได้เบิกใช้วงเงินเบิกเกินบัญชีและวงเงินตัวสัญญาใช้เงินจากสถาบัน



การเงิน ประกอบกับในระหว่างปี 2567 บริษัทได้ยกเลิกวงเงินขายตั๋วสัญญาใช้เงินของสถาบันการเงินจำนวน 40 ล้านบาท และขอลดวงเงินกู้เบิกเกินบัญชีของสถาบันการเงินจำนวน 25 ล้านบาท ทำให้ ณ สิ้นปี 2567 บริษัทไม่มีวงเงินขายตั๋วสัญญาใช้เงิน และมีวงเงินกู้เบิกเกินบัญชีคงเหลือ 35 ล้านบาท จากการมีเงินสดคงเหลือเพียงพอในการบริหารเงินทุนหมุนเวียนในการซื้อบ้าน ซึ่งเป็นไปตามแผนงานของบริษัทที่ปรับกลยุทธ์โดยการเข้มงวดในการคัดเลือกบ้านที่จะรับเข้าปรับปรุงตกแต่งเพื่อขายมากขึ้นให้สอดคล้องกับสถานการณ์แข่งขันของตลาดและความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว อีกทั้งจากการที่บริษัทปรับพอร์ตขายบ้านในระดับราคาขายที่สูงขึ้นจึงทำให้บางครั้งบริษัทต้องใช้ระยะเวลาในการปรับปรุงตกแต่งบ้านเฉลี่ยต่อหลังนานขึ้น เนื่องจากบ้านมีขนาดใหญ่ขึ้น รายละเอียดงานเพิ่มขึ้น ข่างจำเป็นต้องปรับปรุงตกแต่งด้วยความประณีต จึงทำให้ใช้เวลามากกว่าเดิม ทำให้ ณ สิ้นปี 2567 บริษัทจึงมีสต็อกสินค้าลดลง และมีเงินสดเพิ่มขึ้นเพื่อสำรองเป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อซื้อบ้านที่มีศักยภาพในเวลาและโอกาสที่เหมาะสม การยกเลิกการให้วงเงินขายตั๋วสัญญาใช้เงินและการลดวงเงินกู้เบิกเกินบัญชีรวม 65 ล้านบาท คงเหลือวงเงินสินเชื่อระยะสั้นประเภทวงเงินกู้เบิกเกินบัญชีจำนวน 35 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในปี 2567 บริษัทได้รับวงเงินสินเชื่อใหม่ ได้แก่ วงเงินกู้ยืมโครงการสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ (Soft Loan) จากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งวงเงิน 40 ล้านบาท ระยะเวลาสินเชื่อ 3 ปี เพื่อสำรองใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งการได้รับวงเงินสินเชื่อใหม่ดังกล่าว สามารถทดแทนวงเงินสินเชื่อระยะสั้นที่ลดลงและลดการค้ำประกันโดยใช้ทรัพย์สินของกรรมการ ทำให้รายการระหว่างกันของบริษัทกับบุคคลที่เกี่ยวข้องลดลง ณ สิ้นปี 2568 บริษัทไม่มีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

### เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัท เป็นเงินที่บริษัทกู้ยืมระยะยาวเพื่อใช้เป็นเงินทุนในการดำเนินธุรกิจ โดย ณ สิ้นปี 2566 - 2568 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งคงค้างจำนวน 31.54 ล้านบาท 25.84 ล้านบาท และ 28.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.86 ร้อยละ 19.85 และร้อยละ 22.16 ของหนี้สินรวม แบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 5.70 ล้านบาท 5.82 ล้านบาท และ 28.84 ล้านบาท และส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกิน 1 ปี จำนวน 25.84 ล้านบาท 20.02 ล้านบาท และ 0 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2565 บริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมเงินดังกล่าวจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งจำนวน 40.00 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยของบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ที่เป็นหลักประกัน บวกเพิ่มอีกร้อยละ 1.50 ต่อปี กำหนดผ่อนชำระภายใน 7 ปี นับแต่วันที่มีการเบิกเงินกู้ตามสัญญาครั้งแรก และผ่อนชำระดอกเบี้ยและเงินต้นเป็นรายเดือน เดือนละ 520,000 บาท เงินกู้ยืมดังกล่าว ค้ำประกันโดยบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ของกรรมการบริษัท ทั้งนี้ บริษัทเชื่อว่าเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาของเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าว จะไม่มีผลกระทบต่อบริษัท ซึ่งในอนาคตหากบริษัทมีความต้องการเงินทุนใหม่ทดแทนวงเงินสินเชื่อที่ครบกำหนดอายุดังกล่าว บริษัทจะใช้ประโยชน์จากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เพื่อเข้าถึงแหล่งเงินทุนได้มากขึ้น ทั้งจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน การระดมทุนจากตลาดเงิน ตลาดตราสารหนี้ หรือตลาดทุน เพื่อใช้ในการหมุนเวียนในการขยายกิจการต่อไปได้นอกจากนี้ ในปี 2567 บริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมเงินโครงการสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ (Soft Loan) จากธนาคารพาณิชย์แห่งดังกล่าวอีกจำนวน 40.00 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยที่ 1-2 ร้อยละ 3.50 ต่อปี และปีที่ 3 อัตราดอกเบี้ย MLR ลบด้วยร้อยละ 1.00 ต่อปี (ปัจจุบัน ณ วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2567 MLR เท่ากับร้อยละ 6.925 ต่อปี) กำหนดระยะเวลาวงเงิน 3 ปี ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเดือนละ 1,180,000 บาท เงินกู้ยืมดังกล่าว ณ วันที่ 13 มกราคม 2568 ค้ำประกันโดยจดจำนองทรัพย์สินของบริษัท ซึ่งเป็นสินค้าคงเหลือ - บ้านตัด โฉนดที่ 54977, 54978 เนื้อที่ 0-2-28.9 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง (บ้านเดี่ยว 2 ชั้น) หมู่บ้านพฤกษ์ภิรมย์ รีเจนท์ ปิ่นเกล้า เลขที่ 28/215 ต.บางมั่ง อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี ราคาประเมิน (ณ วันที่ 9 ธันวาคม 2567) 22.00 ล้านบาท ทุนจำนวน 40.00 ล้านบาท ในปี 2568 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินคงเหลือเพียงวงเงินกู้ยืมเงินโครงการสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ (Soft Loan) จากธนาคารพาณิชย์แห่งดังกล่าวจำนวน 28.84 ล้านบาทเพียงวงเดียว และอยู่ในระหว่างเจรจาชอวงเงินสินเชื่อระยะสั้นกับธนาคารแห่งหนึ่งเช่นกัน

### เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น ณ สิ้นปี 2566 - 2568 มีจำนวน 69.00 ล้านบาท 69.00 ล้านบาท และ 10.00 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 45.64 ร้อยละ 53.01 และร้อยละ 17.36 ของหนี้สินรวม ตามลำดับ ซึ่งบริษัทกู้ยืมเงินระยะสั้นจากบุคคลภายนอกอื่นที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันกับบริษัท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการของบริษัท โดยการทำสัญญากู้ยืมเงินจากบุคคลภายนอก มีกำหนดชำระคืนภายใน 1 ปีนับจากวันที่ทำสัญญากู้ยืมเงิน โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.88 (ช่วง เม.ย. 2564 - ปัจจุบัน) ต่อปี ค้ำประกันโดยสินค้าคงเหลือและงานระหว่างก่อสร้างของบริษัท บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น ณ สิ้นปี 2566 - 2567 บริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น/(ลดลง) ของเงินกู้ยืมดังกล่าว และมีการชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าว 50.00 ล้านบาท ทำให้ ณ สิ้นปี 2568 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น มีจำนวนคงเหลือเท่ากับ 10.00 ล้านบาท ทั้งนี้ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นมีการค้ำประกันโดยสินค้าคงเหลือและงานระหว่างก่อสร้าง ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ณ วันที่	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	หลักประกัน		
		สินค้าคงเหลือ	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
31 ธันวาคม 2566	69.00	36.61	44.23	80.84
31 ธันวาคม 2567	69.00	30.38	30.17	60.55
31 ธันวาคม 2568	10.00	2.68	9.15	11.83

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีสัญญากู้ยืมเงินกับบุคคลอื่น 1 ฉบับ รวม 10 ล้านบาท ดังนี้

สัญญาฉบับที่	วันที่ทำสัญญา	วันที่สิ้นสุด	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ/ปี)
1	22 กุมภาพันธ์ 2568	22 ธันวาคม 2569 <sup>1/</sup>	10.00	5.88

หมายเหตุ : <sup>1/</sup> วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัทได้เจรจาต่ออายุสัญญาออกไปอีก 1 ปี เป็นสิ้นสุดสัญญาในวันที่ 22 ธันวาคม 2569 โดยมีเงื่อนไขของสัญญาเหมือนกับสัญญาเดิมทุกประการ และชำระคืนคืนวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2569 แล้ว

เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น ตามสัญญากู้ยืมเงิน 1 ฉบับดังกล่าวข้างต้น ได้รับการต่ออายุสัญญาออกไปจากเดิมอีก 1 ปี มีวงเงินกู้และอัตราดอกเบี้ยเหมือนเดิม โดยมีอายุสัญญาสิ้นสุดในช่วงวันที่ 22 ธันวาคม 2569 ซึ่งบริษัทได้ชำระหนี้ข้างต้น เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2569 แล้ว

#### เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นของบริษัท ณ สิ้นปี 2566 - 2569 มีจำนวน 13.11 ล้านบาท 14.51 ล้านบาท และ 10.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.80 ร้อยละ 9.60 และร้อยละ 7.77 ของหนี้สินรวม ตามลำดับ โดยแบ่งเป็น (1) เจ้าหนี้การค้า มีจำนวน 3.39 ล้านบาท 2.99 ล้านบาท และ 1.95 ล้านบาท ตามลำดับ และ (2) เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น มีจำนวน 9.72 ล้านบาท 11.52 ล้านบาท และ 8.16 ล้านบาท ตามลำดับ รายละเอียดมีดังนี้

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เจ้าหนี้การค้า						
เจ้าหนี้การค้า	2.44	16.82	1.26	12.46	2.30	18.92
เจ้าหนี้ผู้รับเหมา	0.55	3.79	0.69	6.83	1.14	9.39
เช็คค้างจ่าย	-	-	-	-	-	-
<b>รวมเจ้าหนี้การค้า</b>	<b>2.99</b>	<b>20.61</b>	<b>1.95</b>	<b>19.29</b>	<b>3.44</b>	<b>28.31</b>
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น						
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	6.29	43.35	3.11	30.76	2.99	24.59
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	1.90	13.09	1.87	18.50	0.87	7.18
เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	1.01	6.96	1.05	10.39	1.10	9.02
รายได้รับล่วงหน้า	0.90	6.20	1.30	12.86	0.80	6.58
เจ้าหนี้อื่น	1.42	9.79	0.83	8.21	2.96	24.32
<b>รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</b>	<b>11.52</b>	<b>79.39</b>	<b>8.16</b>	<b>80.71</b>	<b>8.72</b>	<b>71.69</b>
<b>รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</b>	<b>14.51</b>	<b>100.00</b>	<b>10.11</b>	<b>100.00</b>	<b>12.16</b>	<b>100.00</b>
<b>เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นต่อหนี้สินรวม (ร้อยละ)</b>	<b>9.60</b>		<b>7.77</b>		<b>21.11</b>	

### เจ้าหนี้การค้า

เจ้าหนี้การค้าของบริษัท ประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้าซึ่งส่วนใหญ่เป็นเจ้าหนี้ค่าวัสดุก่อสร้าง เจ้าหนี้ผู้รับเหมา และเช็คค้างจ่าย โดย ณ สิ้นปี 2567 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าจำนวน 1.95 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 ที่มีจำนวน 2.99 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.04 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 34.78 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของเจ้าหนี้ค่าวัสดุก่อสร้างเนื่องจากบริษัทมีการซื้อวัสดุก่อสร้างเพื่อมาทำการปรับปรุงบ้านมือสองที่รับเข้ามาในระหว่างปีลดลง ณ สิ้นปี 2568 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าจำนวน 3.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2567 ที่มีจำนวน 1.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1.49 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 76.16 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้ค่าวัสดุก่อสร้างเนื่องจากบริษัทมีการซื้อวัสดุก่อสร้างเพื่อมาทำการปรับปรุงบ้านมือสองที่รับเข้ามาในระหว่างปีเพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ เจ้าหนี้การค้าให้ระยะเวลาการจ่ายชำระหนี้กับบริษัทประมาณ 0 - 30 วัน ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทชำระเงินให้กับเจ้าหนี้การค้าตรงตามระยะเวลาที่กำหนดมาโดยตลอด และไม่เคยผิดนัดชำระหนี้

### เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นของบริษัทประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เช่น ดอกเบี้ยค้างจ่าย เงินโบนัสค้างจ่าย ค่านายหน้าค้างจ่าย ค่าสอบบัญชีค้างจ่าย เป็นต้น เจ้าหนี้กรมสรรพากร เงินประกันผลงานผู้รับเหมา รายได้รับล่วงหน้า และเจ้าหนี้อื่น โดย ณ สิ้นปี 2567 บริษัทมีเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 8.16 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 ที่มีจำนวน 11.52 ล้านบาท ลดลงจำนวน 3.36 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 29.17 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของค่าใช้จ่ายค้างจ่ายต่าง ๆ เช่น โบนัสค้างจ่าย เช็คค้างจ่ายคืนเงินจองให้กับเจ้าของบ้าน เป็นต้น เป็นจำนวน 3.18 ล้านบาท การลดลงของเจ้าหนี้อื่นจำนวน 0.59 ล้านบาท การลดลงของเจ้าหนี้กรมสรรพากรจำนวน 0.03 ล้านบาท ในขณะที่มีการเพิ่มขึ้นของรายได้รับล่วงหน้าจำนวน 0.40 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของเงินประกันผลงานผู้รับเหมาจำนวน 0.04 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568 บริษัทมีเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 8.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2567 ที่มีจำนวน 8.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจำนวน 0.56 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.89 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้อื่นจำนวน 2.13 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของเงินประกันผลงานผู้รับเหมาจำนวน 0.05 ล้านบาท ในขณะที่การลดลงของเจ้าหนี้กรมสรรพากรจำนวน 0.99 ล้านบาท การลดลงของรายได้รับล่วงหน้าจำนวน 0.50 ล้านบาท การลดลงของค่าใช้จ่ายค้างจ่ายต่าง ๆ เช่น เช็คค้างจ่ายคืนเงินจองให้กับเจ้าของบ้าน เป็นต้น เป็นจำนวน 0.12 ล้านบาท

### หนี้สินตามสัญญาเช่า

บริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า (IFRS 16) มาปรับใช้ ส่งผลให้บริษัทต้องบันทึกสัญญาเช่า จากการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงานเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัท และสัญญาเช่ารถยนต์ อายุสัญญาเช่า 6 ปี เป็นหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

หนี้สินตามสัญญาเช่า	ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินตามสัญญาเช่า - หมุนเวียน	0.59	34.50	3.50	20.18	2.46	87.54
หนี้สินตามสัญญาเช่า - ไม่หมุนเวียน	1.12	65.50	13.84	79.82	0.35	12.46
<b>รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า</b>	<b>1.71</b>	<b>100.00</b>	<b>17.34</b>	<b>100.00</b>	<b>2.81</b>	<b>100.00</b>
<b>หนี้สินตามสัญญาเช่าต่อหนี้สินรวม (ร้อยละ)</b>	<b>1.13</b>		<b>13.32</b>		<b>4.88</b>	

หนี้สินตามสัญญาเช่าของบริษัท ณ สิ้นปี 2566 - 2568 มีจำนวน 1.71 ล้านบาท 17.34 ล้านบาท และ 2.81 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 1.13 ร้อยละ 13.32 และร้อยละ 4.88 ของหนี้สินรวม ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2567 หนี้สินตามสัญญาเช่าของบริษัทมีจำนวน 17.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 15.63 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 914.04 สาเหตุมาจากการบันทึกหนี้สินตามสัญญาเช่าฉบับใหม่จากการย้ายสำนักงานแห่งใหม่ไปยังอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ นอร์ธปาร์ค จำนวน 19.31 ล้านบาท และมีการบันทึกหนี้สินสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยจำนวน 0.39 ล้านบาท ในขณะที่มีการหักเงินที่จ่ายชำระแล้วระหว่างปีจำนวน 4.06 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2568 หนี้สินตามสัญญาเช่าของบริษัทมีจำนวน 2.81 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2567 จำนวน 14.53 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 83.79 สาเหตุหลักมาจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขเช่าสำนักงานใหญ่ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ นอร์ธปาร์ค จากเดิมขนาดพื้นที่ประมาณ 822 ตารางเมตร คงเหลือขนาดพื้นที่ประมาณ 510 ตารางเมตร เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2568 ล้านบาท บริษัทบันทึกการลดลงจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า 11.50 ล้านบาท และมีการบันทึกหนี้สินสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยจำนวน 0.25 ล้านบาท ในขณะที่มีการหักเงินที่จ่ายชำระแล้วระหว่างปีจำนวน 3.29 ล้านบาท

#### ประมาณการหนี้สินงานซ่อมหลังการขาย

ประมาณการหนี้สินงานซ่อมหลังการขายเป็นการตั้งประมาณการหนี้สินจากการรับประกันการขาย หรือการรับฝากขายอสังหาริมทรัพย์พร้อมตกแต่งในช่วงระยะเวลาการรับประกัน ซึ่งบริษัทมีการรับประกันบ้านตัดและบ้านแต่งที่บริษัทขายประมาณ 3 - 6 เดือน ขึ้นกับราคาขายของบ้าน โดยการประมาณการหนี้สินงานซ่อมหลังการขายคำนวณจากค่าใช้จ่ายงานซ่อมที่เกิดขึ้นจริงในช่วงระยะเวลาการรับประกันจากประสบการณ์ในอดีตรวมถึงปัจจุบัน ซึ่ง ณ สิ้นปี 2566 - 2568 บริษัทมีประมาณการหนี้สินงานซ่อมหลังการขายจำนวน 0.69 ล้านบาท 0.66 ล้านบาท และ 0.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.46 ร้อยละ 0.51 และร้อยละ 0.08 ของหนี้สินรวม การเพิ่มขึ้น / (ลดลง) ของประมาณการหนี้สินงานซ่อมหลังการขายจะขึ้นอยู่กับประมาณบ้านที่ยังคงมีประกันเหลืออยู่ในสิ้นงวด

**ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน** ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนผลประโยชน์พนักงานของบริษัท ณ สิ้นปี 2566 - 2568 มีจำนวน 2.80 ล้านบาท 3.10 ล้านบาท และ 3.31 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 1.85 ร้อยละ 2.38 และร้อยละ 2.54 ของหนี้สินรวม ตามลำดับ สำหรับปี 2566 - 2568 บริษัทรับรู้ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานสุทธิจำนวน 1.08 ล้านบาท 1.14 ล้านบาท และ 1.05 ล้านบาทตามลำดับ โดยในปี 2567 - 2568 บริษัทมีการบวก/(หัก)ผล (กำไร)/ขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้จำนวน (0.84) ล้านบาท และ (0.85) โดยบริษัทได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน เรื่องผลประโยชน์พนักงาน ซึ่งบริษัทมีการระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามข้อบังคับของบริษัท กฎหมายแรงงาน ซึ่งถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน บริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณไว้ โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งหลักการประมาณการดังกล่าวต้องให้ข้อสมมติที่หลากหลาย รวมถึงข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน อัตราการมรณะและอัตราเงินเฟ้อ โดยผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยถือเป็นส่วนหนึ่งของกำไรสะสม **ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น** ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีภาระผูกพันต่าง ๆ ดังนี้

ภาระผูกพัน	ล้านบาท
สัญญาเช่าระยะสั้น - จ่ายชำระภายใน 1 ปี	0.07
ค่าจ้างเหมางานตกแต่งก่อสร้าง	4.01
จ่ายค่าเสียโอกาส หากไม่สามารถขายอสังหาริมทรัพย์ได้ เมื่อสิ้นสุดสัญญาแต่งตั้งนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทงานบริการรับฝากขาย	0.02
จ่ายคืนเงินจองที่ผู้ซื้อไม่ได้สิทธิ์ซื้ออสังหาริมทรัพย์แล้ว	0.14
วงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้กับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง	-
<b>รวม</b>	<b>4.24</b>

**ส่วนของผู้ถือหุ้น** ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ สิ้นปี 2566 - 2568 มีจำนวน 109.47 ล้านบาท 113.66 ล้านบาท และ 181.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 42.00 ร้อยละ 46.61 และร้อยละ 75.91 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ส่วนของผู้ถือหุ้น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว	75.00	68.51	75.00	65.99	105.00	57.84
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	-	-	-	-	76.07	41.91
กำไรสะสม - ทุนสำรองตามกฎหมาย	5.14	4.70	7.04	6.19	7.04	3.88
กำไรสะสม - ยังไม่จัดสรร	29.33	26.79	31.62	27.82	(6.59)	(3.63)
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>109.47</b>	<b>100.00</b>	<b>113.66</b>	<b>100.00</b>	<b>181.52</b>	<b>100.00</b>
<b>ส่วนผู้ถือหุ้นต่อหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (ร้อยละ)</b>	<b>42.00</b>		<b>46.61</b>		<b>75.91</b>	

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ประกอบด้วยทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว และกำไรสะสม (ทั้งที่เป็นกำไรสะสมที่กันเป็นสำรองตามกฎหมาย และกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร โดย ณ สิ้นปี 2567 ส่วนของผู้ถือหุ้นมีจำนวน 113.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 ที่มีจำนวน 109.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 4.19 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.83 จากการรับรู้กำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2567 จำนวน 36.82 ล้านบาท และรับรู้กำไรเบ็ดเสร็จอื่นจากผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสุทธิจากภาษีเงินได้จำนวน 0.67 ล้านบาท ในขณะที่มีการจ่ายเงินปันผลระหว่างปีจำนวน 33.30 ล้านบาท แบ่งเป็นการจ่ายเงินปันผลครั้งที่ 1 ในเดือนพฤษภาคม 2567 จำนวน 11.25 ล้านบาท โดยจ่ายจากกำไรสุทธิของปี 2566 ที่มีจำนวน 22.27 ล้านบาท การจ่ายเงินปันผลครั้งที่ 2 ในเดือนกรกฎาคม 2567 จำนวน 16.50 ล้านบาท โดยจ่ายจากกำไรสะสมปี 2565 จำนวน 6.69 ล้านบาทและกำไรสะสมปี 2566 จำนวน 9.81 ล้านบาท และการจ่ายเงินปันผลครั้งที่ 3 ในเดือนสิงหาคม 2567 จำนวน 5.55 ล้านบาท โดยจ่ายจากกำไรสะสมปี 2565 จำนวน 0.03 ล้านบาท กำไรสะสมปี 2566 จำนวน 0.16 ล้านบาท และกำไรสุทธิงวด 6 เดือนแรกของปี 2567 จำนวน 5.36 ล้านบาท และในระหว่างปีบริษัทมีการโอนกำไรสะสมไปจัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 1.90 ล้านบาท

ทั้งนี้ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2566 มีมติอนุมัติให้บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 30.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนจำนวน 75.00 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 105.00 ล้านบาท และให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering) จำนวนไม่เกิน 60,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ซึ่งรวมถึงกรรมการ ผู้บริหาร พนักงานของบริษัท บุคคลที่มีความสัมพันธ์ ผู้มีอุปการคุณของบริษัท โดยบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนใหม่ดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2566 ทั้งนี้ การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว จะกระทำได้ภายหลังจากที่บริษัทได้รับอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่จากสำนักงาน ก.ล.ด. แล้ว

ในระหว่างวันที่ 8 - 10 เมษายน 2568 บริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ประชาชนเป็นครั้งแรกจำนวน 60 ล้านหุ้น โดยการขายหุ้นใหม่ให้แก่ผู้จองในราคาหุ้นละ 1.80 บาท บริษัทได้รับชำระเงินค่าหุ้นจำนวน 108.00 ล้านบาท แล้วในวันที่ 11 เมษายน 2568 และได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนที่ได้รับชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 17 เมษายน 2568 และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหุ้นสามัญของบริษัท

เป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย เอ็ม เอ ไอ โดยเริ่มการซื้อขายในวันที่ 22 เมษายน 2568 บริษัทมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการเสนอขายหุ้นแก่ประชาชนจำนวน 1.93 ล้านบาท (สุทธิจากภาษีเงินได้) แสดงหักจากส่วนเกินมูลค่าหุ้นที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น ทำให้บริษัทมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจำนวน 76.07 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นรายการแยกต่างหากภายใต้ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” ในงบแสดงฐานะการเงิน โดยส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญนี้จะนำไปจ่ายเงินปันผลไม่ได้ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีหุ้นสามัญจดทะเบียนจำนวน 210 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท คิดเป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 105.00 ล้านบาท โดยหุ้นสามัญจำนวน 210 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ได้ชำระค่าหุ้นเต็มมูลค่าแล้ว คิดเป็นทุนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 105.00 ล้านบาท ในขณะที่มีการจ่ายเงินปันผลระหว่างปีจากผลการดำเนินงานสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นจำนวนเงิน 12.60 ล้านบาท

#### สภาพคล่องกระแสเงินสด

แหล่งที่มาที่สำคัญของสภาพคล่องของบริษัท ประกอบด้วย กระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นภายในองค์กร และเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนต่าง ๆ อาทิ สถาบันการเงิน บุคคลอื่นที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันกับบริษัท และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท เช่น กรรมการบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท และบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับบุคคลดังกล่าว (ในระหว่างปี 2565 บริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องทั้งจำนวนแล้ว และไม่ได้มีการกู้ยืมเงินจากบุคคลดังกล่าวอีก ทำให้ ณ สิ้นปี 2565 – 2567 บริษัทไม่มีเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของสภาพคล่องของบริษัทขึ้นกับการเปลี่ยนแปลงในกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ ของบริษัท ซึ่งสามารถแบ่งออกเป็น 1) กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน โดยหลักเกิดจากการก่อหนี้ก่อนภาษีเงินได้และต้นทุนทางการเงิน และการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน ซึ่งได้แก่ สินค้าคงเหลือ งานระหว่างก่อสร้าง ต้นทุนจ่ายล่วงหน้า เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย สินทรัพย์อื่นและหนี้สินอื่น เป็นต้น 2) กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน โดยหลักเกิดจากบริษัทมีการจ่ายเงินลงทุนในทรัพย์สิน ได้แก่ การซื้ออุปกรณ์สำนักงาน และการซื้อทรัพย์สินไม่มีตัวตน และ 3) กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน โดยหลักเกิดจากเงินสตรับจากการเพิ่มทุน เงินสตรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เงินสตรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น เงินสตรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน การจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน การจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น การจ่ายชำระคืนเงินกู้ระยะยาวให้แก่สถาบันการเงิน และการจ่ายชำระดอกเบี้ยจ่าย

ณ สิ้นปี 2566 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิจำนวน 18.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2565จำนวน 7.41 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 68.04 สำหรับ ณ สิ้นปี 2567 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิจำนวน 98.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 ที่มีจำนวน 18.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 79.96 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 436.94 ซึ่งการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิดังกล่าว สำหรับ ณ สิ้นปี 2568 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิจำนวน 43.29 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2567 ที่มีจำนวน 98.26 ล้านบาท ลดลงจำนวน 54.97 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 55.94 ซึ่งการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิดังกล่าว เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของกระแสเงินสดจากการดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ ของบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	54.94	158.37	(67.61)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(4.49)	(0.05)	(18.38)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(43.04)	(78.36)	31.02
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	7.41	79.96	(54.97)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	10.89	18.30	98.26
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	18.30	98.26	43.29

**กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน** บริษัทมีเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงานในปี 2566 - 2568 จำนวน 54.94 ล้านบาท 158.37 ล้านบาท และ (67.61) ล้านบาท ตามลำดับ โดยเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานในแต่ละปีมีรายการที่สำคัญ กล่าวคือ สำหรับในปี 2567 เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานมีจำนวน 158.37 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากบริษัทมีกำไรก่อนภาษีเงินได้และต้นทุนทางการเงินจำนวน 51.93 ล้านบาท ประกอบกับการลดลงของงานระหว่างก่อสร้างจำนวน 54.95 ล้านบาท การลดลงของต้นทุนจ่ายล่วงหน้าจำนวน 44.72 ล้านบาท และการลดลงของสินค้าคงเหลือจำนวน 10.92 ล้านบาท ในขณะที่มีการจ่ายภาษีเงินได้จำนวน 6.53 ล้านบาท การลดลงของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 4.39 ล้านบาท และการกลับรายการขาดทุนจากการปรับมูลค่าต้นทุนบริการจ่ายล่วงหน้าจำนวน 2.55 ล้านบาท สำหรับในปี 2568 เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานมีจำนวน (67.61) ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากบริษัทมีผลขาดทุนก่อนภาษีเงินได้และต้นทุนทางการเงินจำนวน (22.31) ล้านบาท ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือจำนวน 28.99 ล้านบาท การ

เพิ่มขึ้นของต้นทุนจ่ายล่วงหน้าจำนวน 19.95 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของงานระหว่างก่อสร้างจำนวน 3.82 ล้านบาท ในขณะที่มีการจ่ายภาษีเงินได้จำนวน 4.88 ล้านบาท และการกลับรายการขาดทุนจากการปรับมูลค่าต้นทุนบริการจ่ายล่วงหน้าจำนวน 5.47 ล้านบาท

**กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน** เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนในปี 2566 - 2568 มีจำนวน 4.49 ล้านบาท 0.05 ล้านบาท และ 18.38 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนในแต่ละปีมีรายการที่สำคัญ คือ การจ่ายซื้ออุปกรณ์สำนักงาน เช่น คอมพิวเตอร์ เครื่องใช้สำนักงาน และเครื่องตกแต่งสำนักงาน เป็นต้น การจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนประเภทโปรแกรมคอมพิวเตอร์ ซึ่งบริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนต่อเนื่องทุกปี และการลงทุนสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น เช่น เงินลงทุนในกองทุนเปิดกรุงไทยตราสารหนี้ระยะสั้นโดยในปี 2567 เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนมีจำนวน 0.05 ล้านบาท ซึ่งมาจากการลงทุนเพิ่มในสินทรัพย์เช่าและอุปกรณ์สำนักงานจำนวน 1.83 ล้านบาท และเงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 0.14 ล้านบาท ในขณะที่มีการลดลงของสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นจำนวน 1.83 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้รับเงินฝากประจำที่นำไปวางเป็นหลักประกันค่าตกแต่งทรัพย์สินของสถาบันการเงินคืน และบริษัทมีเงินสดรับจากการจำหน่ายส่วนปรับปรุงสินทรัพย์เช่าและอุปกรณ์จำนวน 0.09 ล้านบาท ในปี 2568 เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนมีจำนวน 18.38 ล้านบาท ซึ่งมาจากการลงทุนเพิ่มสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นจำนวน 15.00 ล้านบาท ในสินทรัพย์เช่าและอุปกรณ์สำนักงานจำนวน 0.99 ล้านบาท และเงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 2.53 ล้านบาท ในขณะที่บริษัทมีเงินสดรับจากการจำหน่ายส่วนปรับปรุงสินทรัพย์เช่าและอุปกรณ์จำนวน 0.14 ล้านบาท

#### **กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน**

เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงินในปี 2566 - 2568 มีจำนวน (43.04) ล้านบาท (78.36) ล้านบาท และ 31.02 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินในแต่ละปีมีรายการที่สำคัญ กล่าวคือ ในปี 2566 เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 43.04 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นเงินสดจ่ายปันผลจำนวน 55.60 ล้านบาท โดยบริษัทจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งมีกำไรสะสมจำนวน 68.21 ล้านบาท เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 9.67 ล้านบาท เงินสดจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 5.74 ล้านบาท เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 5.63 ล้านบาท และเงินสดจ่ายเพื่อชำระภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 1.40 ล้านบาท ในขณะที่มีเงินสดรับจากการเพิ่มทุนจำนวน 35.00 ล้านบาท สำหรับปี 2567 เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินมีจำนวน 78.36 ล้านบาท ซึ่งมาจากการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวน 33.30 ล้านบาท แบ่งเป็นการจ่ายเงินปันผลครั้งที่ 1 ในเดือนพฤษภาคม 2567 จำนวน 11.25 ล้านบาท โดยจ่ายจากกำไรสุทธิของปี 2566 ที่มีจำนวน 22.27 ล้านบาท การจ่ายเงินปันผลครั้งที่ 2 ในเดือนกรกฎาคม 2567 จำนวน 16.50 ล้านบาท โดยจ่ายจากกำไรสะสมปี 2565 จำนวน 6.69 ล้านบาท และกำไรสะสมปี 2566 จำนวน 9.81 ล้านบาท และการจ่ายเงินปันผลครั้งที่ 3 ในเดือนสิงหาคม 2567 จำนวน 5.55 ล้านบาท โดยจ่ายจากกำไรสะสมปี 2565 จำนวน 0.03 ล้านบาท กำไรสะสมปี 2566 จำนวน 0.16 ล้านบาท และกำไรสุทธิงวด 6 เดือนแรกของปี 2567 จำนวน 5.36 ล้านบาท การลดลงของเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 29.98 ล้านบาท การจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 5.72 ล้านบาท การจ่ายชำระดอกเบี้ยจำนวน 5.69 ล้านบาท และการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 3.67 ล้านบาท

สำหรับปี 2568 เงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมจัดหาเงินมีจำนวน 31.02 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินสดรับมาจากการเพิ่มทุนสามัญจำนวน 108.00 ล้านบาท ซึ่งในจำนวนนี้หักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหุ้นสามัญจำนวน 1.07 ล้านบาท เป็นเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 40.00 ล้านบาท ในขณะที่มีเงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ระยะสั้นจากบุคคลอื่นจำนวน 59 ล้านบาท เงินสดใช้ไปในการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจ่ายจากผลการดำเนินงานสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 12.60 ล้านบาท การจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 36.93 ล้านบาท การจ่ายชำระดอกเบี้ยจำนวน 3.72 ล้านบาท และการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 3.03 ล้านบาท

#### **การออกตราสารหนี้ซึ่งมีข้อกำหนดให้บริษัทต้องคงอัตราส่วนทางการเงิน**

การออกตราสารหนี้ซึ่งมีข้อกำหนดให้บริษัทต้องคงอัตราส่วนทางการเงิน : ไม่มี

เงินหรือไม่

## 4.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ

### ปัจจัยหรือเหตุการณ์สำคัญที่มีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

ในปี 2569 บริษัทมีแผนขับเคลื่อนการเติบโตผ่านการพัฒนารูปแบบสินค้า (Product Model) โดยต่อยอดจากรูปแบบธุรกิจเดิมที่เน้นการให้บริการหน้าและการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สิน (Agency with renovation) ซึ่งยังคงเป็นธุรกิจหลัก ควบคู่กับการยกระดับสินค้าไปสู่กลุ่ม Premium-Mass เพื่อเพิ่มมูลค่าธุรกรรมและรายได้ต่อหน่วย โมเดลดังกล่าวช่วยให้บริษัทสามารถสร้างรายได้ทั้งจากปริมาณธุรกรรม (volume-driven) และการเพิ่มมูลค่าต่อธุรกรรม (value-driven) โดยสอดคล้องกับแนวโน้มที่บริษัทมีการปรับสัดส่วนไปยังกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ระดับราคากลางถึงระดับบนมากขึ้นอย่างต่อเนื่องในด้านปัจจัยภายนอก ภาครัฐได้มีการดำเนินมาตรการสนับสนุนภาคอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง อาทิ มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองในอัตราร้อยละ 0.01 สำหรับที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่กำหนด รวมถึงโครงการสนับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัย เช่น โครงการบ้านล้านหลัง ซึ่งมีส่วนช่วยกระตุ้นกำลังซื้อและเพิ่มโอกาสในการเข้าถึงที่อยู่อาศัยของประชาชน ขณะเดียวกัน ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ดำเนินนโยบายการเงินให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจ โดยมีการผ่อนคลายอัตราดอกเบี้ยนโยบายในช่วงเวลา และผ่อนคลายเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Loan-to-Value: LTV) รวมถึงการดูแลสภาพคล่องในระบบการเงินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ซึ่งช่วยสนับสนุนบรรยากาศการลงทุนและการฟื้นตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ สถาบันการเงินยังคงมีแนวโน้มสนับสนุนการปล่อยสินเชื่อให้แก่ลูกค้าที่มีคุณภาพ ซึ่งสอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทในระดับราคากลางถึงระดับบน แม้ว่าภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงที่ผ่านมาอยู่ในภาวะชะลอตัวตามวัฏจักรเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตาม ตลาดเริ่มมีสัญญาณการทรงตัว โดยเฉพาะในกลุ่มที่อยู่อาศัยระดับกลางถึงระดับบน และตลาดบ้านมือสองซึ่งยังคงมีความยืดหยุ่นภายใต้โครงสร้างธุรกิจที่มีทั้งโมเดลเดิมและโมเดลใหม่ บริษัทมีความยืดหยุ่นในการบริหารรายได้ และสามารถปรับตัวให้สอดคล้องกับภาวะตลาดได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งจะช่วยสนับสนุนการเติบโตของรายได้และความสามารถในการทำกำไรในระยะถัดไป



#### 4.3 ข้อมูลจากงบการเงิน และอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

##### ข้อมูลจากงบการเงินที่สำคัญ

##### ตารางสรุปฐานะการเงิน

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบเฉพาะกิจการ	งบเฉพาะกิจการ	งบเฉพาะกิจการ
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (พันบาท)	18,298.98	98,260.35	43,291.92
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียน อื่น - สุทธิ (พันบาท)	3,482.68	1,893.21	2,320.88
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ (พันบาท)	41,300.01	113,693.16	161,767.60
งานระหว่างทำ (พันบาท)	180,483.11	83,359.35	103,842.86
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น (พันบาท)	8.12	8.12	15,055.88
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน อื่น - อื่น ๆ (พันบาท)	8.12	8.12	15,055.88
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น (พันบาท)	2,320.14	2,234.99	1,542.70
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - อื่น ๆ (พันบาท)	2,320.14	2,234.99	1,542.70
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b> (พันบาท)	<b>247,722.81</b>	<b>216,089.84</b>	<b>223,978.97</b>

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบเฉพาะกิจการ	งบเฉพาะกิจการ	งบเฉพาะกิจการ
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ (พันบาท)	4,247.30	4,183.99	2,995.88
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ (พันบาท)	3,344.38	19,120.00	4,750.32
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ (พันบาท)	2,855.85	2,604.94	4,645.06
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - อื่น ๆ (พันบาท)	2,855.85	2,604.94	4,645.06
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (พันบาท)	1,214.41	792.31	660.89
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (พันบาท)	1,255.78	1,045.68	2,076.79
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - อื่น ๆ (พันบาท)	1,255.78	1,045.68	2,076.79
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b> (พันบาท)	12,917.72	27,746.92	15,128.94
<b>รวมสินทรัพย์</b> (พันบาท)	260,640.53	243,836.76	239,107.92
<b>หนี้สิน</b>			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะ สั้นจากสถาบันการเงิน (พันบาท)	29,977.95	0.00	0.00

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบเฉพาะกิจการ	งบเฉพาะกิจการ	งบเฉพาะกิจการ
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียน อื่น (พันบาท)	14,510.61	10,112.17	12,163.05
เงินกู้ยืมระยะสั้น (พันบาท)	69,000.00	69,000.00	10,000.00
บุคคลหรือกิจการอื่น (พันบาท)	69,000.00	69,000.00	10,000.00
ส่วนของหนี้สินระยะยาวส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี (พันบาท)	5,696.30	5,817.26	28,835.23
สถาบันการเงิน (พันบาท)	5,696.30	5,817.26	28,835.23
หนี้สินตามสัญญาเช่า - ส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี (พันบาท)	588.22	3,504.92	2,462.22
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น (พันบาท)	687.77	660.27	109.12
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b> (พันบาท)	121,406.68	92,650.52	53,569.61
หนี้สินตามสัญญาเช่า - ส่วนที่ถึง กำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี (พันบาท)	1,117.16	13,840.30	349.67
ประมาณการหนี้สินระยะยาว (พันบาท)	0.00	558.53	363.46

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบเฉพาะกิจการ	งบเฉพาะกิจการ	งบเฉพาะกิจการ
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์ พนักงาน - ไม่หมุนเวียน (พันบาท)	2,805.55	3,104.81	3,304.45
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b> (พันบาท)	29,759.86	37,522.45	4,017.58
<b>รวมหนี้สิน</b> (พันบาท)	151,166.54	130,172.97	57,587.19
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>			
ทุนจดทะเบียน (พันบาท)	105,000.00	105,000.00	105,000.00
หุ้นสามัญจดทะเบียน (พันบาท)	105,000.00	105,000.00	105,000.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว (พันบาท)	75,000.00	75,000.00	105,000.00
หุ้นสามัญชำระแล้ว (พันบาท)	75,000.00	75,000.00	105,000.00
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น (พันบาท)	0.00	0.00	76,072.44
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น สามัญ (พันบาท)	0.00	0.00	76,072.44
กำไร (ขาดทุน) สะสม (พันบาท)	34,473.97	38,663.79	448.29
กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว (พันบาท)	7,040.00	7,040.00	7,040.00

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบเฉพาะกิจการ	งบเฉพาะกิจการ	งบเฉพาะกิจการ
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
สำรองตามกฎหมาย (พันบาท)	7,040.00	7,040.00	7,040.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม - ยังไม่ได้จัดสรร (พันบาท)	29,333.99	31,623.79	(6,591.71)
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่</b> (พันบาท)	109,473.99	113,663.79	181,520.73
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b> (พันบาท)	109,473.99	113,663.79	181,520.73
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b> (พันบาท)	260,640.53	243,836.76	239,107.92

#### ตารางสรุปงบกำไรขาดทุน

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบเฉพาะกิจการ	งบเฉพาะกิจการ	งบเฉพาะกิจการ
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
<b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>			
รายได้จากการดำเนินธุรกิจ (พันบาท)	1,311,535.25	1,141,388.69	628,268.44
รายได้จากการขายและให้บริการ (พันบาท)	1,311,535.25	1,141,388.69	628,268.44

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบเฉพาะกิจการ	งบเฉพาะกิจการ	งบเฉพาะกิจการ
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
รายได้อื่น (พันบาท)	2,056.44	1,072.18	1,020.01
<b>รวมรายได้</b> (พันบาท)	1,313,591.69	1,142,460.87	629,288.45
ต้นทุน (พันบาท)	1,185,918.74	1,017,287.52	583,179.20
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (พันบาท)	94,005.14	73,244.20	68,474.02
ค่าใช้จ่ายในการขาย (พันบาท)	37,150.83	28,308.56	21,108.07
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (พันบาท)	56,854.31	44,935.64	47,365.95
<b>รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย</b> (พันบาท)	1,279,923.88	1,090,531.72	651,653.22
กำไร (ขาดทุน) อื่น (พันบาท)	0.00	0.00	47.66
กำไร (ขาดทุน) อื่น - อื่น ๆ (พันบาท)	0.00	0.00	47.66
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงิน และภาษีเงินได้</b> (พันบาท)	33,667.82	51,929.15	(22,317.11)
ต้นทุนทางการเงิน (พันบาท)	5,761.57	5,720.89	3,676.81
ภาษีเงินได้ (พันบาท)	5,634.34	9,391.96	300.68

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบเฉพาะกิจการ	งบเฉพาะกิจการ	งบเฉพาะกิจการ
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
<b>กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานต่อเนื่อง</b> (พันบาท)	22,271.88	36,816.30	(26,294.60)
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด</b> (พันบาท)	22,271.88	36,816.30	(26,294.60)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับ งวด / กำไร (ขาดทุน) จากการ ดำเนินงานต่อเนื่อง (พันบาท)	22,271.88	36,816.30	(26,294.60)
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณ การตามหลักคณิตศาสตร์ประกัน ภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์ พนักงาน (พันบาท)	0.00	673.51	679.09
<b>กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิ จากภาษี</b> (พันบาท)	0.00	673.51	679.09
<b>กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม สำหรับ งวด</b> (พันบาท)	22,271.88	37,489.81	(25,615.51)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สุทธิ : ผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ (พันบาท)	22,271.88	36,816.30	(26,294.60)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม : ผู้ถือหุ้นบริษัท ใหญ่ (พันบาท)	22,271.88	37,489.81	(25,615.51)

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบเฉพาะกิจการ	งบเฉพาะกิจการ	งบเฉพาะกิจการ
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นชั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น) (พันบาท)	0.16000	0.25000	(0.14000)
กำไรก่อนหัก ดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่า เสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (พันบาท)	36,810.10	57,650.04	(17,377.62)
กำไรจากการดำเนินงาน (พันบาท)	31,611.67	50,856.97	(23,384.78)
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (พันบาท)	22,271.88	36,816.30	(26,342.25)

#### ตารางสรุปงบกระแสเงินสด

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบเฉพาะกิจการ	งบเฉพาะกิจการ	งบเฉพาะกิจการ
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
<b>งบกระแสเงินสด</b>			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด / ของบริษัทใหญ่ (พันบาท)	22,271.88	36,816.30	(26,294.60)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (พันบาท)	3,142.29	5,810.78	4,939.49
(โอนกลับ) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่ คาดว่าจะเกิดขึ้น (พันบาท)	65.00	49.50	207.00



	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบเฉพาะกิจการ	งบเฉพาะกิจการ	งบเฉพาะกิจการ
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
(โอนกลับ) ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือ (พันบาท)	1,092.19	(2,506.29)	4,348.52
(กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน (พันบาท)	(257.53)	0.00	286.68
(กำไร) ขาดทุนจากการขายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร (พันบาท)	202.38	49.89	579.08
(กำไร) ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์ถาวร (พันบาท)	202.38	49.89	579.08
ต้นทุนทางการเงิน (พันบาท)	5,761.57	5,720.89	3,676.81
ภาษีเงินได้ (พันบาท)	5,634.37	9,391.96	300.68
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน (พันบาท)	1,087.55	1,141.14	1,048.50
<b>เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน</b> (พันบาท)	36,815.32	56,474.17	(10,907.83)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง (พันบาท)	(632.38)	1,592.57	(1,152.18)

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบเฉพาะกิจการ	งบเฉพาะกิจการ	งบเฉพาะกิจการ
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
สินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง (พันบาท)	23,955.49	110,596.25	(52,757.29)
สินทรัพย์ดำเนินงานอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง (พันบาท)	(1,657.03)	663.60	670.21
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เพิ่ม ขึ้น (ลดลง) (พันบาท)	1,411.11	(4,393.36)	2,040.20
ประมาณการหนี้สิน เพิ่มขึ้น (ลด ลง) (พันบาท)	(81.07)	(27.50)	(625.31)
<b>เงินสดรับ (จ่าย) จากการดำเนินงาน</b> (พันบาท)	59,811.44	164,905.73	(62,732.20)
รับดอกเบี้ย (พันบาท)	58.28	106.62	226.33
จ่ายดอกเบี้ย (พันบาท)	(63.47)	(109.72)	(220.24)
(จ่าย) คืนภาษีเงินได้ (พันบาท)	(4,864.85)	(6,528.16)	(4,881.39)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b> (พันบาท)	54,941.40	158,374.47	(67,607.50)
เงินลงทุนระยะสั้น (เพิ่มขึ้น) ลดลง (พันบาท)	(1,793.28)	1,829.75	(15,000.10)

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบเฉพาะกิจการ	งบเฉพาะกิจการ	งบเฉพาะกิจการ
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ ถาวร (พันบาท)	69.25	93.39	144.93
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (พันบาท)	69.25	93.39	144.93
เงินสดจ่ายจากการซื้อสินทรัพย์ ถาวร (พันบาท)	(2,971.96)	(1,977.89)	(3,521.60)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (พันบาท)	(2,882.25)	(1,831.25)	(985.40)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (พันบาท)	(89.71)	(146.64)	(2,536.20)
รายการอื่น ๆ (กิจกรรมลงทุน) (พันบาท)	200.00	0.00	0.00
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน</b> (พันบาท)	(4,495.99)	(54.75)	(18,376.77)
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะ สั้น - สถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น (ลด ลง) (พันบาท)	(9,665.58)	(29,977.95)	0.00
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม (พันบาท)	0.00	0.00	40,000.00
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะ ยาว (พันบาท)	0.00	0.00	40,000.00

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบเฉพาะกิจการ	งบเฉพาะกิจการ	งบเฉพาะกิจการ
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม ระยะยาว - สถาบันการ เงิน (พันบาท)	0.00	0.00	40,000.00
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืม (พันบาท)	(5,625.09)	(5,717.92)	(95,934.78)
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะ สั้น (พันบาท)	0.00	0.00	(59,000.00)
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืม ระยะสั้น - บุคคลหรือ กิจการอื่น (พันบาท)	0.00	0.00	(59,000.00)
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะ ยาว (พันบาท)	(5,625.09)	(5,717.92)	(36,934.78)
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืม ระยะยาว - สถาบันการ เงิน (พันบาท)	(5,625.09)	(5,717.92)	(36,934.78)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญา เช่า (พันบาท)	(1,401.93)	(3,667.37)	(3,033.31)
เงินสดรับจากการจำหน่ายตราสาร ทุน (พันบาท)	35,000.00	0.00	108,000.00
จ่ายเงินปันผล (พันบาท)	(55,600.00)	(33,300.00)	(12,600.00)

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบเฉพาะกิจการ	งบเฉพาะกิจการ	งบเฉพาะกิจการ
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
จ่ายดอกเบี้ย (พันบาท)	(5,743.83)	(5,695.12)	(3,720.91)
รายการอื่น ๆ (กิจกรรมจัดหาเงิน) (พันบาท)	0.00	0.00	(1,695.16)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b> (พันบาท)	(43,036.43)	(78,358.36)	31,015.84
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b> (พันบาท)	7,408.98	79,961.37	(54,968.42)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ต้นงวด (พันบาท)	10,890.00	18,298.98	98,260.35
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด สิ้น งวด</b> (พันบาท)	18,298.98	98,260.35	43,291.92

#### อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	2566	2567	2568
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity ratio)</b>			
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b> (เท่า)	2.04	2.33	4.18
<b>อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว</b> (เท่า)	0.18	1.08	0.85
<b>อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด</b> (เท่า)	0.44	1.48	-0.75

	2566	2567	2568
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	2,280.94	0.00	400.17
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	0.16	0.00	0.91
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าสำเร็จรูป (เท่า)	0.00	0.00	0.00
ระยะเวลาขายสินค้าสำเร็จรูปเฉลี่ย (วัน)	0.00	0.00	0.00
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	2.02	2.61	1.42
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	180.65	139.59	256.26
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	103.52	125.20	55.10
ระยะเวลารับหนี้ (วัน)	3.53	2.92	6.62
วงจรเงินสด (Cash Cycle) (วัน)	177.29	136.67	249.63
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	9.58	10.87	7.18
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	2.56	4.55	-3.55
อัตราส่วนรายได้อื่นต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	0.00	N/A	N/A
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (ร้อยละ)	163.17	304.97	302.91
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	1.70	3.22	-4.18

	2566	2567	2568
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	20.50	33.00	-18.24
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial policy ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.38	1.15	0.32
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	6.39	10.09	-4.74
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (interest bearing debt to EBITDA ratio) (เท่า)	3.59	1.94	-2.40
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	0.35	0.74	-0.42
อัตราการจ่ายเงินปันผล (ร้อยละ)	2.50	90.44	-47.93
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	8.30	14.60	-10.46
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (ร้อยละ)	693.32	1,011.39	-1,428.09
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	4.90	4.53	2.50

## 5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

### 5.1 ข้อมูลทั่วไป

#### ข้อมูลทั่วไป

##### นายทะเบียนหลักทรัพย์

**ชื่อนายทะเบียนหลักทรัพย์ :** บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด  
**ที่อยู่/สถานที่ตั้ง :** 93 ถนนรัชดาภิเษก  
**แขวง/ตำบล :** ดินแดง  
**เขต/อำเภอ :** ดินแดง  
**จังหวัด :** กรุงเทพมหานคร  
**รหัสไปรษณีย์ :** 10400  
**โทรศัพท์ :** 02-009-9000  
**โทรสาร :** 02-009-9991

##### บริษัทผู้สอบบัญชี

**ชื่อบริษัทผู้สอบบัญชี :** บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด  
**ที่อยู่/สถานที่ตั้ง :** เลขที่ 178 อาคารธรรมนิติ ชั้น 6-7 ซอยเพิ่มทรัพย์ (ประชาชื่น 20) ถนนประชาชื่น  
**แขวง/ตำบล :** แขวงบางซื่อ  
**เขต/อำเภอ :** เขตบางซื่อ  
**จังหวัด :** กรุงเทพมหานคร  
**รหัสไปรษณีย์ :** 10800  
**โทรศัพท์ :** +66 2596-0500EXT.327  
**โทรสาร :** +66 2555 0665,+66 2596-0563  
**รายชื่อผู้สอบบัญชี :** นางสาว โชติมา กิจศิริกร  
**เลขที่ใบอนุญาต :** 7318  
**รายชื่อผู้สอบบัญชี :** นางสาว นิธิณี กิตติคุณาพงษ์  
**เลขที่ใบอนุญาต :** 8843  
**รายชื่อผู้สอบบัญชี :** นางสาว ชุตินันท์ กอประเสริฐถาวร  
**เลขที่ใบอนุญาต :** 9201  
**รายชื่อผู้สอบบัญชี :** นางสาว เดชนี พรเพ็ญพบ  
**เลขที่ใบอนุญาต :** 10769

##### ที่ปรึกษากฎหมาย หรือ ผู้จัดการภายใต้สัญญาการจัดการ



## ที่ปรึกษากฎหมาย / ผู้จัดการภายใต้สัญญาการจัดการที่ 1

ชื่อที่ปรึกษากฎหมาย / ผู้จัดการภายใต้สัญญาการจัดการ : บริษัท เอ็มเอสซี อินเตอร์เนชั่นแนล ลอว์ ออฟฟิศ จำกัด

ที่อยู่/สถานที่ตั้ง : 90 อาคารซีดับเบิลยู ทาวเวอร์ ตึกบี ชั้น 29 ห้อง 2901 ถนน  
รัชดาภิเษก

แขวง/ตำบล : ห้วยขวาง

เขต/อำเภอ : ห้วยขวาง

จังหวัด : กรุงเทพฯ

รหัสไปรษณีย์ : 10310

โทรศัพท์ : 02-168-3270

## 5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

### 5.2.1 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน : ไม่มี

### 5.2.2 ข้อจำกัดของผู้ถือหุ้นในต่างประเทศ

มีข้อจำกัดของผู้ถือหุ้นในต่างประเทศหรือไม่ : ไม่มี

## 5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย

### ข้อพิพาททางกฎหมาย

มีข้อพิพาททางกฎหมายหรือไม่ : มี

#### รายละเอียดข้อพิพาททางกฎหมาย

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
2568	<p><b>ข้อคดี</b></p> <p>กรณีเลิกจ้างไม่เป็นธรรม และชดเชยการเลิกจ้างที่ไม่ถูกต้อง</p> <p><b>โจทก์</b></p> <p>อดีตพนักงานของบริษัท</p>	
	<p><b>ข้อพิพาทที่ 1</b></p> <p><u>ระยะเวลาที่ใช้โดยประมาณ</u></p> <p>วันที่เริ่มต้น : ก.ค. 2568</p> <p>วันที่คาดว่าจะสิ้นสุด : -</p> <p><u>อธิบายข้อพิพาท</u></p> <p>บริษัทมีข้อพิพาททางกฎหมาย กรณีบริษัทถูกฟ้องร้องจากอดีตพนักงานของบริษัท (“โจทก์”) กรณีเลิกจ้างไม่เป็นธรรมและชดเชยการเลิกจ้างที่ไม่ถูกต้อง โดยเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 20.98 ล้านบาท ทั้งนี้ข้อพิพาททางกฎหมายดังกล่าว ไม่เกิดผลกระทบต่อสินทรัพย์ของบริษัทเกินกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568</p> <p><u>ผลพิจารณาข้อพิพาท / ความคืบหน้าของข้อพิพาท</u></p> <p>อยู่ระหว่างการดำเนินการพิจารณาตามกฎหมาย</p> <p><u>อธิบายเพิ่มเติม</u></p> <p>-</p>	อยู่ระหว่างดำเนินการ

## 5.4 ตลาดรอง

### ตลาดรอง

มีการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือไม่ : ไม่มี

## 5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ (กรณีออกตราสารหนี้)

### สถาบันทางการเงินที่ติดต่อประจำ

มีการออกตราสารหนี้ : ไม่มี

## ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

## 6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

### 6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

#### ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ : มี

บริษัท บางกอก แอสเซท อินเตอร์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ว่าเป็นสิ่งสำคัญที่จะช่วยส่งเสริมการดำเนินงานของบริษัทให้มีประสิทธิภาพ และมีการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน ซึ่งจะนำไปสู่ประโยชน์สูงสุดต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย ตั้งแต่พนักงาน ผู้ลงทุน ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอื่นๆ ดังนั้นคณะกรรมการบริษัทจึงได้เห็นควรให้มีการจัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีขึ้น โดยครอบคลุมเนื้อหาหลักการสำคัญตั้งแต่โครงสร้าง บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท จนถึงหลักในการบริหารงานของผู้บริหารอย่างโปร่งใส ชัดเจนสามารถตรวจสอบได้ เพื่อเป็นแนวทางในการบริหารองค์กรทำให้เกิดความเชื่อมั่นว่าการดำเนินงานใดๆของบริษัทจะเป็นไปด้วยความเป็นธรรม และคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย เพื่อให้บริษัทมีความน่าเชื่อถือสำหรับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย และเพื่อประโยชน์ในการสร้างคุณค่าให้กิจการอย่างยั่งยืน ตรงตามความมุ่งหวังของทั้งภาครัฐกิจ ผู้ลงทุน ตลอดจนตลาดทุน และสังคมโดยรวม บริษัทจึงได้จัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยยึดหลักปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 ซึ่งจัดทำโดยคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อเป็นแนวทางในการกำกับดูแลกิจการของบริษัท โดยมีหลักปฏิบัติดังนี้

#### หลักการและนโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยครอบคลุมหลักปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) 8 หลักปฏิบัติ ดังนี้

- หลักปฏิบัติที่ 1** บทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท
- หลักปฏิบัติที่ 2** วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท
- หลักปฏิบัติที่ 3** เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ
- หลักปฏิบัติที่ 4** สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร
- หลักปฏิบัติที่ 5** ส่งเสริมนวัตกรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อ
- หลักปฏิบัติที่ 6** ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม
- หลักปฏิบัติที่ 7** รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล
- หลักปฏิบัติที่ 8** สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการฉบับเต็ม : <https://bangkokasset.co.th/cgpolicy/>

#### 6.1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับคณะกรรมการ

นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับคณะกรรมการ : มี

แนวปฏิบัติเกี่ยวกับคณะกรรมการ : การสรรหากรรมการ, การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ, การพัฒนากรรมการ, การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ, การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

#### การสรรหากรรมการ

คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและบรรษัทภิบาล (“คณะกรรมการสรรหา”) มีหน้าที่สรรหาบุคคลผู้ทรงคุณวุฒิเป็นกรรมการแทนกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระหรือในกรณีอื่น ๆ เสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาบุคคลที่จะได้รับการเสนอชื่อเข้ารับการเลือกตั้งจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นต่อไป โดยคณะกรรมการสรรหาฯ คัดเลือกจากผู้ทรงคุณวุฒิและความเชี่ยวชาญจากหลากหลายอาชีพ มีภาวะผู้นำ วิสัยทัศน์กว้างไกล เป็นผู้มีคุณธรรมและจริยธรรม มีประวัติการทำงานโปร่งใส รวมทั้งมีความสามารถในการแสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระ โดยคำนึงถึงองค์ประกอบสำคัญ ดังนี้

1. คุณลักษณะเฉพาะบุคคลของผู้ที่จะคัดเลือกเพื่อเสนอชื่อเป็นกรรมการในด้านต่าง ๆ คือ
  - ความมีคุณธรรมและความรับผิดชอบ (Integrity and Accountability)

- การตัดสินใจด้วยข้อมูลและเหตุผล (Informed Judgment)
  - ความมีวุฒิภาวะและความมั่นคง เป็นผู้รับฟังที่ดีและกล้าแสดงความคิดเห็นที่แตกต่างและเป็นอิสระ
  - ยึดมั่นในการทำงานอย่างมีหลักการและมาตรฐานเยี่ยงมืออาชีพ
  - คุณลักษณะอื่น ๆ ที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่ามีความสำคัญ
2. ความรู้ความชำนาญเฉพาะด้านที่จำเป็นต้องมีในคณะกรรมการ เพื่อให้คณะกรรมการสามารถกำหนดกลยุทธ์ นโยบาย และกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามกลยุทธ์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ อาทิ
- ความรู้เกี่ยวกับธุรกิจของบริษัท (Industry Knowledge)
  - ความรู้ทางบัญชีและการเงิน (Accounting and Finance)
  - การบริหารจัดการองค์กรรวมถึงการบริหารจัดการด้านทรัพยากรมนุษย์ (Organization and Human Resource Management)
  - การบริหารความเสี่ยง (Risk Management)
  - การจัดการในภาวะวิกฤต (Crisis Management)
  - ความรู้และความชำนาญเฉพาะด้านอื่น ๆ ที่คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทในระยะ 3 - 5 ปี ข้างหน้า รวมถึงความรู้ที่เกี่ยวข้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท เช่น ความรู้เกี่ยวกับข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ หรือ การควบรวมกิจการ (Merger & Acquisition) เป็นต้น
- ทั้งนี้ ให้ยึดถือแนวทางปฏิบัติตาม หลักเกณฑ์ กระบวนการและวิธีการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการของบริษัท

### การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ

คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและบรรษัทภิบาล เป็นผู้เสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับโครงสร้างค่าตอบแทนสำหรับกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปี และพิจารณาให้ความเห็นชอบและทบทวนแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทเพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติและดำเนินการประเมิน โดยคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และบรรษัทภิบาลจะนำผลการประเมินดังกล่าวมาใช้ประกอบการพิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัท โดยคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และบรรษัทภิบาลจะเสนอหลักเกณฑ์การพิจารณาค่าตอบแทนอย่างเหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการบริษัท โดยเชื่อมโยงค่าตอบแทนกับผลการประเมินแผนธุรกิจ และผลการดำเนินงานของบริษัทโดยรวม เพื่อให้สามารถจูงใจ และรักษากรรมการที่มีความสามารถ มีคุณภาพ และศักยภาพ ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาเพื่อให้ความเห็นชอบก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีเพื่อพิจารณาอนุมัติ

### การพัฒนากรรมการ

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของคณะกรรมการบริษัทในฐานะผู้กำหนดนโยบาย กำกับดูแล และกำหนดทิศทางการดำเนินธุรกิจขององค์กรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Corporate Governance) ดังนั้น บริษัทจึงให้ความสำคัญกับการส่งเสริมและพัฒนาความรู้ ความสามารถ และทักษะของกรรมการบริษัทอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้กรรมการสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ รอบคอบ และสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมทางธุรกิจ กฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

บริษัทสนับสนุนให้กรรมการเข้าร่วมการอบรม สัมมนา หรือหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับบทบาทหน้าที่ของกรรมการ การกำกับดูแลกิจการที่ดี การบริหารความเสี่ยง กฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงประเด็นสำคัญด้านเศรษฐกิจและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท และนอกจากนี้บริษัทจัดให้มีการปฐมนิเทศกรรมการใหม่ (Director Orientation) เพื่อให้ได้รับข้อมูลที่จำเป็นเกี่ยวกับธุรกิจ โครงสร้างองค์กร และแนวทางการดำเนินงานของบริษัท เพื่อให้กรรมการสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพและสร้างคุณค่าให้แก่องค์กรในระยะยาว

### การประเมินผลการปฏิบัติงานที่ของคณะกรรมการ

การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการจะจัดให้มีขึ้นทุกปี โดยเป็นการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการทั้งคณะและรายบุคคล ทั้งนี้ผลคะแนนและข้อคิดเห็นของกรรมการจะนำไปใช้เพื่อการปรับปรุงการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในแต่ละปี และเพื่อให้การทำงานของคณะกรรมการมีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยมีหัวข้อการประเมินดังนี้

1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ
2. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
3. การประชุมคณะกรรมการ
4. พลวัตในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ
5. ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ
6. การพัฒนากรรมการ



**หลักเกณฑ์การประเมิน** คิดเป็นร้อยละจากคะแนนดังนี้

ร้อยละ 91 ขึ้นไป (ดีเยี่ยม)

ร้อยละ 81-90 ขึ้นไป (ดีมาก)

ร้อยละ 71-80 ขึ้นไป (ดี)

ร้อยละ 61-70 ขึ้นไป (พอใช้)

ต่ำกว่าร้อยละ 60 (ควรปรับปรุง)

## การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

### (1) กลไกการกำกับดูแลกิจการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายลงทุนในธุรกิจที่มีความเกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัทที่มีศักยภาพในการสร้างผลกำไรและมีโอกาสในการเจริญเติบโต เพื่อเพิ่มความสามารถในการทำกำไรของบริษัท หรือเป็นธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ (Synergy) ให้แก่บริษัท โดยตระหนักถึงผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุน ผ่านการควบคุมและกำกับดูแลการบริหารงานในบริษัทย่อย เสมือนเป็นหน่วยงานหนึ่งของบริษัท ตลอดจนติดตามการบริหารงานเพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัทได้อย่างต่อเนื่องและยั่งยืน ตลอดจนการสร้างมูลค่าเพิ่มและความเชื่อมั่นให้กับผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงได้กำหนดนโยบายการควบคุมและกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่บริษัทเข้าไปลงทุน โดยมีรายละเอียดต่อไปนี้

1.) บริษัทกำหนดโครงสร้างการบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วมเพื่อควบคุมดูแลการจัดการและรับผิดชอบการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ดังนี้

#### การเสนอชื่อบุคคลเป็นกรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

1.1 บริษัทจะส่งบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเข้าร่วมเป็นกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เพื่อควบคุมดูแลและกำหนดนโยบายการบริหารงานเสมือนเป็นหน่วยงานหนึ่งของบริษัท โดยจำนวนบุคคลที่จะเข้าร่วมเป็นกรรมการในบริษัทย่อยเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยหรือเป็นไปตามข้อตกลงร่วมกันเป็นสำคัญ สำหรับการลงทุนในบริษัทร่วม บริษัทไม่มีนโยบายเข้าไปควบคุมมากนัก การส่งตัวแทนเข้าร่วมเป็นกรรมการของบริษัทร่วมจะพิจารณาตามความเหมาะสม และขึ้นกับข้อตกลงร่วมกันเป็นสำคัญ โดยบุคคลดังกล่าวต้องมีคุณสมบัติและประสบการณ์ที่เหมาะสมในการบริหารกิจการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมนั้น ๆ และปราศจากผลประโยชน์ขัดแย้งกับธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

1.2 ขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

- ติดตามการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอย่างใกล้ชิดเพื่อให้เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัทที่กำหนดไว้
- ปฏิบัติหน้าที่ตามแต่ที่คณะกรรมการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมนั้นกำหนด
- พิจารณาและออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมในเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานทั่วไปตามธุรกิจปกติของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมนั้น ตามแต่ที่กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมจะเห็นสมควร เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทย่อย บริษัทร่วมและบริษัท ยกเว้นการทำรายการ หรือการดำเนินการใด ๆ ซึ่งมีนัยสำคัญ หรือมีผลต่อฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย และบริษัทร่วม รวมถึงการพิจารณาและออกเสียงในเรื่องดังต่อไปนี้ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท แล้วแต่กรณีก่อนดำเนินการ

(ก) การทำรายการของบริษัทย่อย ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน<sup>[1]</sup> และประกาศการได้มาและจำหน่ายไป<sup>[2]</sup>

(ข) การทำรายการซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย ได้แก่

- การขายหรือโอนกิจการของบริษัทย่อยทั้งหมดหรือบางส่วนที่เป็นสาระสำคัญให้แก่บุคคลอื่น
- การซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัทย่อย
- การเข้าทำ แก่ไข หรือเลิกสัญญาเกี่ยวกับการให้เช่ากิจการของบริษัทย่อย ทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัทย่อย หรือการรวมกิจการของบริษัทย่อย กับบุคคลอื่น
- การเช่า หรือให้เช่าซื้อกิจการ หรือทรัพย์สินของบริษัทย่อยทั้งหมด หรือส่วนที่มีสาระสำคัญ
- การเลิกกิจการของบริษัทย่อย
- การโอนหรือสละสิทธิประโยชน์ สิทธิเรียกร้องที่เป็นสาระสำคัญต่อความเสียหายของบริษัทย่อย
- การกู้ยืมเงิน การให้กู้ยืมเงิน การค้ำประกัน การก่อภาระผูกพัน หรือการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทอื่นที่มีผลต่อฐานะการเงินของบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ
- รายการอื่นใดที่ไม่ใช่รายการธุรกิจปกติของบริษัทย่อย และเป็นรายการที่จะมีผลกระทบต่อบริษัทย่อย อย่างมีนัยสำคัญ

- การพิจารณาอนุมัติจ่ายเงินปันผลประจำปี และเงินปันผลระหว่างกาล (หากมี) ของบริษัทย่อย เว้นแต่เป็นกรณีที่บริษัทย่อย จ่ายเงินปันผลเป็นจำนวนรวมทั้งปี ไม่ต่ำกว่าที่กำหนดไว้ในงบประมาณรวมประจำปีของแต่ละบริษัท
- การแก้ไขข้อบังคับของบริษัทย่อย
- การเพิ่มทุน การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน และการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อย ตลอดจนการดำเนินการอื่นใดที่เป็นผลให้สัดส่วนการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมของบริษัทในบริษัทย่อยไม่ว่าทอดใด ๆ ลดลงตั้งแต่ร้อยละ 10 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อยนั้น หรือลดลงจนถือหุ้นน้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อยนั้น

2.) กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อย (ถ้ามี) รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องของกรรมการและผู้บริหารดังกล่าว มีหน้าที่แจ้งให้คณะกรรมการของบริษัทย่อยทราบถึงความสัมพันธ์ และการทำธุรกรรมกับบริษัทย่อยในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหลีกเลี่ยงการทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทย่อยดังกล่าว โดยคณะกรรมการบริษัทย่อยมีหน้าที่แจ้งเรื่องดังกล่าวให้แก่บริษัททราบ

กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อยต้องไม่มีส่วนร่วมอนุมัติในเรื่องที่ตนเองมีส่วนได้เสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

3.) กำหนดให้บริษัทย่อยต้องรายงานแผนการประกอบธุรกิจ โครงการลงทุน การเข้าร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการรายอื่นต่อบริษัท ผ่านการรายงานผลการดำเนินงานประจำเดือนของบริษัทย่อย รวมทั้งบริษัทย่อยต้องนำเสนอข้อมูลหรือเอกสารที่เกี่ยวข้องการดำเนินงานให้กับบริษัทเมื่อได้รับการร้องขอตามความเหมาะสม ในกรณีที่บริษัทตรวจพบประเด็นที่มีนัยสำคัญใด ๆ อาจแจ้งให้บริษัทย่อยชี้แจง และ/หรือนำส่งเอกสารเพื่อประกอบการพิจารณาของบริษัท

4.) กำหนดให้บริษัทย่อยต้องจัดให้มีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอ และการเข้าทำรายการต่าง ๆ เป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

5.) บริษัทกำหนดนโยบายการควบคุมด้านการเงินของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม โดยกำหนดให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- นำส่งผลการดำเนินงานรายเดือน และงบการเงินฉบับผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตรายไตรมาส ตลอดจนข้อมูลประกอบการจัดทำงบการเงินดังกล่าวของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมให้กับบริษัท เพื่อประกอบการจัดทำงบการเงินรวมหรือรายงานผลการประกอบกิจการของบริษัทประจำไตรมาสหรือประจำป็นั้นแล้วแต่กรณี
- จัดทำประมาณการผลการดำเนินงาน และสรุปเปรียบเทียบผลการดำเนินงานตามแผนกับการดำเนินงานจริงเป็นรายไตรมาส รวมถึงติดตามผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามแผนงานที่ได้กำหนดไว้เพื่อรายงานต่อบริษัท
- รายงานประเด็นปัญหาทางการเงินที่มีนัยสำคัญต่อบริษัทเมื่อตรวจพบ หรือได้รับการร้องขอจากบริษัทให้ดำเนินการตรวจสอบและรายงาน

## (2) ข้อตกลงระหว่างบริษัทและผู้ถือหุ้นรายอื่นในการบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม (Shareholders' Agreement)

- ไม่มี -

### 6.1.2 นโยบายและแนวปฏิบัติ และมาตรการที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

#### 1. การดูแลเรื่องการใช้อข้อมูลภายในและการซื้อหลักทรัพย์ของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท

บริษัทให้ความสำคัญต่อการป้องกันการใช้อข้อมูลภายในของบริษัท โดยบริษัทมีความมุ่งหมายที่จะมีนโยบายห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทนำข้อมูลภายในของบริษัทที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนไปเปิดเผย หรือแสวงหาประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่นไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าจะได้รับผลตอบแทนหรือไม่ก็ตาม รวมทั้งต้องไม่ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทโดยใช้ข้อมูลภายใน ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นต่อผู้ถือหุ้นทุกกลุ่ม และผู้สนใจลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัท รวมถึงเป็นการส่งเสริมให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท บริษัทได้กำหนดแนวทางปฏิบัติในการใช้อข้อมูลภายในและการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ดังนี้

##### 1. ข้อห้ามในการซื้อขายหลักทรัพย์โดยใช้ข้อมูลภายใน

กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนต้องปฏิบัติตามข้อห้ามในการซื้อขายหลักทรัพย์โดยใช้ข้อมูลภายใน ซึ่งกำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 หากมีการใช้อข้อมูลภายในในการซื้อขายหลักทรัพย์ บุคคลดังกล่าวอาจมีความผิดตามที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งเป็นความผิดทางวินัยตามข้อบังคับการทำงานของบริษัท โดยจะพิจารณาลงโทษตามสมควรแก่กรณี

##### 2. ช่วงเวลาห้ามซื้อขายหลักทรัพย์(Blackout Period)

2.1 ห้ามกรรมการ หรือ ผู้บริหาร หรือบุคคลซึ่งรู้หรือครอบครองข้อมูลภายในที่เกี่ยวกับบริษัท ซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วงเวลา 30 วัน ก่อนวันซึ่งงบการเงินประจำรายไตรมาส และประจำปี หรือข้อมูลภายในจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และในช่วงเวลา 24 ชั่วโมงภายหลังจากที่ข้อมูลภายในดังกล่าวของบริษัทได้เปิดเผยต่อสาธารณชนแล้ว และช่วงเวลาอื่นที่บริษัทจะกำหนดเป็นครั้งคราว

2.2 บริษัทจะประกาศช่วงเวลาห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ให้ทราบไว้เป็นการล่วงหน้า เพื่อช่วยให้บุคคลที่บริษัทกำหนดได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว

### 3. การรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า

#### 3.1 บุคคลที่มีหน้าที่รายงาน

บุคคลที่มีหน้าที่รายงาน หมายถึง กรรมการ ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี นอกจากนี้ ในการรายงานของบุคคลกลุ่มดังกล่าวต้องรวมถึงคู่สมรส หรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และนิติบุคคลที่บุคคลดังกล่าวถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว และการถือหุ้นรวมกันดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดในนิติบุคคลนั้น

#### 3.2 การรายงาน

กรรมการ ผู้บริหาร และผู้สอบบัญชีของบริษัท มีหน้าที่ต้องจัดทำและส่งรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของบริษัท และสัญญาซื้อขายล่วงหน้าที่มีปัจจัยอ้างอิงเป็นหุ้นของบริษัท ทั้งของตนเอง คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และนิติบุคคลที่บุคคลดังกล่าวถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว และการถือหุ้นรวมกันดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดในนิติบุคคลนั้น ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 มาตรา 59 เมื่อมีการ ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้า เว้นแต่เป็นการโอนหรือรับโอน ซึ่งกระทำกับผู้รับฝากหลักทรัพย์ (Custodian) ที่ถือครองหลักทรัพย์แทนบุคคลดังกล่าว โดยจัดทำรายงานตามแบบที่จัดไว้ในระบบงานอิเล็กทรอนิกส์ และส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาดังต่อไปนี้ (1) ภายใน 7 วันทำการ นับแต่วันที่มีการซื้อ ขาย โอนหรือรับโอนหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้า และบริษัทได้แจ้งรายชื่อกิจกรรมและผู้บริหารตามวิธีที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด มาแล้ว ในกรณีผู้มีหน้าที่รายงาน มีการซื้อ ขาย โอนหรือรับโอนหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้า ก่อนวันที่มีชื่อแสดงในระบบข้อมูลรายชื่อกิจกรรมและผู้บริหารของบริษัท หรือ (2) ภายใน 3 วันทำการ นับแต่วันที่มีการซื้อ ขาย โอนหรือรับโอนหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้า ในกรณีอื่นนอกจาก (1) และส่งสำเนาให้เลขานุการบริษัท

3.3 เลขานุการบริษัทต้องจัดทำสำเนารายงานตามข้อ 3.2 ส่งให้กับประธานคณะกรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับรายงาน และรายงานให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบในการประชุมครั้งถัดไป

#### 3.4 การเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ที่ได้รับการยกเว้น (นโยบายฉบับนี้ไม่บังคับใช้ในสถานการณ์ดังต่อไปนี้)

- 1.) หลักทรัพย์ซึ่งได้มาตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering)
- 2.) หลักทรัพย์ซึ่งได้มาจากการจ่ายหุ้นปันผลของบริษัท
- 3.) หุ้นซึ่งได้มาจากการใช้สิทธิตามหลักทรัพย์แปลงสภาพ
- 4.) หลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้าซึ่งได้มาโดยทางมรดก
- 5.) หลักทรัพย์ซึ่งได้มาจากการเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่เนื่องจากการเป็นกรรมการหรือพนักงานของบริษัท (โครงการ ESOP)
- 6.) การได้หุ้นจากการเข้าร่วมโครงการร่วมลงทุนระหว่างนายจ้างและลูกจ้าง (Employee Joint Investment Program : โดยคณะกรรมการบริษัทต้องมีหนังสือรับรองต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าโครงการดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- 7.) การเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์เนื่องมาจากธุรกรรมการยืม หรือให้ยืมหลักทรัพย์ที่กระทำกับผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทกิจการการกู้ยืมและให้กู้ยืมหลักทรัพย์ หรือศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ และมีลักษณะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- 8.) การวางเป็นประกันหรือรับหลักประกัน โดยการโอนกรรมสิทธิ์ในหลักทรัพย์ที่เป็นหลักประกันให้แก่ผู้รับหลักประกัน (เฉพาะธุรกรรมการยืมหรือให้ยืมหลักทรัพย์ ที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด)

#### กรณีมีข้อสงสัย

หากกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานคนใด มีคำถามหรือข้อสงสัยเกี่ยวกับนโยบายฉบับนี้ หรือไม่แน่ใจว่าข้อมูลภายในที่มีสาระสำคัญได้ถูกเปิดเผยแล้วหรือยัง หรือจะสามารถซื้อขายหลักทรัพย์ได้ในสถานการณ์ใด ๆ ให้ปรึกษาเลขานุการบริษัท

#### การฝ่าฝืนนโยบาย

กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานคนใดที่ฝ่าฝืนนโยบายฉบับนี้ อาจถูกพิจารณาลงโทษทางวินัยจนถึงขั้นให้ออกจากงาน รวมทั้งอาจมีความรับผิดทั้งทางอาญา และทางแพ่งตาม พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

## 2. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทกำหนดนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์บนหลักการที่ว่า การตัดสินใจใด ๆ ในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจจะต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัท และเป็นไปอย่างโปร่งใส กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่ก่อให้เกิดหรืออาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย โดยกำหนด

ให้กรรมการหรือผู้บริหารหรือพนักงานต้องรายงานให้บริษัททราบถึงการมีส่วนได้เสียของตน หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย และมีหน้าที่ดำเนินการตามข้อต่อไปนี้

1. กรรมการและผู้บริหาร รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องมีหน้าที่ต้องเปิดเผย และนำเสนอข้อมูลส่วนได้เสียที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทั้งหมดที่มีอยู่ก่อนได้รับการแต่งตั้งดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัท รวมถึงรายงานต่อบริษัทโดยการแจ้งต่อเลขานุการบริษัททุกคราวที่มีการเปลี่ยนแปลง หรือมีรายการส่วนได้เสียเพิ่มเติมจากที่ได้รายงานไปแล้ว ภายใน 3 วันทำการนับจากวันที่มีการเปลี่ยนแปลง
2. เลขานุการบริษัทจะต้องทำหน้าที่ในการสำรวจและเก็บรวบรวมข้อมูลส่วนได้เสียของกรรมการ และ/หรือผู้บริหารอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
3. พนักงานจะต้องเปิดเผยให้บริษัททราบถึงความสัมพันธ์ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ก่อนที่บริษัทจะเข้าทำรายการดังกล่าว

นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายที่จะป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตนจากการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัท จึงได้กำหนดข้อปฏิบัติดังนี้

1. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทควรหลีกเลี่ยงการทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท หรือบริษัทย่อย และไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดต่อผลประโยชน์ของบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือเป็นการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตน และ/หรือผู้ที่เกี่ยวข้อง

อย่างไรก็ดี หากมีความจำเป็น กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทอาจเข้าทำรายการดังกล่าวได้ โดยมีเงื่อนไขว่ารายการดังกล่าวจะต้องเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท หรือบริษัทย่อย และให้กระทำการเสมือนบริษัทหรือบริษัทย่อยทำรายการกับบุคคลภายนอก โดยต้องยึดมั่นในหลักการกำหนดราคาและเงื่อนไขของรายการซึ่งเป็นไปอย่างยุติธรรมและเป็นไปตามปกติธุรกิจการค้า (Fair and at Arm's Length Basis) และให้มีการรายงานการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทเพื่อรับทราบในทุก ๆ ไตรมาส

ทั้งนี้ กรรมการ หรือผู้บริหารของบริษัทที่มีส่วนได้เสียในรายการนั้น ๆ จะต้องไม่เข้าร่วมพิจารณาการเข้าทำรายการดังกล่าว รวมถึงไม่มีอำนาจในการอนุมัติรายการนั้น ๆ

2. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทจะต้องไม่แสวงหาผลประโยชน์เพื่อตนเองและบุคคลอื่นโดยนำสารสนเทศหรือข้อมูลภายในที่ยังไม่ได้เปิดเผยหรือที่เป็นความลับไปใช้หรือนำไปเปิดเผยกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามนโยบายการใช้ข้อมูลภายในของบริษัท

3. กรรมการและผู้บริหารของบริษัท ต้องไม่เข้าไปเกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท หรือเข้าเป็นหุ้นส่วนในทางหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดในทางหุ้นส่วนจำกัด หรือเป็นกรรมการในนิติบุคคลอื่นที่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ของตนหรือประโยชน์ของบุคคลอื่น เว้นแต่ได้แจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง

4. การพิจารณาเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์จะต้องผ่านการพิจารณาให้ความเห็นโดยกรรมการตรวจสอบทุกครั้ง

### 3. ความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และบรรษัทภิบาล

เพื่อเป็นหลักปฏิบัติในการบริหารจัดการธุรกิจให้ประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืน และการกำกับดูแลการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ การดำเนินงานที่โปร่งใสและสร้างความเท่าเทียมในการทำงาน บริษัทได้กำหนดแนวปฏิบัติเพื่อแสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และบรรษัทภิบาลไว้ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการทุจริตคอร์รัปชัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

#### 1. การประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม

มุ่งเน้นจรรยาบรรณ และคุณธรรมในการประกอบธุรกิจ การปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และจริยธรรมในการแข่งขันทางการค้า เป็นไปตามกฎหมาย และการแข่งขันทางการค้าอย่างเสมอภาค ทั้งนี้ บริษัทจะไม่ยอมรับพฤติกรรมใด ๆ ที่ขัดต่อการแข่งขันอย่างเป็นธรรม ไม่ว่าจะเป็นการแสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้า การล่วงรู้ข้อมูลใด ๆ ทางการค้าโดยไม่สุจริต หรือการดำเนินการใด ๆ ไม่โปร่งใส

#### 2. การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทได้กำหนดโครงสร้างองค์กรให้มีการแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบ กระบวนการทำงาน และสายการบังคับบัญชาในแต่ละหน่วยงานให้มีความชัดเจน เพื่อให้มีการถ่วงดุลอำนาจและมีความรัดกุมในการตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม รวมถึง การบริหารจัดการบนพื้นฐานความโปร่งใส ยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการ การเคารพและปฏิบัติตามกฎหมาย และนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันและต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน รวมถึง การให้หรือรับสินบนกับเจ้าหน้าที่ของรัฐหรือภาคเอกชน

นอกจากนี้ ในภาคการบริหารและการควบคุมภายในองค์กร บริษัทยังได้กำหนดนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อเป็นแนวทางการปฏิบัติให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัท ซึ่งรวมถึงกำหนดนโยบายการแจ้งเบาะแส และข้อร้องเรียนให้กับกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน หรือบุคคลภายนอกที่มีส่วนได้เสียที่พบเห็นการทุจริตคอร์รัปชัน

### 3. การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทคำนึงถึงความเสมอภาคและเสรีภาพที่เท่าเทียมกันและไม่เลือกปฏิบัติไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของเชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา ภาษา สีผิว เพศ อายุ การศึกษา สภาวะทางร่างกาย หรือสถานะทางสังคม บริษัทจึงได้กำหนดให้มั่นนโยบายสนับสนุนและเคารพการปกป้องสิทธิมนุษยชน โดยการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องไม่ว่าจะเป็นพนักงาน ชุมชน และสังคมรอบข้างด้วยความเคารพในคุณค่าของความเป็นมนุษย์ ไม่ละเมิดสิทธิขั้นพื้นฐาน นอกจากนี้ บริษัทยังมุ่งเน้นและเคร่งครัดไม่ให้ธุรกิจของบริษัทเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิมนุษยชน เช่น การใช้แรงงานเด็ก การคุกคามทางเพศ การเลือกปฏิบัติไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัทได้ส่งเสริมให้มีการเฝ้าระวังการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านสิทธิมนุษยชน โดยจัดให้มีการมีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็น และช่องทางในการร้องเรียนสำหรับผู้ได้รับความเสียหายจากการถูกละเมิดสิทธิอื่นเกิดจากการดำเนินธุรกิจของบริษัท และดำเนินการเยียวยาตามสมควรแก่กรณีเพื่อวางรากฐานเกี่ยวกับการเคารพสิทธิมนุษยชนในระยะยาว บริษัทได้ดำเนินการสร้างองค์ความรู้ด้านสิทธิมนุษยชน และปลูกจิตสำนึกให้บุคลากรของบริษัทปฏิบัติตามหลักสิทธิมนุษยชน เพื่อให้การเคารพสิทธิมนุษยชนเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และตรวจสอบด้านสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้าน (Human Rights Due Diligence : HRDD) จากทุก ๆ หน่วยงานในองค์กร

### 4. การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

การพัฒนาแรงงานและทรัพยากรมนุษย์มีความสำคัญอย่างยิ่งในการดำเนินธุรกิจ อันเป็นปัจจัยที่จะช่วยเพิ่มมูลค่าของกิจการและเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันและการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทในอนาคต บริษัทจึงตระหนักถึงความสำคัญของการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม บริษัทได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติ ดังนี้

4.1 เคารพสิทธิของพนักงานตามหลักสิทธิมนุษยชนสากล และปฏิบัติตามกฎหมายแรงงานอย่างเคร่งครัด

4.2 จัดให้มีกระบวนการจ้างงาน และเงื่อนไขการจ้างงานเป็นธรรม รวมถึงการกำหนดค่าตอบแทน และการพิจารณาผลงานความดีความชอบภายใต้กระบวนการประเมินผลการทำงานที่เป็นธรรม และไม่เลือกปฏิบัติ

4.3 ส่งเสริมการพัฒนาศักยภาพบุคลากร โดยจัดให้มีการจัดอบรม สัมมนา ฝึกอบรม รวมถึงการสนับสนุนให้บุคลากรเข้าร่วมสัมมนา และฝึกอบรมวิชาการด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อพัฒนาความรู้ ความสามารถ ศักยภาพของบุคลากร รวมถึงปลูกฝังทัศนคติที่ดี มีคุณธรรม จริยธรรม และการทำงานเป็นทีม

4.4 จัดให้มีสวัสดิการด้านต่าง ๆ สำหรับพนักงานตามที่กฎหมายกำหนด เช่น ประกันสังคม เป็นต้น และนอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนด เช่น ประกันสุขภาพ ประกันอุบัติเหตุ และกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เป็นต้น

4.5 จัดให้มีบริการตรวจสุขภาพประจำปีแก่บุคลากรทุกระดับชั้นของบริษัท โดยพิจารณาจากปัจจัยความเสี่ยงตามระดับ อายุ เพศ และสภาพแวดล้อมในการทำงานของแต่ละบุคคล

4.6 ดำเนินการให้พนักงานปฏิบัติงานได้อย่างปลอดภัย และมีสุขอนามัยในสถานที่ทำงานที่ดี โดยจัดให้มีมาตรการป้องกันการเกิดอุบัติเหตุ และเสริมสร้างให้พนักงานมีจิตสำนึกด้านความปลอดภัย รวมถึง จัดการฝึกอบรม และส่งเสริมให้พนักงานมีสุขอนามัยที่ดี และดูแลสถานที่ทำงานให้ถูกสุขลักษณะ มีความปลอดภัยอยู่เสมอ

4.7 เปิดโอกาสให้พนักงานสามารถแสดงความคิดเห็น หรือเรียกร้องเกี่ยวกับการปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรม หรือการกระทำที่ไม่ถูกต้องในบริษัท รวมถึงให้ความคุ้มครองพนักงานที่รายงานเรื่องดังกล่าว

### 5. ความรับผิดชอบต่อลูกค้า

บริษัทมุ่งมั่นที่จะพัฒนาการให้บริการของบริษัท เพื่อสร้างความพึงพอใจและประโยชน์สูงสุดแก่ลูกค้า และยึดมั่นในการปฏิบัติต่อลูกค้าด้วยความรับผิดชอบ และความซื่อสัตย์ ดังนี้

5.1 บริษัทคำนึงถึงคุณภาพและมาตรฐานของบริการเป็นสำคัญ เพื่อให้ลูกค้าได้รับบริการที่มีคุณภาพ

5.2 บริษัทจะรักษาข้อมูลของลูกค้าไว้เป็นความลับ และจะไม่ใช้ข้อมูลดังกล่าวไปในทางที่มีขอบ โดยการปฏิบัติตามมาตรฐานทางกฎหมาย

### 6. การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

บริษัทมีการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด และให้ความสำคัญต่อความรับผิดชอบต่อสังคมในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม โดยรวมถึงการบำรุง ปรับปรุง และพัฒนาสิ่งแวดล้อมในองค์กรให้ได้มาตรฐานตามกฎหมายอย่างสม่ำเสมอ สํารว และประเมินผลกระทบของสิ่งแวดล้อมเพื่อวางแผนการจัดการที่เหมาะสม

ทั้งนี้ บริษัทยังส่งเสริมให้พนักงานของบริษัทมีจิตสำนึกและความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม โดยไม่สร้างมลภาวะ มีการใช้ทรัพยากรพลังงานต่าง ๆ อย่างคุ้มค่า ตลอดจนสร้างสรรค์และสนับสนุนกิจกรรม อันเป็นประโยชน์ต่อการดูแลรักษา การอนุรักษ์ และการใช้ทรัพยากรธรรมชาติสิ่งแวดล้อมและพลังงานต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอ

## 7. การจัดการการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

บริษัทตระหนักถึงปัญหาสิ่งแวดล้อมที่เกิดจากการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศของโลก ซึ่งปัจจุบันเป็นปัญหาสำคัญที่ควรเร่งแก้ไข บริษัทจึงมีเป้าหมายในการมีบทบาทเพื่อการจัดการลดก๊าซเรือนกระจกให้เหมาะสมและครอบคลุมตลอดห่วงโซ่อุปทาน เพื่อลดผลกระทบเชิงลบต่อสิ่งแวดล้อมให้ได้อย่างมากที่สุด

## 8. การร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคม

เพื่อเสริมสร้างความเข้มแข็งให้แก่ชุมชนและตอบแทนคืนสู่สังคมอย่างแท้จริง บริษัทตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคมดังกล่าว โดยการสร้างองค์ความรู้ สร้างงาน สร้างคน ดังนั้น บริษัทจึงมีนโยบายในการให้ความช่วยเหลือและพัฒนาสังคม ให้ความร่วมมือในกิจกรรมต่าง ๆ กับชุมชนโดยรอบพื้นที่บริษัท รวมทั้งตอบสนองต่อเหตุการณ์ที่มีผลกระทบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของบริษัท ด้วยความรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ

## 9. การมีนวัตกรรมและการเผยแพร่นวัตกรรมซึ่งได้จากการดำเนินงานที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อมและผู้มีส่วนได้เสีย

นวัตกรรมดังกล่าวหมายถึงการริเริ่มทำสิ่งต่าง ๆ ด้วยวิธีใหม่ ๆ การเปลี่ยนแปลงทางความคิด หรือการผลิตเพื่อเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่ธุรกิจ โดยวัตถุประสงค์ของนวัตกรรมคือการเปลี่ยนแปลงในเชิงบวก เพื่อทำให้สิ่งต่าง ๆ เกิดการเปลี่ยนแปลงไปในทางที่ดีขึ้น บริษัทจึงสนับสนุนให้พนักงานมีนวัตกรรมทั้งในระดับกระบวนการทำงานภายในองค์กร และในระดับความร่วมมือระหว่างองค์กร เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อสังคมอย่างสูงสุด โดยบริษัทจะดำเนินการสำรวจตรวจสอบกระบวนการต่าง ๆ ของธุรกิจของบริษัท ที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันว่าก่อให้เกิดความเสี่ยงหรือมีผลกระทบในทางลบต่อสังคมหรือสิ่งแวดล้อมหรือไม่ อย่างไร พร้อมทั้งศึกษาหาแนวทางแก้ไขเพื่อลดผลกระทบดังกล่าว วิเคราะห์กระบวนการทำงานอย่างละเอียด และครอบคลุม เพื่อสร้างโอกาสในการพัฒนาไปสู่การค้นพบนวัตกรรมทางธุรกิจ

ทั้งนี้ บริษัทจะดำเนินการติดตาม ประเมิน และทบทวนโครงการต่าง ๆ ที่ได้สนับสนุนในปัจจุบัน สำหรับในระยะยาว บริษัทจะพิจารณาโครงการความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อมในอนาคตอย่างรอบคอบ ต่อเนื่อง และสม่ำเสมอเหนือการดำเนินการที่ได้กล่าวมาแล้ว

## 4. การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน

คณะกรรมการบริษัทได้อนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันเพื่อให้พนักงานของบริษัททุกระดับและทุกฝ่ายงานรู้แนวปฏิบัติเพื่อที่จะไม่เกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชันใด ๆ รวมทั้งเพื่อส่งเสริมบทบาทและการมีส่วนร่วมของพนักงานเพื่อป้องกันและต่อต้านการคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท และเพื่อสร้างความเชื่อมั่นแก่บุคคลทั่วไป และผู้มีส่วนได้เสียในการดำเนินธุรกิจร่วมกันด้วยความซื่อสัตย์สุจริต

บริษัทกำหนดขอบเขตของผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่ ภายใน หมายถึง บุคคลภายในบริษัท ได้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัททุกระดับ และภายนอก หมายถึง บุคคลภายนอกบริษัท ได้แก่ ลูกค้า ผู้ขายสินค้าหรือบริการ (Supplier) คู่ค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ ลูกหนี้ หน่วยงานราชการ หน่วยงานเอกชน ชุมชน และผู้ที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ เป็นต้น

ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดนิยามของ “คอร์รัปชัน” หมายถึง การติดสินบนไม่ว่าจะอยู่ในรูปแบบใด ๆ โดยการเสนอให้ สัญญามอบให้ ให้ คํามั่น เรียกร่อง หรือรับซึ่งเงิน ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดซึ่งไม่เหมาะสม กับเจ้าหน้าที่ของรัฐ หน่วยงานของรัฐ หน่วยงานของเอกชน หรือผู้มีหน้าที่ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม เพื่อให้บุคคลดังกล่าวกระทำ หรือละเว้น หรือ เพื่อให้ได้มาหรือรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์อื่นใดที่ไม่เหมาะสมทางธุรกิจ เว้นแต่เป็นกรณีที่ถูกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ ขนบธรรมเนียมประเพณีของท้องถิ่น หรือจารีตทางการค้าให้กระทำได้ โดยบริษัทกำหนดแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการต่อต้านการคอร์รัปชัน ดังนี้

1. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ต้องปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัด โดยต้องไม่เข้าไปเกี่ยวข้องกับการกระทำที่เข้าข่ายคอร์รัปชันทุกรูปแบบ ทั้งเพื่อประโยชน์ต่อบริษัท ตนเอง ครอบครัว เพื่อน คนรู้จัก ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม

2. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ต้องไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการแสดงถึงเจตนาว่าเป็นการทุจริตคอร์รัปชัน การให้ หรือรับสินบน แก่เจ้าหน้าที่ของรัฐและเอกชน หรือผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เพื่อให้ได้มาหรือคงไว้ซึ่งธุรกิจหรือข้อได้เปรียบทางการแข่งขัน หรือเพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้ที่เกี่ยวข้อง

3. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ไม่พึงละเลยหรือเพิกเฉย เมื่อพบเห็นการกระทำที่เข้าข่ายการทุจริตคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัท โดยถือเป็นหน้าที่ที่ต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชาหรือบุคคลที่รับผิดชอบทราบ และให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่าง ๆ หากมีข้อสงสัยหรือข้อซักถามให้ปรึกษากับผู้บังคับบัญชาหรือบุคคลที่รับผิดชอบ

4. บริษัทจะให้ความสำคัญและคุ้มครองบุคคลที่ปฏิเสธการกระทำที่เข้าข่ายคอร์รัปชัน หรือแจ้งเบาะแสเรื่องการคอร์รัปชันให้กับบริษัท ตามที่กำหนดไว้ในมาตรการคุ้มครองและรักษาความลับที่บริษัทกำหนดขึ้น แม้ว่ากรกระทำนั้นจะทำให้บริษัทสูญเสียโอกาสทางธุรกิจ

5. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยที่กระทำการทุจริตคอร์รัปชัน เป็นการกระทำผิดจรรยาบรรณ ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาบทลงโทษทางวินัยตามระเบียบวินัยที่บริษัทกำหนดไว้ นอกจากนี้ อาจได้รับโทษตามกฎหมาย หากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย

6. บริษัทยึดถือและให้ความสำคัญในการเผยแพร่ความรู้ และทำความเข้าใจกับบุคคลอื่นที่มีธุรกรรมกับบริษัท หรือมีส่วนได้เสียกับบริษัท ในเรื่องที่ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน ตลอดจนการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชนเกี่ยวกับนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน

7. บริษัทจัดให้มีกระบวนการตรวจสอบและการควบคุมภายในที่เหมาะสม และมีประสิทธิภาพอย่างสม่ำเสมอ เพื่อป้องกันมิให้มีการคอร์รัปชัน

8. บริษัทจัดให้มีกระบวนการบริหารทรัพยากรบุคคล ที่สะท้อนถึงความมุ่งมั่นของบริษัทต่อมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ตั้งแต่การคัดเลือก การอบรม การประเมินผลงาน การให้ผลตอบแทนและการเลื่อนตำแหน่ง

9. เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการดำเนินการในเรื่องที่มีความเสี่ยงสูงที่อาจเกิดการคอร์รัปชัน กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง โดยยึดถือข้อปฏิบัติในเรื่องดังต่อไปนี้

#### ข้อปฏิบัติเกี่ยวกับการให้และรับของขวัญ ค่าบริการ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

1. ห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทเรียกร้อง รับ หรือจ่ายผลประโยชน์ใด ๆ ในรูปเงินทดแทน ของขวัญ ของมีค่าใด ๆ รวมถึงบริการต่าง ๆ จากลูกค้า ตัวแทนซื้อขาย เจ้าหนี้ บุคคลภายนอก หรือคู่แข่งของบริษัทไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น ที่ไม่สุจริต หรือเป็นการเอื้อประโยชน์ต่อลูกค้า หรือตัวแทนซื้อขาย เจ้าหนี้ บุคคลภายนอกและตนเอง

2. การเลี้ยงรับรอง รับ หรือให้ของขวัญตามประเพณี ให้ดำเนินการอย่างเหมาะสม รัดกุม โปร่งใส และปราศจากวัตถุประสงค์แอบแฝง โดยต้องเข้าเงื่อนไขทุกข้อดังต่อไปนี้

2.1) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทสามารถเลี้ยงรับรองและให้ของขวัญแก่พันธมิตรทางธุรกิจได้ หากต้องเข้าเงื่อนไขทุกข้อดังต่อไปนี้

ก) ไม่เป็นการกระทำเพื่อครอบงำ ชักนำ หรือตอบแทนบุคคลใด ๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งความได้เปรียบผ่านการกระทำที่ไม่เหมาะสมหรือแอบแฝงเพื่อให้ได้มาซึ่งการช่วยเหลือหรือผลประโยชน์

ข) เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ระเบียบ และหลักเกณฑ์ของบริษัทตามที่กำหนดไว้

ค) เป็นการให้ในนามบริษัท ไม่ใช่ในนามกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัท และกระทำอย่างเปิดเผย ไม่ปกปิด

ง) ประเภท และมูลค่า มีความเหมาะสม ถูกต้องตามกาลเทศะ

จ) เหมาะสมกับสถานการณ์ เช่น การให้ของขวัญเล็ก ๆ น้อย ๆ ในช่วงเทศกาลสำคัญ ซึ่งถือเป็นธรรมเนียมปฏิบัติทั่วไป

2.2) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทสามารถรับของขวัญ หรือผลประโยชน์ใด ๆ ตามเทศกาลหรือ ธรรมเนียมปฏิบัติทั่วไป โดยจะต้องมีมูลค่าไม่เกิน 3,000 บาท ทั้งนี้ ของขวัญที่ได้รับจะต้องไม่เป็นเงินสด หรือเทียบเท่าเงินสด เช่น บัตรกำนัล หรือบัตรของขวัญ เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม ในสถานการณ์ที่ไม่สามารถปฏิเสธการรับของขวัญหรือผลประโยชน์ดังกล่าวได้ ผู้รับของขวัญต้องแจ้งต่อผู้บังคับบัญชาทันที และจัดทำรายงานการรับของขวัญ และส่งของขวัญดังกล่าวให้แก่แผนกทรัพยากรบุคคลเพื่อนำไปเป็นของรางวัลให้กับพนักงานตามเทศกาลต่าง ๆ หรือนำไปบริจาคเพื่อสาธารณกุศลต่อไปตามความเหมาะสม

#### **ข้อปฏิบัติเกี่ยวกับการช่วยเหลือทางการเมือง**

1. บริษัทวางตัวเป็นกลางทางการเมือง และไม่มียุทธศาสตร์ให้การสนับสนุนหรือช่วยเหลือทางการเมืองไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

2. ห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทนำเงิน ทรัพย์สิน สินค้า และบริการของบริษัทไปร่วมสนับสนุนทางการเมือง หรือดำเนินการในทางหนึ่งทางใดที่เป็นการใช้ทรัพยากรของบริษัท เช่น บุคลากร อาคารสถานที่ ในการส่งเสริมหรือโฆษณาเพื่อประโยชน์ทางการเมือง หรือมีวัตถุประสงค์เพื่อเอื้อประโยชน์ทางธุรกิจให้กับบริษัท

3. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทที่มีสิทธิเสรีภาพในการเข้าร่วมกิจกรรมทางการเมือง ภายใต้บทบัญญัติแห่งรัฐธรรมนูญ แต่จะต้องไม่แอบอ้างความเป็นพนักงาน หรือนำทรัพย์สิน อุปกรณ์หรือเครื่องมือใด ๆ ของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการใด ๆ ในทางการเมือง และหากมีการเข้าร่วมจะต้องพึงระมัดระวังไม่ให้เกิดความเข้าใจว่าบริษัทได้ให้การสนับสนุนหรือฝักใฝ่ในพรรคการเมืองใดพรรคการเมืองหนึ่ง

### ข้อปฏิบัติเกี่ยวกับการบริจาคเพื่อการกุศล

1. ในการบริจาคเพื่อการกุศลทั้งในรูปแบบของการให้ความช่วยเหลือทางการเงินหรือรูปแบบอื่น ๆ เช่น การให้ความรู้ หรือสละเวลา เป็นต้น บริษัทจะต้องดำเนินการอย่างโปร่งใส ถูกต้องตามกฎหมาย และปราศจากจุดประสงค์แอบแฝง อาทิ เพื่อการให้สินบนเพื่อความได้เปรียบทางการค้า เพื่อสนับสนุนทางการเมือง เป็นต้น
2. ต้องพิสูจน์ได้ว่า การบริจาค่นั้นมีกิจกรรมตามโครงการเพื่อการกุศลจริง และมีการดำเนินการเพื่อสนับสนุนให้วัตถุประสงค์ของโครงการประสบความสำเร็จ และก่อให้เกิดประโยชน์ต่อสังคมอย่างแท้จริง หรือเพื่อเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility : CSR)
3. ต้องพิสูจน์ได้ว่า การบริจาค่นั้นไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ต่างตอบแทนให้กับบุคคลใด หรือหน่วยงานใด ยกเว้นการประกาศเกียรติคุณตามธรรมเนียมปฏิบัติทั่วไป เช่น การติดตราสัญลักษณ์ ของบริษัท การประกาศชื่อบริษัท ณ สถานที่จัดงาน หรือในสื่อการประชาสัมพันธ์ เป็นต้น
4. การบริจาคสามารถระบุชื่อได้ในนามบริษัทเท่านั้น โดยผ่านขั้นตอนการอนุมัติตามระเบียบของบริษัทที่กำหนดไว้ และมั่นใจได้ว่าการบริจาค่นั้นจะไม่ถูกนำไปใช้เป็นวิธีการหลีกเลี่ยงการให้สินบน

### ข้อปฏิบัติเกี่ยวกับการให้เงินสนับสนุน

การให้เงินสนับสนุนเป็นวิธีการประชาสัมพันธ์ทางธุรกิจของบริษัททางหนึ่ง ซึ่งแตกต่างจากการบริจาคเพื่อการกุศล โดยอาจกระทำได้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อธุรกิจ ตราสินค้า หรือชื่อเสียงของบริษัท โดยมีข้อปฏิบัติดังนี้

1. ต้องพิสูจน์ได้ว่า ผู้ขอเงินสนับสนุนได้ทำกิจกรรมตามโครงการที่ขอรับการสนับสนุนจริง และเป็นการดำเนินการเพื่อสนับสนุนให้วัตถุประสงค์ของโครงการประสบความสำเร็จ หรือก่อให้เกิดประโยชน์ต่อสังคมอย่างแท้จริง หรือเพื่อเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการดำเนินงานด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility : CSR)
2. ต้องพิสูจน์ได้ว่า การให้เงินสนับสนุนหรือประโยชน์อื่นใดที่สามารถคำนวณเป็นตัวเงินได้ เช่น การให้ที่พักและอาหาร เป็นต้น ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ต่างตอบแทนให้กับบุคคลใด หรือ หน่วยงานใด ยกเว้นการประกาศเกียรติคุณตามธรรมเนียมธุรกิจทั่วไป
3. ในการเป็นผู้ให้เงินสนับสนุนจะต้องจัดทำใบบันทึกคำขอ ระบุชื่อผู้รับเงินสนับสนุนและวัตถุประสงค์ของการสนับสนุน พร้อมแนบเอกสารประกอบทั้งหมด เสนอให้ผู้มีอำนาจอนุมัติของบริษัทพิจารณาอนุมัติตามระดับอำนาจอนุมัติของบริษัท

### ช่องทางการรับแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชัน

ผู้แจ้งเรื่องร้องเรียนสามารถแจ้งเรื่องร้องเรียนผ่านช่องทาง ดังนี้

1. จดหมาย ส่งถึงประธานคณะกรรมการตรวจสอบ  
บริษัท บางกอก แอสเซท อินเตอร์กรุป จำกัด (มหาชน)  
เลขที่ 99 ซอยงามวงศ์วาน 47 แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร
2. จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ถึงประธานคณะกรรมการตรวจสอบ โดยส่งเข้าที่ E-mail [ac.chirman@bangkokasset.co.th](mailto:ac.chirman@bangkokasset.co.th)
3. เว็บไซต์ [www.bangkokasset.co.th](http://www.bangkokasset.co.th) หัวข้อการกำกับดูแลกิจการ/ การแจ้งเรื่องร้องเรียน-การแจ้งเบาะแส

### การเผยแพร่นโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชัน

1. บริษัทจัดให้มีการสื่อสารและเผยแพร่นโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชัน รวมถึงช่องทางการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนให้บุคคลภายในบริษัทรับทราบผ่านหลากหลายช่องทาง เช่น การปฐมนิเทศกรรมการและพนักงานใหม่ งานอบรมหรือสัมมนาประจำปี การติดประกาศในบอร์ดประชาสัมพันธ์ ระบบอินทราเน็ต อีเมล เว็บไซต์ของบริษัท เป็นต้น เพื่อให้ทุกคนในองค์กร เข้าใจ เห็นชอบ และปฏิบัติตามนโยบายและมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชันอย่างจริงจัง
2. บริษัทสื่อสารและเผยแพร่นโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชัน รวมถึงช่องทางการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนไปยังสาธารณชน บริษัทย่อย บริษัทร่วม คู่ค้าทางธุรกิจ และผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับบริษัทผ่านช่องทางต่าง ๆ เช่น เว็บไซต์ของบริษัท รายงานประจำปี แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี เป็นต้น เพื่อสร้างความเข้าใจและสนับสนุนให้ยึดมั่นในมาตรฐานการรับผิดชอบต่อสังคม ในเรื่องการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันเช่นเดียวกับบริษัท
3. บริษัทจะจัดให้มีการทบทวนนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันอย่างสม่ำเสมอ



นโยบายและแนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการ ที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้น : มี

และผู้มีส่วนได้เสีย

แนวปฏิบัติและมาตรการดำเนินการ ที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้ : ผู้ถือหุ้น, พนักงาน, ลูกค้า, คู่แข่งทางการค้า, คู่ค้า, เจ้าหนี้, หน่วย

เสีย งานราชการหรือภาครัฐ, ชุมชนและสังคม, แนวปฏิบัติอื่น ๆ

เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

## ผู้ถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นในฐานะเจ้าของกิจการตามสัดส่วนการถือหุ้น ย่อมมีสิทธิขั้นพื้นฐานในการได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม เท่าเทียม และโปร่งใส จากบริษัท โดยผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการได้รับข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลาเกี่ยวกับฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการตัดสินใจที่สำคัญของบริษัท เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาและการตัดสินใจลงทุน นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นมีสิทธิได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนตามสมควร เช่น เงินปันผลหรือสิทธิประโยชน์อื่น ๆ ตามที่บริษัทกำหนด รวมถึงสิทธิในการซื้อ ขาย หรือโอนหุ้นตามกฎหมายและข้อบังคับของบริษัท

ผู้ถือหุ้นยังมีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น แสดงความคิดเห็น ชักถาม และออกเสียงลงคะแนนในเรื่องสำคัญของบริษัท เช่น การอนุมัติงบการเงิน การแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ การแต่งตั้งผู้สอบบัญชี การกำหนดนโยบายการจ่ายเงินปันผล ตลอดจนการพิจารณาเรื่องสำคัญอื่น ๆ ที่มีผลต่อทิศทางการดำเนินธุรกิจของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิดังกล่าวได้อย่างสะดวก โปร่งใส และเท่าเทียมกัน เพื่อให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดีและสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

## พนักงาน

บริษัทจะปฏิบัติต่อพนักงานทุกรายอย่างเท่าเทียม เป็นธรรม ตั้งอยู่บนพื้นฐานของสิทธิมนุษยชน และให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม นอกจากนี้ บริษัทจะให้ความสำคัญต่อการพัฒนาทักษะ ความรู้ความสามารถ และศักยภาพของพนักงานอย่างสม่ำเสมอ เช่น การจัดอบรม การสัมมนา และการฝึกอบรม โดยให้ออกาสอย่างทั่วถึงกับพนักงานทุกคน พร้อมทั้งดูแลรักษาสภาพแวดล้อมการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ ยึดมั่นปฏิบัติตามกฎหมายแรงงานอย่างเคร่งครัด และพยายามสร้างแรงจูงใจให้พนักงานที่มีความรู้ความสามารถสูงให้คงอยู่กับบริษัท เพื่อพัฒนาองค์กรต่อไป อีกทั้งยังได้กำหนดนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน รวมทั้งปลูกฝังให้พนักงานทุกคนปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เช่น การห้ามใช้ข้อมูลภายในอย่างเคร่งครัด เป็นต้น

## ลูกค้า

บริษัทรับผิดชอบต่อลูกค้าโดยการรักษาคูณภาพ และมาตรฐานของสินค้าและบริการ รวมถึงการตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าให้ครบถ้วนและครอบคลุมในมากที่สุด เพื่อมุ่งเน้นการสร้างสัมพันธ์ที่พึงพอใจให้แก่ลูกค้าในระยะยาว นอกจากนี้ บริษัทคำนึงถึงการให้ข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าและบริการที่ถูกต้องและครบถ้วนแก่ลูกค้า รวมทั้งยังจัดให้มีช่องทางให้ลูกค้าของบริษัทสามารถแจ้งปัญหาสินค้าและบริการที่ไม่เหมาะสม เพื่อที่บริษัทจะได้ป้องกันและแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับสินค้าและบริการของบริษัทได้อย่างรวดเร็ว ตลอดจนรักษาความลับของลูกค้า และไม่นำไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้ที่เกี่ยวข้องโดยมิชอบ

## คู่แข่งทางการค้า

บริษัทจะประพฤติตามกรอบการแข่งขันที่ดี มีจรรยาบรรณ และอยู่ในกรอบของกฎหมาย รวมทั้งสนับสนุน และส่งเสริมนโยบายการแข่งขันอย่างเสรีและเป็นธรรม

## คู่ค้า

บริษัทมีกระบวนการในการคัดเลือกคู่ค้าโดยการให้คู่ค้าแข่งขันบนข้อมูลที่เท่าเทียมกัน และจะคัดเลือกคู่ค้าด้วยความยุติธรรม ภายใต้หลักเกณฑ์ในการประเมินและคัดเลือกคู่ค้าของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทยังได้จัดทำรูปแบบสัญญาที่เหมาะสมและเป็นธรรมแก่คู่สัญญาทุกฝ่าย และจัดให้มีระบบติดตามเพื่อให้มั่นใจว่าได้มีการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาอย่างครบถ้วน และป้องกันการทุจริตและประพฤติมิชอบในทุกขั้นตอนของกระบวนการจัดหา โดยบริษัทจะซื้อสินค้าจากคู่ค้าตามเงื่อนไขทางการค้า ตลอดจนปฏิบัติตามสัญญาต่อคู่ค้าอย่างเคร่งครัด

## เจ้าหนี้

บริษัทจะปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ตามสัญญาที่มีต่อเจ้าหนี้เป็นสำคัญ รวมทั้งการชำระคืนเงินต้น ดอกเบี้ย และการดูแลหลักประกันต่างๆ ภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้อง

## หน่วยงานราชการหรือภาครัฐ

บริษัทมุ่งเน้นให้พนักงานดำเนินการใดๆ กับภาครัฐอย่างถูกต้องและเหมาะสม รวมทั้งให้ความร่วมมือกับหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานกำกับดูแล ในการปฏิบัติตามกฎหมาย และระเบียบปฏิบัติที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ไม่ดำเนินการใดๆ อันเป็นการขัดต่อกฎหมายหรือจูงใจให้เจ้าหน้าที่ของรัฐมีการดำเนินการไม่ถูกต้องเหมาะสม สร้างสัมพันธ์อันดีระหว่างบริษัทและภาครัฐในขอบเขตที่เหมาะสม ตลอดจนรับฟังข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะของทางราชการและหน่วยงานกำกับดูแล

### ชุมชนและสังคม

บริษัทจะให้ความสำคัญต่อความปลอดภัยต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และคุณภาพชีวิตของผู้คนที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท และส่งเสริมให้พนักงานของบริษัท มีจิตสำนึกและความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อมและสังคม รวมทั้งจัดให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ บริษัทจะพยายามเข้าไปมีส่วนร่วมในกิจกรรมต่างๆ ที่เป็นการสร้างและรักษาไว้ซึ่งสิ่งแวดล้อมและสังคมที่ดี ตลอดจนส่งเสริมวัฒนธรรมในท้องถิ่นที่บริษัททำเนิธุรกิจอยู่

### แนวปฏิบัติอื่น ๆ เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

ข้อกำหนดในการทำธุรกรรมของ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่เกี่ยวข้อง

บริษัทถือเป็นนโยบายที่สำคัญที่จะไม่ให้ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลอื่นที่มีความเกี่ยวข้อง ใช้โอกาสจากการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลอื่นที่มีความเกี่ยวข้องกันกับบริษัท แสวงหาผลประโยชน์ส่วนตน จึงกำหนดเป็นข้อปฏิบัติสำหรับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลอื่นที่มีความเกี่ยวข้องกันกับบริษัท ดังต่อไปนี้

1. หลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับตนเอง ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท
2. ในกรณีที่จำเป็นต้องทำรายการเช่นนั้นเพื่อประโยชน์ของบริษัท ให้ทำรายการนั้นเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลอื่นที่มีความเกี่ยวข้องกันที่มีส่วนได้ส่วนเสียในรายการนั้นจะต้องไม่มีส่วนในการพิจารณาอนุมัติ
3. ในกรณีที่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันภายใต้ประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะต้องปฏิบัติตาม หลักเกณฑ์ วิธีการ และการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียนอย่างเคร่งครัดโดย

3.1 การทำธุรกรรมที่เป็นข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องแล้วแต่กรณี จะต้องขออนุมัติหลักการและวงเงินในการทำธุรกรรมดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัท หรือเป็นไปตามหลักการที่คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้แล้ว

3.2 ให้จัดทำรายงานสรุปการทำธุรกรรมที่มีขนาดรายการ ตามหลักการที่ได้ผ่านการอนุมัติตามข้อ 3.1 เพื่อรายงานในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส หรือตามความประสงค์ของคณะกรรมการบริษัท

ในกรณีธุรกรรมที่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ไม่เป็นไปตามลักษณะรายการทางการค้าตามข้อ 3.1 ในการทำธุรกรรมดังกล่าว ให้ขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทก่อนที่จะมีการทำรายการเป็นครั้งๆ ไป

## 6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ

### จรรยาบรรณธุรกิจ

จรรยาบรรณธุรกิจ : มี

บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส และเป็นธรรม ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อสร้างความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน ลูกค้า คู่ค้า พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย บริษัทจึงกำหนดจรรยาบรรณธุรกิจเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ โดยคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และการพัฒนาองค์กรอย่างยั่งยืน

นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับจรรยาบรรณธุรกิจ : <https://bangkokasset.co.th/cgpolicy/>

### นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับจรรยาบรรณธุรกิจ

แนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับจรรยาบรรณธุรกิจ : การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์, การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน, การแจ้งเบาะแสและคุ้มครองผู้ร้องเรียน, การป้องกันการใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์, การจัดการสิ่งแวดล้อม, สิทธิมนุษยชน, ความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงาน, แนวปฏิบัติอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับจรรยาบรรณธุรกิจ

### การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทกำหนดนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์บนหลักการที่ว่า การตัดสินใจใด ๆ ในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจจะต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัท และเป็นไปอย่างโปร่งใส กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่ก่อให้เกิดหรืออาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย โดยกำหนดให้กรรมการหรือผู้บริหารหรือพนักงานต้องรายงานให้บริษัททราบถึงการมีส่วนได้เสียของตน หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย และให้นำที่ดำเนินการตามข้อต่อไปนี้

1. กรรมการและผู้บริหาร รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องมีหน้าที่ต้องเปิดเผย และนำเสนอข้อมูลส่วนได้เสียที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทั้งหมดที่มีอยู่ก่อนได้รับการแต่งตั้งดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัท รวมถึงรายงานต่อบริษัทโดยการแจ้งต่อเลขานุการบริษัททุกรายที่มีการเปลี่ยนแปลง หรือมีรายการส่วนได้เสียเพิ่มเติมจากที่ได้รายงานไปแล้ว ภายใน 3 วันทำการนับจากวันที่มีการเปลี่ยนแปลง
2. เลขานุการบริษัทจะต้องทำหน้าที่ในการสำรวจและเก็บรวบรวมข้อมูลส่วนได้เสียของกรรมการ และ/หรือผู้บริหารอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
3. พนักงานจะต้องเปิดเผยให้บริษัททราบถึงความสัมพันธ์ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ก่อนที่บริษัทจะเข้าทำรายการดังกล่าว

นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายที่จะป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตนจากการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัท จึงได้กำหนดข้อปฏิบัติดังนี้

1. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทควรหลีกเลี่ยงการทำการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท หรือบริษัทย่อย และไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดต่อผลประโยชน์ของบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือเป็นการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตน และ/หรือผู้ที่เกี่ยวข้อง

อย่างไรก็ดี หากมีความจำเป็น กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทอาจเข้าทำรายการดังกล่าวได้ โดยมีเงื่อนไขว่ารายการดังกล่าวจะต้องเป็นรายการซึ่งมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท หรือบริษัทย่อย และให้กระทำการเสมือนบริษัทหรือบริษัทย่อยทำการรายการกับบุคคลภายนอก โดยต้องยึดมั่นในหลักการกำหนดราคาและเงื่อนไขของรายการซึ่งเป็นไปอย่างยุติธรรมและเป็นไปตามปกติธุรกิจการค้า (Fair and at Arm's Length Basis) และให้มีการรายงานการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทเพื่อรับทราบในทุก ๆ ไตรมาส

ทั้งนี้ กรรมการ หรือผู้บริหารของบริษัทที่มีส่วนได้เสียในรายการนั้น ๆ จะต้องไม่เข้าร่วมพิจารณาการเข้าทำรายการดังกล่าว รวมถึงไม่มีอำนาจในการอนุมัติรายการนั้น ๆ

2. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทจะต้องไม่แสวงหาผลประโยชน์เพื่อตนเองและบุคคลอื่นโดยนำสารสนเทศหรือข้อมูลภายในที่ยังไม่ได้เปิดเผยหรือที่เป็นความลับไปใช้หรือนำไปเปิดเผยกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามนโยบายการใช้ข้อมูลภายในของบริษัท

3. กรรมการและผู้บริหารของบริษัท ต้องไม่เข้าไปเกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท หรือเข้าเป็นหุ้นส่วนในทางหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดชอบในทางหุ้นส่วนจำกัด หรือเป็นกรรมการในนิติบุคคลอื่นที่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ของตนหรือประโยชน์ของบุคคลอื่น เว้นแต่ได้แจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง
4. การพิจารณาเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์จะต้องผ่านการพิจารณาให้ความเห็นโดยกรรมการตรวจสอบทุกครั้ง

### การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน

บริษัทได้นโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อให้พนักงานของบริษัททุกระดับและทุกฝ่ายงานรู้แนวปฏิบัติเพื่อที่จะไม่เกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชันใด ๆ รวมทั้งเพื่อส่งเสริมบทบาทและการมีส่วนร่วมของพนักงานเพื่อป้องกันและต่อต้านการคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท และเพื่อสร้างความเชื่อมั่นแก่บุคคลทั่วไป และผู้มีส่วนได้เสียในการดำเนินธุรกิจร่วมกันด้วยความซื่อสัตย์สุจริต

โดยกำหนดขอบเขตของผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่ ภายใน หมายถึง บุคคลภายในบริษัท ได้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัททุกระดับ และภายนอก หมายถึง บุคคลภายนอกบริษัท ได้แก่ ลูกค้า ผู้ขายสินค้าหรือบริการ (Supplier) คู่ค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ ลูกหนี้ หน่วยงานราชการ หน่วยงานเอกชน ชุมชน และผู้ที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ เป็นต้น

ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดนิยามของ “คอร์รัปชัน” หมายถึง การติดสินบนไม่ว่าจะอยู่ในรูปแบบใด ๆ โดยการเสนอให้ สัญญามอบให้ ให้ คำนัน เรียกร่อง หรือรับซึ่งเงิน ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดซึ่งไม่เหมาะสม กับเจ้าหน้าที่ของรัฐ หน่วยงานของรัฐ หน่วยงานของเอกชน หรือผู้มีหน้าที่ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม เพื่อให้บุคคลดังกล่าวกระทำ หรือละเว้น หรือ เพื่อให้ได้มาหรือรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์อื่นใดที่ไม่เหมาะสมทางธุรกิจ เว้นแต่เป็นกรณีที่กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ ขนบธรรมเนียมประเพณีของท้องถิ่น หรือจารีตทางการค้าให้กระทำได้ โดยบริษัทกำหนดแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการต่อต้านการคอร์รัปชัน ดังนี้

1. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ต้องปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัด โดยต้องไม่เข้าไปเกี่ยวข้องกับการกระทำที่เข้าข่ายคอร์รัปชันทุกรูปแบบ ทั้งเพื่อประโยชน์ต่อบริษัท ตนเอง ครอบครัว เพื่อน คนรู้จัก ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม
2. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ต้องไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการแสดงถึงเจตนาว่าเป็นการทุจริตคอร์รัปชัน การให้ หรือรับสินบน แก่เจ้าหน้าที่ของรัฐและเอกชน หรือผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เพื่อให้ได้มาหรือคงไว้ซึ่งธุรกิจหรือข้อได้เปรียบทางการแข่งขัน หรือเพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้ที่เกี่ยวข้อง
3. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ไม่พึงละเลยหรือเพิกเฉย เมื่อพบเห็นการกระทำที่เข้าข่ายการทุจริตคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัท โดยถือเป็นหน้าที่ที่ต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชาหรือบุคคลที่รับผิดชอบทราบ และให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่าง ๆ หากมีข้อสงสัยหรือข้อซักถามให้ปรึกษากับผู้บังคับบัญชาหรือบุคคลที่รับผิดชอบ
4. บริษัทจะให้ความสำคัญและคุ้มครองบุคคลที่ปฏิเสธการกระทำที่เข้าข่ายคอร์รัปชัน หรือแจ้งเบาะแสเรื่องการคอร์รัปชันให้กับบริษัท ตามที่กำหนดไว้ในมาตรการคุ้มครองและรักษาความลับที่บริษัทกำหนดขึ้น แม้ว่าการกระทำนั้นจะทำให้บริษัทสูญเสียโอกาสทางธุรกิจ
5. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยที่กระทำการทุจริตคอร์รัปชัน เป็นการกระทำความผิดจรรยาบรรณ ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาบทลงโทษทางวินัยตามระเบียบวินัยที่บริษัทกำหนดไว้ นอกจากนี้ อาจได้รับโทษตามกฎหมาย หากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย
6. บริษัทยึดถือและให้ความสำคัญในการเผยแพร่ความรู้ และทำความเข้าใจกับบุคคลอื่นที่มีธุรกรรมกับบริษัท หรือมีส่วนได้เสียกับบริษัท ในเรื่องที่ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน ตลอดจนการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชนเกี่ยวกับนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน
7. บริษัทจัดให้มีกระบวนการตรวจสอบและการควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพอย่างสม่ำเสมอเพื่อป้องกันมิให้มีการคอร์รัปชัน
8. บริษัทจัดให้มีกระบวนการบริหารทรัพยากรบุคคล ที่สะท้อนถึงความมุ่งมั่นของบริษัทต่อมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ตั้งแต่การคัดเลือก การอบรม การประเมินผลงาน การให้ผลตอบแทนและการเลื่อนตำแหน่ง
9. เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการดำเนินการในเรื่องที่มีความเสี่ยงสูงที่อาจเกิดการคอร์รัปชัน กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง โดยยึดถือข้อปฏิบัติในเรื่องดังต่อไปนี้

### ข้อปฏิบัติเกี่ยวกับการให้และรับของขวัญ ค่าบริการ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

1. ห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทเรียกร่อง รับ หรือจ่ายผลประโยชน์ใด ๆ ในรูปเงินทดแทน ของขวัญ ของมีค่าใด ๆ รวมถึงบริการต่าง ๆ จากคู่ค้า ตัวแทนซื้อขาย เจ้าหนี้ บุคคลภายนอก หรือคู่แข่งของบริษัทไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น ที่ไม่สุจริต หรือเป็นการเอื้อประโยชน์ต่อคู่ค้า หรือตัวแทนซื้อขาย เจ้าหนี้ บุคคลภายนอกและตนเอง
2. การเลี้ยงรับรอง รับ หรือให้ของขวัญตามประเพณี ให้ดำเนินการอย่างเหมาะสม รัดกุม โปร่งใส และปราศจากวัตถุประสงค์แอบแฝง โดยต้องเข้าเงื่อนไขทุกข้อดังต่อไปนี้

2.1) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทสามารถเลี้ยงรับรองและให้ของขวัญแก่พันธมิตรทางธุรกิจได้ หากต้องเข้าเงื่อนไขทุกข้อดังต่อไปนี้

ก) ไม่เป็นการกระทำเพื่อครอบงำ ชักนำ หรือตอบแทนบุคคลใด ๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งความได้เปรียบผ่านการกระทำที่ไม่เหมาะสมหรือแอบแฝงเพื่อให้ได้มาซึ่งการช่วยเหลือหรือผลประโยชน์

ข) เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ระเบียบ และหลักเกณฑ์ของบริษัทตามที่กำหนดไว้

ค) เป็นการให้ในนามบริษัท ไม่ใช่ในนามกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัท และกระทำอย่างเปิดเผย ไม่ปกปิด

ง) ประเภท และมูลค่า มีความเหมาะสม ถูกต้องตามกาลเทศะ

จ) เหมาะสมกับสถานการณ์ เช่น การให้ของขวัญเล็ก ๆ น้อย ๆ ในช่วงเทศกาลสำคัญ ซึ่งถือเป็นธรรมเนียมปฏิบัติทั่วไป

2.2) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทสามารถรับของขวัญ หรือผลประโยชน์ใด ๆ ตามเทศกาลหรือ ธรรมเนียมปฏิบัติทั่วไป โดยจะต้องมีมูลค่าไม่เกิน 3,000 บาท ทั้งนี้ ของขวัญที่ได้รับจะต้องไม่เป็นเงินสด หรือเทียบเท่าเงินสด เช่น บัตรกำนัล หรือบัตรของขวัญ เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม ในสถานการณ์ที่ไม่สามารถปฏิเสธการรับของขวัญหรือผลประโยชน์ดังกล่าวได้ ผู้รับของขวัญต้องแจ้งต่อผู้บังคับบัญชาทันที และจัดทำรายงานการรับของขวัญ และส่งของขวัญดังกล่าวให้แก่แผนกทรัพยากรบุคคลเพื่อนำไปเป็นของรางวัลให้กับพนักงานตามเทศกาลต่าง ๆ หรือนำไปบริจาคเพื่อสาธารณกุศลต่อไปตามความเหมาะสม

### ข้อปฏิบัติเกี่ยวกับการช่วยเหลือทางการเงิน

1. บริษัทวางตัวเป็นกลางทางการเงิน และไม่มีนโยบายให้การสนับสนุนหรือช่วยเหลือทางการเงินไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
2. ห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทนำเงิน ทรัพย์สิน สินค้า และบริการของบริษัทไปร่วมสนับสนุนทางการเงิน หรือดำเนินการในทางหนึ่งทางใดที่เป็นการใช้ทรัพยากรของบริษัท เช่น บุคลากร อาคารสถานที่ ในการส่งเสริมหรือโฆษณาเพื่อประโยชน์ทางการเงิน หรือมีวัตถุประสงค์เพื่อเอื้อประโยชน์ทางธุรกิจให้กับบริษัท
3. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทมีสิทธิเสรีภาพในการเข้าร่วมกิจกรรมทางการเงิน ภายใต้บทบัญญัติแห่งรัฐธรรมนูญ แต่จะต้องไม่แอบอ้างความเป็นพนักงาน หรือนำทรัพย์สิน อุปกรณ์หรือเครื่องมือใด ๆ ของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการใด ๆ ในทางการเงิน และหากมีการเข้าร่วมจะต้องพึงระมัดระวังไม่ให้เกิดความเข้าใจว่าบริษัทได้ให้การสนับสนุนหรือฝักใฝ่ในพรรคการเมืองใดพรรคการเมืองหนึ่ง

### ข้อปฏิบัติเกี่ยวกับการบริจาคเพื่อการกุศล

1. ในการบริจาคเพื่อการกุศลทั้งในรูปแบบของการให้ความช่วยเหลือทางการเงินหรือรูปแบบอื่น ๆ เช่น การให้ความรู้ หรือสละเวลา เป็นต้น บริษัทจะต้องดำเนินการอย่างโปร่งใส ถูกต้องตามกฎหมาย และปราศจากจุดประสงค์แอบแฝง อาทิ เพื่อการให้สินบนเพื่อความสะดวกได้เปรียบทางการค้า เพื่อสนับสนุนทางการเงิน เป็นต้น
2. ต้องพิสูจน์ได้ว่าการบริจาคมุ่งมีกิจกรรมตามโครงการเพื่อการกุศลจริง และมีการดำเนินการเพื่อสนับสนุนให้วัตถุประสงค์ของโครงการประสบผลสำเร็จ และก่อให้เกิดประโยชน์ต่อสังคมอย่างแท้จริง หรือเพื่อเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility : CSR)
3. ต้องพิสูจน์ได้ว่าการบริจาคมุ่งมีส่วนเกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ต่างตอบแทนให้กับบุคคลใด หรือหน่วยงานใด ยกเว้นการประกาศเกียรติคุณตามธรรมเนียมปฏิบัติทั่วไป เช่น การติดตราสัญลักษณ์ ของบริษัท การประกาศชื่อบริษัท ณ สถานที่จัดงาน หรือในสื่อการประชาสัมพันธ์ เป็นต้น
4. การบริจาคสามารถระบุชื่อได้ในนามบริษัทเท่านั้น โดยผ่านขั้นตอนการอนุมัติตามระเบียบของบริษัทที่กำหนดไว้ และมั่นใจได้ว่าการบริจาคมุ่งจะไม่ถูกนำไปใช้เป็นวิธีการหลีกเลี่ยงการให้สินบน

### ข้อปฏิบัติเกี่ยวกับการให้เงินสนับสนุน

การให้เงินสนับสนุนเป็นวิธีการประชาสัมพันธ์ทางธุรกิจของบริษัททางหนึ่ง ซึ่งแตกต่างจากการบริจาคเพื่อการกุศล โดยอาจกระทำได้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อธุรกิจ ตราสินค้า หรือชื่อเสียงของบริษัท โดยมีข้อปฏิบัติดังนี้

1. ต้องพิสูจน์ได้ว่า ผู้ขอเงินสนับสนุนได้ทำกิจกรรมตามโครงการที่ขอรับการสนับสนุนจริง และเป็นการดำเนินการเพื่อสนับสนุนให้วัตถุประสงค์ของโครงการประสบผลสำเร็จ หรือก่อให้เกิดประโยชน์ต่อสังคมอย่างแท้จริง หรือเพื่อเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการดำเนินงานด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility : CSR)
2. ต้องพิสูจน์ได้ว่า การให้เงินสนับสนุนหรือประโยชน์อื่นใดที่สามารถคำนวณเป็นตัวเงินได้ เช่น การให้ที่พักและอาหาร เป็นต้น ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ต่างตอบแทนให้กับบุคคลใด หรือ หน่วยงานใด ยกเว้นการประกาศเกียรติคุณตามธรรมเนียมธุรกิจทั่วไป

3. ในการเป็นผู้ให้เงินสนับสนุนจะต้องจัดทำใบบันทึกคำขอ ระบุชื่อผู้รับเงินสนับสนุนและวัตถุประสงค์ของการสนับสนุน พร้อมแนบเอกสารประกอบทั้งหมด เสนอให้ผู้มีอำนาจอนุมัติของบริษัทพิจารณาอนุมัติตามระดับอำนาจอนุมัติของบริษัท

ลิงก์การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน : <https://bangkokasset.co.th/wp-content/uploads/>

2025/09/BKA\_THหมายเลข-13\_นโยบายการต่อต้านการทุจริต

คอร์รัปชัน-Resize.pdf

## การแจ้งเบาะแสและคุ้มครองผู้ร้องเรียน

คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้กิจการมีกลไกในการรับเรื่องร้องเรียน และการดำเนินการกรณีการชี้เบาะแส

1. คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้มีการแจ้งเบาะแสและกระบวนการจัดการ (บันทึก ติดตามความคืบหน้า แก้ไขปัญหา รายงาน) ข้อร้องเรียนของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย และดูแลให้มีการจัดช่องทางเพื่อการรับข้อร้องเรียนที่มีความสะดวกและมีมากกว่าหนึ่งช่องทาง รวมทั้งเปิดเผยช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนไว้ใน Website หรือ รายงานประจำปี
2. คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้มีนโยบายและแนวทางที่ชัดเจนในกรณีที่มีการชี้เบาะแสดูแลโดยจะกำหนดให้มีช่องทางในการแจ้งเบาะแสด้านทาง Website ของบริษัท หรือผ่านกรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบของบริษัทที่ได้รับมอบหมายรวมทั้งมีกระบวนการตรวจสอบข้อมูลการดำเนินการและรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท
3. สำหรับพนักงานของบริษัท เนื่องจากบริษัทเชื่อว่าพนักงานเป็นปัจจัยหลักและเป็นทรัพยากรที่มีคุณค่าในการดำเนินธุรกิจ ดังนั้น เพื่อให้กระบวนการพิจารณาเป็นไปด้วยความยุติธรรมและเสมอภาค บริษัทจึงได้เปิดช่องทางให้พนักงานสามารถยื่นเรื่องร้องทุกข์หรือข้อร้องเรียน รวมทั้งให้ความคุ้มครองแก่พนักงานผู้ยื่นเรื่องร้องทุกข์หรือร้องเรียน และ/หรือ พยานผู้ให้ข้อมูล จากการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม เช่น การโยกย้ายหน้าที่การงาน การลงโทษทางวินัย เป็นต้น โดยระบุวิธีการปฏิบัติไว้ในคู่มือพนักงานและระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงาน และประกาศให้พนักงานทราบโดยทั่วกันใน Intranet ของบริษัท
4. คณะกรรมการบริษัทดูแลให้มีมาตรการคุ้มครองที่เหมาะสมแก่ผู้แจ้งเบาะแสดูแลโดยจะแจ้งเบาะแสดูแลด้วยเจตนาสุจริต

คณะกรรมการได้จัดให้มีช่องทางที่ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มสามารถติดต่อ/ร้องเรียนในเรื่องที่อาจเป็นปัญหากับคณะกรรมการได้โดยตรง โดยเฉพาะเรื่องที่ทำให้เกิดความเสียหายต่อบริษัท รวมถึงการร้องเรียนในกรณีที่ถูกละเมิดสิทธิ โดยสามารถแจ้งเรื่องร้องเรียนโดยตรงถึงประธานคณะกรรมการตรวจสอบ ผ่านช่องทางเว็บไซต์ของบริษัท ที่ [www.bangkokassets.co.th](http://www.bangkokassets.co.th) และ อีเมล : [ac.chairman@bangkokasset.co.th](mailto:ac.chairman@bangkokasset.co.th) เป็นผู้รับรายงานหรือเรื่องร้องเรียนเหล่านั้น และทำการสอบสวนและรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท นอกจากนี้ บริษัทได้จัดให้มีกระบวนการในการจัดการกับเรื่องพนักงานร้องเรียนว่าอาจเป็นการกระทำผิดด้วย โดยมีกรอบนโยบายการแจ้งเบาะแสด้านในองค์กร (Whistleblower Policy) ตามประกาศ (PC-ORG-007) ซึ่งมีกระบวนการและแนวทางในการปกป้องพนักงานหรือผู้แจ้งเบาะแสด้านการกระทำผิดด้วย

ลิงก์การแจ้งเบาะแสและคุ้มครองผู้ร้องเรียน : <https://bangkokasset.co.th/wp-content/uploads/>

2025/09/BKA\_THหมายเลข-14\_นโยบายการแจ้งเบาะแสดูแล

Resize.pdf

## การป้องกันการใช้อข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

### 1. การดูแลเรื่องการใช้อข้อมูลภายในและการซื้อหลักทรัพย์ของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท

บริษัทให้ความสำคัญต่อการป้องกันการใช้อข้อมูลภายในของบริษัท โดยบริษัทมีความมุ่งหมายที่จะมีนโยบายห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทนำข้อมูลภายในของบริษัทที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนไปเปิดเผย หรือแสวงหาประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่นไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าจะได้รับผลตอบแทนหรือไม่ก็ตาม รวมทั้งต้องไม่ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทโดยใช้ข้อมูลภายใน ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นต่อผู้ถือหุ้นทุกกลุ่ม และผู้สนใจลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัท รวมถึงเป็นการส่งเสริมให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท บริษัทได้กำหนดแนวทางปฏิบัติในการใช้อข้อมูลภายในและการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ดังนี้

1. ข้อห้ามในการซื้อขายหลักทรัพย์โดยใช้ข้อมูลภายใน

กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนต้องปฏิบัติตามข้อห้ามในการซื้อขายหลักทรัพย์โดยใช้ข้อมูลภายใน ซึ่งกำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 หากมีการใช้อข้อมูลภายในในการซื้อขายหลักทรัพย์ บุคคลดังกล่าวอาจมีความผิดตามกฎหมายกำหนด รวมทั้งเป็นความผิดทางวินัยตามข้อบังคับการทำงานของบริษัท โดยจะพิจารณาลงโทษตามสมควรแก่กรณี

2. ช่วงเวลาห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ (Blackout Period)



2.1 ห้ามกรรมการ หรือ ผู้บริหาร หรือบุคคลซึ่งรู้หรือครอบครองข้อมูลภายในที่เกี่ยวกับบริษัท ซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วงเวลา 30 วัน ก่อนวันทิ้งบการเงินประจำรายไตรมาส และประจำปี หรือข้อมูลภายในจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และในช่วงเวลา 24 ชั่วโมงภายหลังจากที่ ข้อมูลภายในดังกล่าวของบริษัทได้เปิดเผยต่อสาธารณชนแล้ว และช่วงเวลาอื่นที่บริษัทจะกำหนดเป็นครั้งคราว

2.2 บริษัทจะประกาศช่วงเวลาห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ให้ทราบไว้เป็นการล่วงหน้า เพื่อช่วยให้บุคคลที่บริษัทกำหนดได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว

### 3. การรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า

#### 3.1 บุคคลที่มีหน้าที่รายงาน

บุคคลที่มีหน้าที่รายงาน หมายถึง กรรมการ ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี นอกจากนี้ ในการรายงานของบุคคลกลุ่มดังกล่าวต้องรวมถึงคู่สมรสหรือผู้ที่ อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และนิติบุคคลที่บุคคลดังกล่าวถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิออกเสียง ทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว และการถือหุ้นรวมกันดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดของนิติบุคคลนั้น

#### 3.2 การรายงาน

กรรมการ ผู้บริหาร และผู้สอบบัญชีของบริษัท มีหน้าที่ต้องจัดทำและส่งรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของบริษัท และสัญญาซื้อขายล่วงหน้าที่มีปัจจัยอ้างอิงเป็นหุ้นของบริษัท ทั้งของตนเอง คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และนิติบุคคลที่บุคคลดังกล่าวถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว และการถือหุ้นรวมกันดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดของนิติบุคคลนั้น ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 มาตรา 59 เมื่อมีการ ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้า เว้นแต่ เป็นการโอนหรือรับโอน ซึ่งกระทำกับผู้รับฝากหลักทรัพย์ (Custodian) ที่ถือครองหลักทรัพย์แทนบุคคลดังกล่าว โดยจัดทำรายงานตามแบบที่ จัดไว้ในระบบงานอิเล็กทรอนิกส์ และส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาดังต่อไปนี้ (1) ภายใน 7 วันทำการ นับแต่วันที่มีการซื้อ ขาย โอนหรือรับโอนหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้า และบริษัทได้แจ้งรายชื่อกรรมการและผู้บริหารตามวิธีที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด มา แล้ว ในกรณีผู้มีหน้าที่รายงาน มีการซื้อ ขาย โอนหรือรับโอนหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้า ก่อนวันที่มีชื่อแสดงในระบบข้อมูลรายชื่อ กรรมการและผู้บริหารของบริษัท หรือ (2) ภายใน 3 วันทำการ นับแต่วันที่มีการซื้อ ขาย โอนหรือรับโอนหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้า ในกรณีอื่นนอกจาก (1) และส่งสำเนาให้เลขานุการบริษัท

3.3 เลขานุการบริษัทต้องจัดทำสำเนารายงานตามข้อ 3.2 ส่งให้กับประธานคณะกรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับรายงาน และรายงานให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบในการประชุมครั้งถัดไป

3.4 การเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ที่ได้รับการยกเว้น (นโยบายฉบับนี้ไม่บังคับใช้ในสถานการณ์ดังต่อไปนี้)

1. หลักทรัพย์ซึ่งได้มาตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering)
2. หลักทรัพย์ซึ่งได้มาจากการจ่ายหุ้นปันผลของบริษัท
3. หุ้นซึ่งได้มาจากการใช้สิทธิตามหลักทรัพย์แปลงสภาพ
4. หลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้าซึ่งได้มาโดยทางมรดก
5. หลักทรัพย์ซึ่งได้มาจากการเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่เนื่องจากการเป็นกรรมการหรือพนักงานของบริษัท (โครงการ ESOP)
6. การได้หุ้นจากการเข้าร่วมโครงการร่วมลงทุนระหว่างนายจ้างและลูกจ้าง (Employee Joint Investment Program : โดยคณะกรรมการ บริษัทต้องมีหนังสือรับรองต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าโครงการดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
7. การเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์เนื่องมาจากธุรกรรมการยืม หรือให้ยืมหลักทรัพย์ที่กระทำกับผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลัก ทรัพย์ประเภทกิจการการกู้ยืมและให้กู้ยืมหลักทรัพย์ หรือศูนย์รับฝากทรัพย์ และมีลักษณะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
8. การวางเป็นประกันหรือรับหลักประกัน โดยการโอนกรรมสิทธิ์ในหลักทรัพย์ที่เป็นหลักประกันให้แก่ผู้รับหลักประกัน (เฉพาะธุรกรรม การยืม หรือให้ยืมหลักทรัพย์ ที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด)

#### กรณีมีข้อสงสัย

หากกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานคนใด มีคำถามหรือข้อสงสัยเกี่ยวกับนโยบายฉบับนี้ หรือไม่แน่ใจว่าข้อมูลภายในที่มีสาระสำคัญได้ ถูกเปิดเผยแล้วหรือยัง หรือจะสามารถซื้อขายหลักทรัพย์ได้ในสถานการณ์ใด ๆ ให้ปรึกษาเลขานุการบริษัท

#### การฝ่าฝืนนโยบาย

กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานคนใดที่ฝ่าฝืนนโยบายฉบับนี้ อาจถูกพิจารณาลงโทษทางวินัยจนถึงขั้นให้ออกจากงาน รวมทั้งอาจมีความ รับผิดชอบทางอาญา และทางแพ่งตาม พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535

### การจัดการสิ่งแวดล้อม

บริษัทมีการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด และให้ความสำคัญต่อความรับผิดชอบต่อสังคมในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม โดยรวมถึงการบำรุง ปรับปรุง และพัฒนาสิ่งแวดล้อมในองค์กรให้ได้มาตรฐานตามกฎหมายอย่างสม่ำเสมอ สํารว และประเมินผลกระทบของสิ่งแวดล้อมเพื่อวางแผนการจัดการที่เหมาะสม

ทั้งนี้ บริษัทยังส่งเสริมให้พนักงานของบริษัทมีจิตสำนึกและความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมโดยไม่สร้างมลภาวะ มีการใช้ทรัพยากรพลังงานต่าง ๆ อย่างคุ้มค่า ตลอดจนสร้างสรรค์และสนับสนุนกิจกรรมอันเป็นประโยชน์ต่อการดูแลรักษาการอนุรักษ์และการใช้ทรัพยากรธรรมชาติสิ่งแวดล้อมและพลังงานต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอ

### สิทธิมนุษยชน

บริษัทคำนึงถึงความเสมอภาคและเสรีภาพที่เท่าเทียมกันและไม่เลือกปฏิบัติไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของเชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา ภาษา สีดผิว เพศ อายุ การศึกษา สภาพทางร่างกาย หรือสถานะทางสังคม บริษัทจึงได้กำหนดให้มีนโยบายสนับสนุนและเคารพการปกป้องสิทธิมนุษยชน โดยการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องไม่ว่าจะเป็นพนักงาน ชุมชน และสังคมรอบข้างด้วยความเคารพในคุณค่าของความเป็นมนุษย์ ไม่ละเมิดสิทธิขั้นพื้นฐาน นอกจากนี้ บริษัทยังมุ่งเน้นและเคร่งครัดไม่ให้ธุรกิจของบริษัทเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิมนุษยชน เช่น การใช้แรงงานเด็ก การคุกคามทางเพศ การเลือกปฏิบัติไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัทได้ส่งเสริมให้มีการเฝ้าระวังการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านสิทธิมนุษยชน โดยจัดให้มีการมีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็น และช่องทางในการร้องเรียนสำหรับผู้ได้รับความเสียหายจากการถูกละเมิดสิทธิอันเกิดจากการดำเนินธุรกิจของบริษัท และดำเนินการเยียวยาตามสมควรแก่กรณีเพื่อวางรากฐานเกี่ยวกับการเคารพสิทธิมนุษยชนในระยะยาว บริษัทได้ดำเนินการสร้างองค์ความรู้ด้านสิทธิมนุษยชน และปลูกจิตสำนึกให้บุคลากรของบริษัทปฏิบัติตามหลักสิทธิมนุษยชน เพื่อให้การเคารพสิทธิมนุษยชนเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และตรวจสอบด้านสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้าน (Human Rights Due Diligence : HRDD) จากทุก ๆ หน่วยงานในองค์กร

### ความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงาน

บริษัทตระหนักว่าพนักงานทุกคนเป็นทรัพยากร ที่มีคุณค่ายิ่ง และเป็นปัจจัยหนึ่งแห่งความสำเร็จขององค์กร จึงให้ความสำคัญต่อการจัดให้มีสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ปลอดภัย เหมาะสม และถูกสุขลักษณะ บริษัทจึงได้ถือเอาระบบการจัดการอาชีวอนามัย ความปลอดภัยและสภาพแวดล้อมในการทำงาน เป็นสิ่งสำคัญต่อการดำเนินการขององค์กร โดยกำหนดนโยบายความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงานขึ้นเพื่อเป็นแนวทางในการป้องกัน และควบคุม ไม่ให้เกิดอันตราย อันเนื่องมาจากการทำงาน ซึ่งถือเป็นหน้าที่ และความรับผิดชอบต่อพนักงานทุกคน ที่จะต้องให้ความร่วมมือในการตรวจตรา และเฝ้าระวัง รวมถึงการปรับปรุงสภาพแวดล้อมในการทำงาน ให้อยู่ในสภาพที่ปลอดภัย โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

1. บริษัท ถือว่าความปลอดภัยอาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน เป็นหน้าที่ของพนักงานทุกคนทุกระดับ ที่จะร่วมมือในการปฏิบัติ เพื่อให้เกิดความปลอดภัยของทั้งตนเองและผู้อื่น
2. บริษัท จะเสริมสร้างให้พนักงานทุกคน มีความรู้ มีจิตสำนึกที่ดีในการปฏิบัติงาน เพื่อให้เกิดความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ดี
3. บริษัท จะจัดหาสภาวะการปฏิบัติงานที่ปลอดภัย และมีสุขอนามัยเพื่อป้องกันอันตรายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานและส่งผลกระทบต่อสุขภาพ
4. บริษัท จะกำหนดวัตถุประสงค์ เป้าหมาย และจัดสรรทรัพยากรอย่างเหมาะสม รวมทั้งฝึกอบรมพนักงานและผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยให้พนักงานมีส่วนร่วมในกิจกรรมต่างๆ เสนอข้อคิดเห็น เพื่อป้องกันสิ่งแวดล้อมและมลภาวะ ปรับปรุงสภาพการทำงาน และวิธีการทำงานที่ปลอดภัย
5. บริษัท จะสนับสนุนและส่งเสริมกิจกรรมด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเพื่อให้เกิดผลในการปฏิบัติงานกับทุกฝ่ายอย่างสูงสุด
6. พนักงานระดับบังคับบัญชาทุกคน ต้องมีหน้าที่ดูแลและรับผิดชอบต่อ ด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงานของผู้ใต้บังคับบัญชา หรือผู้ที่เกี่ยวข้อง ให้เป็นไปตามกฎระเบียบด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานที่กำหนดโดยเคร่งครัด
7. บริษัท ได้มีการจัดตั้งผู้รับผิดชอบ และคณะทำงาน คณะกรรมการความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน ตามกฎหมายว่าด้วยมาตรฐานในการบริหาร และการจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน เป็นตัวแทนแรงงานสัมพันธ์ มีการแต่งตั้งผู้บริหารเป็นตัวแทนฝ่ายนายจ้างและตัวแทนพนักงานเพื่อเป็นตัวแทนฝ่ายลูกจ้าง โดยมีหน้าที่ในการเสนอ และพิจารณานโยบายรวมถึงแผนความปลอดภัยในการทำงาน เพื่อป้องกัน และลดการเกิดอุบัติเหตุ สำหรับพนักงาน ลูกจ้าง ผู้รับเหมา และบุคคลภายนอกที่เข้ามาปฏิบัติงาน รวมทั้งส่งเสริมและสนับสนุนกิจกรรมและการอบรมด้านความปลอดภัยเพื่อให้บรรลุตามกรอบนโยบายอย่างสม่ำเสมอ
8. บริษัท มีการติดตาม และประเมินผลการดำเนินงานตามนโยบายความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงาน เพื่อให้เกิดการปฏิบัติอย่างจริงจัง และ เกิดประสิทธิภาพสูงสุดตามข้อบังคับและมาตรฐานความปลอดภัยในการทำงาน



## แนวปฏิบัติอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับจรรยาบรรณธุรกิจ

### จรรยาบรรณคู่ค้าธุรกิจ (Supplier Code of Conduct)

บริษัทมุ่งมั่นที่จะเสริมสร้างความสัมพันธ์กับคู่ค้าธุรกิจ และพัฒนากระบวนการทำงานเพื่อสร้างคุณค่าให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย โดยเชื่อว่าการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานที่คำนึงถึงประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environment, Social, Governance : ESG) จะสามารถสร้างความยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจตลอดห่วงโซ่อุปทาน ยกย่องขีดความสามารถในการแข่งขัน และสร้างการเติบโตในระยะยาวไปด้วยกัน บริษัทจึงได้จัดทำ “จรรยาบรรณคู่ค้าธุรกิจ” (Supplier Code of Conduct) เพื่อกำหนดทิศทางการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืนของกลุ่มบริษัทกับคู่ค้า เพื่อให้คู่ค้าได้ศึกษาและใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานร่วมกับบริษัท ให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของกฎหมาย จรรยาบรรณบริษัท ตลอดจนมาตรฐานสากล โดยให้ความสำคัญและสนับสนุนให้คู่ค้าดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส คำนึงถึงหลักมนุษยชน และแรงงาน (Human Rights and Labor Standard) ปฏิบัติตามมาตรฐานความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม ตลอดจนมีความรับผิดชอบต่อสังคม

ลิงก์แนวปฏิบัติอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับจรรยาบรรณธุรกิจ : [https://bangkokasset.co.th/wp-content/uploads/2025/09/BKA\\_THหมายเลข-3\\_จรรยาบรรณคู่ค้าธุรกิจ-Resize.pdf](https://bangkokasset.co.th/wp-content/uploads/2025/09/BKA_THหมายเลข-3_จรรยาบรรณคู่ค้าธุรกิจ-Resize.pdf)

### การส่งเสริมการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ

การส่งเสริมให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ปฏิบัติตาม : มี

จรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัทกำหนดให้จรรยาบรรณธุรกิจเป็นแนวทางสำคัญในการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ โดยมีการสื่อสารและเผยแพร่จรรยาบรรณธุรกิจให้บุคลากรรับทราบอย่างทั่วถึง ผ่านคู่มือการปฏิบัติงาน การอบรมภายในองค์กร รวมถึงการปฐมนิเทศสำหรับพนักงานใหม่ เพื่อสร้างความเข้าใจที่ถูกต้องเกี่ยวกับหลักจริยธรรม แนวปฏิบัติที่เหมาะสม และความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ทั้งนี้ บริษัทส่งเสริมให้ผู้บริหารและหัวหน้างานทำหน้าที่เป็นแบบอย่างที่ดีในการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ เพื่อสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นในความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส และการดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรม

นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดกลไกการกำกับดูแลและติดตามการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจอย่างเป็นระบบ โดยกำหนดช่องทางให้บุคลากรสามารถให้ข้อเสนอแนะหรือแจ้งเบาะแสเกี่ยวกับการกระทำที่อาจขัดต่อจรรยาบรรณหรือกฎหมายได้อย่างเหมาะสม พร้อมทั้งมีมาตรการตรวจสอบและดำเนินการตามขั้นตอนที่กำหนดอย่างเป็นธรรมและโปร่งใส หากพบการกระทำที่ไม่สอดคล้องกับจรรยาบรรณธุรกิจ บริษัทจะพิจารณาดำเนินการตามระเบียบหรือมาตรการทางวินัยของบริษัท ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่าบุคลากรทุกระดับยึดถือและปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจอย่างเคร่งครัด และเพื่อเสริมสร้างมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการที่ดีขององค์กรอย่างยั่งยืน

### การเข้าร่วมเครือข่ายในการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน

เข้าร่วมหรือประกาศเจตนารมณ์เป็นภาคีเครือข่ายใน : ไม่มี

การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน

### 6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบายและระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

#### 6.3.1 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญเกี่ยวกับการทบทวนนโยบายและแนวปฏิบัติของระบบการกำกับดูแลกิจการ หรือกฎบัตรคณะกรรมการ

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการทบทวนนโยบายและ แนวปฏิบัติการ : มี

กำกับดูแลกิจการ หรือกฎบัตรคณะกรรมการ

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการเปลี่ยนแปลง และพัฒนาการที่สำคัญ : ไม่มี

เกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติ

#### 6.3.2 การนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน (CG Code) มาปฏิบัติ

คณะกรรมการมีกระบวนการในการทบทวนการนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 หรือ Corporate Governance Code (CG Code) ที่ออกโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ไปปรับใช้ให้เหมาะสมกับบริบททางธุรกิจ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยคณะกรรมการบริษัทได้มีการทบทวนนโยบายดังกล่าวครั้งสุดท้ายในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2568 โดยคณะกรรมการทั้งหมดได้พิจารณาหลักปฏิบัติโดยละเอียดรอบคอบและเข้าใจถึงประโยชน์และความสำคัญของการนำหลักปฏิบัติตาม CG Code เพื่อนำไปใช้สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน โดยคณะกรรมการบริษัทได้ประเมินผลการปฏิบัติตามหลักปฏิบัติใน CG Code ในแต่ละข้อ เพื่อให้มั่นใจว่าได้มีการปฏิบัติงานที่สอดคล้องกับหลักปฏิบัติดังกล่าวตามความเหมาะสมของธุรกิจของบริษัทแล้ว อย่างไรก็ตาม สำหรับหลักปฏิบัติที่ยังไม่เหมาะสมสำหรับการดำเนินธุรกิจของบริษัทนั้น คณะกรรมการบริษัทได้มีการพิจารณาและได้มีการออกมาตรการทดแทนที่เหมาะสมและได้บันทึกไว้เป็นส่วนหนึ่งของมติคณะกรรมการเพื่อให้มีการพิจารณาทบทวนเป็นประจำทุกปี

การนำหลักการ CG Code ตามที่ : นำมาปฏิบัติครบถ้วน

สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดมาปฏิบัติ

#### 6.3.3 ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีอื่น ๆ

-ไม่มี -



## 7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

### 7.2.1 องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 7 ท่าน ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและข้อบังคับของบริษัท ในจำนวนนี้มีกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ซึ่งเป็นจำนวนที่ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัท และมีกรรมการตรวจสอบไม่น้อยกว่า 3 ท่าน และคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารจำนวน 4 ท่าน คิดเป็นประมาณร้อยละ 57 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด โดยกรรมการทุกท่านเป็นผู้ทรงคุณวุฒิที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 39/2559 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ ฉบับลงวันที่ 30 กันยายน 2559 และที่มีแก้ไขเพิ่มเติมทุกประการ นอกจากนี้ องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทมีความหลากหลายในโครงสร้างทั้งในด้านเพศ ความเชี่ยวชาญ ความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ในสาขาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ

	จำนวน (คน)	ร้อยละ (%)
<b>กรรมการรวม</b>	<b>7</b>	<b>100.00</b>
กรรมการชาย	6	85.71
กรรมการหญิง	1	14.29
กรรมการที่เป็นผู้บริหาร	2	28.57
กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร	5	71.43
กรรมการอิสระ	4	57.14
กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารและไม่ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ	1	14.29

### 7.2.2 ข้อมูลคณะกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทรายบุคคล

#### รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

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

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>1. นาย ศิริพล ยอดเมืองเจริญ</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 77 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาเอก</p> <p>สาขา : บริหารธุรกิจ</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ใช่</p> <p><b>การถือครองหุ้นในบริษัท</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• การถือหุ้นทางตรง : 0 หุ้น (0.000000 %)</li> <li>• การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหารตามมาตรา 59 (**): 0 หุ้น (0.000000 %)</li> </ul>	<p>ประธานกรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</p> <p>ผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ :</p> <p>กรรมการที่หมดวาระและได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาใหม่</p>	20 เม.ย. 2565	บัญชี, การเงิน

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>2. นาย อมรศักดิ์ เกตุจรูญ</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 59 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท</p> <p>สาขา : บริหารธุรกิจ</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p> <p><b>การถือครองหุ้นในบริษัท</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• การถือหุ้นทางตรง : 0 หุ้น (0.000000 %)</li> <li>• การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหารตามมาตรา 59 (**): 0 หุ้น (0.000000 %)</li> </ul>	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</p> <p>ผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ :</p> <p>กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p>	20 เม.ย. 2565	บัญชี, การเงิน, ตรวจสอบภายใน, การจัดการความเสี่ยง

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>3. นาย เวคิน ตั้งกุลวัฒน์</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 50 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา :ปริญญาโท</p> <p>สาขา : MBA (Real Estate)</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ไม่ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ใช่</p> <p><b>การถือครองหุ้นในบริษัท</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• การถือหุ้นทางตรง : 0 หุ้น (0.000000 %)</li> <li>• การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหารตามมาตรา 59 (**): 0 หุ้น (0.000000 %)</li> </ul>	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</p> <p>ผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ :</p> <p>กรรมการใหม่ที่ได้รับการแต่งตั้งทดแทนกรรมการที่หมดวาระ/ลาออก</p>	1 พ.ย. 2568	<p>พัฒนา</p> <p>อสังหาริมทรัพย์, การจัดการโครงการ, กฎหมาย, การตลาด, บริษัทภิบาล/ การกำกับดูแล</p>

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>4. นาย อธิพงศ์ มหธรรม</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 46 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา :ปริญญาโท</p> <p>สาขา : บริหารจัดการระบบสารสนเทศ</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p> <p><b>การถือครองหุ้นในบริษัท</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• การถือหุ้นทางตรง : 100,000 หุ้น (0.047619 %)</li> <li>• การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหารตามมาตรา 59 (**): 0 หุ้น (0.000000 %)</li> </ul>	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</p> <p>ผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ :</p> <p>กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีลาออกระหว่างปี)</p>	20 เม.ย. 2565	เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร



รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>5. นาย พชร ธนวงศ์เกษม</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 48 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท</p> <p>สาขา : บริหารธุรกิจ</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ใช่</p> <p><b>การถือครองหุ้นในบริษัท</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• การถือหุ้นทางตรง : 60,000,000 หุ้น (28.571429 %)</li> <li>• การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหารตามมาตรา 59 (**): 7,500,000 หุ้น (3.571429 %)</li> </ul>	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการที่หมดวาระและได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาใหม่</p>	30 เม.ย. 2563	การเงิน, บริหารธุรกิจ, ความรับผิดชอบต่อสังคม, พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, การตลาด

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>6. นางสาว สุกัญญา ทองแย้ม</p> <p>เพศ: หญิง</p> <p>อายุ : 37 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา :ปริญญาโท</p> <p>สาขา : บริหารธุรกิจ</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ใช่</p> <p><b>การถือครองหุ้นในบริษัท</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• การถือหุ้นทางตรง : 0 หุ้น (0.000000 %)</li> <li>• การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหารตามมาตรา 59 (**): 0 หุ้น (0.000000 %)</li> </ul>	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่ย่างงานและไม่มีผลลาออกระหว่างปี)</p>	30 เม.ย. 2563	<p>การจัดการทรัพยากรมนุษย์, การจัดการองค์กร, บริหารธุรกิจ, การเจรจาต่อรอง, พัฒนาอสังหาริมทรัพย์</p>

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>7. นาย ภัคพล เพ็ชรแย้ม</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 45 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี</p> <p>สาขา : นิติศาสตร์</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p> <p><b>การถือครองหุ้นในบริษัท</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• การถือหุ้นทางตรง : 36,000,000 หุ้น (17.142857 %)</li> <li>• การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหารตามมาตรา 59 (**): 0 หุ้น (0.000000 %)</li> </ul>	<p>กรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่ย่างงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p>	30 เม.ย. 2563	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

คำอธิบายเพิ่มเติม:

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

(1) การกระทำการโดยไม่สุจริต หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง

(2) การเปิดเผย หรือเผยแพร่ข้อมูล หรือข้อความอันเป็นเท็จที่อาจทำให้สำคัญผิด หรือปกปิดข้อความจริงที่ควรบอกให้แจ้งในสาระสำคัญซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน หรือ ผู้ที่เกี่ยวข้อง

(3) การกระทำอันไม่เป็นธรรมหรือการเอาเปรียบผู้ลงทุนในการซื้อขายหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือมีหรือเคยมีส่วนร่วมหรือสนับสนุนการกระทำความผิดดังกล่าว

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

รายชื่อกรรมการที่ลาออก / พันตำแหน่งระหว่างปี

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ลาออก / พันตำแหน่ง	กรรมการที่มาแทน
<p>1. นาย โชคชัย แดงกูร</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 69 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา :ปริญญาตรี</p> <p>สาขา : บริหารธุรกิจ</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p> <p><b>การถือครองหุ้นในบริษัท</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• การถือหุ้นทางตรง : 0 หุ้น (0.000000 %)</li> </ul>	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</p> <p>ผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p>	5 ส.ค. 2568	<p>นาย เวศิน ตั้งกุลวัฒน์</p> <p>วันที่ดำรงตำแหน่งแทน : 1 พ.ย. 2568</p>

คำอธิบายเพิ่มเติม:

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

(1) การกระทำการโดยไม่สุจริต หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง

(2) การเปิดเผย หรือเผยแพร่ข้อมูล หรือข้อความอันเป็นเท็จที่อาจทำให้สำคัญผิด หรือปกปิดข้อความจริงที่ควรบอกให้แจ้งในสาระสำคัญซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน หรือ ผู้ที่เกี่ยวข้อง

(3) การกระทำอันไม่เป็นธรรมหรือการเอาเปรียบผู้ลงทุนในการซื้อขายหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือมีหรือเคยมีส่วนร่วมหรือสนับสนุนการกระทำความผิดกล่าว

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

รายชื่อกรรมการ จำแนกตามตำแหน่ง

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	กรรมการ ที่เป็นผู้ บริหาร	กรรมการ ที่ไม่เป็น ผู้บริหาร	กรรมการอิสระ	กรรมการที่ไม่ เป็นผู้บริหาร และไม่ดำรง ตำแหน่ง กรรมการอิสระ	กรรมการผู้มี อำนาจลงนาม ผูกพันบริษัท ตามหนังสือ รับรอง
1. นาย ศิริพล ยอด เมืองเจริญ	ประธาน กรรมการ		✓	✓		
2. นาย อมรศักดิ์ เกตุ จรรยา	กรรมการ		✓	✓		
3. นาย เวทิน ตั้งกุล วัฒน์	กรรมการ		✓	✓		
4. นาย ธีรพงศ์ มห ธรรม	กรรมการ		✓	✓		
5. นาย พชร ธนวงศ์ เกษม	กรรมการ	✓				✓
6. นางสาว สุกัญญา ทองแย้ม	กรรมการ	✓				✓
7. นาย ภัคพล เพ็ชร์ แย้ม	กรรมการ		✓		✓	
<b>รวม (คน)</b>		<b>2</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

## ภาพรวมทักษะและความชำนาญของกรรมการ

ทักษะและความชำนาญ	จำนวน (คน)	ร้อยละ (%)
1. พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	4	57.14
2. เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร	1	14.29
3. กฎหมาย	1	14.29
4. การตลาด	2	28.57
5. บัญชี	2	28.57
6. การเงิน	3	42.86
7. ความรับผิดชอบต่อสังคม	1	14.29
8. การจัดการทรัพยากรมนุษย์	1	14.29
9. การเจรจาต่อรอง	1	14.29
10. การจัดการโครงการ	1	14.29
11. การจัดการองค์กร	1	14.29
12. การจัดการความเสี่ยง	1	14.29
13. ตรวจสอบภายใน	1	14.29
14. บรรษัทภิบาล/ การกำกับดูแล	1	14.29
15. บริหารธุรกิจ	2	28.57

## ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการอื่นๆ

ประธานกรรมการและผู้บริหารสูงสุดเป็นบุคคลเดียวกัน : ไม่ใช่

ประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ : ใช่

ประธานกรรมการและผู้บริหารสูงสุดเป็นบุคคลในครอบครัวเดียวกัน : ไม่ใช่

ประธานกรรมการเป็นสมาชิกในคณะกรรมการบริหาร : ไม่ใช่

หรือคณะทำงาน

บริษัทแต่งตั้งกรรมการอิสระอย่างน้อยหนึ่งคนเพื่อกำหนดวาระ : ไม่ใช่

การประชุมคณะกรรมการ

## มาตรการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ

มาตรการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ : มี

วิธีการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ : การเพิ่มสัดส่วนกรรมการอิสระมากกว่ากึ่งหนึ่ง

## มาตรการและวิธีการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ

บริษัทให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการกำหนดโครงสร้างการบริหารงานที่มีการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการอย่างเหมาะสม เพื่อให้การกำหนดนโยบายและการบริหารงานเป็นไปอย่างโปร่งใส มีประสิทธิภาพ และคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

บริษัทกำหนดให้คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระในสัดส่วนมากกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด เพื่อให้กรรมการอิสระซึ่งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการบริหารงานประจำ สามารถปฏิบัติหน้าที่กำกับดูแล ให้ความเห็น และตรวจสอบการดำเนินงานของฝ่ายจัดการได้อย่างเป็นอิสระและเป็นกลาง รวมทั้งมีส่วนร่วมในการพิจารณาและให้ข้อเสนอแนะต่อการกำหนดนโยบาย กลยุทธ์ และการตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัท

นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดโครงสร้างการกำกับดูแลผ่านคณะกรรมการชุดย่อยที่สำคัญ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและบรรษัทภิบาล ซึ่งมีการรวมกรรมการอิสระเป็นองค์ประกอบหลัก เพื่อทำหน้าที่พิจารณาและกำกับดูแลในประเด็นสำคัญ เช่น การสอบทานความถูกต้องของรายงานทางการเงิน ระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง การพิจารณารายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตลอดจนการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

ทั้งนี้ การกำหนดโครงสร้างคณะกรรมการดังกล่าวช่วยส่งเสริมให้เกิดระบบการตรวจสอบและถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการอย่างเหมาะสม ส่งผลให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปอย่างโปร่งใส มีความรับผิดชอบ และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### 7.2.3 ข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

กฎบัตรคณะกรรมการ (Board charter) : มี

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2568 เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2568 ได้พิจารณาทบทวนขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท โดยมีขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบที่สำคัญ ดังนี้

1. ปฏิบัติหน้าที่และกำกับดูแลกิจการของบริษัท และบริษัทย่อย ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับ มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อรักษาสีทธิและผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นทุกราย
2. กำหนดวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ ทิศทางการดำเนินธุรกิจ นโยบาย เป้าหมาย แผนธุรกิจ งบประมาณประจำปี การบริหารจัดการ เรื่องอื่น ๆ ที่สำคัญ ตลอดจนอำนาจอนุมัติของบริษัทและบริษัทย่อย ตามที่ฝ่ายจัดการนำเสนอ รวมถึงกำกับดูแลการบริหารงาน และผลการปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการ หรือบุคคลใด ๆ ซึ่งได้รับมอบหมายให้ทำหน้าที่ดังกล่าว เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อเพิ่มมูลค่าสูงสุดให้แก่บริษัท บริษัทย่อย และผู้ถือหุ้น
3. กำกับดูแล ติดตาม ประเมินผลกำไร บริหาร ดูแลจัดการฝ่ายบริหารอย่างต่อเนื่อง และสม่ำเสมอ เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ เป้าหมาย กลยุทธ์ แผนงาน และงบประมาณ
4. พิจารณาทบทวน ตรวจสอบ และอนุมัตินโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ แผนงานการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยที่เสนอโดยฝ่ายบริหาร
5. ดำเนินการให้บริษัทและบริษัทย่อยมีระบบงานบัญชีที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ จัดให้มีการรายงานทางการเงิน และการสอบบัญชีที่เชื่อถือได้ รวมทั้งจัดให้มีระบบควบคุมภายในและระบบตรวจสอบภายในที่เพียงพอเหมาะสม และระบบจัดเก็บเอกสารที่ทำให้สามารถตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลได้ในภายหลัง
6. แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย เช่น คณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ คณะกรรมการชุดย่อยอื่นใด เพื่อช่วยเหลือ และสนับสนุนการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทตามความเหมาะสม รวมทั้งพิจารณารายงานการตรวจสอบของคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการชุดย่อยอื่นที่มี
7. พิจารณากำหนดนโยบายในการบริหารความเสี่ยงให้ครอบคลุมทั้งองค์กร กำกับดูแลให้มีระบบหรือกระบวนการในการจัดการความเสี่ยงโดยมีมาตรการรองรับ และวิธีลดผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างเหมาะสม รวมทั้งติดตามผลการปฏิบัติงาน
8. กำหนดกรอบและนโยบายสำหรับการกำหนดเงินเดือน การปรับขึ้นเงินเดือน การกำหนดโบนัส ค่าตอบแทน และบำเหน็จรางวัลของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูง รวมถึงดูแลระบบกลไกการจ่ายค่าตอบแทนผู้บริหารให้มีความเหมาะสม
9. ดูแลกิจการให้มีการประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม เคารพสิทธิ และมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น รวมถึงผู้มีส่วนได้เสีย และดำเนินธุรกิจที่เป็นประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งสามารถปรับตัวได้ภายใต้ปัจจัยการเปลี่ยนแปลง ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

10. ดูแลไม่ให้เกิดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทและบริษัทย่อย ทั้งนี้ ในกรณีที่กรรมการรายใดมีส่วนได้เสียในธุรกรรมใดที่ทำกับบริษัทหรือบริษัทย่อย หรือมีส่วนการถือหุ้นในบริษัท และ/หรือบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นหรือลดลง ให้กรรมการรายดังกล่าวแจ้งให้บริษัททราบโดยไม่ชักช้า
11. กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ และความรับผิดชอบต่อสังคม รวมถึงการต่อต้านการคอร์รัปชัน และจัดให้มีการปรับใช้นโยบายดังกล่าวอย่างมีประสิทธิภาพ
12. จัดทำรายงานประจำปี และความรับผิดชอบต่อการจัดทำและเปิดเผยการเงินเพื่อแสดงถึงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทในรอบปีที่ผ่านมาเพื่อเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น
13. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของบริษัท
14. คณะกรรมการบริษัทอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใด ปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริษัท หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัทสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท หรือบริษัทย่อยของบริษัท ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบาย และหลักเกณฑ์ที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติไว้

ลิงก์กฎบัตรคณะกรรมการ (Board charter) : <https://bangkokasset.co.th/wp-content/uploads/>

2026/01/1.-Charter-

BOD\_ทบทวน13122025\_Final\_compressed.pdf



## 7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

### 7.3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อย

#### บทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อย

##### คณะกรรมการตรวจสอบ

##### บทบาทหน้าที่

- การสอบทานรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน
- การกำกับดูแลด้านความเสี่ยง

##### ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

- (1) สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ
- (2) สอบทานให้บริษัทมีระบบควบคุมภายใน (Internal Control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบและพิจารณาอนุมัติแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน และอาจเสนอแนะให้มีการสอบทาน หรือตรวจสอบรายการใดที่เห็นว่าจำเป็นและเป็นสิ่งสำคัญ พร้อมทั้งนำเสนอแนะเกี่ยวกับการปรับปรุงแก้ไขระบบการควบคุมภายในที่สำคัญ และจำเป็นเสนอคณะกรรมการบริษัท โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้จัดการแผนกตรวจสอบระบบงานภายใน
- (3) สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับและประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องซึ่งมีผลใช้บังคับกับบริษัท และ/หรือ ธุรกิจของบริษัท
- (4) พิจารณา คัดเลือก และเสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท พร้อมเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- (5) พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์รวมทั้งข้อบังคับและประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย / กฎหมายที่เกี่ยวข้องซึ่งมีผลใช้บังคับกับบริษัท และ/หรือ ธุรกิจของบริษัท ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
- (6) จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
  - (ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
  - (ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบการบริหารความเสี่ยงและควบคุม ภายในของบริษัท
  - (ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ข้อบังคับและประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและมีผลใช้บังคับกับบริษัท และ/หรือ ธุรกิจของบริษัท
  - (ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชีของบริษัท
  - (จ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - (ฉ) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
  - (ช) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้จากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย (Charter)
  - (ซ) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- (7) ทบทวนและเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแก้ไขขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบให้สอดคล้องกับสภาวการณ์
- (8) ตรวจสอบและสอบสวนผู้ที่เกี่ยวข้องภายใต้อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ และอำนาจในการว่าจ้างหรือนำผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านมาช่วยในงานตรวจสอบและสอบสวน
- (9) ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ หากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการหรือการกระทำดังต่อไปนี้ ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทโดยทันที เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทดำเนินการปรับปรุงแก้ไข ในระยะเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร
  - (ก) รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - (ข) การทุจริตหรือมีสิ่งผิดปกติหรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบควบคุมภายใน

- (ค) การฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับและประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และมีผลใช้บังคับกับบริษัท และ/หรือ ธุรกิจของบริษัท
- หากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้บริหารไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาข้างต้น กรรมการตรวจสอบรายใดรายหนึ่งอาจรายงานว่ามีรายการหรือการกระทำตามข้างต้นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (10) สอบทานและให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายการกำกับดูแลกิจการและความรับผิดชอบต่อสังคม และการต่อต้านการคอร์รัปชัน
- (11) ทบทวนกระบวนการการกำกับดูแลกิจการและความรับผิดชอบต่อสังคม รวมถึงการต่อต้านการคอร์รัปชันของบริษัท
- (12) สอบทานและให้ความเห็นในรายงานผลการประเมินการกำกับดูแลกิจการและความรับผิดชอบต่อสังคมและการต่อต้านการคอร์รัปชันประจำปีของบริษัท
- (13) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

## ลิงก์กฎบัตร

### คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและบริษัทภิบาล

#### บทบาทหน้าที่

- การสรรหากรรมการ / ผู้บริหารระดับสูง
- การพิจารณาค่าตอบแทน
- บริษัทภิบาล
- การพัฒนาความยั่งยืน

#### ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

##### 5.1 การปฏิบัติงานด้านการสรรหา

- (1) พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหากรรมการ
- (2) พิจารณาโครงสร้าง ขนาด และองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยให้มีความเหมาะสมกับกลยุทธ์ของบริษัท และสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป
- (3) กำหนดคุณสมบัติ หลักเกณฑ์ และวิธีการสรรหากรรมการ กรรมการชุดย่อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท และพิจารณาคัดเลือกผู้ที่มีความเหมาะสมในด้านความรู้ ประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญ เพื่อนำเสนอรายชื่อให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้งต่อไป (แล้วแต่กรณี)
- (4) กรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลง เนื่องจาก
  - ก. ออกตามวาระ - พิจารณาสรรหาและคัดเลือกผู้ทรงคุณวุฒิที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเป็นกรรมการเพื่อเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท และขออนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี
  - ข. ออกเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ - พิจารณาสรรหาและคัดเลือกผู้ทรงคุณวุฒิที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเป็นกรรมการ เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัท พิจารณาแต่งตั้งทดแทนตำแหน่งที่ว่างลง
- (5) สนับสนุนให้บริษัท เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเสนอรายชื่อบุคคลเข้ารับการสรรหาเป็นกรรมการบริษัท
- (6) พิจารณาคัดเลือกกรรมการบริษัท ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเป็นกรรมการในคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัท พิจารณาแต่งตั้งตามความเหมาะสม หรือเมื่อมีตำแหน่งว่างลง
- (7) พิจารณาทบทวนแผนการสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูง (Succession Plan) เพื่อเตรียมความพร้อมของบุคคลที่มีศักยภาพให้สามารถสืบทอดตำแหน่งงาน ในกรณีที่ตำแหน่งงานดังกล่าว เกษียณ ลาออก หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ เพื่อให้การบริหารงานของบริษัท สามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งเสนอรายชื่อผู้ที่เหมาะสมที่จะได้รับการพิจารณาสืบทอดตำแหน่ง ต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาแต่งตั้ง

##### 5.2 การปฏิบัติงานด้านการพิจารณาค่าตอบแทน

- (1) พิจารณาหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทน เพื่อให้มีความเหมาะสม โดยทบทวนความเหมาะสมของเกณฑ์ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน เปรียบเทียบกับข้อมูลการจ่ายค่าตอบแทนของบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกับบริษัท และกำหนดหลักเกณฑ์ให้เหมาะสมเพื่อให้เกิดผลงานตามที่คาดหวัง ให้ความสำคัญเป็นธรรม และเป็นการตอบแทนบุคคลที่ช่วยให้งานของบริษัทประสบผลสำเร็จ
- (2) กำหนดค่าตอบแทนทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช้ตัวเงินประจำปีของกรรมการบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูง ตาม

หลักเกณฑ์การจ่ายได้พิจารณาไว้และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่ออนุมัติค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูง ส่วนค่าตอบแทนของกรรมการบริษัท ให้คณะกรรมการบริษัท นำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ

(3) พิจารณาทบทวนกรอบการดำเนินงานของโครงสร้างค่าตอบแทน การขึ้นเงินเดือนประจำปี โบนัสประจำปี ตลอดจนผลประโยชน์อื่นๆ ดังต่อไปนี้

ก. พิจารณาภาพรวมและกรอบการดำเนินงานของโครงสร้างค่าตอบแทน การขึ้นเงินเดือนประจำปี และโบนัสประจำปี ตลอดจนผลประโยชน์อื่นใดของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้บริหารระดับสูง และพนักงานตามข้อเสนอของฝ่ายจัดการ เพื่อความเหมาะสมและก่อให้เกิดผลงานตามที่คาดหวัง มีความเป็นธรรมและเป็นการตอบแทนพนักงานที่ช่วยให้งานของบริษัทประสบผลสำเร็จ

ข. พิจารณางบประมาณการขึ้นเงินเดือนประจำปี และโบนัสประจำปี ตลอดจนผลตอบแทนพิเศษอื่นๆ ที่บริษัทกำหนดให้พนักงาน

(4) การพิจารณาค่าตอบแทนกรรมการบริษัท

ก. เสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับโครงสร้างและองค์ประกอบค่าตอบแทน สำหรับกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปี

ข. พิจารณาให้ความเห็นชอบและทบทวนแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัท

พิจารณออนุมัติและดำเนินการประเมิน โดยคณะกรรมการสรรหา จะนำผลการประเมินดังกล่าวมาใช้ประกอบการพิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัท

ค. เสนอหลักเกณฑ์การพิจารณาค่าตอบแทนอย่างเหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการบริษัท โดยเชื่อมโยงค่าตอบแทนกับผลการประเมินแผนธุรกิจ และผลการดำเนินงานของบริษัทโดยรวม เพื่อให้สามารถจูงใจ และรักษากรรมการที่มีความสามารถ มีคุณภาพ และศักยภาพ ทั้งนี้ให้คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้พิจารณาเพื่อให้ความเห็นชอบก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีเพื่อพิจารณออนุมัติ

(5) การพิจารณาค่าตอบแทนประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูง

ก. พิจารณา และทบทวนแบบประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูง

ข. พิจารณา และทบทวนโครงสร้างและองค์ประกอบค่าตอบแทน สำหรับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูง เป็นประจำทุกปี

ค. ดำเนินการประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูง และนำผลการประเมินดังกล่าวมาใช้ประกอบการพิจารณากำหนดค่าตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูง

### 5.3 การปฏิบัติงานด้านบรรษัทภิบาล

(1) กำหนดและทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และนโยบายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งข้อกำหนดด้านจริยธรรมและจรรยาบรรณทางธุรกิจของบริษัท ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

(2) กำกับดูแลให้คำปรึกษา ติดตามความก้าวหน้า และประเมินผลการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

(3) สนับสนุนและให้มีการเผยแพร่วัฒนธรรมในการกำกับดูแลกิจการที่ดี ให้เป็นที่เข้าใจของผู้บริหารและพนักงานทุกระดับ

(4) สนับสนุนและให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการเข้ารับการประเมินการกำกับดูแลกิจการที่ดี

## ลิงก์กฤตภัตร

-

### 7.3.2 ข้อมูลคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละชุด

## รายชื่อคณะกรรมการตรวจสอบ

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
1. นาย อมรศักดิ์ เกตุจรรยา <sup>(*)</sup> เพศ: ชาย อายุ : 59 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ มีประสบการณ์ความรู้ด้านการตรวจสอบบัญชี : ใช่	ประธานกรรมการตรวจสอบ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)  ประเภทของกรรมการ : กรรมการที่หมดวาระและได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาใหม่	7 พ.ค. 2565	บัญชี, การเงิน, ตรวจสอบภายใน, การจัดการความเสี่ยง
2. นาย ชีรพงศ์ มหธรรม เพศ: ชาย อายุ : 46 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บริหารจัดการระบบสารสนเทศ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ มีประสบการณ์ความรู้ด้านการตรวจสอบบัญชี : ไม่ใช่	กรรมการตรวจสอบ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)  ประเภทของกรรมการ : กรรมการที่หมดวาระและได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาใหม่	7 พ.ค. 2565	เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร
3. นาย เวคิน ตั้งกุลวัฒน์ เพศ: ชาย อายุ : 50 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : MBA (Real Estate) สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ มีประสบการณ์ความรู้ด้านการตรวจสอบบัญชี : ไม่ใช่	กรรมการตรวจสอบ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)  ประเภทของกรรมการ : กรรมการใหม่ที่ได้รับการแต่งตั้งทดแทนกรรมการที่หมดวาระ/ลาออก	1 พ.ย. 2568	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, การจัดการโครงการ, กฎหมาย, การตลาด, บรรษัทภิบาล/ การกำกับดูแล

คำอธิบายเพิ่มเติม:

(\*) กรรมการที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงินของบริษัท

### รายชื่อกรรมการตรวจสอบที่ลาออก / พ้นตำแหน่งระหว่างปี

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ลาออก / พ้นตำแหน่ง	กรรมการที่มาแทน
1. นาย โชคชัย แดงกูร เพศ: ชาย อายุ : 69 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ มีประสบการณ์ความรู้ด้านการตรวจสอบ บัญชี : ไม่ใช่	กรรมการตรวจสอบ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)	5 ส.ค. 2568	นาย เวคิน ตั้งกุลวัฒน์  วันที่ดำรงตำแหน่งแทน : 1 พ.ย. 2568

คำอธิบายเพิ่มเติม:

(\*) กรรมการที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงินของบริษัท

### รายชื่อคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

ชื่อคณะกรรมการชุดย่อย	รายชื่อ	ตำแหน่ง
คณะกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและ บรรษัทภิบาล	นาย เวคิน ตั้งกุลวัฒน์	ประธานกรรมการชุดย่อย (กรรมการ อิสระ)
	นาย จีรพงศ์ มหธรรม	กรรมการชุดย่อย (กรรมการอิสระ)
	นาย พชร ธนวงศ์เกษม	กรรมการชุดย่อย

### รายชื่อคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ ที่ลาออก/พ้นตำแหน่งระหว่างปี

ชื่อคณะกรรมการชุดย่อย	รายชื่อ	ตำแหน่ง	วันที่ลาออก/พ้น ตำแหน่ง	กรรมการที่มาแทน
คณะกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและ บรรษัทภิบาล	1. นาย โชคชัย แดงกูร	ประธานกรรมการชุด ย่อย (กรรมการอิสระ)	1 พ.ย. 2568	นาย เวคิน ตั้งกุลวัฒน์  วันที่ดำรงตำแหน่ง แทน : 1 พ.ย. 2568

## 7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

### 7.4.1 รายชื่อและตำแหน่งของผู้บริหาร

รายชื่อผู้บริหารสูงสุดและผู้บริหาร 4 รายแรกนับจากผู้บริหารสูงสุด

รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
1. นาย พชร ธนวงศ์เกษม เพศ: ชาย อายุ : 48 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด)	23 เม.ย. 2563	การเงิน, บริหารธุรกิจ, ความรับผิดชอบต่อสังคม, พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, การตลาด
2. นางสาว สุกัญญา ทองแย้ม เพศ: หญิง อายุ : 37 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	8 พ.ย. 2568	การจัดการทรัพยากรมนุษย์, การจัดการองค์กร, บริหารธุรกิจ, การเจรจาต่อรอง, พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
3. นางสาว ธนิศร ธนวงศ์เกษม เพศ: หญิง อายุ : 36 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : วิทยาศาสตร์คอมพิวเตอร์ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	ประธานเจ้าหน้าที่เทคโนโลยีสารสนเทศ	8 พ.ค. 2565	การจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศ, เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร

รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
4. นางสาว อุษา เจียรสถาวงค์ เพศ: หญิง อายุ : 45 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : นิเทศศาสตร์ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	ประธานเจ้าหน้าที่การตลาด	9 ส.ค. 2568	การตลาด
5. นางสาว ชนิษฐา ปันจตุรัส <sup>(**)(***)</sup> เพศ: หญิง อายุ : 46 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บัญชี สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ใช่	ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน	1 ม.ค. 2569	บัญชี, การเงิน
6. นาย กานต์ ลีลาภิทรานุรักษ์ <sup>(*)</sup> เพศ: ชาย อายุ : 52 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : บัญชี สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	รองประธานเจ้าหน้าที่การเงิน	1 ธ.ค. 2568	บัญชี, การเงิน

คำอธิบายเพิ่มเติม :

(\*) ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน

(\*\*) ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

(\*\*\*) แต่งตั้งภายหลังวันสิ้นสุดปีบัญชี ณ ปีรายงาน

#### 7.4.2 นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

บริษัทกำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางในการพิจารณาจ่ายค่าตอบแทนประจำปีของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง ทั้งในรูปแบบตัวเงินและมีใจตัวเงิน โดยพิจารณาจากความเหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบ ผลการดำเนินงานของบริษัท ผลการปฏิบัติงานของผู้บริหาร รวมถึงแนวปฏิบัติของบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้ หลักเกณฑ์และข้อเสนอการจ่ายค่าตอบแทนดังกล่าวจะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาและอนุมัติ เพื่อให้การกำหนดค่าตอบแทนเป็นไปอย่างเหมาะสม โปร่งใส และสอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัท

คณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนมีความ : ไม่มี

เห็น

ตอนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหารหรือไม่

### 7.4.3 ค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

	2566	2567	2568
ค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหารรวม (บาท)	5,520,000.00	4,140,000.00	7,420,000.00
ค่าตอบแทนผู้บริหาร (บาท)	5,520,000.00	4,140,000.00	7,420,000.00

ค่าตอบแทนอื่นของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

	2566	2567	2568
เงินที่บริษัทสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับ กรรมการผู้บริหารและผู้บริหาร (บาท) <sup>(1)</sup>	96,454.88	100,224.53	205,256.68
Employee Stock Ownership Plan (ESOP)	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
Employee Joint Investment Program (EJIP)	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี

และบริษัทมีค่าตอบแทนที่มีใช้ตัวเงินให้แก่ผู้บริหาร ได้แก่ รถยนต์เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้บริหาร (เฉพาะตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร) และบัตรเติมน้ำมันรถยนต์ มูลค่า 20,000 บาทต่อเดือน

หมายเหตุ : <sup>(1)</sup> ในปี 2567 บริษัทได้ปรับปรุงข้อมูลเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับผู้บริหาร โดยข้อมูลที่เปิดเผยในครั้งนี้เป็นข้อมูลที่ถูกต้อง

ค่าตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้ำจ่ายของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้ำจ่ายของกรรมการบริหารและผู้ : 0.00

บริหารในรอบปีที่ผ่านมา



## 7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

### ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงานของบริษัท

#### จำนวนพนักงาน

	2566	2567	2568
พนักงานรวม (คน)	115	84	76

#### จำนวนพนักงาน จำแนกตามตำแหน่งและสายงาน

##### จำนวนพนักงานชาย จำแนกตามตำแหน่ง

	2566	2567	2568
จำนวนพนักงานชาย ระดับปฏิบัติการ (คน)	46	33	30
จำนวนพนักงานชาย ระดับบริหาร (คน)	3	2	6
จำนวนพนักงานชาย ผู้บริหารระดับสูง (คน)	3	3	2

##### จำนวนพนักงานหญิง จำแนกตามตำแหน่ง

	2566	2567	2568
จำนวนพนักงานหญิง ระดับปฏิบัติการ (คน)	58	41	32
จำนวนพนักงานหญิง ระดับบริหาร (คน)	3	3	3
จำนวนพนักงานหญิง ผู้บริหารระดับสูง (คน)	2	2	3

## จำนวนพนักงาน จำแนกตามสายงานในรอบปีที่ผ่านมา

แผนก / สายงาน / หน่วยงาน / กลุ่มธุรกิจ	จำนวนพนักงาน (คน)
ฝ่ายจัดหาบ้าน	9
ฝ่ายขาย	6
ฝ่ายบริหารตัวแทน	3
ฝ่ายการตลาด	11
ฝ่ายบริหารโครงการก่อสร้าง	19
ฝ่ายจัดซื้อจัดจ้าง	2
ฝ่ายทรัพยากรบุคคล	4
ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ	3
ฝ่ายบัญชีและการเงิน	6
ส่วนงานควบคุมระบบเอกสาร	3
สำนักประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	4
พนักงานชั่วคราว	6
<b>จำนวนพนักงานรวม</b>	<b>76</b>

## การเปลี่ยนแปลงจำนวนพนักงานอย่างมีนัยสำคัญ

จำนวนพนักงานเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา : ไม่ใช่

## ข้อมูลเกี่ยวกับค่าตอบแทนพนักงาน

### ค่าตอบแทนของพนักงาน

	2566	2567	2568
ค่าตอบแทนพนักงานรวม (บาท)	57,630,000.00	45,270,000.00	41,370,000.00

## ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (Provident fund: PVD)

### นโยบายและแนวปฏิบัติการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (Provident fund: PVD)

นโยบายการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ : มี

บริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพภายใต้การจัดการของบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมบัวหลวง จำกัด ซึ่งได้จดทะเบียนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 25 เมษายน 2566 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างขวัญและกำลังใจให้แก่พนักงาน และเพื่อจูงใจให้พนักงานทำงานกับบริษัทในระยะยาว ทั้งนี้ บริษัทได้เริ่มสมทบเงินเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้แก่พนักงานที่เป็นสมาชิกกองทุนตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2566 เป็นต้นไป

ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายสนับสนุนให้คณะกรรมการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของบริษัทคัดเลือกผู้จัดการกองทุนที่ปฏิบัติตามหลักธรรมาภิบาลการลงทุนสำหรับผู้ลงทุนสถาบัน (Investment Governance : “I Code”) และเป็นผู้จัดการกองทุนที่บริหารการลงทุนอย่างรับผิดชอบ

โดยคำนึงถึงปัจจัยสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environmental, Social, and Governance : “ESG”) มีการปฏิบัติตามหลักธรรมาภิบาลการลงทุนเป็นอย่างดี และเปิดเผยแนวทางการคัดเลือกผู้จัดการกองทุนให้สมาชิกทราบ อันจะนำไปสู่การบริหารการลงทุนที่คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของบริษัทในระยะยาว

#### ภาพรวมวิธีการกำหนดอัตราเงินสะสมของลูกจ้างและอัตราเงินสมทบของนายจ้าง

คณะกรรมการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของบริษัทมีการนำ : มี

หลักธรรมาภิบาลการลงทุนสำหรับผู้ลงทุนสถาบัน (“I Code”) มาใช้

ในการดำเนินงานและบริหารจัดการกองทุนหรือไม่

#### การเข้าร่วมเป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (PVD)

#### รายละเอียดการเข้าร่วมเป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (PVD)

##### จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม PVD

	2566	2567	2568
จำนวนพนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วม PVD (คน)	104	80	56
จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม PVD (คน)	14	12	30
สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD / พนักงานทั้งหมด (%)	12.17	14.29	39.47
สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD / พนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วม (%)	13.46	15.00	53.57

##### จำนวนเงินของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

	2566	2567	2568
จำนวนเงินที่นายจ้างสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงาน (บาท)	59,280.00	70,892.00	188,797.56
จำนวนเงินที่ลูกจ้างสะสมเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (บาท)	233,602.32	256,674.78	384,898.09

รายละเอียดสรุปการเข้าร่วมเป็นสมาชิก PVD ของพนักงานในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อบริษัท	มีพนักงานเข้าร่วมเป็นสมาชิก PVD	จำนวนพนักงาน (คน)	จำนวนพนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วม PVD (คน)	จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม PVD (คน)	สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD จากพนักงานทั้งหมด (%)	สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD จากพนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วม PVD (%)
บริษัท บางกอก แอสเซท อินเทอร์เน็ต จำกัด (มหาชน)	มี	76	56	30	39.47%	53.57%

นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการส่งเสริมการออมผ่านกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับลูกจ้างที่ยังไม่ได้เข้าเป็นสมาชิก PVD (ถ้ามี)

นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการส่งเสริมการออมผ่านกองทุน : การให้ความรู้ หรือข้อมูลเกี่ยวกับการคัดเลือกนโยบายการลงทุน  
สำรองเลี้ยงชีพสำหรับลูกจ้างที่ยังไม่ได้เข้าเป็นสมาชิก PVD ที่เหมาะสม

การให้ความรู้ หรือข้อมูลเกี่ยวกับการคัดเลือกนโยบายการลงทุนที่เหมาะสม

บริษัทได้จัดให้มีการให้ความรู้แก่พนักงานเกี่ยวกับการวางแผนทางการเงินและการเลือกนโยบายการลงทุนที่เหมาะสม โดยได้รับความร่วมมือจากผู้จัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพในการให้ข้อมูลเกี่ยวกับสิทธิประโยชน์และแนวทางการออมเพื่อการเกษียณ

นอกจากนี้ บริษัทยังส่งเสริมให้พนักงานตระหนักถึงความสำคัญของการออมเงินเพื่อรองรับการเกษียณอายุ โดยมีการสื่อสารและรณรงค์ให้พนักงานวางแผนการเงินส่วนบุคคลอย่างเหมาะสม

## 7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ

### 7.6.1 ผู้ที่ได้รับมอบหมาย

#### รายชื่อผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นางสาว ขนิษฐา ปันจตุรัส	khanitta@bangkokassets.com	02 494 9187 ต่อ 107

#### รายชื่อเลขานุการบริษัท

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นางสาว อริศรา อุตสาหกรรมย์	comsec@bangkokassets.com	02 494 9187 ต่อ 107

#### รายชื่อหัวหน้างานตรวจสอบภายในหรือผู้ตรวจสอบภายในที่จ้างจากภายนอก

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. บริษัท ไอเอ ซิกเนเจอร์ จำกัด จำกัด	Chutima@signaturegroup.co.th	020795499

### 7.6.2 หัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัทมอบหมายให้ นางสาวอริศรา อุตสาหกรรมย์ ดำรงตำแหน่งเป็นหัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อทำหน้าที่เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผลประกอบการ รวมถึงข้อมูลทั่วไปของบริษัท ต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุน สื่อมวลชน หน่วยงานราชการ สถาบันการเงิน และบุคคลในองค์กร เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ถูกต้องและสามารถวิเคราะห์บริษัทได้อย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทมีการแต่งตั้งหัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์หรือไม่ : มี

#### รายชื่อหัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นางสาว อริศรา อุตสาหกรรมย์	arisara@bangkokassets.com	02 494 9187 ต่อ 107

### 7.6.3 ผู้สอบบัญชีของบริษัท

#### รายละเอียดการสอบบัญชีของบริษัท

บริษัทผู้สอบบัญชี	ค่าสอบบัญชี (บาท)	ค่าบริการอื่น ๆ	รายชื่อและข้อมูลทั่วไปของผู้สอบบัญชี
บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด เลขที่ 178 อาคารธรรมนิติ ชั้น 6-7 ซอย เพิ่มทรัพย์ (ประชาชื่น 20) ถนนประชาชื่น แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร 10800 โทรศัพท์ +66 2596-0500EXT.327	1,387,000.00	ประเภทของงานบริการอื่น: ค่า พาหนะในการปฏิบัติงาน  รายละเอียดข้อมูลค่าบริการ อื่น ๆ: ค่าบริการเข้าร่วม ประชุมกับสำนักงาน ก.ล.ต. ใน อัตรา 100,000 บาทต่อครั้ง	1. นางสาว โชติมา กิจศิริกร อีเมล: chotima.k@daa.co.th โทรศัพท์: 025960500 เลขที่ใบอนุญาต: 7318  2. นางสาว นิธิณี กิตติคุณา พงษ์

บริษัทผู้สอบบัญชี	ค่าสอบบัญชี (บาท)	ค่าบริการอื่น ๆ	รายชื่อและข้อมูลทั่วไปของผู้ สอบบัญชี
		<p>ส่วนที่จ่ายไปในระหว่างปี บัญชี: 100,000.00 บาท ส่วนที่จะต้องจ่ายในอนาคต: 100,000.00 บาท รวมค่าบริการ: 200,000.00 บาท</p>	<p>อีเมล: nitinee.k@daa.co.th โทรศัพท์: 025960500 เลขที่ใบอนุญาต: 8843</p> <p>3. นางสาว ชูตินันท์ กอ ประเสริฐ ถาวร อีเมล: chutinant.k@daa.co.th โทรศัพท์: 025960500 เลขที่ใบอนุญาต: 9201</p> <p>4. นางสาว เติชนี พรเพ็ญพบ อีเมล: techinee.p@daa.co.th โทรศัพท์: 025960500 เลขที่ใบอนุญาต: 10769</p>

#### 7.6.4 บุคลากรที่ได้รับมอบหมาย กรณีที่เป็นบริษัทต่างประเทศ

บริษัทมีบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้เป็นตัวแทนในประเทศไทยหรือ : ไม่มี  
ไม่

รายชื่อบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้เป็นตัวแทนในประเทศไทย

## 8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

### 8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

#### สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

สรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทได้ดังต่อไปนี้

1. คณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาทบทวน ตรวจสอบ และอนุมัตินโยบายต่างๆ ทิศทาง กลยุทธ์ แผนการดำเนินธุรกิจของบริษัท ให้สามารถบริหารจัดการสู่บริบทของวิถีใหม่ (New Normal) ให้สามารถตอบสนองพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป อีกทั้งมุ่งเน้นการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด รวมถึงการดำเนินกิจกรรมอื่นทั้งในมิติสิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับดูแลกิจการ อันจะนำไปสู่การเสริมสร้างมูลค่าเพิ่มทางเศรษฐกิจอย่างยั่งยืน
2. จัดให้บริษัทมีระบบงานบัญชีที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และจัดให้มีการรายงานทางการเงิน และการสอบบัญชีที่เชื่อถือได้ เพื่อให้มั่นใจว่าการจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ การเปิดเผยข้อมูลประกอบงบการเงิน รายการพิเศษ การปรับปรุงบัญชีและประมาณการที่สำคัญ ครบถ้วนเพียงพอ เชื่อถือได้ โดยได้รับคำชี้แจงจากผู้สอบบัญชี ฝ่ายจัดการ และผู้ตรวจสอบภายในจนเป็นที่พอใจว่าการจัดทำงบการเงินเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและมาตรฐานการรายงานทางการเงินมีความเชื่อถือได้และทันเวลา รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน และมีข้อมูลซึ่งเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุน
3. ด้านการกำกับดูแลให้มีการประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม เคารพสิทธิ และมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นรวมถึง ผู้มีส่วนได้เสีย และดำเนินธุรกิจที่เป็นประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งสามารถปรับตัวได้ภายใต้ปัจจัยการเปลี่ยนแปลง ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และได้ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามแนวปฏิบัติที่ดีสำหรับคณะกรรมการและฝ่ายจัดการในการกำกับดูแลมาตรการต่อต้านคอร์รัปชัน จัดให้มีกระบวนการสื่อสารนโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน
4. คณะกรรมการบริษัทได้สอบทานการบริหารจัดการเพื่อให้มีการกำกับดูแลกิจการที่ดี การปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนด และระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง รวมถึงรับทราบการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ข้อกำหนด และระเบียบที่เกี่ยวข้องที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ตลอดจนมีการติดตามอย่างใกล้ชิดเกี่ยวกับการเตรียมความพร้อมในการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ
5. คณะกรรมการบริษัท ได้จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นประจำปีภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของบริษัทฯ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนด

โดยสรุป คณะกรรมการบริษัทได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้ระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท โดยใช้ความรู้ความสามารถด้วยความระมัดระวังและรอบคอบ

และในนามของคณะกรรมการบริษัทฯ ผมขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า และผู้มีส่วนได้เสียที่ให้ความเชื่อมั่น และสนับสนุนบริษัทฯ อย่างดีเสมอมา ขอขอบคุณผู้บริหารและพนักงานที่ปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มความสามารถ พร้อมทั้งจะเผชิญกับสถานการณ์ที่ท้าทายระดับสูงตลอดเวลา ขอเชื่อมั่นว่าบริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่น พยายามในการบริหารธุรกิจโดยยึดมั่นการดำเนินธุรกิจตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดี เพื่อสร้างรากฐานองค์กรให้แข็งแกร่งและมีการเติบโตอย่างยั่งยืนตลอดไป

#### 8.1.1 การสรรหาคณะกรรมการ / การพัฒนากรรมการ / การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

#### ข้อมูลเกี่ยวกับการสรรหาคณะกรรมการ

รายชื่อกรรมการที่หมดวาระและได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาใหม่

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
1. นาย ศิริพล ยอดเมืองเจริญ	ประธานกรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)	20 เม.ย. 2565	บัญชี, การเงิน
2. นาย พชร ธนวงศ์เกษม	กรรมการ (กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)	30 เม.ย. 2563	การเงิน, บริหารธุรกิจ, ความรับผิดชอบต่อสังคม, พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, การตลาด

รายชื่อกรรมการใหม่ที่ได้รับการแต่งตั้งทดแทนกรรมการที่หมดวาระ/ลาออก

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
1. นาย เวคิน ตั้งกุลวัฒน์	กรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)	1 พ.ย. 2568	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, การจัดการโครงการ, กฎหมาย, การตลาด, บรรษัทภิบาล/ การกำกับดูแล

การสรรหากรรมการอิสระ

บริษัทกำหนดองค์ประกอบคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัท คณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นผู้แต่งตั้งกรรมการอิสระ เข้าร่วมในคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายแต่งตั้งกรรมการอิสระไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 3 คน

หลักเกณฑ์ในการสรรหากรรมการอิสระ

หลักเกณฑ์ในการคัดเลือกกรรมการอิสระอิงตามหลักเกณฑ์การคัดเลือกกรรมการบริษัท โดยคุณสมบัติของผู้ที่จะมาทำหน้าที่เป็นกรรมการอิสระ พิจารณาจากคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของกรรมการตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการอิสระจะมีคุณวุฒิการศึกษา ความเชี่ยวชาญ เฉพาะด้าน ประสบการณ์การทำงาน และความเหมาะสมอื่น ๆ ประกอบกัน เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระของบริษัทต่อไป ทั้งนี้ หากมีกรรมการอิสระคนหนึ่งคนใดพ้นจากตำแหน่งก่อนครบวาระ คณะกรรมการบริษัทอาจแต่งตั้งกรรมการที่มีคุณสมบัติตามที่กำหนดข้างต้นเข้ามาดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระแทน โดยกรรมการที่เข้าเป็นกรรมการอิสระแทนจะอยู่ในตำแหน่งได้ เพียงเท่าวาระที่ตนดำรงตำแหน่งกรรมการ

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดคุณสมบัติของกรรมการอิสระ ดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ไม่นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้นอกจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนได้รับการแต่งตั้ง ทั้งนี้ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทหรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของ



ผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนได้รับการแต่งตั้ง

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจดังกล่าว รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงินด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นใดในทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทหรือคู่สัญญา มีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละสามของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทหรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตาม ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม สำหรับการพิจารณาภาระ หนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่งปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็น ผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนได้รับการแต่งตั้ง
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการ เกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็น ผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อย กว่าสองปีก่อนได้รับการแต่งตั้ง
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือ หุ้นรายใหญ่
8. ไม่เป็นบุคคลซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย หรือเข้าเป็นหุ้น ส่วนที่มีนัยในทางหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับ กิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัท รวม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (Collective Decision) ได้

ในกรณีที่บุคคลที่บริษัทให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระเป็นบุคคลที่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการวิชาชีพเกินมูลค่า ที่กำหนดตามข้อ (4) หรือข้อ (6) คณะกรรมการบริษัทอาจผ่อนผันให้ได้ หากเห็นว่าการแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ และการให้ความเห็นเป็นอิสระ และบริษัทได้เปิดเผยข้อมูลต่อไปนี้ในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นในวาระพิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระดังกล่าว แล้ว

- ก) ลักษณะความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพ ที่ทำให้บุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- ข) เหตุผลและความจำเป็นที่ยังคงหรือแต่งตั้งให้บุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ
- ค) ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทในการเสนอให้มีการแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ

ทั้งนี้ กรรมการอิสระจะตรวจสอบและรับรองคุณสมบัติความเป็นอิสระของตนเอง อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยจะแจ้งพร้อมกับการรายงาน ข้อมูลประวัติกรรมการ ณ สิ้นปี สำหรับจัดทำแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปีของบริษัท

### ความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพของกรรมการอิสระในรอบปีที่ผ่านมา

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพ ของกรรมการ : ไม่มี

อิสระในรอบปีที่ผ่านมา

### การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

### วิธีการสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

วิธีการสรรหาบุคคลที่จะแต่งตั้ง เป็นกรรมการ ผ่านคณะกรรมการ : ใช้

สรรหาหรือไม่

วิธีการสรรหาบุคคลที่จะแต่งตั้ง เป็นผู้บริหารระดับสูงสุด ผ่านคณะ : ใช้

กรรมการสรรหาหรือไม่

### สิทธิของผู้ลงทุนรายย่อยในการแต่งตั้งกรรมการ

บริษัทกำหนดหลักเกณฑ์การให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อส่งเสริมให้มีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน โดยให้สิทธิผู้ถือหุ้นรายเดียวหรือหลายรายรวมกันที่มีสัดส่วนการถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท สามารถชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี โดยบริษัทจะนำหลักเกณฑ์เผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัท และแจ้งข่าวผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอชื่อกรรมการได้ภายในระยะเวลาที่บริษัทกำหนด

วิธีการแต่งตั้งกรรมการ : วิธีการแต่งตั้งกรรมการแต่ละรายต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นชอบ

เกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม

และออกเสียงลงคะแนน

## ข้อมูลเกี่ยวกับการพัฒนากรรมการ

### การพัฒนากรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

#### รายละเอียดการพัฒนากรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อกรรมการ	เข้าร่วมอบรมในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา	ประวัติการเข้าร่วมอบรม
1. นาย ศิริพล ยอดเมืองเจริญ (ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ)	ไม่เข้าร่วม	Thai Institute of Directors (IOD) <ul style="list-style-type: none"><li>• 2553: Director Certification Program (DCP)</li><li>• 2552: Director Accreditation Program (DAP)</li></ul>

รายชื่อกรรมการ	เข้าร่วมอบรมในรอบปี บัญชีที่ผ่านมา	ประวัติการเข้าร่วมอบรม
2. นาย อมรศักดิ์ เกตุจรรยา (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	ไม่เข้าร่วม	Thai Institute of Directors (IOD) <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2562: Advanced Audit Committee Program (AACP)</li> <li>• 2562: Director Certification Program (DCP)</li> <li>• 2554: Director Accreditation Program (DAP)</li> </ul>
3. นาย เวคิน ตั้งกุลวัฒน์ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	เข้าร่วม	Thai Institute of Directors (IOD) <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2566: Director Accreditation Program (DAP)</li> </ul> อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2568: ID &amp; AC Focus รู้รอบเพื่อการเติบโตและยั่งยืนในตลาดทุน</li> </ul>
4. นาย ชีรพงศ์ มหธรรม (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	ไม่เข้าร่วม	Thai Institute of Directors (IOD) <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2566: Director Accreditation Program (DAP)</li> </ul>
5. นาย พชร ธนวงศ์เกษม (กรรมการ)	เข้าร่วม	Thai Institute of Directors (IOD) <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2565: Director Certification Program (DCP)</li> <li>• 2565: Risk Management Program for Corporate Leaders (RCL)</li> </ul> อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2568: Generative AI for Business Owners</li> <li>• 2568: Influence and Negotiation Strategies for Business Leaders</li> <li>• 2568: กลยุทธ์การวิเคราะห์ที่ดิน เพื่อปลดล็อกศักยภาพ และพัฒนาอย่างชาญฉลาด</li> <li>• 2568: สร้างธุรกิจรับเหมาตกแต่งภายในให้เติบโตอย่างยั่งยืน</li> </ul>
6. นางสาว สุกัญญา ทองแย้ม (กรรมการ)	เข้าร่วม	Thai Institute of Directors (IOD) <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2568: Director Certification Program (DCP)</li> <li>• 2566: Director Accreditation Program (DAP)</li> <li>• 2565: Risk Management Program for Corporate Leaders (RCL)</li> </ul> อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2568: CBCE REUNION 2025</li> <li>• 2568: Influence and Negotiation Strategies for Business Leaders3 Cariber</li> <li>• 2568: VAIP เรียนรู้ AI แบบ VIP</li> <li>• 2568: ปรับวิธีคิด เปลี่ยนวิธีบริหาร ยกกระต๊อบทีมให้พร้อมสำหรับอนาคต</li> <li>• 2565: Company Secretary Program (CSP)</li> <li>• 2565: Effective Minutes Taking (EMT)</li> </ul>

รายชื่อกรรมการ	เข้าร่วมอบรมใน รอบปี บัญชีที่ผ่านมา	ประวัติการเข้าร่วมอบรม
7. นาย ภัคพล เพ็ชรแย้ม (กรรมการ)	ไม่เข้าร่วม	Thai Institute of Directors (IOD) • 2566: Director Accreditation Program (DAP)

## ข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

### เกณฑ์การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทจะจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ประจำปีของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการรายบุคคล โดยผลประเมินจะถูกนำไปใช้สำหรับการพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่ต่อไป

1. คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยจะประเมินผลการปฏิบัติงานอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทร่วมกันพิจารณาผลงานและปัญหา เพื่อการปรับปรุงแก้ไขต่อไป โดยจะกำหนดบรรทัดฐานที่จะใช้เปรียบเทียบกับผลการปฏิบัติงานอย่างมีหลักเกณฑ์
2. ในการประเมินผลการปฏิบัติงานจะประเมินทั้งแบบคณะและรายบุคคล โดยอย่างน้อยเป็นวิธีประเมินด้วยตนเอง (Self-Evaluation) หรือใช้วิธีประเมินแบบไขว้ (Cross Evaluation) ร่วมด้วย รวมทั้งเปิดเผยหลักเกณฑ์ ขั้นตอนและผลการประเมินในภาพรวมไว้ในรายงานประจำปี
3. คณะกรรมการบริษัทอาจพิจารณาจัดให้มีที่ปรึกษาภายนอกมาช่วยในการกำหนดแนวทาง และเสนอแนะประเด็นในการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยทุก ๆ 3 ปี และเปิดเผยการดำเนินการดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปี
4. ผลการประเมินของคณะกรรมการบริษัทจะถูกนำไปใช้ประกอบการพิจารณาความเหมาะสมขององค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

### การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

#### การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

บริษัทได้จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปี เพื่อส่งเสริมให้คณะกรรมการปฏิบัติหน้าที่อย่างมีประสิทธิภาพ สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยครอบคลุมทั้งการประเมินแบบรายคณะ (Board as a Whole) และรายบุคคล (Individual Self-Assessment)

#### หลักเกณฑ์และวิธีการประเมิน

การประเมินดังกล่าวดำเนินการโดยใช้แบบประเมินที่ครอบคลุมประเด็นสำคัญ เช่น โครงสร้างและองค์ประกอบของคณะกรรมการ บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบ การกำกับดูแลกิจการ กลยุทธ์และการดำเนินงาน การบริหารความเสี่ยง การควบคุมภายใน รวมถึงการมีส่วนร่วมในการประชุมและการแสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระของกรรมการแต่ละท่าน

สำหรับคณะกรรมการชุดย่อย บริษัทได้จัดให้มีการประเมินผลแยกเป็นรายคณะ ได้แก่

- **คณะกรรมการตรวจสอบ** ครอบคลุมการกำกับดูแลด้านการรายงานทางการเงิน ระบบควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยง และการกำกับการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง
- **คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและบรรษัทภิบาล** ครอบคลุมการสรรหาและคัดเลือกกรรมการและผู้บริหาร การกำหนดค่าตอบแทนที่เหมาะสม และการกำกับดูแลด้านบรรษัทภิบาลของบริษัท

ทั้งนี้บริษัทได้นำผลการประเมินดังกล่าวไปใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาและปรับปรุงการปฏิบัติงานของคณะกรรมการอย่างต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการกำกับดูแลกิจการและสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

### รายละเอียดการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

รายชื่อคณะกรรมการ	รูปแบบการประเมินผล	เกรด / คะแนนที่ได้รับเฉลี่ย	เกรด / คะแนนเต็ม
คณะกรรมการบริษัท	การประเมินแบบรายคณะ	85.95%	100%
	การประเมินแบบรายบุคคล (ประเมินตนเอง)	92.14%	100%
	การประเมินแบบรายบุคคล แบบไขว้ (ประเมินกรรมการท่านอื่น)	ไม่มี	ไม่มี
คณะกรรมการตรวจสอบ	การประเมินแบบรายคณะ	92.12%	100%
	การประเมินแบบรายบุคคล (ประเมินตนเอง)	ไม่มี	ไม่มี
	การประเมินแบบรายบุคคล แบบไขว้ (ประเมินกรรมการท่านอื่น)	ไม่มี	ไม่มี
คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและ บรรษัทภิบาล	การประเมินแบบรายคณะ	93.65%	100%
	การประเมินแบบรายบุคคล (ประเมินตนเอง)	ไม่มี	ไม่มี
	การประเมินแบบรายบุคคล แบบไขว้ (ประเมินกรรมการท่านอื่น)	ไม่มี	ไม่มี

### 8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

#### การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

#### การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

จำนวนการประชุมของคณะกรรมการบริษัท ในรอบปีที่ผ่านมา (ครั้ง) : 7

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี (AGM) : 12 มี.ค. 2568

การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น (EGM) : ไม่มี

รายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อกรรมการ	การเข้าร่วมประชุมของกรรมการ			เข้าประชุม AGM			เข้าประชุม EGM		
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)
1. นาย ศิริพล ยอดเมืองเจริญ (ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ)	7	/	7	1	/	1	N/A	/	N/A
2. นาย อมรศักดิ์ เกตุจรูญ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	7	/	7	1	/	1	N/A	/	N/A
3. นาย เวทิน ตั้งกุลวัฒน์ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	2	/	2	1	/	1	N/A	/	N/A
4. นาย ชีรพงศ์ มหธรรม (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	7	/	7	0	/	1	N/A	/	N/A
5. นาย พชร ธนวงศ์เกษม (กรรมการ)	7	/	7	1	/	1	N/A	/	N/A
6. นางสาว สุกัญญา ทองแย้ม (กรรมการ)	7	/	7	1	/	1	N/A	/	N/A
7. นาย ภัคพล เพ็ชรแย้ม (กรรมการ)	7	/	7	1	/	1	N/A	/	N/A
8. นาย โชคชัย แดงกูร (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	3	/	3	1	/	1	N/A	/	N/A

## รายละเอียดการสรุปสัดส่วนการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อกรรมการ	อัตราการเข้าประชุมคณะกรรมการบริษัท	อัตราการเข้าประชุม AGM	อัตราการเข้าประชุม EGM
1. นาย ศิริพล ยอดเมืองเจริญ (ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ)	7/7 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
2. นาย อมรศักดิ์ เกตุจรูญ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	7/7 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
3. นาย เวคิน ตั้งกุลวัฒน์ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	2/2 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
4. นาย อธิพงศ์ มหธรรม (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	7/7 (100.00%)	N/A	N/A
5. นาย พชร ธนวงศ์เกษม (กรรมการ)	7/7 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
6. นางสาว สุกัญญา ทองแย้ม (กรรมการ)	7/7 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
7. นาย ภัคพล เพ็ชรแย้ม (กรรมการ)	7/7 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
8. นาย โชคชัย แดงกูร (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	3/3 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
<b>อัตราการเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย</b>	<b>(100.00%)</b>	<b>87.50%</b>	<b>N/A</b>

## คำตอบแทนของคณะกรรมการ

### ลักษณะคำตอบแทนของคณะกรรมการ

สำหรับปี 2568 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2568 อนุมัติการกำหนดคำตอบแทนกรรมการ และกรรมการชุดย่อย ดังนี้

- คำตอบแทนรายเดือน 20,000 บาท/ท่าน/เดือน (กรรมการที่ดำรงตำแหน่งบริหารในบริษัทจะไม่มีสิทธิได้รับคำตอบแทนกรรมการเดือน)
- เบี้ยประชุม (จ่ายเฉพาะที่เข้าร่วมประชุมและเป็นผู้ที่ไม่ได้รับเงินเดือนประจำในฐานะผู้บริหาร)
  - คณะกรรมการบริษัท - ประธานกรรมการ 15,000 บาท/ท่าน/ครั้งการเข้าประชุม / กรรมการ 10,000 บาท/ท่าน/ครั้งการเข้าประชุม
  - คณะกรรมการตรวจสอบ - ประธานคณะ 15,000 บาท/ท่าน/ครั้งการเข้าประชุม / กรรมการ 10,000 บาท/ท่าน/ครั้งการเข้าประชุม
  - คณะกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและบรรษัทภิบาล - ประธานคณะ 10,000 บาท/ท่าน/ครั้งการเข้าประชุม / กรรมการ 7,000 บาท/ท่าน/ครั้งการเข้าประชุม
- สิทธิประโยชน์อื่น เช่น ค่าเดินทาง ค่าสัมมนา จัดเลี้ยง เป็นต้น จ่ายรวมกับเบี้ยประชุมไม่เกิน 2,500,000 บาท
- โบนัส ขึ้นกับผลประกอบการของบริษัทในปี 2568 และให้นำเสนอเพื่อขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนจ่าย

### คำตอบแทนของคณะกรรมการ

รายละเอียดคำตอบแทนของกรรมการแต่ละรายบุคคลในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อกรรมการ / คณะกรรมการ	บริษัท				คำตอบแทนที่เป็น ตัวเงินของบริษัท ย่อยรวม (บาท)
	ค่าเบี้ยประชุม ต่อปี	คำตอบแทนที่เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)	คำตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน	
<b>1. นาย ศิริพล ยอดเมืองเจริญ (ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ)</b>			345,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท (ประธานกรรมการ)	105,000.00	240,000.00	345,000.00	ไม่มี	
<b>2. นาย อมรศักดิ์ เกตุจรูญ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)</b>			370,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	70,000.00	240,000.00	310,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการตรวจสอบ (ประธานกรรมการตรวจสอบ)	60,000.00	N/A	60,000.00	ไม่มี	
<b>3. นาย เวศิน ตั้งกุลวัฒน์ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)</b>			80,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	20,000.00	40,000.00	60,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการตรวจสอบ (กรรมการตรวจสอบ)	10,000.00	N/A	10,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและ บรรษัทภิบาล (ประธาน กรรมการชุดย่อย)	10,000.00	N/A	10,000.00	ไม่มี	
<b>4. นาย อีรพงศ์ มหธรรม (กรรมการ, กรรมการอิสระ)</b>			385,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	70,000.00	240,000.00	310,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการตรวจสอบ (กรรมการตรวจสอบ)	40,000.00	N/A	40,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและ บรรษัทภิบาล (กรรมการชุด ย่อย)	35,000.00	N/A	35,000.00	ไม่มี	



รายชื่อกรรมการ / คณะกรรมการ	บริษัท				คำตอบแทนที่เป็น ตัวเงินของบริษัท ย่อยรวม (บาท)
	ค่าเบี้ยประชุม ต่อปี	คำตอบแทนที่เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)	คำตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน	
<b>5. นาย พชร ธนวงศ์เกษม (กรรมการ)</b>			0.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	0.00	0.00	0.00	ไม่มี	
คณะกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและ บริษัทภิบาล (กรรมการชุดย่อย)	0.00	N/A	0.00	ไม่มี	
<b>6. นางสาว สุกัญญา ทองแย้ม (กรรมการ)</b>			0.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	0.00	0.00	0.00	ไม่มี	
<b>7. นาย ภัคพล เพ็ชรแย้ม (กรรมการ)</b>			220,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	60,000.00	160,000.00	220,000.00	ไม่มี	
<b>8. นาย โชคชัย แดงกูร (กรรมการ, กรรมการอิสระ)</b>			212,666.67		N/A
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	30,000.00	142,666.67	172,666.67	ไม่มี	
คณะกรรมการตรวจสอบ (กรรมการตรวจสอบ)	20,000.00	N/A	20,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและ บริษัทภิบาล (ประธาน กรรมการชุดย่อย)	20,000.00	N/A	20,000.00	ไม่มี	

รายละเอียดสรุปคำตอบแทนแต่ละรายการกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อคณะกรรมการ	ค่าเบี้ยประชุมต่อปี	คำตอบแทนที่ เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)
1. คณะกรรมการบริษัท	355,000.00	1,062,666.67	1,417,666.67
2. คณะกรรมการตรวจสอบ	130,000.00	N/A	130,000.00
3. คณะกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและ บรรษัทภิบาล	65,000.00	N/A	65,000.00

คำตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้างจ่ายของกรรมการบริษัท

คำตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้างจ่าย ของกรรมการบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา : 0.00  
(บาท)

8.1.3 การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

กลไกการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม (1)

บริษัทมีบริษัทย่อยและบริษัทร่วมหรือไม่ : ไม่มี

กลไกการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม : มี

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

บริษัทมีนโยบายลงทุนในธุรกิจที่มีความเกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัทที่มีศักยภาพในการสร้างผลกำไรและมีโอกาสในการเจริญเติบโต เพื่อ  
เพิ่มความสามารถในการทำกำไรของบริษัท หรือเป็นธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ (Synergy) ให้แก่บริษัท โดยตระหนักถึงผลตอบแทนที่จะได้รับจาก  
การลงทุน ผ่านการควบคุมและกำกับดูแลการบริหารงานในบริษัทย่อย เสมือนเป็นหน่วยงานหนึ่งของบริษัท ตลอดจนติดตามการบริหารงาน  
เพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัทได้อย่างต่อเนื่องและยั่งยืนและการสร้างมูลค่าเพิ่ม เพื่อให้ความเชื่อมั่นกับผู้มีส่วนได้เสียของ  
บริษัท ดังนั้น บริษัทจึงได้กำหนดนโยบายการควบคุมและกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่บริษัทเข้าไปลงทุน โดยมีรายละเอียดต่อไปนี้

1. บริษัทกำหนดโครงสร้างการบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วมเพื่อควบคุมดูแลการจัดการและรับผิดชอบการดำเนินงานของบริษัทย่อย  
และบริษัทร่วม ดังนี้

การเสนอชื่อบุคคลเป็นกรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

1.1 บริษัทจะส่งบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเข้าร่วมเป็นกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม  
เพื่อควบคุมดูแลและกำหนดนโยบายการบริหารงานเสมือนเป็นหน่วยงานหนึ่งของบริษัท โดยจำนวนบุคคลที่จะเข้าร่วมเป็นกรรมการในบริษัท  
ย่อยเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยหรือเป็นไปตามข้อตกลงร่วมกันเป็นสำคัญ สำหรับการลงทุนในบริษัทร่วม บริษัทไม่มี  
นโยบายเข้าไปควบคุมมากนัก การส่งตัวแทนเข้าร่วมเป็นกรรมการของบริษัทร่วมจะพิจารณาตามความเหมาะสม และขึ้นกับข้อตกลงร่วมกัน

เป็นสำคัญ โดยบุคคลดังกล่าวต้องมีคุณสมบัติและประสบการณ์ที่เหมาะสมในการบริหารกิจการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมนั้น ๆ และปราศจากผลประโยชน์ขัดแย้งกับธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

#### 1.2 ขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

- ติดตามการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอย่างใกล้ชิดเพื่อให้เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัทได้กำหนดไว้
- ปฏิบัติหน้าที่ตามแต่ที่คณะกรรมการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมนั้นกำหนด
- พิจารณาและออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมในเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานทั่วไปตามธุรกิจปกติของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมนั้น ตามแต่ที่กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมจะเห็นสมควร เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทย่อย บริษัทร่วมและบริษัท ยกเว้นการทำรายการ หรือการดำเนินการใด ๆ ซึ่งมีนัยสำคัญ หรือมีผลต่อฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย และบริษัทร่วม รวมถึงการพิจารณาและออกเสียงในเรื่องดังต่อไปนี้ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท แล้วแต่กรณีก่อนดำเนินการ

(ก) การทำรายการของบริษัทย่อย ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน<sup>[1]</sup>และประกาศการได้มาและจำหน่ายไป<sup>[2]</sup>

(ข) การทำรายการซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย ได้แก่

- การขายหรือโอนกิจการของบริษัทย่อยทั้งหมดหรือบางส่วนที่เป็นสาระสำคัญให้แก่บุคคลอื่น
- การซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัทย่อย
- การเข้าทำ แก๊ซ หรือเลิกสัญญาเกี่ยวกับการให้เชื่อกิจการของบริษัทย่อย ทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัทย่อย หรือการรวมกิจการของบริษัทย่อย กับบุคคลอื่น
- การเช่า หรือให้เช่าซื้อกิจการ หรือทรัพย์สินของบริษัทย่อยทั้งหมด หรือส่วนที่มีสาระสำคัญ
- การเลิกกิจการของบริษัทย่อย
- การโอนหรือสละสิทธิประโยชน์ สิทธิเรียกร้องที่เป็นสาระสำคัญต่อความเสียหายของบริษัทย่อย
- การกู้ยืมเงิน การให้กู้ยืมเงิน การค้ำประกัน การก่อภาระผูกพัน หรือการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทอื่นที่มีผลต่อฐานะการเงินของบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ
- รายการอื่นใดที่ไม่ใช่รายการธุรกิจปกติของบริษัทย่อย และเป็นรายการที่จะมีผลกระทบต่อบริษัทย่อย อย่างมีนัยสำคัญ
- การพิจารณาอนุมัติจ่ายเงินปันผลประจำปี และเงินปันผลระหว่างกาล (หากมี) ของบริษัทย่อย เว้นแต่เป็นกรณีที่บริษัทย่อย จ่ายเงินปันผลเป็นจำนวนรวมทั้งปี ไม่ต่ำกว่าที่กำหนดไว้ในงบประมาณรวมประจำปีของแต่ละบริษัท
- การแก้ไขข้อบังคับของบริษัทย่อย
- การเพิ่มทุน การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน และการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อย ตลอดจนการดำเนินการอื่นใดที่เป็นผลให้สัดส่วนการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมของบริษัทในบริษัทย่อยไม่ว่าทอดใด ๆ ลดลงตั้งแต่ร้อยละ 10 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อยนั้น หรือลดลงจนถือหุ้นน้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อยนั้น 2. กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อย รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องของกรรมการและผู้บริหารดังกล่าว มีหน้าที่แจ้งให้คณะกรรมการของบริษัทย่อยทราบถึงความสัมพันธ์ และการทำธุรกรรมกับบริษัทย่อยในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหลีกเลี่ยงการทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทย่อยดังกล่าว โดยคณะกรรมการบริษัทย่อยมีหน้าที่แจ้งเรื่องดังกล่าวให้แก่บริษัททราบ

กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อยต้องไม่มีส่วนร่วมอนุมัติในเรื่องที่ตนเองมีส่วนได้เสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

3. กำหนดให้บริษัทย่อยต้องรายงานแผนการประกอบธุรกิจ โครงการลงทุน การเข้าร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการรายอื่นต่อบริษัท ผ่านการรายงานผลการดำเนินงานประจำเดือนของบริษัทย่อย รวมทั้งบริษัทย่อยต้องนำส่งข้อมูลหรือเอกสารที่เกี่ยวข้องการดำเนินงานให้กับบริษัทเมื่อได้รับการร้องขอตามความเหมาะสม ในกรณีที่บริษัทตรวจพบประเด็นที่มีนัยสำคัญใด ๆ อาจแจ้งให้บริษัทย่อยชี้แจง และ/หรือนำส่งเอกสารเพื่อประกอบการพิจารณาของบริษัท
4. กำหนดให้บริษัทย่อยต้องจัดให้มีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอ และการเข้าทำรายการต่าง ๆ เป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
5. บริษัทกำหนดนโยบายการควบคุมด้านการเงินของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม โดยกำหนดให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีหน้าที่ ดังต่อไปนี้
  - นำส่งผลการดำเนินงานรายเดือน และงบการเงินฉบับผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตรายไตรมาส ตลอดจนข้อมูลประกอบการจัดทำงบการเงินดังกล่าวของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมให้กับบริษัท เพื่อประกอบการจัดทำงบการเงินรวมหรือรายงานผลประกอบการของบริษัทประจำปีนั้นแล้วแต่กรณี
  - จัดทำประมาณการผลการดำเนินงาน และสรุปเปรียบเทียบผลการดำเนินงานตามแผนกับการดำเนินงานจริงเป็นรายไตรมาส รวมถึงติดตามผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามแผนงานที่ได้กำหนดไว้เพื่อรายงานต่อบริษัท

● รายงานประเด็นปัญหาทางการเงินที่มีนัยสำคัญต่อบริษัทเมื่อตรวจพบหรือได้รับการร้องขอจากบริษัทให้ดำเนินการตรวจสอบและรายงาน

หมายเหตุ: <sup>(1)</sup> [1] ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมประกาศดังกล่าว

[2] ประกาศรายการได้มาและจำหน่ายไป หมายถึง ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ พ.ศ. 2547 รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมประกาศดังกล่าว

#### 8.1.4 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทให้ความสำคัญในเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทและจรรยาบรรณธุรกิจ พร้อมทั้งส่งเสริมให้เกิดการปฏิบัติอย่างแท้จริงเพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

ในรอบปีที่ผ่านมา บริษัทได้มีการติดตามเพื่อให้เกิดการปฏิบัติตามการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งครอบคลุมเรื่อง 1) การดูแลพนักงานและการไม่เลือกปฏิบัติ 2) การต่อต้านการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรม 3) การดูแลสิ่งแวดล้อม สุขอนามัยและความปลอดภัยในองค์กร 4) การรักษาความปลอดภัยของข้อมูลสารสนเทศ ซึ่งผลการติดตามพบว่าบริษัทได้ดำเนินการตามแนวทางของแต่ละประเด็นได้อย่างครบถ้วนแล้ว นอกจากนี้ บริษัทได้ติดตามเพื่อให้เกิดการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในอีก 4 ประเด็น ดังนี้

#### การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

##### การดำเนินงานในเรื่องการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการป้องกันความขัดแย้ง ทางผล : มี

ประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมาหรือไม่

บริษัทให้ความสำคัญกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) เพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างโปร่งใสเป็นธรรม และคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย โดยบริษัทได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติที่ชัดเจน

บริษัทกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ ต้องหลีกเลี่ยงการกระทำใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งระหว่างผลประโยชน์ส่วนตนกับผลประโยชน์ของบริษัท รวมถึงต้องเปิดเผยรายการที่อาจมีความเกี่ยวข้องหรือก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างครบถ้วน

ในกรณีที่มียารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทได้กำหนดให้มีการพิจารณาและอนุมัติรายการดังกล่าวตามขั้นตอนที่รัดกุม โดยกรรมการหรือผู้มีส่วนได้เสียจะไม่มีส่วนร่วมในการพิจารณาหรืออนุมัติรายการนั้น และบริษัทจะดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

นอกจากนี้ บริษัทได้จัดให้มีระบบการติดตามและสอบทานรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่สอบทานความเหมาะสม ความสมเหตุสมผล และความโปร่งใสของรายการดังกล่าว เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินการเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท

บริษัทมีการสื่อสารนโยบายดังกล่าวให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงจัดให้มีการทบทวนนโยบายเป็นระยะเพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมาย หลักเกณฑ์ และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ในรอบปีที่ผ่านมา บริษัทไม่พบรายการที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญ และได้ปฏิบัติตามนโยบายการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างเคร่งครัด

และนอกจากนี้ บริษัทได้มีการกำกับดูแลรายการระหว่างกันอย่างรัดกุม โดยกำหนดให้รายการดังกล่าวต้องเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ และเป็นธรรมเสมือนทำรายการกับบุคคลภายนอก (Arm's Length Basis) รวมทั้งต้องได้รับการพิจารณาและอนุมัติตามขั้นตอนที่กำหนด โดยผู้มีส่วนได้เสียไม่มีส่วนร่วมในการพิจารณา โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่สอบทานความเหมาะสมของรายการระหว่างกัน เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินรายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์รวม (กรณี)	0	0	0

การป้องกันการใช้อข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

การดำเนินงานในเรื่องการป้องกันการใช้อข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการป้องกันการใช้อข้อมูลภายใน เพื่อ : มี

แสวงหาผลประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมาหรือไม่

เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และสอดคล้องกับนโยบายเกี่ยวกับการใช้อข้อมูลภายใน บริษัทได้กำหนดแนวปฏิบัติให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่อยู่ในหน่วยงานซึ่งได้รับทราบข้อมูลภายในของบริษัท ต้องไม่ใช้อข้อมูลดังกล่าวก่อนการเปิดเผยต่อสาธารณชน และต้องไม่ทำการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วงระยะเวลาที่กำหนด

โดยบริษัทได้กำหนดช่วงเวลาห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท (Blackout Period) เป็นประจำทุกไตรมาส โดยกำหนดให้มีระยะเวลาห้ามซื้อขายหลักทรัพย์เป็นเวลา 30 วันก่อนการเปิดเผยงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี และ อย่างน้อย 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวต่อสาธารณชน

โดยในรอบปีที่ผ่านมา บริษัทได้มีการกำหนดและสื่อสารช่วงเวลาห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่เกี่ยวข้องทราบเป็นรายไตรมาส และทั้งนี้ บริษัทได้กำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวอย่างเคร่งครัด และไม่พบกรณีการกระทำที่เข้าข่ายการใช้อข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมา

จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการใช้อข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับ การใช้อข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์รวม (กรณี)	0	0	0

การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

การดำเนินงานในเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการต่อต้าน ทุจริตคอร์รัปชันในรอบปี ที่ : มี

ผ่านหรือไม่

รูปแบบการดำเนินงานในเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน : การทบทวนความเหมาะสมในเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทมุ่งมั่นดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส เป็นธรรม และยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้กำหนดนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อป้องกันมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตในทุกรูปแบบ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม

ในรอบปีที่ผ่านมา บริษัทได้ดำเนินการทบทวนความเหมาะสมของนโยบายดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมาย หลักเกณฑ์ และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัท และนอกจากนี้บริษัทได้สื่อสารและส่งเสริมความเข้าใจเกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สามารถนำไปปฏิบัติได้อย่างถูกต้องและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน ผ่านช่องทางที่หลากหลาย อาทิ การประชุมคณะกรรมการและพนักงานใหม่ การสื่อสารผ่านระบบอินทราเน็ต ตลอดจนการเผยแพร่ผ่านสื่อภายในองค์กร และนอกจากนี้บริษัทยังได้เผยแพร่นโยบายดังกล่าวไปยังสาธารณชน คู่ค้าทางธุรกิจ และผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง ผ่านช่องทางต่าง ๆ เช่น เว็บไซต์ของบริษัทที่ [www.bangkokassets.co.th](http://www.bangkokassets.co.th)

ทั้งนี้บริษัทได้จัดให้มีช่องทางการรับข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน ผ่านเว็บไซต์ของบริษัทในส่วนนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถแจ้งข้อมูลหรือข้อร้องเรียนได้อย่างสะดวก โดยบริษัทให้ความสำคัญกับการรักษาความลับของผู้แจ้งข้อมูล และคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสอย่างเหมาะสม หรือผ่านช่องทางดังนี้

(1) จดหมายปิดผนึก โดยส่งถึง ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

**บริษัท บางกอก แอสเซท อินเทอร์เน็ต จำกัด (มหาชน)**

เลขที่ 99 อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ นอร์ธปาร์ค ชั้น 14 ซอยงามวงศ์วาน 47 แขวง 42 (ชินเขต 2/40)

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร 10210

(2) จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ โดยส่งถึง ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

ผ่านทางอีเมล : [ac.chairman@bangkokasset.co.th](mailto:ac.chairman@bangkokasset.co.th)

(3) ผ่านเว็บไซต์บริษัทที่ [www.bangkokasset.co.th](http://www.bangkokasset.co.th)

และในรอบปีที่ผ่านมา บริษัทไม่พบกรณีการทุจริตคอร์รัปชันที่มีนัยสำคัญ และได้ปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวอย่างเคร่งครัด

#### จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันรวม (กรณี)	0	0	0

### การแจ้งเบาะแส (Whistleblowing)

#### การดำเนินงานในเรื่องการแจ้งเบาะแสรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการแจ้งเบาะแส ในรอบปีที่ผ่านมาหรือ : มี

ไม่

บริษัทให้ความสำคัญกับการส่งเสริมให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายมีส่วนร่วมในการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้จัดทำนโยบายและช่องทางการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการกระทำที่อาจเข้าข่ายทุจริต การฝ่าฝืนกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ หรือจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

โดยบริษัทได้กำหนดช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนที่หลากหลาย รวมถึงการแจ้งผ่านเว็บไซต์ของบริษัทในส่วนนักลงทุนสัมพันธ์ (IPO) เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้แจ้งเบาะแส โดยผู้แจ้งสามารถเลือกเปิดเผยหรือไม่เปิดเผยตัวตน (Anonymous) ได้ตามความเหมาะสม และให้ความสำคัญกับการรักษาความลับของผู้แจ้งเบาะแส ซึ่งกำหนดมาตรการคุ้มครองผู้แจ้งข้อมูลจากการถูกกลั่นแกล้ง การตอบโต้ หรือการกระทำที่ไม่เป็นธรรมอันเนื่องมาจากการแจ้งเบาะแส

บริษัทได้กำหนดกระบวนการรับเรื่อง พิจารณา ตรวจสอบ และติดตามข้อร้องเรียนอย่างเป็นระบบ โปร่งใส และเป็นธรรม โดยข้อร้องเรียนจะถูกส่งต่อให้หน่วยงานที่รับผิดชอบ และ/หรือ คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาตามความเหมาะสม เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินการเป็นไปอย่างอิสระและสามารถตรวจสอบได้ โดยผู้ร้องเรียนสามารถส่งข้อร้องเรียนได้ผ่านช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนได้ดังนี้

(1) จดหมายปิดผนึก โดยส่งถึง ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

**บริษัท บางกอก แอสเซท อินเทอร์เน็ต จำกัด (มหาชน)**

เลขที่ 99 อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ นอร์ธปาร์ค ชั้น 14 ซอยงามวงศ์วาน 47 แขวง 42 (ชินเขต 2/40)

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร 10210

(2) จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ โดยส่งถึง ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

ผ่านทางอีเมล : [ac.chairman@bangkokasset.co.th](mailto:ac.chairman@bangkokasset.co.th)

(3) ผ่านเว็บไซต์บริษัทที่ [www.bangkokasset.co.th](http://www.bangkokasset.co.th)

และในรอบปีที่ผ่านมา บริษัทได้กำกับดูแลให้มีการดำเนินการตามกระบวนการดังกล่าวอย่างเคร่งครัด และไม่พบเรื่องร้องเรียนที่มีนัยสำคัญ

#### จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการแจ้งเบาะแส

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่ได้รับผ่านช่องทางการแจ้งเบาะแสรวม (กรณี)	0	0	0

## 8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

### 8.2.1 การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ

การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ (ครั้ง) : 4

รายชื่อกรรมการ	การเข้าประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ			เข้าร่วมประชุมเฉลี่ย
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	
1. นาย อมรศักดิ์ เกตุจรูญ (ประธานกรรมการตรวจสอบ)	4	/	4	4/4 (100.00%)
2. นาย ชีรพงศ์ มหธรรม (กรรมการตรวจสอบ)	4	/	4	4/4 (100.00%)
3. นาย เวคิน ตั้งกุลวัฒน์ (กรรมการตรวจสอบ)	1	/	1	1/1 (100.00%)
4. นาย โชคชัย แดงกูร (กรรมการตรวจสอบ)	2	/	2	2/2 (100.00%)
อัตราการเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย				100.00%

### 8.2.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

- คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายงานทางการเงินของบริษัท ทั้งงบการเงินรายไตรมาสปี 2568 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว และงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว เพื่อให้มั่นใจว่าการจัดทำงบการเงินของบริษัท การเปิดเผยข้อมูลประกอบงบการเงิน รายการพิเศษ การปรับปรุงบัญชีและประมาณการที่สำคัญ ครบถ้วนเพียงพอ เชื่อถือได้ โดยได้รับคำชี้แจงจากผู้สอบบัญชี ฝ่ายจัดการ และผู้ตรวจสอบภายในจนเป็นที่พอใจว่าการจัดทำงบการเงินเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน มีความเชื่อถือได้และทันเวลา รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน และมีข้อมูลซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุน
- ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่า กระบวนการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทมีการควบคุมที่ดีเพียงพอ ทำให้มั่นใจได้ว่ารายงานทางการเงินดังกล่าวมีความถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและมีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินหมายเหตุประกอบงบการเงินครบถ้วน เพียงพอ และทันเวลาซึ่งเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและผู้ใช้งบการเงิน
- คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานระบบการควบคุมภายใน เพื่อให้มั่นใจว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยประเมินจากผลการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบระบบควบคุมภายในที่เป็นบริษัทภายนอก รวมถึงติดตามการปรับปรุงแก้ไขประเด็นต่าง ๆ ของบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าฝ่ายจัดการได้ดำเนินการปรับปรุงตามข้อเสนอแนะของผู้ตรวจสอบระบบควบคุมภายในได้ตามระยะเวลาที่กำหนด จากการสอบทานดังกล่าวคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในโดยรวมของบริษัทมีความเหมาะสมและเพียงพอกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท และสอดคล้องกับความเห็นของผู้สอบบัญชีที่ไม่พบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญที่มีผลกระทบต่อรายงานทางการเงินของบริษัท
- คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาความเป็นอิสระของบริษัทตรวจสอบภายในที่เป็นหน่วยงานอิสระจากภายนอก รวมทั้งสอบทานขอบเขตการปฏิบัติงาน ภาระหน้าที่ความรับผิดชอบ ตลอดจนการปฏิบัติงานตามแผนงานประจำปีของผู้ตรวจสอบระบบควบคุมภายใน เพื่อให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมรัดกุมและมีประสิทธิภาพ โดยไม่มีข้อผิดพลาดใดๆ ที่เป็นสาระสำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อรายงานทางการเงินและการดำเนินธุรกิจของบริษัท

4. คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและสอบทานความเหมาะสมของรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัท โดยการทำการรายการที่มีนัยสำคัญและรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีสาระสำคัญ หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ที่มีได้เป็นรายการธุรกิจปกติและรายการสนับสนุนธุรกิจปกติที่มีข้อตกลงทางการค้าทั่วไปตามหลักการที่คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้ จะผ่านการพิจารณาให้ความเห็นจากคณะกรรมการตรวจสอบก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ หรือพิจารณาเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ (แล้วแต่กรณี ขึ้นอยู่กับขนาดและประเภทรายการ) โดยกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นซึ่งมีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่าธุรกรรมมีความโปร่งใส และสมเหตุสมผล คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดขึ้น ได้ผ่านกระบวนการพิจารณาอย่างโปร่งใส และเป็นการดำเนินการที่เหมาะสม เพื่อผลประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ
5. คณะกรรมการตรวจสอบได้ร่วมสอบทานกระบวนการบริหารความเสี่ยงของบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าแนวทางการบริหารความเสี่ยงมีความสอดคล้องไปในทิศทางเดียวกับพันธกิจและแผนธุรกิจของบริษัท และครอบคลุมกระบวนการปฏิบัติงานทุกขั้นตอน โดยพิจารณาจากผลการประเมินการบริหารความเสี่ยงของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า ระบบการบริหารความเสี่ยงของบริษัทมีประสิทธิภาพเพียงพอ
6. คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการบริหารจัดการเพื่อให้มีการกำกับดูแลกิจการที่ดีการปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนด และระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง รวมถึงรับทราบการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ข้อกำหนด และระเบียบที่เกี่ยวข้องที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัท ตลอดจนมีการติดตามอย่างใกล้ชิดเกี่ยวกับการเตรียมความพร้อมในการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ
7. จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบประจำปี 2568 ซึ่งผลการประเมินโดยรวมอยู่ระดับ “ดีเยี่ยม” และรายงานผลการประเมินต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำมาพัฒนาการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพ
8. คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และค่าสอบบัญชีประจำปี 2569 เพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัทเห็นชอบและนำเสนอในที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 อนุมัติต่อไป



### 8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

#### 8.3.1 - 8.3.2 การเข้าประชุมและผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

##### การเข้าประชุมของคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและบรรษัทภิบาล

การประชุมคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและบรรษัทภิบาล : 5

บาล (ครั้ง)

รายชื่อกรรมการ	การเข้าประชุมของคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่า ตอบแทนและบรรษัทภิบาล			เข้าร่วมประชุมเฉลี่ย
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	
1. นาย เวคิน ตั้งกุลวัฒน์ (ประธานกรรมการชุดย่อย, กรรมการ อิสระ)	1	/	1	1 / 1 (100.00%)
2. นาย อีรพงศ์ มหธรรม (กรรมการชุดย่อย, กรรมการอิสระ)	5	/	5	5 / 5 (100.00%)
3. นาย พชร ธนวงศ์เกษม (กรรมการชุดย่อย)	5	/	5	5 / 5 (100.00%)
4. นาย โชคชัย แดงกูร (ประธานกรรมการชุดย่อย, กรรมการ อิสระ)	2	/	2	2 / 2 (100.00%)
อัตราการเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย				100.00%

##### ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและบรรษัทภิบาล

- พิจารณาทบทวนและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามกฎหมาย และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท แทนตำแหน่งกรรมการบริษัทที่ต้องออกตามวาระ โดยพิจารณาสรรหา คัดเลือก และ เสนอชื่อบุคคล ที่มีคุณวุฒิ ประสบการณ์ และความรู้ความสามารถ ที่เอื้อประโยชน์และเหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาต่อไป โดยกรรมการที่มีส่วนได้เสียจะงดออกเสียง
- พิจารณาค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ โดยพิจารณากันกรองอย่างละเอียดถึงความเหมาะสม ประการต่างๆ และเปรียบเทียบอ้างอิงจากอุตสาหกรรมใกล้เคียงกัน และสภาพเศรษฐกิจ รวมถึงความเหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบของจำนวนคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- พิจารณาค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหาร พิจารณาตามความเหมาะสมกับภาระหน้าที่ ความรับผิดชอบที่ได้รับ มอบหมาย และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยเปรียบเทียบกับเป้าหมายของบริษัทฯ รวมทั้งสภาพความเป็นจริงทางเศรษฐกิจ โดยเปรียบเทียบกับอัตราค่าตอบแทนของบริษัทฯ ในอุตสาหกรรมที่มี ลักษณะใกล้เคียงกัน
- ทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและบรรษัทภิบาล เพื่อให้แนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ที่มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน

5. จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทนและบริษัทภิบาล แบบรายคณะ และรายบุคคล ประจำปี 2568 ซึ่งผลการประเมินโดยรวมอยู่ระดับ “ดีเยี่ยม” และรายงานผลการประเมินต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำมาพัฒนาการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพ
6. ติดตามและดูแลให้บริษัทฯ มีแผนการสืบทอดตำแหน่งและความต่อเนื่องในการบริหารที่เหมาะสม สำหรับตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงและตำแหน่งที่สำคัญ เพื่อเตรียมความพร้อมของบุคลากรให้สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายธุรกิจ

## 9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

### 9.1 การควบคุมภายใน

#### สรุปความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในของบริษัท

บริษัทให้ความสำคัญต่อการจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี เนื่องจากจะช่วยให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส ตรวจสอบได้ และมีกลไกการถ่วงดุลอำนาจ โดยคณะกรรมการบริษัทดำเนินการให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในและระบบตรวจสอบภายในที่เพียงพอเหมาะสม และคณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในและระบบการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับและประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องซึ่งมีผลใช้บังคับกับบริษัท และ/หรือธุรกิจของบริษัท รวมทั้งให้ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท และการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2569 โดยมีกรรมการตรวจสอบทั้ง 3 ท่านเข้าร่วมประชุมด้วย ได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทสำหรับปี 2568 และอนุมัติแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทตามแนวทางแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ฝ่ายบริษัทเป็นผู้จัดทำและรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว โดยได้ซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหาร เพื่อพิจารณาการควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่าง ๆ

#### 9.1.1 ความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายใน

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

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

โดยสรุปผลการประเมินระบบควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่าง ๆ 5 องค์ประกอบตามแนวคิดของ The Committee of Sponsoring Organizations of Treadway Commission (“COSO”) ดังนี้

1. การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment)
2. การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)
3. การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร (Control Activities)
4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information and communication)
5. ระบบการติดตาม (Monitoring Activities)

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจภายใต้สภาพแวดล้อมในปัจจุบัน โดยบริษัทได้จัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งบริษัทมีระบบการควบคุมภายในในเรื่องการติดตามควบคุมการดำเนินงานให้สามารถป้องกันความเสี่ยงและทรัพย์สินของบริษัทจากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีอำนาจ รวมถึงการทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอย่างเพียงพอแล้ว สำหรับการควบคุมภายในในหัวข้ออื่น คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าบริษัทมีการควบคุมภายในที่เพียงพอแล้วเช่นกัน ทั้งนี้ กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบไม่มีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าบริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการปรับปรุงแก้ไขระบบควบคุมภายในตามความเห็นของผู้ตรวจสอบระบบควบคุมภายในอย่างเหมาะสม ทำให้ปัจจุบันบริษัทมีระบบควบคุมภายในที่มีความเพียงพอและเหมาะสมต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพ และมีกลไกในการถ่วงดุลอำนาจ เพื่อให้สอดคล้องตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

#### 9.1.2 ข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบควบคุมภายใน

	2566	2567	2568
จำนวนข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบควบคุมภายใน รวม (กรณี)	0	0	0

### 9.1.3 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและข้อสังเกตจากผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นเกี่ยวกับการควบคุมภายใน : ไม่มี

ต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทหรือไม่

ผู้สอบบัญชีมีข้อสังเกตเกี่ยวกับการควบคุมภายในของบริษัทหรือไม่ : ไม่มี

### 9.1.4 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบต่อการดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน : บริการจากหน่วยงานภายนอก (Outsource)

ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 3/2568 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2568 มีมติแต่งตั้งให้บริษัท ไอเอ ซีส์เนเจอร์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบระบบควบคุมภายในของบริษัท ทำหน้าที่ตรวจสอบระบบควบคุมภายในเพื่อติดตามและประเมินผลการควบคุมภายในของบริษัท สำหรับปี 2568 โดยมีนายสุธี ตามวานิชกุล ทำหน้าที่เป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายใน โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าผู้ตรวจสอบระบบควบคุมภายใน มีวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ ความรู้ และความสามารถเหมาะสมเพียงพอในการปฏิบัติหน้าที่งานตรวจสอบภายในได้อย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทในการมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม

### 9.1.5 การแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

การแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้าย : มี

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบหรือไม่

คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณาและอนุมัติแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน

## 9.2 รายการระหว่างกัน

### รายการระหว่างกัน

บริษัทมีการทำรายการระหว่างกันหรือไม่ : มี

#### 9.2.1 - 9.2.2 ชื่อกลุ่มบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ลักษณะความสัมพันธ์ และข้อมูลรายการระหว่างกัน

##### บุคคล/นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

ชื่อบุคคลหรือนิติบุคคล /ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์	ข้อมูล ณ วันที่
นายพชร ธนวงศ์เกษม -	กรรมการบริษัท (กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน) / ผู้บริหารของบริษัท ซึ่งดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท	31 ธ.ค. 2568
นายภักพล เพ็ชรแย้ม -	กรรมการบริษัท / ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท	31 ธ.ค. 2568

## รายละเอียดรายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
นายพชร ธนวงศ์เกษม, นายภคพล เพ็ชรแย้ม			
<b>รายการที่ 1</b>  <u>ลักษณะรายการ</u> ค่าตอบแทนการค้ำประกันสินเชื่อธนาคารพาณิชย์การเงิน  <u>รายละเอียด</u> บริษัทมีวงเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินในประเทศ ได้แก่ วงเงินกู้ยืมระยะยาว วงเงินเบิกเกินบัญชี และวงเงินกู้ยืมระยะสั้น ในเงื่อนไขวงเงินกู้ยืมข้างต้นทั้งหมด สถาบันได้ขอให้ออบสิทธิตามสัญญาเงินฝากของนายพชร ธนวงศ์เกษม ร่วมกับนายภคพล เพ็ชรแย้ม เพื่อเป็นหลักประกันการกู้ยืม โดยบริษัทไม่มีค่าตอบแทนให้กับกรรมการในการรับความช่วยเหลือทางการเงินดังกล่าว  <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> บริษัทมีความจำเป็นต้องขอและใช้วงเงินสินเชื่อต่าง ๆ กับสถาบันการเงิน เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจของบริษัท ซึ่งในการขอและใช้วงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินดังกล่าว บริษัทต้องวางหลักประกันเพื่อเป็นประกันวงเงินสินเชื่อตามเงื่อนไขและข้อกำหนดของสถาบันการเงิน แต่เนื่องจากปัจจุบันบริษัทอาจมีทรัพย์สินไม่เพียงพอและไม่ครอบคลุมถึงหลักประกันประเภทต่าง ๆ ที่สถาบันการเงินกำหนด ทั้งนี้ บริษัทคาดว่า การพึ่งพิงหรือรับความช่วยเหลือทางการเงินในอนาคตลดลง  <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> รายการดังกล่าวเกิดขึ้นตามความจำเป็นในการขอสนับสนุนวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เพื่อให้การใช้วงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงินเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อประโยชน์ในการประกอบธุรกิจของบริษัทอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งบริษัทไม่ต้องจ่ายค่าตอบแทนใด ๆ ในการใช้ทรัพย์สินเพื่อค้ำประกันดังกล่าว การทำรายการจึงมีความสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท	0.00	0.00	0.00

### 9.2.3 นโยบายและแนวโน้การทำรายการระหว่างกันในอนาคตรวมทั้งการปฏิบัติตามข้อผูกพันที่บริษัทให้ไว้ในหนังสือชี้ชวน

มาตรการและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทได้กำหนดนโยบายการทำรายการระหว่างกัน ซึ่งรวมถึงหลักเกณฑ์และขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกันของบริษัทกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต อาทิ ผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่จะได้รับการเสนอชื่อให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุม และผู้ที่เกี่ยวข้องและญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว เป็นต้น โดยคำนึงถึงความสมเหตุสมผล ความเหมาะสมของราคา และเงื่อนไขของการเข้าทำรายการ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทเป็นสำคัญ รวมทั้งได้ให้ความสำคัญต่อการป้องกันรายการที่อาจเป็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการระหว่างกัน

ทั้งนี้ เมื่อมีการเข้าทำรายการระหว่างกัน บริษัทจะปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่เกี่ยวข้องในเรื่องดังกล่าว รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการเกี่ยวโยงกันของบริษัท ตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในการทำรายการระหว่างกัน บริษัทจะทำการตรวจสอบและดูแลธุรกรรมที่เกิดขึ้น ซึ่งบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือมีส่วนได้ส่วนเสียในการทำรายการ จะไม่สามารถมีส่วนร่วมในการตัดสินใจหรือไม่มีสิทธิออกเสียงในการอนุมัติรายการดังกล่าวได้

ในกรณีที่กฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนดให้รายการระหว่างกันนั้นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (แล้วแต่กรณี) บริษัทจะดำเนินการให้มีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมเพื่อพิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการทำรายการและความสมเหตุสมผลของรายการนั้น ๆ ภายใต้กรอบจริยธรรมที่ดีและคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ก่อนนำเสนอความเห็นต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (แล้วแต่กรณี) รวมทั้งคณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้การทำการระหว่างกันเป็นไปตามเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนพิจารณาการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อสาธารณชนให้มีความถูกต้องและครบถ้วน

#### แนวโน้มในการทำรายการเกี่ยวโยงกันในอนาคต

บริษัทคาดว่าในการทำรายการระหว่างกันที่ยังคงมีต่อไปในอนาคต ได้แก่ การใช้สินทรัพย์ - บัญชีเงินฝากธนาคารของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เนื่องจากการวางหลักประกันดังกล่าวเป็นเงื่อนไขและข้อกำหนดในการใช้เงินกู้ยืมของสถาบันการเงินที่ให้อำนาจแก่บริษัท เพื่อให้การใช้เงินกู้ยืมเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท โดยบริษัทไม่ต้องจ่ายค่าตอบแทนใด ๆ ในการค้ำประกันดังกล่าว

สำหรับการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตตามความจำเป็นในการประกอบธุรกิจ จะต้องเป็นไปตามนโยบายการจัดหาเงินทุนของบริษัท ซึ่งได้กำหนดแหล่งเงินทุนที่บริษัทต้องจัดหาเป็นลำดับ ในกรณีที่บริษัทมีความจำเป็นต้องใช้เงินส่วนเกินจากส่วนที่เหลือจากเงินทุนหมุนเวียนตามปกติ ให้หลีกเลี่ยงการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นลำดับแรก โดยให้ติดต่อขอกู้ยืมเงินจากธนาคารหรือสถาบันการเงินที่เป็นที่ยอมรับและมีเงื่อนไขที่เหมาะสมเทียบเคียงได้กับตลาดเป็นลำดับแรก หากไม่สามารถกู้ยืมเงินจากธนาคารหรือสถาบันการเงินได้ หรือมีเงื่อนไขการกู้ยืมที่เป็นข้อจำกัดของบริษัท บริษัทอาจจะติดต่อขอกู้ยืมเงินจากบุคคลภายนอกที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทในลำดับถัดไป โดยต้องมีเงื่อนไขที่เหมาะสมเทียบเคียงได้กับตลาดและยอมรับได้ อย่างไรก็ตาม หากไม่สามารถดำเนินการดังกล่าวได้ บริษัทอาจพิจารณากู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามความจำเป็นโดยมีเงื่อนไขที่เหมาะสมเทียบเคียงได้กับตลาดและยอมรับได้ ตลอดจนต้องดำเนินการตามประกาศและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการระหว่างกัน

ทั้งนี้ รายการระหว่างกันที่ยังคงมีต่อไปหรืออาจเป็นรายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นใหม่ในอนาคตจะมีการกำหนดนโยบายการคิดราคา ระหว่างกันอย่างชัดเจน ตามราคาและเงื่อนไขตลาดที่เหมาะสม เป็นธรรม และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์ รวมทั้งคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ โดยคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทจะสอบทานและให้ความเห็นต่อรายการระหว่างกันที่เป็นรายการธุรกิจปกติหรือสนับสนุนธุรกิจปกติเป็นรายไตรมาส โดยรายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตนั้น คณะกรรมการบริษัทต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการเกี่ยวโยงกันของบริษัท ตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี

#### 9.2.4 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่มีการประเมินราคาและราคาประเมินประกอบการทำรายการระหว่างกัน

สามารถดูรายละเอียดได้ที่เอกสารแนบ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

## ส่วนที่ 3 งบการเงิน



## รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

## รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดให้มีการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยให้ถูกต้อง ครบถ้วน และเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยรายงานดังกล่าวต้องสะท้อนฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทอย่างถูกต้องตามความเป็นจริง เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียสามารถใช้ข้อมูลดังกล่าวในการตัดสินใจได้อย่างเหมาะสม

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทได้กำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการจัดให้มีระบบบัญชีที่เหมาะสม มีการบันทึกรายการทางบัญชีอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอ รวมทั้งจัดให้มีระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ เพื่อป้องกันมิให้เกิดการทุจริตหรือข้อผิดพลาดที่มีนัยสำคัญต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อช่วยพิจารณาความถูกต้องและความเพียงพอของรายงานทางการเงิน รวมทั้งสอบทานระบบการควบคุมภายใน การปฏิบัติตามกฎหมาย และการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีภายนอกอย่างสม่ำเสมอ เพื่อพิจารณาประเด็นสำคัญทางบัญชี และตรวจสอบความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่ารายงานทางการเงินของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ ถูกต้อง และเชื่อถือได้ โดยผู้สอบบัญชีภายนอกได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่อรายงานทางการเงินดังกล่าว

ในนามคณะกรรมการบริษัท

บริษัท บางกอก แอสเซท อินเตอร์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

- ศิริพล ยอดเมืองเจริญ-

(ศิริพล ยอดเมืองเจริญ)

ประธานกรรมการบริษัท

## รายงานของผู้สอบบัญชีอนุญาติ

บริษัท บางกอก แอสเซท อินเทอร์เน็ต จำกัด (มหาชน)

---

รายงานและงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ  
บริษัท บางกอก แอสเซท อินเทอร์เน็ตกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของ บริษัท บางกอก แอสเซท อินเทอร์เน็ตกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นและงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของ บริษัท บางกอก แอสเซท อินเทอร์เน็ตกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

\*\*\*\*\*/2

## 1. การรับรู้รายได้จากการขายและบริการ

บริษัทมีรายได้จากการขายและบริการปรับปรุงบ้านมือสองเพื่อขาย เป็นนายหน้าซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ และซื้อบ้านมือสองมาปรับปรุงเพื่อขาย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เป็นจำนวนเงิน 628.27 ล้านบาท คิดเป็น 99.84% ของรายได้รวมในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการรับรู้รายได้จากการขายและบริการ เนื่องจากบริษัทมีรายได้จากลูกค้าหลายราย รวมถึงมีจำนวนสัญญาซื้อขาย และสัญญาแต่งตั้งนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการเกิดขึ้นจริงของรายได้ รวมถึงการใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาข้อกำหนดในสัญญา ว่ามีการรับรู้รายได้เป็นไปตามมาตรฐานรายงานทางการเงินหรือไม่ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงกำหนดให้การตรวจสอบรายได้จากการขายและบริการเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ บริษัทได้เปิดเผยนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายและรายได้จากการบริการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.1

### การตอบสนองความเสี่ยง

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าต่อเรื่องดังกล่าว ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจระบบการควบคุมภายในวงจรรายได้แต่ละประเภทรายได้ และรายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง ประเมินและทดสอบความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในโดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่บริษัทออกแบบไว้ รวมถึงสุ่มตัวอย่างสัญญาซื้อขาย สัญญาแต่งตั้งนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ถึงภาระที่บริษัทต้องปฏิบัติ และการปฏิบัติเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาและการทดสอบสัญญาซื้อขาย การทดสอบความมีตัวตนของลูกค้า และตรวจสอบว่ารับรู้รายได้เป็นไปตาม มาตรฐานรายงานทางการเงิน และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของบริษัท นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายได้ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี กับเอกสารการโอนกรรมสิทธิ์จากหน่วยงานราชการ และเอกสารแสดงตัวตนของผู้ซื้อ รวมถึงช่วงสิ้นปีได้สุ่มเข้าสังเกตการณ์บ้านที่อยู่ระหว่างตกแต่งและตกแต่งเสร็จแล้วพร้อมขาย นอกจากนี้ได้สอบทานรายการปรับปรุงรายได้ที่เกิดขึ้นภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี และวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้จากการขายและบริการ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้พิจารณาความเหมาะสมและเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงินแล้ว

## 2. ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินทรัพย์ค้างเหลือ งานระหว่างก่อสร้าง และต้นทุนจ่ายล่วงหน้า

บริษัทมีสินทรัพย์ค้างเหลือ งานระหว่างก่อสร้าง และต้นทุนจ่ายล่วงหน้า ในงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เป็นจำนวนเงิน 161.77 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 67.65 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท สินทรัพย์ดังกล่าวแสดงด้วยมูลค่าราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า บริษัทต้องมีการประเมินมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน มูลค่าดังกล่าวขึ้นอยู่กับประมาณการราคาขาย และประมาณการต้นทุนค่าตกแต่งที่จะเกิดขึ้นในอนาคต รวมถึงการให้ส่วนลด และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย จำเป็นต้องอาศัยดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร เป็นความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญเป็นพิเศษในการตรวจสอบ บริษัทได้เปิดเผยนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวกับรายการดังกล่าว ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.4 ถึงข้อ 3.6

\*\*\*\*\*/3

### การตอบสนองความเสี่ยง

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าต่อเรื่องดังกล่าว ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจและทดสอบการควบคุมภายในเกี่ยวกับเกณฑ์ที่ใช้ในการพิจารณาค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ งานระหว่างก่อสร้าง และต้นทุนจ่ายล่วงหน้า ทั้งด้านการประมาณการราคาขาย การประมาณการต้นทุนค่าทดแทนที่จะเกิดขึ้นในอนาคต การให้ส่วนลด และการประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย ซึ่งการประมาณการดังกล่าวเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร รวมถึงสอบทานความสม่ำเสมอของหลักเกณฑ์ที่ใช้ รวมถึงเปรียบเทียบราคาขายกับราคาตลาดในพื้นที่บริเวณใกล้เคียงกัน และบ้านที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทได้มีการเปรียบเทียบกับมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระด้วยเช่นกัน ดังนั้นข้าพเจ้าจึงทดสอบระบบการควบคุมภายในเกี่ยวกับการจัดทำประมาณการต้นทุนค่าทดแทน การควบคุมการบันทึกต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง ตลอดจนถึงการเข้าสังเกตการณ์ทรัพย์สินที่คงเหลืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานทั้งทรัพย์สินที่พร้อมขายและทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างตกแต่ง นอกจากนี้ข้าพเจ้าได้ให้ความสำคัญกับความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับนโยบายการบัญชีและจำนวนเงินเกี่ยวกับการรับรู้ค่าเพื่อการลดมูลค่าสินค้าคงเหลือ งานระหว่างก่อสร้าง และต้นทุนจ่ายล่วงหน้า

### ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีแต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่า ข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล เพื่อให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

### ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

\*\*\*\*\*/4

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลหน้าที่ในการสอดคล้องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัท

#### **ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน**

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยของผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของบริษัท

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร



- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้บริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวหรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้า เพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้ นางสาวโชติมา กิจศิริกร

(นางสาวโชติมา กิจศิริกร)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 7318

บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2569

## งบการเงิน

บริษัท บางกอก แอสเซท อินเตอร์กรุป จำกัด (มหาชน)

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

สินทรัพย์

		บาท	
	หมายเหตุ	2568	2567
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	43,291,922.46	98,260,346.45
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6	2,320,875.59	1,893,207.74
สินค้าคงเหลือ	7	57,924,742.84	30,333,812.60
งานระหว่างก่อสร้าง	8	33,654,806.40	30,173,960.82
ต้นทุนจ่ายล่วงหน้า	9	70,188,049.44	53,185,391.24
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	10	15,055,880.43	8,123.93
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	11	1,542,697.79	2,234,992.53
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		223,978,974.95	216,089,835.31
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์	12	2,995,882.23	4,183,986.65
สินทรัพย์สิทธิการใช้	13	4,750,319.61	19,120,002.49
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	14	4,645,058.30	2,604,937.84
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	15	660,889.63	792,310.49
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		2,076,792.70	1,045,684.63
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		15,128,942.47	27,746,922.10
รวมสินทรัพย์		239,107,917.42	243,836,757.41

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บางกอก แอสเซท อินเตอร์กรุป จำกัด (มหาชน)

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

		บาท	
	หมายเหตุ	2568	2567
หนี้สินหมุนเวียน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	17	12,163,049.29	10,112,169.61
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึง			
กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18	28,835,225.87	5,817,257.50
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนด			
ชำระภายในหนึ่งปี	19	2,462,216.02	3,504,923.70
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	20	10,000,000.00	69,000,000.00
ภาษีเงินได้คืนติดบุคคลค้างจ่าย		-	3,555,901.03
ประมาณการหนี้สินงานซ่อมหลังการขาย	21	109,121.14	660,265.55
รวมหนี้สินหมุนเวียน		53,569,612.32	92,650,517.39
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	18	-	20,018,814.94
หนี้สินตามสัญญาเช่า	19	349,673.71	13,840,299.17
ประมาณการหนี้สินค่าเรือถอน	22	363,456.27	558,528.41
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	23	3,304,448.15	3,104,805.47
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		4,017,578.13	37,522,447.99
รวมหนี้สิน		57,587,190.45	130,172,965.38

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บางกอก แอสเซท อินเตอร์กรุป จำกัด (มหาชน)

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

	หมายเหตุ	บาท	
		2568	2567
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนเรือนหุ้น	24		
ทุนจดทะเบียน			
หุ้นสามัญ 210,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท		105,000,000.00	105,000,000.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว			
หุ้นสามัญ 210,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท		105,000,000.00	
หุ้นสามัญ 150,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท			75,000,000.00
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		76,072,441.73	-
กำไร (ขาดทุน) สะสม			
จัดสรรแล้ว - ดำรงตามกฎหมาย	25	7,040,000.00	7,040,000.00
ยังไม่ได้จัดสรร		(6,591,714.76)	31,623,792.03
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		181,520,726.97	113,663,792.03
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		239,107,917.42	243,836,757.41

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บางกอก แอสเซท อินเทอร์เน็ตกรุป จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	หมายเหตุ	บาท	
		2568	2567
รายได้	28		
รายได้จากการขายและบริการ		628,268,436.55	1,141,388,685.48
รายได้อื่น		1,020,013.33	1,072,184.42
รวมรายได้		629,288,449.88	1,142,460,869.90
ค่าใช้จ่าย	28, 32		
ต้นทุนขายและบริการ		583,179,195.25	1,017,287,521.69
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	29	21,108,068.26	28,308,561.70
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	30	47,365,953.00	44,935,635.50
ผลขาดทุน (กำไร) อื่น	10	(47,658.04)	-
รวมค่าใช้จ่าย		651,605,558.47	1,090,531,718.89
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน		(22,317,108.59)	51,929,151.01
ต้นทุนทางการเงิน	33	3,676,805.42	5,720,892.50
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้		(25,993,914.01)	46,208,258.51
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	34	300,681.18	9,391,963.08
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		(26,294,595.19)	36,816,295.43
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น			
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน			
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้			
สุทธิจากภาษีเงินได้		679,088.40	673,510.46
รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุน			
ในภายหลัง		-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		679,088.40	673,510.46
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		(25,615,506.79)	37,489,805.89
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น	35		
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ (บาทต่อหุ้น)		(0.14)	0.25
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			

บริษัท บางกอก แอสเซท อินเทอร์เน็ตกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

		บาท				
		ทุนเรือนหุ้น	ส่วนเกินมูลค่า	กำไร (ขาดทุน) สะสม		รวม
		ที่ออกและ	หุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว-สำรอง	ที่ยังไม่ได้	
หมายเหตุ		ชำระแล้ว		ตามกฎหมาย	จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		75,000,000.00	-	5,140,000.00	29,333,986.14	109,473,986.14
จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย	25	-	-	1,900,000.00	(1,900,000.00)	-
จ่ายเงินปันผล	26	-	-	-	(33,300,000.00)	(33,300,000.00)
กำไรเบ็ดเสร็จ						
กำไรสำหรับปี 2567		-	-	-	36,816,295.43	36,816,295.43
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	673,510.46	673,510.46
รวมกำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	37,489,805.89	37,489,805.89
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		75,000,000.00	-	7,040,000.00	31,623,792.03	113,663,792.03
เพิ่มหุ้นสามัญ	24	30,000,000.00	76,072,441.73	-	-	106,072,441.73
จ่ายเงินปันผล	26	-	-	-	(12,600,000.00)	(12,600,000.00)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จ						
ขาดทุนสำหรับปี 2568		-	-	-	(26,294,595.19)	(26,294,595.19)
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	679,088.40	679,088.40
รวมขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	(25,615,506.79)	(25,615,506.79)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		105,000,000.00	76,072,441.73	7,040,000.00	(6,591,714.76)	181,520,726.97

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บางกอก แอสเซท อินเทอร์เน็ต จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	บาท	
	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(26,294,595.19)	36,816,295.43
ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)		
การปรับปรุงด้วยค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	300,681.18	9,391,963.08
การปรับปรุงต้นทุนทางการเงิน	3,676,805.42	5,720,892.50
การปรับปรุงด้วยรายได้ดอกเบี้ยรับ	(220,241.23)	(109,719.15)
การปรับปรุงด้วยผลขาดทุน (กำไร) จากการปรับมูลค่าสุทธิธรรม	(47,658.04)	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	4,939,492.37	5,810,779.89
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการปรับมูลค่าสินค้าคงเหลือ	1,399,271.91	43,932.62
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการปรับมูลค่างานระหว่างก่อสร้าง	334,339.70	-
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการปรับมูลค่าต้นทุนจ่ายล่วงหน้า (กลับรายการ)	2,949,246.39	(2,550,225.59)
การปรับปรุงด้วยผลขาดทุนจากการตัดจำหน่ายส่วนปรับปรุงอาคารเช่า อุปกรณ์		
สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	579,079.87	49,890.59
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	1,048,503.18	1,141,144.74
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินงานซ่อมหลังการขายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(472,320.89)	343,971.10
การปรับปรุงด้วยหนี้สูญ และผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	207,000.00	49,500.00
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(1,152,181.40)	1,592,573.87
การปรับปรุงด้วยสินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(28,990,202.15)	10,922,265.07
การปรับปรุงด้วยงานระหว่างก่อสร้าง (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(3,815,185.28)	54,950,126.57
การปรับปรุงด้วยต้นทุนจ่ายล่วงหน้า (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(19,951,904.59)	44,723,859.83
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	375,837.32	453,506.14
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	294,374.20	210,091.99
การปรับปรุงด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	2,040,202.21	(4,393,360.75)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) การดำเนินงาน	(62,799,455.02)	165,167,487.93

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท บางกอก แอสเซท อินเทอร์เน็ต จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	บาท	
	2568	2567
ภาษีเงินได้รั้งคืน (จ่ายออก)	(4,881,383.30)	(6,528,169.37)
เงินสัรบคอกเบั้รับ	226,326.21	106,620.38
เงินสัจยหนึ่สินค้ซ่อมแซมจากการประกันผลงาน	(78,823.52)	(371,471.98)
เงินสัจยประมาณการหนึ่สินค้ใช้จ่ายรื้อถอน	(74,161.20)	-
เงินสัคสุทธึได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรณดำเนินงาน	(67,607,496.83)	158,374,466.96
กระแสเงินสัคจากกิจกรรณลงทุน		
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(15,000,098.46)	1,829,749.81
เงินสัรบจากการจำหน่ายส่วนปรึบปรุงอาคารเช่าและอุปกรณั	144,933.79	93,386.35
เงินสัจยซ้อส่วนปรึบปรุงอาคารเช่าและอุปกรณั	(985,401.83)	(1,831,246.77)
เงินสัจยซ้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(2,536,199.07)	(146,637.86)
เงินสัคสุทธึได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรณลงทุน	(18,376,765.57)	(54,748.47)
กระแสเงินสัคจากกิจกรรณจัดหาเงิน		
เงินสัรบจากการเพิ่มหุ้นสามัญ	108,000,000.00	-
เงินสัจยค้ใช้จ่ายที่เกัียวข้องกับการเสนอขายหุ้นสามัญ	(1,695,162.12)	-
เงินเบั้เกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	(29,977,954.76)
เงินสัรบจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	40,000,000.00	-
เงินสัจยชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(36,934,783.63)	(5,717,915.40)
เงินสัจยชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	(59,000,000.00)	-
เงินสัจยชำระหนึ่สินตามสัญญาเช่า	(3,033,305.45)	(3,667,371.02)
เงินสัจยต้นทุนทางการเงิน	(3,720,910.39)	(5,695,114.09)
เงินสัจยเงินปันผล	(12,600,000.00)	(33,300,000.00)
เงินสัคสุทธึได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรณจัดหาเงิน	31,015,838.41	(78,358,355.27)
เงินสัคและรายการเทียบเท่าเงินสัคเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธึ	(54,968,423.99)	79,961,363.22
เงินสัคและรายการเทียบเท่าเงินสัค ณ วันต้นปี	98,260,346.45	18,298,983.23
เงินสัคและรายการเทียบเท่าเงินสัค ณ วันสิ้นปี	43,291,922.46	98,260,346.45

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่ของงบการเงินนี้

บริษัท บางกอก แอสเซท อินเทอร์เน็ต จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	บาท	
	2568	2567
<u>ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม</u>		
รายการที่ไม่ใช่เงินสด		
1) สินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้น โดยไม่ได้จ่ายเป็นเงินสด	-	18,889,355.82
2) สินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการตั้งประมาณการหนี้สินค่ารถถอน	(132,191.44)	548,207.21

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

## บริษัท บางกอก แอสเซท อินเทอร์เน็ต กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

## 1. ข้อมูลทั่วไป

### 1.1 ภูมิกำเนิดและสถานะทางกฎหมาย

บริษัท บางกอก แอสเซท อินเทอร์เน็ต กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) จัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2563 และได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2566 และมีภูมิลำเนาในประเทศไทย

โดยที่อยู่ตามที่จดทะเบียนคือ เลขที่ 99 ซอยงามวงศ์วาน 47 แขวง 42 (ชั้นเขต 2/40) แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร

### 1.2 ลักษณะธุรกิจ

บริษัทประกอบธุรกิจให้บริการปรับปรุงบ้านมือสองเพื่อขาย เป็นนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และซื้อบ้านมือสองมาปรับปรุงเพื่อขาย

### 1.3 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท คือ ครอบครัวธนวงศ์เกษม

## 2. เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงิน

### 2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่กฎหมายกำหนดตามพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการแสดงรายการได้ทำขึ้นตามแบบกำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงินสำหรับบริษัทมหาชนจำกัด ที่กำหนดโดยประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยดังกล่าว

### 2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

บริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง 2567 มาถือปฏิบัติ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 ซึ่งการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินในปัจจุบัน

2.3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงปี 2568 ซึ่งเป็นฉบับปรับปรุงตามมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ ฉบับรวมเล่มปี 2568 (Bound Volume 2025 Consolidated without early application) โดยจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่ม ณ หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569

ฝ่ายบริหารของบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

3. นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

3.1 การรับรู้รายได้ และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการขาย

รายได้จากการขาย ประกอบด้วยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มือสอง ที่บริษัทซื้อมาตกแต่งซ่อมแซมแล้วขายต่อ และรายได้จากการที่บริษัททำหน้าที่เป็นตัวกลางในการรับฝากขายอสังหาริมทรัพย์มือสอง ประเภทที่มีการตกแต่งต่อเติมในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกค้า โดยรายได้จากการขายรับรู้เมื่อบริษัทได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการขายแสดงตามมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับ

รายได้จากการบริการ

รายได้ค่าบริการ เป็นรายได้จากการให้บริการรับฝากขายอสังหาริมทรัพย์มือสองตามสภาพเดิม โดยบริษัททำหน้าที่เป็นตัวแทนนายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์นั้น รายได้จากการบริการรับรู้เมื่อบริษัทได้ให้บริการเสร็จสิ้นแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อบริษัทจัดให้มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ที่รับฝากขาย

รายได้จากการให้บริการต่อเติม รีโนเวทบ้าน รับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาที่ให้บริการโดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน ซึ่งคำนวณด้วยวิธีมูลค่าตามสัญญาคูณด้วยอัตราส่วนต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงเทียบกับประมาณการต้นทุนทั้งสิ้น

รายได้อื่นและค่าใช้จ่าย

รายได้ดอกเบี้ยรับ บริษัทรับรู้รายได้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

รายได้จากการให้บริการจัดอบรม บริษัทรับรู้รายได้เมื่อให้บริการเสร็จสิ้นแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง เมื่อได้มีการจัดอบรมเสร็จสิ้นแล้ว

รายได้จากการให้บริการประกันงานซ่อมหลังการขายอสังหาริมทรัพย์ รับรู้รายได้โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาบริการ

รายได้อื่นและค่าใช้จ่าย บริษัทรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

### 3.2 เครื่องมือทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

ตราสารทุนสามารถจำแนกและไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามประเภทของการวัดมูลค่าได้สองประเภท ได้แก่ การวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หรือการวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ซึ่งไม่สามารถจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง

การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม บวกหรือหักด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกสินทรัพย์ทางการเงินนั้น ต้นทุนการทำรายการของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนนั้นรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตามสำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่ไม่มียอดประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ บริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ทำได้ 3 วิธีโดยขึ้นอยู่กับการจัดประเภทตราสารหนี้

- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลงหรือการด้อยค่าดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน
- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เมื่อถือครองสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงินและเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสด ซึ่งเป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินรับรู้ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้น รายการขาดทุนจากการด้อยค่า รายได้ดอกเบี้ย และกำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องจะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุน เมื่อมีการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน กำไรหรือขาดทุนสะสมที่เคยรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะต้องจัดประเภทรายการใหม่เข้ากำไรหรือขาดทุน สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเช่นเดียวกับ สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย
- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เมื่อสินทรัพย์ทางการเงินนั้นไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

หรือวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารทุนต้องแสดงตราสารทุนโดยใช้มูลค่ายุติธรรม และบันทึกกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมเข้ากำไรหรือขาดทุน หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ขึ้นอยู่กับการจัดประเภทรายการของตราสารทุนนั้น

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

บริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม หักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

หนี้สินทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชีก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย หรือสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากภาระผูกพันวงเงินสินเชื่อและสัญญาค้ำประกันทางการเงิน ประเมินโดยไม่จำเป็นต้องรอให้เกิดเหตุการณ์ด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน บริษัทใช้วิธีทั่วไป (General approach) ในการพิจารณาค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า สำหรับลูกหนี้การค้า บริษัทใช้วิธีการอย่างง่าย (Simplified approach) ในการคำนวณค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น บริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า โดยอ้างอิงจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้การค้าและสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

### การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

### 3.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดประกอบด้วยเงินฝากธนาคารและเงินสดในมือและเงินทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินที่จะครบกำหนดภายใน 3 เดือนข้างหน้า โดยไม่รวมรายการเงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน

### 3.4 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ราคาทุนคำนวณโดยวิธีเฉพาะเจาะจง

ต้นทุนสินค้า ประกอบด้วย ราคาทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทรวมถึงค่าใช้จ่ายในการโอน และค่าตกแต่งต่อเติมอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพพร้อมขาย

บริษัทตั้งค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าสำหรับสินค้าที่มีมูลค่าสุทธิที่จะได้รับต่ำกว่าราคาทุน มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยต้นทุนสินค้า และค่าใช้จ่ายที่จำเป็นต้องจ่ายไปเพื่อการขายสินค้านั้น

### 3.5 งานระหว่างก่อสร้าง

งานระหว่างก่อสร้าง ประกอบด้วย 1) ราคาทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท รวมถึงค่าใช้จ่ายในการโอน และค่าตกแต่งต่อเติมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้อยู่ในสภาพพร้อมขาย ซึ่งอยู่ระหว่างการตกแต่ง และ 2) งานระหว่างก่อสร้างจากการรับรีโนเวทบ้าน ได้แก่ ต้นทุนค่าวัสดุและค่าแรงงานจ้างเหมา

งานระหว่างก่อสร้างแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า



บริษัทตั้งค่าเผื่อการลดลงของมูลค่างานระหว่างก่อสร้างที่มีมูลค่าสุทธิที่จะได้รับต่ำกว่าราคาทุน มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณการราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติ หักด้วยต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างบวกประมาณการค่าตกแต่งที่จะต้องทำต่อจนเสร็จ และค่าใช้จ่ายที่จำเป็นต้องจ่ายไปเพื่อขายสินค้านั้น

### 3.6 ต้นทุนจ่ายล่วงหน้า

ต้นทุนจ่ายล่วงหน้า ประกอบด้วย ต้นทุนค่าตกแต่งต่อเติมที่บริษัทได้ดำเนินการบนอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกค้าซึ่งเป็นผู้ว่าจ้างให้บริษัทรับฝากขาย รวมถึงเงินประกันการตกแต่งตามสัญญาแต่งตั้งนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

ต้นทุนจ่ายล่วงหน้า แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่ามูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณการราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติ หักด้วยต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนค่าตกแต่งต่อเติม บวกประมาณการค่าตกแต่งที่จะต้องทำต่อจนเสร็จ และค่าใช้จ่ายที่จำเป็นต้องจ่ายไปเพื่อขายอสังหาริมทรัพย์นั้น

### 3.7 ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์

ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์แสดงในราคาทุน หักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อมูลค่าลดลง (ถ้ามี)

ราคาทุนรับรู้เมื่อเริ่มแรกที่ได้สินทรัพย์มารวมถึงต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามวัตถุประสงค์รวมทั้งต้นทุนในการรื้อถอนขนย้าย และการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนหักมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

	2568	2567	
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์สำนักงาน	3 - 5	3 - 5	ปี
เครื่องใช้สำนักงาน	3 - 5	3 - 5	ปี
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	3 - 5	3 - 5	ปี
เครื่องมือและอุปกรณ์	3 - 5	3 - 5	ปี
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	3	6	ปี

บริษัทมีการทบทวนมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ทุกปี

บริษัทคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนประกอบของรายการสินทรัพย์แต่ละส่วนแยกต่างหากหากกันเมื่อส่วนประกอบแต่ละส่วนนั้นมีต้นทุนที่มีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับต้นทุนทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและอุปกรณ์ระหว่างติดตั้ง

บริษัทตัดรายการอุปกรณ์ ออกจากบัญชีเมื่อจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายหรือตัดจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

### 3.8 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่บริษัทซื้อและมีอายุการใช้งานจำกัด แสดงในราคาทุนหักด้วย

ค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) สินทรัพย์ไม่มีตัวตนถูกตัดจำหน่ายและบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ นับจากวันที่อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจแสดงได้ดังนี้

ค่าลิขสิทธิ์โปรแกรมคอมพิวเตอร์ 3 - 10 ปี

### 3.9 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของอุปกรณ์และสินทรัพย์อื่นทุกวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้ มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ บริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย บริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ระมัดระวังที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ และสามารถสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้อาจจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

บริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์จะถูกกลับรายการเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลังและจะกลับรายการได้ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมหรือค่าตัดจำหน่าย

### 3.10 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นสัญญา บริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

บริษัทประเมินอายุสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ที่ระบุในสัญญาเช่าหรือตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าที่มีผลอยู่ โดยรวมระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกนั้นและระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น ทั้งนี้พิจารณาถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในเทคโนโลยี และ/หรือ การเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการต่ออายุของสัญญาเช่าดังกล่าว เป็นต้น

#### สินทรัพย์สิทธิการใช้ - ผู้เช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้รับรู้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล โดยแสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญา

เช่าใหม่ (ถ้ามี) ราคาทุนดังกล่าวประกอบด้วย จำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงที่เกิดขึ้น และการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใดๆ ที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลหักสิ่งงูใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้รวมถึงประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรื้อและขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่า หรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แต่ละประเภท โดยอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 3 - 6 ปี และยานพาหนะ 6 ปี

### หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าแสดงมูลค่าตามมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวประกอบด้วย การจ่ายชำระคงที่ (รวมถึงการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) หักลูกหนี้สิ่งงูใจตามสัญญาเช่า (ถ้ามี) และจำนวนเงินที่คาดว่าผู้เช่าจะจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ นอกจากนี้ การจ่ายชำระตามสัญญาเช่ายังรวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิการเลือกซื้อ หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่บริษัทจะใช้สิทธิเลือกนั้น และการจ่ายชำระค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่าบริษัทจะใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

บริษัทคำนวณมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเติม ณ วันที่สัญญาเช่ามีผล หากอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของหนี้สินสัญญาเช่านั้นไม่สามารถกำหนดได้ ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยธนาคารพาณิชย์ที่บริษัทใช้อยู่ปรับด้วยค่าความเสี่ยงที่เหมาะสมตามระยะเวลาของสัญญาเช่านั้น หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล บริษัทจะวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า และลดลงเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้วนอกจากนี้บริษัทจะวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่าจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระหรือการประเมินสิทธิการเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

### สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

บริษัทเลือกใช้ข้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น (สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับจากวันที่สัญญาเช่ามีผล และไม่มีสิทธิการเลือกซื้อ) และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการดำเนินงานตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

บริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

#### 3.11 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินประเภทมีดอกเบี้ยบันทึกเริ่มแรกในมูลค่ายุติธรรมหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินภายหลังจากการบันทึกหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจะบันทึกโดยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่าง

จำนวนเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงินและยอดเงินเมื่อครบกำหนดชำระบันทึกในงบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จตลอดอายุการกู้ยืม โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

### 3.12 ประมวลการหนี้สินงานซ่อมหลังการขาย

บริษัทประมวลการหนี้สินจากการรับประกันการขาย หรือการรับฝากขายอสังหาริมทรัพย์ พร้อมตกแต่งในช่วงระยะเวลาการรับประกัน จากค่าใช้จ่ายงานซ่อมที่เกิดขึ้นจริงในช่วงระยะเวลา รับประกันจากประสบการณ์ในอดีตรวมถึงปัจจุบัน

### 3.13 ผลประโยชน์พนักงาน

#### ผลประโยชน์ระยะสั้น

บริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส เงินสมทบกองทุนประกันสังคม และกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

#### ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน (โครงการสมทบเงิน)

บริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่าย สะสมและเงินที่บริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สิทธิประโยชน์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจาก สิทธิประโยชน์ของบริษัท เงินที่บริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

#### ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน (โครงการผลประโยชน์)

บริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน และตามโครงการผลตอบแทนพนักงานอื่นๆ ซึ่งบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการ ผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลด แต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมิน ภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งหลักการประมาณการดังกล่าวต้องใช้ข้อ สมมติที่หลากหลาย รวมถึงข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการ เปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน อัตราการมรณะและอัตราเงินเฟ้อ

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ (Gains (losses) on re-measurements of defined benefit plans) สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออก จากงานของพนักงานจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

### 3.14 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นของบริษัทเป็นกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับ ปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกและเรียกชำระแล้วในระหว่างปี หลังจากได้ปรับ จำนวนหุ้นสามัญ เพื่อสะท้อนผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้

### 3.15 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

#### ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทบันทึกภาษีเงินได้ (ถ้ามี) ตามจำนวนที่จะต้องจ่าย คำนวณตามหลักเกณฑ์แห่งประมวล

รายการในอัตราภาษีเงินได้ 20% ของกำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้ หลังจากปรับปรุงบวกกลับด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ซึ่งไม่สามารถถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณภาษีและหักออกด้วยรายการที่ได้รับยกเว้นหรือไม่ถือเป็นรายได้ในการคำนวณภาษี

นอกจากนี้บริษัทคำนวณค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้โดยใช้เกณฑ์การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย ให้เป็นไปตามประมวลรัษฎากรกำหนดและตามคำสั่งกรมสรรพากร เรื่องการคำนวณกำไรและเงินได้สุทธิสำหรับกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะแตกต่างไปจากหลักการบัญชีที่เลือกปฏิบัติในบางกรณี ได้แก่การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนขาย

#### ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะคำนวณขึ้นจากผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับฐานภาษีของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รายการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกรับรู้เป็นรายได้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีหรือค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยจะรับรู้ในกำไรขาดทุน เว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีจะถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะมีกำไรทางภาษีจากการดำเนินงานในอนาคตเพียงพอที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมาใช้ประโยชน์ได้ และผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการจะถูกรับรู้เป็นหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีถูกวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีเงินได้สำหรับงวดที่บริษัทคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีหรือจะจ่ายชำระหนี้สินภาษีเงินได้ โดยใช้อัตราภาษีและกฎหมายภาษีอากรที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวนและปรับลดมูลค่า เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์ได้

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะหักกลบกันได้ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายและภาษีเงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกัน

ดังนั้นบริษัทจึงหักกลบสินทรัพย์ ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี และหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีในการแสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงินแทนการแสดงแยกจากกัน

#### 3.16 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันหมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท ถูกควบคุมโดยบริษัท ไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น บริษัทย่อย และกิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท

ตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

### 3.17 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินในประเทศไทย ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้จะส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับรายได้ ค่าใช้จ่าย สินทรัพย์และหนี้สิน และต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

#### 3.17.1 ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้างเหลือ งานระหว่างก่อสร้าง และต้นทุนจ่ายล่วงหน้า

ในการประมาณค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้างเหลือ งานระหว่างก่อสร้างและต้นทุนจ่ายล่วงหน้า ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากสินค้างเหลือนั้น โดยค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสุทธิที่จะได้รับพิจารณาจากราคาที่เราคาดว่าจะขายได้ตามปกติของธุรกิจหักด้วยต้นทุนสินค้า งานระหว่างก่อสร้าง ต้นทุนจ่ายล่วงหน้า และค่าใช้จ่ายในการขายสินค้านั้น จำนวนค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้างเหลือที่ประมาณได้ เมื่อนำมาเปรียบเทียบกับจำนวนเดิมที่มีในบัญชี ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้างเหลือ งานระหว่างก่อสร้าง และต้นทุนจ่ายล่วงหน้าทั้งที่ลดลงและเพิ่มขึ้นจะแสดงเป็นค่าใช้จ่ายภายใต้หัวข้อต้นทุนขายและบริการในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

#### 3.17.2 ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน และค่าเสื่อมราคา/ค่าตัดจำหน่าย

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของส่วนปรับปรุงอาคารเช่า และอุปกรณ์สินทรัพย์สิทธิการใช้ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเช่นนั้นเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการค้อยค่าของส่วนปรับปรุงอาคารเช่า และอุปกรณ์ สิทธิทรัพย์สินการใช้ และสิทธิไม่มีตัวตนในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการค้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

### 3.17.3 สิทธิสัญญาเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทจะรับรู้สิทธิสัญญาเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าควรรับรู้จำนวนสิทธิสัญญาเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

### 3.17.4 ผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราบรรณและอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

### 3.17.5 การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า

บริษัทกำหนดอายุสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ของสัญญาเช่า โดยรวมระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกนั้น และระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่าบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า โดยพิจารณาข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับบริษัทในการใช้สิทธิเลือกนั้น ภายหลังจากวันที่สัญญาเช่ามีผล บริษัทจะประเมินอายุสัญญาเช่าใหม่ หากมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีนัยสำคัญซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมและส่งผลต่อความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือก

### 3.17.6 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม

บริษัทไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า ดังนั้นจึงใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของบริษัทในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่บริษัทจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสิทธิทรัพย์สินการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

### 3.17.7 ประมาณการหนี้สินงานซ่อมหลังการขาย

บริษัทประมาณการหนี้สินงานซ่อมหลังการขาย จากค่าใช้จ่ายงานซ่อมที่เกิดขึ้นจริงใน  
ระยะเวลารับประกันจากประสบการณ์ในอดีตรวมถึงปีปัจจุบัน

#### 3.17.8 ประมาณการหนี้สินค่าใช้จ่ายรื้อถอน

ประมาณการหนี้สินค่าใช้จ่ายรื้อถอนเครื่องตกแต่งบนพื้นที่เช่า ประมาณการจากมูลค่า  
ปัจจุบันของประมาณการค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนโดยบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์และ  
ตัดจำหน่ายตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณ อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายการรื้อถอนที่  
เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

#### 4. รายการบัญชีกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีรายการบัญชีกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ ต้นทุนและ  
ค่าใช้จ่ายส่วนหนึ่งของบริษัทเกิดขึ้นจากรายการกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว บริษัทเหล่านี้  
เกี่ยวข้องกัน โดยการมีผู้ถือหุ้นบางส่วนและ/หรือกรรมการร่วมกัน ผลของรายการดังกล่าวซึ่งเป็นรายการ  
ปกติธุรกิจได้รวมไว้ในงบการเงินตามมูลฐานที่ตกลงกันโดยบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่บริษัทมีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สรุปได้ดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่ จัดตั้ง/สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
<b>บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</b>		
กรรมการและผู้บริหารสำคัญ	ไทย	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการ วางแผน สั่งการและควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ของกิจการ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม

#### ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารนี้เป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท  
ประกอบด้วยค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินได้แก่ เงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง รวมไปถึงผลประโยชน์  
ตอบแทนในรูปอื่น ทั้งนี้ผู้บริหารของบริษัทหมายถึงบุคคลที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และ  
ตลาดหลักทรัพย์ ได้แก่ กรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้จัดการอาวุโส

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567

	บาท	
	2568	2567
ผลประโยชน์ระยะสั้น	9,667,519.28	6,902,250.73
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	338,831.52	301,014.16
รวม	10,006,350.80	7,203,264.89

#### 5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

บัญชีนี้ประกอบด้วย



	บาท	
	2568	2567
เงินสดในมือ	22,000.00	-
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	1,071,424.52	314,707.39
เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์	42,198,497.94	97,945,639.06
รวม	43,291,922.46	98,260,346.45

**6. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น**  
บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท	
	2568	2567
ลูกหนี้การค้า	-	-
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	2,113,150.51	1,709,060.32
อื่น ๆ	354,725.08	184,147.42
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	2,467,875.59	1,893,207.74
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(147,000.00)	-
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	2,320,875.59	1,893,207.74

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี ดังนี้

	บาท	
	2568	2567
ยอดต้นปี	-	-
เพิ่มขึ้น	147,000.00	-
ลดลง	-	-
ยอดสิ้นปี	147,000.00	-

## 7. สินค้ำคงเหลือ

บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท	
	2568	2567
ราคาทุนบ้านสร้างเสร็จ	59,367,947.37	30,377,745.22
หัก ค่าเผื่อมูลค่าสินค้ำลดลง	(1,443,204.53)	(43,932.62)
สุทธิ	57,924,742.84	30,333,812.60

บริษัทมีบ้านสร้างเสร็จที่มีผู้วางจองซื้อแล้ว ดังนี้

	2568		2567	
	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท
บ้านสร้างเสร็จพร้อมขาย	9	59.37	4	30.38
บ้านที่มีผู้วางจองซื้อแล้ว	(4)	(21.05)	-	-
บ้านที่ยังไม่ได้วางจอง	5	38.32	4	30.38

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มูลค่าตามบัญชีของสินค้ำคงเหลือจำนวน 19.50 ล้านบาท และ 30.38 ล้านบาท ตามลำดับ ได้นำไปค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ตามหมายเหตุข้อ 18) และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น (ตามหมายเหตุข้อ 20)

ค่าเผื่อมูลค่าลดลงมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี ดังนี้

	บาท	
	2568	2567
ยอดต้นปี	43,932.62	-
เพิ่มขึ้น	1,443,204.53	43,932.62
ลดลง	(43,932.62)	-
ยอดสิ้นปี	1,443,204.53	43,932.62

ค่าเผื่อมูลค่าลดลงเกิดจากการขายอสังหาริมทรัพย์ได้ในระหว่างปี

## 8. งานระหว่างก่อสร้าง

บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท	
	2568	2567
งานระหว่างก่อสร้าง	33,989,146.10	30,173,960.82
<u>หัก ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง</u>	<u>(334,339.70)</u>	<u>-</u>
สุทธิ	<u>33,654,806.40</u>	<u>30,173,960.82</u>
จำนวนหน่วยคงเหลือ	9	4

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มูลค่าตามบัญชีงานระหว่างก่อสร้างจำนวน 9.15 ล้านบาท และ 30.17 ล้านบาท ตามลำดับ ได้นำไปค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น (ตามหมายเหตุข้อ 20)

ค่าเผื่อมูลค่าลดลงมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี ดังนี้

	บาท	
	2568	2567
ยอดต้นปี	-	-
เพิ่มขึ้น	334,339.70	-
ลดลง	-	-
ยอดสิ้นปี	<u>334,339.70</u>	<u>-</u>

## 9. ต้นทุนจ่ายล่วงหน้า

บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท	
	2568	2567
ต้นทุนค่าตกแต่งจ่ายล่วงหน้า	26,240,608.91	19,295,704.32
เงินประกันการก่อสร้าง	47,044,200.00	34,037,200.00
รวม	73,284,808.91	53,332,904.32
<u>หัก ค่าเผื่อมูลค่าลดลง</u>	<u>(3,096,759.47)</u>	<u>(147,513.08)</u>
สุทธิ	<u>70,188,049.44</u>	<u>53,185,391.24</u>
จำนวนหน่วยคงเหลือ	70	49

ค่าเผื่อมูลค่าลดลงมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี ดังนี้

บาท
-----

	2568	2567
ยอดต้นปี	147,513.08	2,697,738.67
เพิ่มขึ้น	3,096,759.47	147,513.08
ลดลง	(147,513.08)	(2,697,738.67)
ยอดสิ้นปี	3,096,759.47	147,513.08

ค่าเผื่อมูลค่าลดลงเกิดจากการขายอสังหาริมทรัพย์ได้ในระหว่างปี

#### 10. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท	
	2568	2567
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม		
ผ่านกำไรขาดทุน		
หน่วยลงทุนกองทุนเปิด	15,000,000.00	-
<u>บวก</u> กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่า	47,658.04	-
เงินลงทุนในหน่วยลงทุน-ตามมูลค่ายุติธรรม	15,047,658.04	-
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย		
เงินฝากประจำ 12 เดือน	8,222.39	8,123.93
รวม	15,055,880.43	8,123.93

#### 11. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท	
	2568	2567
เงินวางประกันนิติหมู่บ้าน	1,186,000.00	1,818,500.00
อื่นๆ	526,697.79	530,992.53
รวม	1,712,697.79	2,349,492.53
<u>หัก</u> ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(170,000.00)	(114,500.00)
สุทธิ	1,542,697.79	2,234,992.53

ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี ดังนี้

	บาท	
	2568	2567
ยอดต้นปี	114,500.00	65,000.00
เพิ่มขึ้น	60,000.00	114,500.00
ลดลง	(4,500.00)	(65,000.00)
ยอดสิ้นปี	170,000.00	114,500.00

ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นลดลงเกิดจากการตัดจำหน่ายหนี้สูญในระหว่างปี

## 12. ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์ บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท				
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวน ที่ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 68
<b>ราคาทุน</b>					
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์สำนักงาน	3,223,761.49	707,616.91	(140,296.65)	-	3,791,081.75
เครื่องใช้สำนักงาน	1,506,916.33	140,938.83	(22,570.39)	-	1,625,284.77
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	1,345,079.35	11,479.89	(61,919.30)	-	1,294,639.94
เครื่องมือและอุปกรณ์	796,755.72	98,293.42	(129,952.68)	-	765,096.46
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	1,708,561.77	27,072.78	(635,731.37)	-	1,099,903.18
รวม	8,581,074.66	985,401.83	(990,470.39)	-	8,576,006.10
<b>หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>					
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์สำนักงาน	(2,538,877.50)	(449,002.89)	139,786.36	-	(2,848,094.03)
เครื่องใช้สำนักงาน	(737,258.12)	(308,132.76)	8,205.61	-	(1,037,185.27)
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	(413,668.69)	(280,485.18)	25,458.27	-	(668,695.60)
เครื่องมือและอุปกรณ์	(449,226.34)	(155,302.61)	89,949.55	-	(514,579.40)
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(258,057.36)	(412,488.80)	158,976.59	-	(511,569.57)
รวม	(4,397,088.01)	(1,605,412.24)	422,376.38	-	(5,580,123.87)
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์ - สุทธิ	4,183,986.65				2,995,882.23

บาท				
ยอดตามบัญชี	จำนวนที่	จำนวน	จำนวนที่รับโอน	ยอดตามบัญชี

	ณ 31 ธ.ค. 66	เพิ่มขึ้น	ที่ลดลง	(โอนออก)	ณ 31 ธ.ค. 67
<b>ราคาทุน</b>					
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์สำนักงาน	2,886,097.01	545,507.07	(207,842.59)	-	3,223,761.49
เครื่องใช้สำนักงาน	1,201,389.20	282,496.77	(74,544.72)	97,575.08	1,506,916.33
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	986,337.37	303,778.23	(134,022.10)	188,985.85	1,345,079.35
เครื่องมือและอุปกรณ์	718,363.40	91,236.16	(12,843.84)	-	796,755.72
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	-	33,654.13	-	1,674,907.64	1,708,561.77
งานระหว่างก่อสร้าง	1,467,524.49	574,574.41	(80,630.33)	(1,961,468.57)	-
รวม	7,259,711.47	1,831,246.77	(509,883.58)	-	8,581,074.66
<b>หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>					
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์สำนักงาน	(1,957,330.85)	(784,181.29)	202,634.64	-	(2,538,877.50)
เครื่องใช้สำนักงาน	(475,946.34)	(303,109.62)	41,797.84	-	(737,258.12)
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	(233,800.15)	(256,393.39)	76,524.85	-	(413,668.69)
เครื่องมือและอุปกรณ์	(304,180.90)	(149,578.64)	4,533.20	-	(449,226.34)
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	-	(258,057.36)	-	-	(258,057.36)
รวม	(2,971,258.24)	(1,751,320.30)	325,490.53	-	(4,397,088.01)
<b>หัก ค่าเพื่อการด้อยค่า</b>					
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์สำนักงาน	(4,879.62)	-	4,879.62	-	-
เครื่องใช้สำนักงาน	(3,355.51)	-	3,355.51	-	-
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	(26,392.66)	-	26,392.66	-	-
เครื่องมือและอุปกรณ์	(6,524.76)	-	6,524.76	-	-
รวม	(41,152.55)	-	41,152.55	-	-
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์ - สุทธิ	4,247,300.68				4,183,986.65

	บาท	
	2568	2567
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี		
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,605,412.24	1,751,320.30

ในระหว่างปี 2568 บริษัทมีเปลี่ยนแปลงประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของส่วนปรับปรุงอาคารเช่าใหม่จากเดิม 6 ปี เป็น 3 ปี เพื่อให้สอดคล้องกับระยะเวลาให้ประโยชน์จริงของทรัพย์สิน การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีนี้ใช้วิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2568 การเปลี่ยนแปลงประมาณการดังกล่าวมีผลกระทบต่องบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ดังนี้

	2568
ค่าเสื่อมราคา เพิ่มขึ้น (บาท)	207,828.23
ขาดทุน เพิ่มขึ้น (บาท)	(207,828.23)
ขาดทุนต่อหุ้น เพิ่มขึ้น (บาทต่อหุ้น)	(0.0010)

13. สินทรัพย์สิทธิการใช้  
บัญชีประกอบด้วย

	บาท			
	ณ วันที่ 31	รายการในระหว่างปี		ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น	เปลี่ยนแปลงเงิน ไข/ ตัดจำหน่าย	ธันวาคม 2568
ราคาทุน				
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	19,437,563.03	-	(13,401,943.35)	6,035,619.68
ยานพาหนะ	3,311,261.68	-	-	3,311,261.68
รวม	22,748,824.71	-	(13,401,943.35)	9,346,881.36
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม				
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	(3,239,593.84)	(2,725,850.34)	1,943,821.09	(4,021,623.09)
ยานพาหนะ	(389,228.38)	(185,710.28)	-	(574,938.66)
รวม	(3,628,822.22)	(2,911,560.62)	1,943,821.09	(4,596,561.75)
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	19,120,002.49			4,750,319.61

	บาท			
	ณ วันที่ 31	รายการในระหว่างปี		ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้น	เปลี่ยนแปลงเงิน ไข/ ตัดจำหน่าย	ธันวาคม 2567
ราคาทุน				
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	477,510.45	19,437,563.03	(477,510.45)	19,437,563.03
ยานพาหนะ	3,311,261.68	-	-	3,311,261.68
รวม	3,788,772.13	19,437,563.03	(477,510.45)	22,748,824.71
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม				
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	(241,378.91)	(3,475,725.38)	477,510.45	(3,239,593.84)
ยานพาหนะ	(203,009.30)	(186,219.08)	-	(389,228.38)
รวม	(444,388.21)	(3,661,944.46)	477,510.45	(3,628,822.22)
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	3,344,383.92			19,120,002.49

14. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน  
บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวน ที่ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)
ราคาทุน				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	3,758,567.48	6,241.28	(137,190.34)	2,534,224.24
โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างพัฒนา	56,277.22	2,529,957.79	-	(2,534,224.24)
รวม	3,814,844.70	2,536,199.07	(137,190.34)	-
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(1,209,906.86)	(422,519.51)	63,631.24	-
รวม	(1,209,906.86)	(422,519.51)	63,631.24	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	2,604,937.84			

	บาท			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวน ที่ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)
ราคาทุน				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	3,680,045.74	90,360.64	(11,838.90)	-
โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างพัฒนา	-	56,277.22	-	-
รวม	3,680,045.74	146,637.86	(11,838.90)	-
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(822,865.36)	(397,515.13)	10,473.63	-
รวม	(822,865.36)	(397,515.13)	10,473.63	-
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(1,328.83)	-	1,328.83	-
รวม	(1,328.83)	-	1,328.83	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	2,855,851.55			

	บาท	
	2568	2567
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี		
- ต้นทุนจัดจำหน่าย	9,420.55	-
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	413,098.96	397,515.13
	422,519.51	397,515.13



## 15. สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี

### 15.1 สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี มีดังนี้

	บาท	
	2568	2567
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	660,889.63	4,325,311.00
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี	-	(3,533,000.51)
	<u>660,889.63</u>	<u>792,310.49</u>

### 15.2 การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567สรุปได้ดังนี้

	บาท			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในกำไรขาดทุน ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	โอนไป ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 68
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี :				
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	22,900.00	(22,900.00)	-	-
ค่าเพื่อมูลค่าสินค้านคงเหลือและต้นทุนขายล่วงหน้า	38,289.14	(38,289.14)	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3,399,401.97	(3,399,401.97)	-	-
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	620,961.10	209,700.63	(169,772.10)	660,889.63
ประมาณการหนี้สินงานซ่อมหลังการขาย	132,053.11	(132,053.11)	-	-
ประมาณการหนี้สินค่าเรือถอน	111,705.68	(111,705.68)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นสามัญ	-	(339,032.42)	339,032.42	-
รวม	<u>4,325,311.00</u>	<u>(3,833,681.69)</u>	<u>339,032.42</u>	<u>660,889.63</u>
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี				
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(3,533,000.51)	3,533,000.51	-	-
สุทธิ	<u>792,310.49</u>	<u>(300,681.18)</u>	<u>339,032.42</u>	<u>660,889.63</u>

	บาท			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67
		ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม :				
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	13,000.00	9,900.00	-	22,900.00
ค่าเพื่อมูลค่าสินทรัพย์คงเหลือและต้นทุนจ่ายล่วงหน้า	539,547.73	(501,258.59)	-	38,289.14
หนี้สินตามสัญญาเช่า	341,076.49	3,058,325.48	-	3,399,401.97
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	561,109.76	228,228.95	(168,377.61)	620,961.10
ประมาณการหนี้สินงานซ่อมหลังการขาย	137,553.29	(5,500.18)	-	132,053.11
ประมาณการหนี้สินการรื้อถอน	-	111,705.68	-	111,705.68
รวม	1,592,287.27	2,901,401.34	(168,377.61)	4,325,311.00
หนี้สินภายใต้การควบคุม				
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(377,876.78)	(3,155,123.73)	-	(3,533,000.51)
สุทธิ	1,214,410.49	(253,722.39)	(168,377.61)	792,310.49

15.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทไม่ได้รับรู้สินทรัพย์ภายใต้การควบคุมที่สามารถยกไปเพื่อหักลบกับกำไรทางภาษีในอนาคตที่เกิดขึ้นจาก ผลขาดทุนสะสมทางภาษีจำนวนเงิน 21.42 ล้านบาท ครอบคลุมภายในปี 2573 และอื่นๆ จำนวนเงิน 5.15 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนเงิน 26.57 ล้านบาท บริษัทยังมิได้รับรู้รายการดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ภายใต้การควบคุมเนื่องจากยังมีความไม่แน่นอนว่าบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีดังกล่าว

#### 16. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชีกับสถาบันการเงินในประเทศหนึ่งแห่ง จำนวนวงเงิน 1.00 ล้านบาท เสียอัตราดอกเบี้ยของบัญชีเงินฝากที่เป็นหลักประกัน บวกเพิ่มด้วยอัตราดอกเบี้ยประกันโดย บัญชีเงินฝากออมทรัพย์ของกรรมการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชีกับสถาบันการเงินในประเทศสองแห่ง จำนวนวงเงินรวม 35.00 ล้านบาท เสียอัตราดอกเบี้ยของบัญชีเงินฝากที่เป็นหลักประกัน บวกเพิ่มด้วยอัตราดอกเบี้ยประกันโดย บัญชีเงินฝากออมทรัพย์ของกรรมการ

17. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น  
บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท	
	2568	2567
<u>เจ้าหนี้การค้า</u>		
เจ้าหนี้การค้า	2,301,159.29	1,264,290.72
เจ้าหนี้ผู้รับเหมา	278,342.54	107,295.40
ประมาณการต้นทุนค้างจ่าย	864,274.46	583,308.82
รวมเจ้าหนี้การค้า	3,443,776.29	1,954,894.94
<u>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</u>		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2,990,571.04	3,113,707.55
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	872,951.53	1,865,534.30
เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	1,097,425.29	1,044,816.55
รายได้รับล่วงหน้า	799,840.84	1,304,299.06
เจ้าหนี้อื่น	2,958,484.30	828,917.21
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	8,719,273.00	8,157,274.67
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	12,163,049.29	10,112,169.61

18. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน  
บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท	
	2568	2567
<u>ส่วนที่หมุนเวียน</u>		
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	28,835,225.87	5,817,257.50
<u>ส่วนที่ไม่หมุนเวียน</u>		
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	20,018,814.94
รวม	28,835,225.87	25,836,072.44

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาว รายละเอียดดังนี้

	บาท	
	2568	2567
ยอดยกมาต้นปี	25,877,824.30	31,595,739.70
บวก กู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	40,000,000.00	-
หัก จ่ายคืนเงินกู้ยืม	(36,934,783.63)	(5,717,915.40)
	28,943,040.67	25,877,824.30
หัก ต้นทุนการทำรายการรอดักบัญชี	(107,814.80)	(41,751.86)
ยอดคงเหลือสิ้นปี	28,835,225.87	25,836,072.44

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวนเงิน 30.00 ล้านบาท เสียอัตราดอกเบี้ยของบัญชีเงินฝากที่เป็นหลักประกัน บวกเพิ่มด้วยอัตราคงที่ ค่าประกันโดยบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ของกรรมการ ต่อมาเมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2568 ชำระปีดวงเงินสินเชื่อดังกล่าวแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวนเงิน 40 ล้านบาท มีกำหนดระยะเวลาการเบิกเงินกู้ภายในวันที่ 30 ธันวาคม 2569 โดยปีที่ 1-2 มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.50 ต่อปี และปีที่ 3 มีอัตราดอกเบี้ย MLR - 1 ต่อปี ค่าประกันโดยสินค้ำคงเหลือ (ตามหมายเหตุข้อ 7)

นอกจากนี้บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สัญญาเงินกู้กำหนดในเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ (1) ต้องจัดส่งงบการเงินประจำปีภายใน 180 วันนับแต่วันปีจบในแต่ละปี (2) แจ้งให้ผู้ให้กู้ทราบทันที เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี หลักเกณฑ์การบันทึกบัญชี หรือการคำนวณทางบัญชี (3) ไม่ลดทุนจดทะเบียนหรือเข้าควบกับนิติบุคคลอื่น หรือจัดตั้งหรือลงทุนในนิติบุคคลอื่นเพื่อดำเนินงานแทน (4) ไม่เปลี่ยนแปลงสภาพความเป็นนิติบุคคล คณะกรรมการ หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับและ/หรือ วัตถุประสงค์ และ (5) ไม่เปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นแตกต่างไปจากสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันทำสัญญา (6) แจ้งให้ผู้ให้กู้ทราบทันที ในกรณีที่มีการดำเนินคดีหรือมีข้อพิพาท

ในระหว่างปี 2568 บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นจากการเสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ประชาชนครั้งแรกไปจาก ณ วันทำสัญญาเงินกู้ และมีคดีฟ้องร้อง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทยังไม่ได้รับหนังสือยินยอมจากผู้ให้กู้ ทำให้บริษัทปฏิบัติไม่เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ ซึ่งผู้ที่มีสิทธิเรียกให้บริษัทชำระหนี้สินทั้งหมดทันที ดังนั้น บริษัทจึงแสดงรายการเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นหนี้สินหมุนเวียนส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีทั้งจำนวน

เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2569 บริษัทได้รับหนังสือยินยอมจากสถาบันการเงินว่าการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นไม่ถือเป็นการผิดเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้

19. หนี้สินตามสัญญาเช่า  
บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท	
	2568	2567
ยอดยกมาต้นปี	17,345,222.87	1,705,382.47
บวก เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	19,307,211.42
ลดลง เปลี่ยนแปลงสัญญา	(11,500,027.69)	-
บวก เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ย	254,107.99	396,464.02
หัก เงินจ่ายชำระ	(3,287,413.44)	(4,063,835.04)
ยอดคงเหลือสิ้นปี	2,811,889.73	17,345,222.87
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	(2,462,216.02)	(3,504,923.70)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	349,673.71	13,840,299.17

จำนวนที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	บาท	
	2568	2567
ค่าเสื่อมราคา - สินทรัพย์สิทธิการใช้	2,911,560.62	3,661,944.46
ดอกเบี้ยจ่าย	254,107.99	396,464.02
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น	178,016.75	568,729.05
	3,343,685.36	4,627,137.53

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดสำหรับสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงิน 3.47 ล้านบาท และ 4.63 ล้านบาท ตามลำดับ

เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2568 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อปรับลดพื้นที่เช่า และได้มีการปรับลดอายุสัญญาเช่าที่เคยประมาณการไว้ ซึ่งบริษัทได้ประเมินว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นการลดขอบเขตของสัญญาเช่า จึงได้คำนวณมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่จะต้องชำระตามสัญญาใหม่โดยใช้อัตราคิดลด ณ วันที่มีการแก้ไขสัญญาเช่า และได้ปรับปรุงหนี้สินตามสัญญาเช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้ให้สอดคล้องกัน

การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวถือเป็นการปรับเปลี่ยนขอบเขตของสัญญาเช่า บริษัทได้ปรับปรุงหนี้สินตามสัญญาเช่า ให้สะท้อนมูลค่าปัจจุบันของการชำระค่าเช่าที่เปลี่ยนแปลงใหม่ และสินทรัพย์สิทธิการใช้ให้ลดลงตามสัดส่วนพื้นที่ที่ลดลง (ตามหมายเหตุข้อ 13)

## 20. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น มีรายการเคลื่อนไหวในระหว่างปี ดังนี้

	บาท	
	2568	2567
ยอดยกมาต้นปี	69,000,000.00	69,000,000.00
<u>บวก</u> รับเงินกู้ยืมเพิ่มในระหว่างปี	-	-
<u>หัก</u> จ่ายคืนเงินกู้ยืมในระหว่างปี	(59,000,000.00)	-
ยอดคงเหลือสิ้นปี	10,000,000.00	69,000,000.00

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.88 ต่อปี กำหนดจ่ายชำระคืนภายในหนึ่งปี ค่าประกันโดยสินค้าคงเหลือ (ตามหมายเหตุข้อ 7) และงานระหว่างก่อสร้าง (ตามหมายเหตุข้อ 8)

## 21. ประมาณการหนี้สินงานซ่อมหลังการขาย

ประมาณการหนี้สินงานซ่อมหลังการขาย มีการเคลื่อนไหวในระหว่างปี ดังนี้

	บาท	
	2568	2567
ประมาณการหนี้สินต้นปี	660,265.55	687,766.43
ประมาณการหนี้สินเพิ่มขึ้น	109,121.14	660,265.55
ประมาณการหนี้สินที่ใช้ไป	(78,823.52)	(371,471.98)
กลับรายการประมาณการหนี้สิน	(581,442.03)	(316,294.45)
ประมาณการหนี้สินปลายปี	109,121.14	660,265.55

## 22. ประมาณการหนี้สินค่าเรือถอน

ประมาณการหนี้สินค่าเรือถอน มีการเคลื่อนไหวในระหว่างปี ดังนี้

	บาท	
	2568	2567
ยกมาต้นปี	558,528.41	-
<u>บวก</u> เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	548,207.21
ต้นทุนทางการเงิน	11,280.50	10,321.20
<u>ลดลง</u> จากการทบทวนประมาณการ	(132,191.44)	-
ค่าใช้จ่ายเรือถอน	(74,161.20)	-
คงเหลือยกไปสิ้นปี	363,456.27	558,528.41

## 23. ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

23.1 รายการกระทบยอดประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงดังต่อไปนี้

	บาท	
	2568	2567
<u>งบฐานะการเงิน</u>		
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานยกมา	3,104,805.47	2,805,548.80
<u>บวก</u> ต้นทุนบริการปัจจุบัน	954,117.09	1,056,291.00
<u>บวก</u> ต้นทุนดอกเบี้ย	94,386.09	84,853.74
<u>หัก</u> ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(848,860.50)	(841,888.07)
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานปลายปี	<u>3,304,448.15</u>	<u>3,104,805.47</u>

23.2 รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงดังต่อไปนี้

	บาท	
	2568	2567
<u>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</u>		
<u>รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</u>		
ต้นทุนขายและบริการ	91,640.34	90,583.83
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	244,588.80	282,792.11
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	712,274.04	767,768.80
รวม	1,048,503.18	1,141,144.74
<u>รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</u>		
กำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(848,860.50)	(841,888.07)
รวม	<u>199,642.68</u>	<u>299,256.67</u>

- 23.3 กำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เกิดขึ้นจาก

	บาท	
	2568	2567
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		
การปรับปรุงจากประสบการณ์	(974,948.45)	(985,718.32)
สมมติฐานประชากร	(337,954.20)	-
สมมติฐานทางการเงิน	464,042.15	143,830.25
รวม	(848,860.50)	(841,888.07)

- 23.4 ข้อสมมติฐานหลักในการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567

	ร้อยละ	
	2568	2567
อัตราคิดลด	2.20	3.04
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	5.00	5.00
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	1.91-28.65	1.91 - 22.92
อัตรามรณะ	105.00 ของอัตรา มรณะปี 2560	105.00 ของอัตรา มรณะปี 2560

- 23.5 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	บาท			
	2568		2567	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.05)	(257,667.83)	283,478.88	(245,230.62)	270,553.01
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน				
(เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	536,621.15	(453,472.66)	551,935.31	(463,875.11)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน				
(เปลี่ยนแปลงร้อยละ 20)	(401,743.14)	486,725.13	(346,070.54)	409,256.89
อัตรามรณะ (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 20)	(46,692.72)	47,444.35	(45,804.33)	46,582.85



## 24. ทุนเรือนหุ้น

ในระหว่างวันที่ 8 - 10 เมษายน 2568 บริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ประชาชนเป็นครั้งแรก จำนวน 60 ล้านหุ้น โดยการขายหุ้นใหม่ให้แก่ผู้จองในราคาหุ้นละ 1.80 บาท บริษัทได้รับชำระเงินค่าหุ้น จำนวน 108.00 ล้านบาท แล้วในวันที่ 11 เมษายน 2568 และได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนที่ได้รับชำระแล้วกับ กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 17 เมษายน 2568 และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหุ้นสามัญของ บริษัทเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ โดยเริ่มการซื้อขายในวันที่ 22 เมษายน 2568 บริษัทมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการเสนอขายหุ้นแก่ประชาชนจำนวน 1.93 ล้านบาท (สุทธิจากภาษีเงินได้) แสดงหักจากส่วนเกินมูลค่าหุ้นที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น ทำให้บริษัทมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจำนวน 76.07 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นรายการแยกต่างหากภายใต้ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” ในงบแสดงฐานะการเงิน โดยส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญนี้จะนำไปจ่ายเงินปันผลไม่ได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีหุ้นสามัญจดทะเบียนจำนวน 210 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท คิดเป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 105.00 ล้านบาท โดยหุ้นสามัญจำนวน 210 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ได้ชำระค่าหุ้นเต็มมูลค่าแล้ว คิดเป็นทุนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 105.00 ล้านบาท

ทุนเรือนหุ้นสามารถแสดงรายละเอียดได้ดังนี้

	ทุนจดทะเบียน		ทุนที่ออกและชำระแล้ว	
	หุ้น	บาท	หุ้น	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	210,000,000	105,000,000.00	150,000,000	75,000,000.00
บวก (หัก) การเปลี่ยนแปลงในปี	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	210,000,000	105,000,000.00	150,000,000	75,000,000.00
บวก การเรียกชำระค่าหุ้นสามัญ	-	-	60,000,000	30,000,000.00
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	210,000,000	105,000,000.00	210,000,000	105,000,000.00

## 25. สำรองตามกฎหมาย

เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องจัดสรรกำไรขาดทุนสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท ทุนสำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลได้

ในปี 2567 บริษัทได้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย 1.90 ล้านบาท ของกำไรประจำปี

## 26. เงินปันผลจ่าย

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2568 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ในอัตราหุ้นละ 0.06 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวนเงิน 12.60 ล้านบาท โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสดให้แก่ผู้ถือหุ้นที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (Record date) ณ วันที่ 27 พฤษภาคม 2568 เป็นผู้มีสิทธิได้รับเงินปันผล โดยบริษัทได้ดำเนินการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วในวันที่ 9 มิถุนายน 2568

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2567 เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2567 คณะกรรมการ

บริษัทมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานของปี 2566 ในอัตราหุ้นละ 0.075 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท จำนวน 150,000,000 หุ้น เป็นเงินจำนวน 11.25 ล้านบาท โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสด ให้แก่ผู้ถือหุ้นที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 25 พฤษภาคม 2567 เป็นผู้มีสิทธิได้รับเงินปันผล โดยบริษัทได้ดำเนินการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วในวันที่ 29 พฤษภาคม 2567

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 4/2567 เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2567 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล จากผลการดำเนินงานของปี 2565 และ ปี 2566 ในอัตราหุ้นละ 0.11 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวนเงิน 16.50 ล้านบาท โดยจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดให้ผู้ถือหุ้นที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 13 กรกฎาคม 2567 เป็นผู้มีสิทธิได้รับเงินปันผล โดยบริษัทได้ดำเนินการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วในวันที่ 16 กรกฎาคม 2567

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 5/2567 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2567 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล จากผลการดำเนินงานสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 ในอัตราหุ้นละ 0.037 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวนเงิน 5.55 ล้านบาท โดยจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดให้ผู้ถือหุ้นที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 14 สิงหาคม 2567 เป็นผู้มีสิทธิได้รับเงินปันผล โดยบริษัทได้ดำเนินการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วในวันที่ 26 สิงหาคม 2567

## 27. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทคือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.32 : 1 และ 1.15 : 1 ตามลำดับ

## 28. ส่วนงานดำเนินงาน

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานตามประเภทของผลิตภัณฑ์และการให้บริการ โดยมีเขตภูมิศาสตร์หลักตั้งอยู่ในประเทศไทย ดังต่อไปนี้

ประเภทส่วนงาน	ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการตามส่วนงาน
- ธุรกิจบ้านแต่ง	บริการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านมือสองและเป็นตัวแทนขาย
- ธุรกิจบ้านฝาก	ตัวแทนนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
- ธุรกิจบ้านตัด	รับซื้อบ้านมือสองมาทำการปรับปรุงซ่อมแซมเพื่อขาย
- ธุรกิจรีโนเวท	บริการซ่อมแซม ต่อเติมและปรับปรุงใหม่

ผลการดำเนินงานได้รับการสอบทานอย่างสม่ำเสมอโดยผู้ที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานซึ่งก็คือกรรมการผู้จัดการ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์ผลกำไรหรือขาดทุนของส่วนงานดำเนินงานซึ่งเป็นเกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน

รายละเอียดข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	บาท									
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม									
	ธุรกิจบ้านแฝด		ธุรกิจบ้านแฝด		ธุรกิจบ้านแฝด		ธุรกิจบ้านแฝด		รวม	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
ระยะเวลาในการรับรู้รายได้										
ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	490,177,943.92	883,192,074.76	5,043,808.87	9,026,610.72	132,240,000.00	249,170,000.00	-	-	627,461,752.79	1,141,388,685.48
ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	-	-	-	-	-	-	806,683.76	-	806,683.76	-
รวมรายได้	490,177,943.92	883,192,074.76	5,043,808.87	9,026,610.72	132,240,000.00	249,170,000.00	806,683.76	-	628,268,436.55	1,141,388,685.48
รายได้จากการขายและบริการ	490,177,943.92	883,192,074.76	5,043,808.87	9,026,610.72	132,240,000.00	249,170,000.00	806,683.76	-	628,268,436.55	1,141,388,685.48
ต้นทุนขายและบริการ	(458,219,592.15)	(811,260,816.73)	(52,285.51)	(143,428.68)	(124,322,254.89)	(205,883,276.28)	(585,062.70)	-	(583,179,195.25)	(1,017,287,521.69)
กำไรขั้นต้น	31,958,351.77	71,931,258.03	4,991,523.36	8,883,182.04	7,917,745.11	43,286,723.72	221,621.06	-	45,089,241.30	124,101,163.79
รายได้อื่น									1,020,013.33	1,072,184.42
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย									(21,108,068.26)	(28,308,561.70)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(47,365,953.00)	(44,935,635.50)
ผลกำไร (ขาดทุน) อื่น									47,658.04	-
ต้นทุนทางการเงิน									(3,676,805.42)	(5,720,892.50)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้									(25,993,914.01)	46,208,258.51
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(300,681.18)	(9,391,963.08)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี									(26,294,595.19)	36,816,295.43
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี									679,088.40	673,510.46
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี									(25,615,506.79)	37,489,805.89
ณ วันที่ 31 ธันวาคม										
สินค้างเหลือ	-	-	-	-	57,924,742.84	30,333,812.60	-	-	57,924,742.84	30,333,812.60
งานระหว่างก่อสร้าง	-	-	-	-	33,638,591.45	30,173,960.82	16,214.95	-	33,654,806.40	30,173,960.82
ต้นทุนจ่ายล่วงหน้า	70,188,049.44	53,185,391.24	-	-	-	-	-	-	70,188,049.44	53,185,391.24
สินทรัพย์อื่น	60,484,586.96	100,653,926.31	612,740.12	1,015,757.58	16,144,992.80	28,473,908.86	97,998.86	-	77,340,318.74	130,143,592.75
รวมสินทรัพย์	130,672,636.40	153,839,317.55	612,740.12	1,015,757.58	107,708,327.09	88,981,682.28	114,213.81	-	239,107,917.42	243,836,757.41

### ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2568 และ 2567 บริษัทไม่มีลูกค้ารายใดที่เป็นลูกค้ารายใหญ่ (หมายถึง มีรายได้ไม่เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ)

### 29. ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท	
	2568	2567
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	17,058,578.92	23,315,876.34
ค่าใช้จ่ายในการขาย	348,301.41	1,173,751.22
ค่าใช้จ่ายในการตลาด	3,691,767.38	3,761,910.78
อื่นๆ	9,420.55	57,023.36
รวม	21,108,068.26	28,308,561.70

### 30. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท	
	2568	2567
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	26,476,698.27	25,799,574.03
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	4,930,071.82	5,810,779.89
ค่าที่ปรึกษา	1,838,994.28	2,658,841.35
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับระบบสารสนเทศ	2,835,961.15	3,005,714.66
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์	2,025,426.79	259,106.58
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์	2,383,375.41	-
อื่นๆ	6,875,425.28	7,401,618.99
รวม	47,365,953.00	44,935,635.50

### 31. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2566 บริษัท และพนักงานของบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัท และพนักงานจ่ายสมทบเข้ากองทุนตามระเบียบและข้อบังคับของเงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนบางกอกแคปปิตอล จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทได้รับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่าย จำนวนเงิน 359,859.53 และ 155,116.53 บาท ตามลำดับ

### 32. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามธรรมชาติประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	บาท	
	2568	2567
การเปลี่ยนแปลงในสินค้ำคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(28,990,202.15)	10,922,265.07
การเปลี่ยนแปลงในงานระหว่างก่อสร้าง (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(3,815,185.28)	54,950,126.57
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนจ่ายล่วงหน้า (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(6,944,904.59)	10,973,769.47
ต้นทุนการซื้อสินค้ำคงเหลือ งานระหว่างก่อสร้างและ ต้นทุนจ่ายล่วงหน้า	601,686,042.25	920,998,354.79
ต้นทุนภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าใช้จ่ายในการโอน	5,095,394.00	10,104,064.00
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	49,217,455.33	55,913,668.72
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	4,939,492.37	5,810,779.89
ค่าใช้จ่ายในการตลาด	3,691,767.38	3,761,910.78

### 33. ต้นทุนทางการเงิน

บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท	
	2568	2567
ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้น	2,192,676.19	4,068,315.63
ดอกเบี้ยจ่ายสถาบันการเงิน	870,428.82	1,225,255.58
ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าการเงิน	254,107.99	396,464.02
ดอกเบี้ยจ่ายตามประมาณการหนี้สินค้ำรอถอน	11,280.50	10,321.20
ต้นทุนการทำรายการตัดจ่าย	348,311.92	20,536.07
รวม	3,676,805.42	5,720,892.50

### 34. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

34.1 ส่วนประกอบหลักของค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	บาท	
	2568	2567
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน :		
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน :		
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	-	9,138,240.69
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :		
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว		
ที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกและที่กลับรายการ	300,681.18	253,722.39
รวม	300,681.18	9,391,963.08
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :		
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงาน		
ที่กำหนดไว้	(169,772.10)	(168,377.61)

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

	บาท	
	2568	2567
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีสำหรับปี	(25,993,914.01)	46,208,258.51
อัตราภาษีที่ใช้ (%)	20%	20%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้คำนวณตามอัตราภาษีที่ใช้	(5,198,782.80)	9,241,651.70
รายการกระทบยอด		
ผลกระทบทางภาษีของค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหัก		
ในการคำนวณกำไรทางภาษี		
- ค่าใช้จ่ายที่ไม่อนุญาตให้ถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณ		
กำไรทางภาษี	776,478.74	236,353.67
- ค่าใช้จ่ายมีสิทธิที่หักได้เพิ่มทางภาษี	(70,497.94)	(86,042.29)
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัด		
บัญชี	4,283,101.37	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นจากการปรับลดมูลค่า		
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	510,381.81	-
รวมรายการกระทบยอด	5,499,463.98	150,311.38
รวมค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	300,681.18	9,391,963.08

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทได้ปรับลดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เป็นจำนวนเงิน 510,381.81 บาท

34.3 การกระทบยอดระหว่างอัตราภาษีที่แท้จริงถัวเฉลี่ยและอัตราภาษีที่ใช้  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	2568	
	จำนวนภาษี (บาท)	อัตราภาษี (%)
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี	(25,993,914.01)	
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่ใช้	(5,198,782.80)	(20.00)
รายการกระทบยอด	5,499,463.98	21.16
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่แท้จริงถัวเฉลี่ย	300,681.18	1.16

  

	2567	
	จำนวนภาษี (บาท)	อัตราภาษี (%)
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี	46,208,258.51	
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่ใช้	9,241,651.70	20.00
รายการกระทบยอด	150,311.38	0.33
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่แท้จริงถัวเฉลี่ย	9,391,963.08	20.33

35. กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกในระหว่างปี

	2568	2567
กำไร (ขาดทุน) ที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญ (บาท)	(26,294,595.19)	36,816,295.43
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	193,561,644	150,000,000
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	(0.14)	0.25

### 36. การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	บาท			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	กระแสเงินสด เพิ่ม (ลด)*	รายการที่ไม่ใช่เงินสดเพิ่มขึ้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	69,000,000.00	(59,000,000.00)	-	10,000,000.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	25,836,072.44	3,065,216.37	(66,062.94)	28,835,225.87
หนี้สินตามสัญญาเช่า	17,345,222.87	(3,033,305.45)	(11,500,027.69)	2,811,889.73
รวม	112,181,295.31	(58,968,089.08)	(11,566,090.63)	41,647,115.60

  

	บาท			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	กระแสเงินสด เพิ่ม (ลด)*	รายการที่ไม่ใช่เงินสดเพิ่มขึ้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	29,977,954.76	(29,977,954.76)	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	69,000,000.00	-	-	69,000,000.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	31,533,451.77	(5,717,915.40)	20,536.07	25,836,072.44
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,705,382.47	(3,667,371.02)	19,307,211.42	17,345,222.87
รวม	132,216,789.00	(39,363,241.18)	19,327,747.49	112,181,295.31

\* กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิรวมจำนวนเงินสดรับและเงินสดชำระคืนในงบกระแสเงินสด

### 37. เครื่องมือทางการเงิน

#### 37.1 นโยบายการบัญชี

รายละเอียดของนโยบายการบัญชีที่สำคัญ วิธีการที่ใช้ ซึ่งรวมถึงเกณฑ์ในการรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินแต่ละประเภทได้เปิดเผยไว้แล้วในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.2

#### 37.2 นโยบายการบริหารความเสี่ยงสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

บริษัทบริหารความเสี่ยงทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นในสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินตามปกติธุรกิจ โดยใช้ระบบการจัดการและการควบคุมภายในองค์กรโดยทั่วไปและไม่ได้ถือหรือออกอนุพันธ์ทางการเงินใด ๆ สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญของบริษัทประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้และเจ้าหนี้การค้า เงินกู้ยืมต่าง ๆ และภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน



### 37.3 การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินถูกจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย

### 37.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

บริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเนื่องมาจากเงินฝากสถาบันการเงินยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการที่อัตราดอกเบี้ยจะเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งก่อให้เกิดผลเสียหายแก่บริษัทในงวดปัจจุบันและงวดต่อ ๆ ไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

	บาท				
	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				
	อัตราดอกเบี้ยปรับ ขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	42,198,497.94	-	1,093,424.52	43,291,922.46	0.15 - 0.40
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	2,320,875.59	2,320,875.59	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	8,222.39	15,047,658.04	15,055,880.43	0.60 - 1.23
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	12,163,049.29	12,163,049.29	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	28,835,225.87	-	-	28,835,225.87	1.75 - 3.50
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	2,811,889.73	-	2,811,889.73	3.50
เงินกู้ระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	10,000,000.00	-	10,000,000.00	5.88

	บาท				
	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
	อัตราดอกเบี้ยปรับ ขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	97,945,639.06	-	314,707.39	98,260,346.45	0.15 - 0.40
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	1,893,207.74	1,893,207.74	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	8,123.93	-	8,123.93	1.13 - 1.23
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	10,112,169.61	10,112,169.61	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	25,836,072.44	-	-	25,836,072.44	1.75 - 1.80
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	17,345,222.87	-	17,345,222.87	1.80
เงินกู้ระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	69,000,000.00	-	69,000,000.00	5.88

### 37.5 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ เนื่องจากบริษัทไม่มีลูกหนี้การค้าและเจ้าหนี้การค้าที่เป็นเงินตราต่างประเทศคงเหลือ

### 37.6 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

บริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง โดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของบริษัท รวมทั้งอยู่ระหว่างการจัดหาเงินสินเชื่อบริษัท เพื่อสำรองในกรณีที่มีความจำเป็นและเพื่อลดผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินของบริษัท ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

	ล้านบาท			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	ไม่เกิน 1 ปี	1-5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	12.16	-	-	12.16
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	28.84	-	-	28.84
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2.46	0.35	-	2.81
เงินกู้ระยะสั้นจากบุคคลอื่น	10.00	-	-	10.00
รวม	53.46	0.35	-	53.81

	ล้านบาท			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ไม่เกิน 1 ปี	1-5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	10.11	-	-	10.11
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	5.82	20.02	-	25.84
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3.50	13.84	-	17.34
เงินกู้ระยะสั้นจากบุคคลอื่น	69.00	-	-	69.00
รวม	88.43	33.86	-	122.29

37.7 ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม แยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	บาท			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน				
- หน่วยลงทุนกองทุนเปิด	-	15,047,658.04	-	15,047,658.04

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 2

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหน่วยลงทุนที่มีได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยคำนวณโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยที่ประกาศโดยผู้จัดการกองทุน

38. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

38.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าระยะสั้น ดังนี้

จ่ายชำระภายใน	ล้านบาท	
	2568	2567
1 ปี	0.07	0.07

38.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีภาระที่ต้องจ่ายค่าจ้างเหมางานตกแต่งก่อสร้าง เป็นจำนวนเงิน 4.01 ล้านบาท และ 1.47 ล้านบาท ตามลำดับ

38.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีภาระที่ต้องจ่ายเสียโอกาสหากไม่สามารถขายอสังหาริมทรัพย์ได้เมื่อสิ้นสุดสัญญาแต่งตั้งนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทงานบริการรับฝากขายเป็นจำนวนเงิน 0.02 ล้านบาท และ 0.06 ล้านบาท ตามลำดับ

38.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีภาระที่ต้องจ่ายคืนเงินจองที่ผู้จะซื้อไม่ได้สิทธิ์ซื้ออสังหาริมทรัพย์แล้ว เป็นจำนวนเงิน 0.14 ล้านบาท และ 0.05 ล้านบาท ตามลำดับ

38.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวนเงิน 40.00 ล้านบาท กับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง

### 38.6 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทถูกฟ้องร้อง จากอดีตพนักงานของบริษัท กรณีเลิกจ้างไม่เป็นธรรมและชดเชยการเลิกจ้างที่ไม่ถูกต้อง โดยเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 20.98 ล้านบาท ศาลแรงงานกลางนัดสืบพยานโจทก์และจำเลยในวันที่ 26 - 27 พฤษภาคม 2569 อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของบริษัท คาดว่าจะไม่มีผลเสียหายเกิดขึ้น ดังนั้น บริษัทจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินสำหรับผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้ในงบการเงิน

## 39. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

39.1 ตามรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 26 มกราคม 2569 มีมติดังนี้

1. มีมติไม่อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 52,500,000.00 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 105,000,000.00 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 157,500,000.00 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 105,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาทและการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท
2. ยกเลิกการพิจารณาการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวนไม่เกิน 105,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อเสนอขายหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) รวมถึงการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง

39.2 เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2569 บริษัทได้ทำสัญญากู้เบิกเงินเกินบัญชีวงเงิน 3.00 ล้านบาท และสัญญาสินเชื่อหมุนเวียนเป็นเงินกู้ระยะสั้น วงเงิน 30.00 ล้านบาท กับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งค้าประกันโดยสินค้าคงเหลือ และงานระหว่างก่อสร้าง

39.3 ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2569 มีมติให้

- 1) ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทซึ่งจัดสรร ให้แก่กรรมการและ/หรือผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัท (“BKA-ESOP W1”) ในจำนวนไม่เกิน 10,500,000 หน่วย และเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป
- 2) เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 5,250,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 105,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 110,250,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 10,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท และเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป
- 3) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวนไม่เกิน 10,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิฯ สำหรับ BKA-ESOP W1 และเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

## 40. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2569

เอกสารแนบ

## เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1 : รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี เลขานุการบริษัทและตัวแทนติดต่อประสานงาน กรณีเป็นบริษัทต่างประเทศ

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/1892/2025/1774912371422.pdf>



เอกสารแนบ 2 : รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/1892/2025/1774912371424.pdf>



เอกสารแนบ 3 : รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (compliance)

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/1892/2025/1774912371428.pdf>



เอกสารแนบ 4 : ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/1892/2025/1774912371430.pdf>



เอกสารแนบ 5 : นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ ฉบับเต็ม และจรรยาบรรณธุรกิจ ฉบับเต็มที่บริษัทได้จัดทำ

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/1892/2025/1774912371432.pdf>



เอกสารแนบ 6 : รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/1892/2025/1774912371440.pdf>

