

ANNUAL REPORT 2022

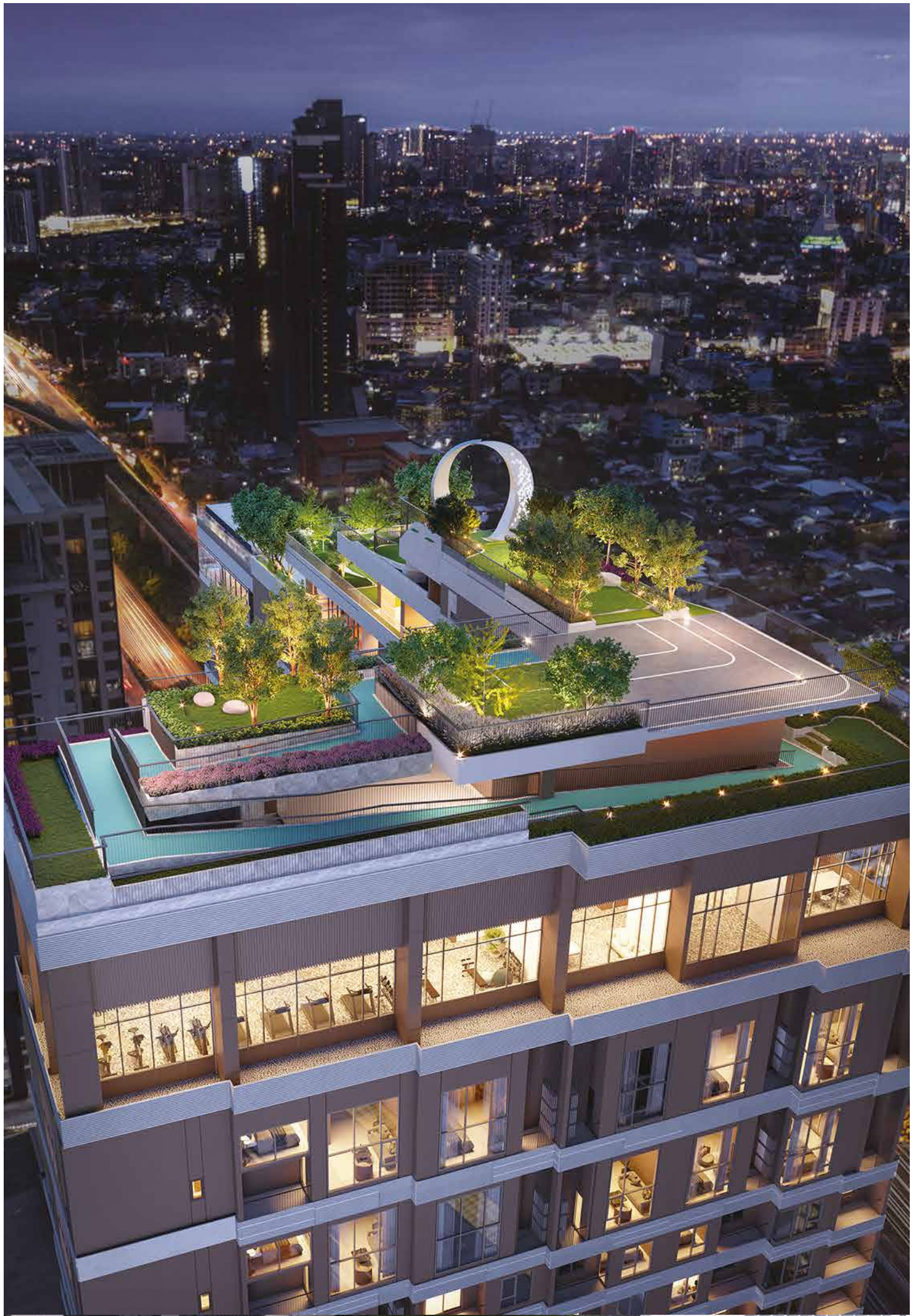
รายงานประจำปี 2565

EASTERN STAR



สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน	
1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	6
2. การบริหารจัดการความเสี่ยง	19
3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน	28
4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	48
5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	54
ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ	
6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	56
7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ	71
8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ	86
9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน	104
ส่วนที่ 3 งบการเงิน	108
ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	172
เอกสารแนบ	
เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท	173
เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัท และบริษัทย่อย	185
เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้าผู้ตรวจสอบภายใน	186
เอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน	188
เอกสารแนบ 5 นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ ฉบับเต็ม	189
เอกสารแนบ 6 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	219
เอกสารแนบ 7 รายงานการให้ความเชื่อมั่นอย่างเป็นอิสระ (Independent Assurance Statement)	221



สารสนเทศจากประธานกรรมการ

เรียนท่านผู้ถือหุ้น

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ด้านที่อยู่อาศัย ปี 2565 มีการฟื้นตัวขึ้นจากปี 2564 จากสภาพเศรษฐกิจประเทศที่เริ่มมีการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องจากการส่งออกและการเริ่มเปิดประเทศ นอกจากนี้ มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล การผ่อนปรน LTV (Loan to Value) ยังคงเป็นปัจจัยบวกต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวม โดยผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่มีการขยายธุรกิจและเปิดโครงการใหม่ต่อเนื่องโดยเฉพาะกลุ่มสินค้าราคาปานกลางลงมา และคอนโดมิเนียมระดับราคา 1-2 ล้านบาท แม้ว่าในปี 2565 ยังมีปัจจัยลบที่เกิดจากผลกระทบของสงครามรัสเซีย-ยูเครนที่ส่งผลถึงอัตราเงินเฟ้อ ราคาน้ำมัน และราคาวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น รวมถึงอัตราดอกเบี้ยที่ขยับตัวสูงขึ้น แต่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2565 ถือว่ามีการฟื้นตัวกลับมาในระดับเกือบใกล้เคียงภาวะก่อนเกิดการระบาดของโควิด 19 และคาดการณ์ว่าในปี 2566 จะขยายตัวเพิ่มมากขึ้นตามการฟื้นตัวของสภาพเศรษฐกิจ ซึ่งได้รับปัจจัยบวกจากภาคการท่องเที่ยวและธุรกิจที่เกี่ยวข้องที่กลับมาคึกคักอีกครั้งหลังมีการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ อย่างไรก็ตาม ยังคงต้องให้ความสำคัญกับปัจจัยลบที่ยังคงอยู่ เช่น ภาวะเงินเฟ้อที่สูง อัตราดอกเบี้ยที่ยังคงมีแนวโน้มสูงขึ้น ค่าวัสดุก่อสร้างที่มีราคาสูงขึ้น รวมถึงปัจจัยใหม่จากการที่รัฐ ไม่ผ่อนปรน LTV ด้วย

ในปี 2565 บริษัทฯ จะลดการเปิดขายและก่อสร้างโครงการในกรุงเทพมหานครเพื่อลดสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดความมั่นใจ จนเมื่อช่วงปลายปี 2565 สถานการณ์เริ่มคลี่คลาย ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มดีขึ้น บริษัทฯ จึงเริ่มเปิดขายและก่อสร้างโครงการต่อเนื่องมาตั้งแต่ต้นปี 2566 ได้แก่ โครงการอาคารชุดใหม่ในกรุงเทพมหานคร 3 โครงการ และโครงการบ้านจัดสรรใหม่ ที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง 2 โครงการ โดยโครงการอาคารชุดคาดว่าจะแล้วเสร็จโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าส่งผลต่อรายได้บริษัทในปี 2567-2568 สำหรับโครงการบ้านจัดสรรของบริษัทที่ถนนพัฒนาการ 20 และที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ยังคงขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าสร้างรายได้ให้กับบริษัทอย่างต่อเนื่อง ในปี 2565 บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้จากการขายและโอนกรรมสิทธิ์โครงการอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร 3 โครงการ รวมทั้ง โครงการบ้านจัดสรรที่ถนนพัฒนาการ 20 และโครงการบ้านจัดสรรที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง 4 โครงการ ทำให้ผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2565 มีกำไร ซึ่งแม้จะไม่มากแต่ถือเป็นผลการดำเนินงานที่ดีอีกปีหนึ่ง

ในช่วงที่เศรษฐกิจที่มีปัญหาจากสถานการณ์ที่ค่าครองชีพสูงขึ้นจากอัตราเงินเฟ้อ บริษัทฯ มีนโยบายที่จะช่วยเหลือพนักงานโดยบรรเทาค่าใช้จ่ายในการดำรงชีพให้กับพนักงานเป็นการชั่วคราวในช่วงครึ่งปีหลังของ ปี 2565 ทั้งนี้ เพื่อสร้างขวัญและกำลังใจ และผลักดันให้พนักงานร่วมแรงร่วมใจกันในการดำเนินการก่อสร้างบ้าน/ห้องชุดส่งมอบให้แก่ลูกค้าโดยเร็ว เพื่อนำรายได้เข้าบริษัททำให้บริษัทมีผลการดำเนินงานที่ดีได้อีกปีหนึ่ง นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับการพัฒนาบุคลากร จึงให้การสนับสนุนให้พนักงานทุกคนได้มีโอกาสพัฒนาทักษะความรู้ ความสามารถของตนผ่านหลักสูตรฝึกอบรมต่างๆ อย่างสม่ำเสมอรองรับการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วของเรื่องเทคโนโลยีและนวัตกรรมต่างๆ และพร้อมรับกับการขยายธุรกิจของบริษัทในอนาคต

บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญต่อการมีธรรมาภิบาล โดยบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย พยายามรักษามาตรฐาน และพัฒนาแนวทางการพัฒนาระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดีขึ้นในทุกๆ ปี บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับงานด้านธุรกิจเพียงอย่างเดียวแต่คำนึงถึงการตอบแทนกลับคืนสู่สังคมด้วย โดยในหลายๆ ปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้สนับสนุนภารกิจขององค์การยูนิเซฟ (UNICEF) ที่มีความมุ่งมั่นลดความเหลื่อมล้ำและสร้างโอกาสทางสังคมให้กับเด็กทั่วโลก

นอกจากนี้ บริษัทยังมีความตั้งใจที่จะพัฒนาธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยให้เป็นธุรกิจคาร์บอนต่ำ รับเอาแนวคิดการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก เน้นการใช้พลังงานและทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ ลดการปล่อยของเสีย และมุ่งสู่การใช้พลังงานหมุนเวียนหรือพลังงานสะอาด เพื่อนำธุรกิจไปสู่ความยั่งยืน

สุดท้ายนี้ ผมในนามของคณะกรรมการ ขอแสดงความขอบคุณมายังท่านผู้ถือหุ้น ลูกค้า และคู่ค้าที่ให้การสนับสนุนและให้ความไว้วางใจต่อบริษัทด้วยดีตลอดมา และขอขอบคุณผู้บริหารตลอดจนพนักงานทุกท่านที่ได้ทุ่มเทในการปฏิบัติหน้าที่กันอย่างเต็มความสามารถตลอดปี 2565 ที่ผ่านมา ทำให้บริษัทมีผลการดำเนินงานดีต่อเนื่องอีกปีหนึ่ง



(นายอานันท์ ปันยารชุน)

ประธานกรรมการ

วันที่ 18 มีนาคม 2566

คณะกรรมการบริษัท



นายอานันท์ ปันยารชุน
ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ



นายพงศ์พิณิต เดชะคุปต์
รองประธานกรรมการ และ
ประธานคณะกรรมการบริหาร



นางสุนันทา เตียสุวรรณ
กรรมการอิสระ
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และ
กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน



นายเจษฎา พรหมจาง
กรรมการอิสระ
ประธานคณะกรรมการสรรหาและ
พิจารณาคำตอบแทน และ
กรรมการตรวจสอบ



นางวรรณ ธรรมศิริทรัพย์
กรรมการอิสระ
กรรมการตรวจสอบ และ
กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน



นายชัยวิน เจริญรัชต์ภาคย์
กรรมการ



นายกีนววรรณ มหรรดาล
กรรมการบริหาร



นายจิตวุฒิ สุพพรชัยกุล
กรรมการบริหาร



นายณัฐวิทย์ บุณยะวัฒน์
กรรมการบริหาร



นายไพบุลย์ วงศ์จงใจหาญ
กรรมการ



นายต่อศักดิ์ เลิศศรีสกุลรัตน์
กรรมการผู้จัดการ

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

วิสัยทัศน์

บริษัทจะเป็นผู้ริเริ่มสร้างสรรค์รูปแบบการใช้ชีวิตอย่างเป็นเอกลักษณ์ ละเอียดย่อยกับทุกความต้องการของลูกค้า และสร้างสังคมแวดล้อมให้น่าอยู่ไปพร้อมกัน

พันธกิจ

1. ตอบโจทย์ความต้องการที่เกินความคาดหวังของลูกค้า
2. ใส่ใจลูกค้าและยึดถือเป็นค่านิยมองค์กร
3. พัฒนานวัตกรรม กระบวนการ และ ระบบงานให้มีศักยภาพเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง
4. ใส่ใจพัฒนาสภาพแวดล้อมของชุมชนในพื้นที่ที่โครงการตั้งอยู่
5. ดำเนินธุรกิจภายใต้หลักธรรมาภิบาลที่คำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งหมด

ค่านิยมองค์กร

- ความเป็นทีมร่วมแรงร่วมใจ
- การบริการด้วยใจและใส่ใจในรายละเอียด
- ความไว้วางใจและความโปร่งใส
- การปรับตัวและความสร้างสรรค์
- การมุ่งมั่นผลสำเร็จ

เป้าหมายและกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ

ขยายฐานธุรกิจหลักด้วยการนำเสนอผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายยิ่งขึ้นบนทำเลที่มีศักยภาพ รวมทั้งการพัฒนารูปแบบธุรกิจแบบใหม่และเสริมกำลังกันระหว่างธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายหรือเช่า รวมถึงธุรกิจของบริษัทย่อยอย่างสนามกอล์ฟ และธุรกิจอื่นๆ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพทางธุรกิจสูงสุด

ตลอดจนมุ่งเน้นพัฒนาคุณภาพสินค้าและบริการอย่างต่อเนื่อง โดยการนำเสนอนวัตกรรมใหม่ในการใช้ชีวิตที่อบอุ่น ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าในหลากหลายมิติ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและความพึงพอใจสูงสุดและสร้างแบรนด์อีสเทอร์นสตาร์ให้เป็นที่ยอมรับและไว้วางใจในวงกว้าง รวมทั้ง สร้างรากฐานความเข้มแข็งภายในองค์กรทั้งในแง่กระบวนการระบบงาน รวมถึง การสรรหาและพัฒนาบุคลากร เพื่อการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

การวัดผลความสำเร็จตามกลยุทธ์

ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินงานได้ผลสัมฤทธิ์ตามเป้าหมายและกลยุทธ์ บริษัทจึงได้มีการกำหนดตัวชี้วัด ผลการดำเนินงานที่สำคัญในระดับองค์กรและถ่ายทอดสู่ระดับหน่วยงานย่อยที่รับผิดชอบ โดยมีประเภทตัวชี้วัดหลักๆ อาทิ

- ตัวชี้วัดด้านการเงิน เป็นการวัดผลในด้านยอดขาย รายได้และการกำไร
- ตัวชี้วัดด้านการให้บริการตั้งแต่การให้บริการขณะเยี่ยมชมโครงการ การให้ข้อมูลโครงการ การบริการในช่วงตรวจรับมอบบ้าน/ห้องชุด ตลอดจนความพึงพอใจต่อคุณภาพของผลิตภัณฑ์ การบริการในช่วงโอนกรรมสิทธิ์ การให้บริการซ่อมบ้าน/ห้องชุด หลังจากที่โอนกรรมสิทธิ์ และความพึงพอใจหลังจากที่ลูกค้าเข้าอยู่
- ตัวชี้วัดด้านกระบวนการ โดยวัดที่ประสิทธิภาพของการดำเนินการ โดยวัดจากความสำเร็จตามแผนงานในการพัฒนาโครงการเทียบกับแผนที่กำหนด ระยะเวลาที่ลูกค้าใช้ในการตรวจรับมอบบ้าน รวมถึง ในแต่ละปี

ภายในองค์กรจะมีการพัฒนาระบบงานต่างๆ ภายในบริษัท ซึ่งจะมีตัวชี้วัดความสำเร็จของการดำเนินงานแต่ละโครงการเช่นกัน

- ตัวชี้วัดด้านการบุคลากร โดยวัดจากระยะเวลาและคุณภาพในการสรรหาบุคลากร การฝึกอบรมได้ตามแผนงาน การดำเนินกิจกรรมในการสร้างความสัมพันธ์ของพนักงาน รวมถึงอัตราการลาออกของพนักงาน

ทั้งนี้ ในการให้น้ำหนักกับแต่ละตัวชี้วัด จะขึ้นอยู่กับความสำคัญของตัวชี้วัดในแต่ละระดับขององค์กร โดยในระดับภาพรวมองค์กร ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ซึ่งภาคอสังหาริมทรัพย์ต้องเผชิญกับวิกฤตจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 รวมถึงปัญหาภาวะเศรษฐกิจของประเทศซึ่งส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อ ทำให้บริษัทเน้นให้ความสำคัญกับตัวชี้วัดในด้านการเงิน โดยเฉพาะ ยอดขาย รายได้ รวมถึง กำไรเพื่อให้มั่นใจถึงสภาพคล่องของธุรกิจ อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินงานของหน่วยงานแต่ละฝ่าย ยังคงให้ความสำคัญกับตัวชี้วัดด้านปฏิบัติการอื่นๆ และมีการวัดผลอย่างต่อเนื่อง ซึ่งหากได้ผลต่ำกว่าเป้าหมายที่กำหนดจะมีการนำข้อมูลมาวิเคราะห์หาสาเหตุและกำหนดแนวทางพัฒนาปรับปรุงโดยหน่วยงานที่รับผิดชอบ โดยมีการทบทวนแผนงานทุกไตรมาส

การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญ

บริษัท ইসเตอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งขึ้นโดยกลุ่มสตาร์บิล็อค กลุ่มสหยูเนี่ยน และกลุ่มผู้ถือหุ้นอื่นๆ เพื่อลงทุนในธุรกิจพัฒนาที่ดินบริเวณพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก ในเขตอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง นอกจากนี้ บริษัท ยังได้จัดตั้ง บริษัท ইসเตอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจสนามกอล์ฟ เป็นหลัก

วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัท ได้รับโอนกิจการทั้งหมด (โดยการรับโอนทรัพย์สินและหนี้สินทั้งหมด) จากบริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่บริษัทถือหุ้นอยู่ประมาณร้อยละ 99.13 ของทุนจดทะเบียน

1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1.2.1 โครงสร้างรายได้ ของบริษัท และบริษัทย่อย (2563-2565)

สายผลิตภัณฑ์	ดำเนินการโดย	ร้อยละของการถือหุ้น	ปี 2565		ปี 2564		ปี 2563	
			รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ
รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ESTAR		1,706.48	93.74	1,182.47	89.15	2,562.15	95.61
รายได้จากธุรกิจให้เช่า	ESTAR		37.23	2.05	38.90	2.93	40.56	1.51
รายได้จากธุรกิจสนามกอล์ฟ	ESR	81.30	52.96	2.91	32.25	2.43	43.41	1.62
รายได้อื่น ๆ	ESTAR/ ESR		23.74	1.31	72.76	5.49	33.79	1.26
รวม			1,820.41	100.00	1,326.38	100.00	2,679.91	100.00

ESTAR = บริษัท ইসเตอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ESR = บริษัท ইসเตอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด

1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

บริษัท ইসเตอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า และธุรกิจสนามกอล์ฟ โดยสัดส่วนรายได้หลักจะมาจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในช่วงก่อนปี 2547 บริษัทเน้นการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เพื่อรองรับการพัฒนาพื้นที่

ชายฝั่งทะเลตะวันออก เนื่องจากเห็นว่าการเช่าบ้านฉาง จังหวัดระยอง เป็นทำเลที่มีศักยภาพเพราะอยู่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดไปทางทิศตะวันออกเพียง 10 กิโลเมตร และอยู่ห่างจากสนามบินอู่ตะเภาไปทางทิศตะวันตกเพียง 5 กิโลเมตร ในปี 2547 เป็นต้นมา บริษัทได้เห็นโอกาสในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล จึงได้ขยายการพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลอีกทางหนึ่งด้วย ในขณะเดียวกันบริษัทยังคงพัฒนาโครงการในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง อย่างต่อเนื่องควบคู่กันไปด้วย สามารถแบ่งลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย ออกได้เป็น 3 ประเภท ดังนี้

1) การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

โครงสร้างธุรกิจหลักของบริษัท แบ่งการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายตามพื้นที่ในการพัฒนา คือ โครงการในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และโครงการในจังหวัดระยอง โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ในการขยายการพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล บริษัทได้มีการพัฒนาโครงการภายใต้ชื่อ เดอะ สตาร์ เอสเตท สำหรับลูกค้าระดับบน โดยมีทั้งคอนโดมิเนียมแบบอาคารสูง ได้แก่ โครงการเดอะ สตาร์ เอสเตท แอท นราธิวาส และโครงการเดอะ สตาร์ เอสเตท แอท พระราม 3 และบ้านเดี่ยวโครงการเดอะ สตาร์ เอสเตท แอท พัฒนาการ 69 ในช่วงราคาตั้งแต่ 10-40 ล้านบาท ต่อมา บริษัทได้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในทำเลศักยภาพต่างๆ โดยยังคงเน้นการพัฒนาคอนโดมิเนียมแบบอาคารสูง เช่น โครงการเดอะบรีช โครงการแวนเทจ โครงการสตาร์วิว โครงการนารา 9 และโครงการแอมเบอร์ ซึ่งในทุกโครงการจะมีจุดเด่นในด้านการออกแบบของตัวอาคาร พื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุด และพื้นที่ส่วนกลางที่ให้อำนวยความสะดวกในระดับที่มากกว่าคู่แข่งในตลาดที่เทียบเคียงกัน

ตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นมา บริษัทได้มีการขยายสินค้าที่หลากหลายขึ้นโดยการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมขนาดความสูง 8 ชั้น ภายใต้ชื่อ ควินทารา และยังคงเน้นการออกแบบโครงการที่โดดเด่นและแตกต่างจากคู่แข่ง อีกทั้งให้พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหนือกว่าคู่แข่งในระดับเดียวกัน และยังคงเน้นกลุ่มลูกค้าระดับกลางบนซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัท โดยได้เปิดตัวโครงการ ควินทารา ทรี เอ๊าส์ สุขุมวิท 42 ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมขนาดความสูง 8 ชั้น โครงการแรกของบริษัทในทำเลศักยภาพย่านสุขุมวิท ซึ่งได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี

ในปี 2562 บริษัทยังคงนโยบายการขยายโครงการไปยังพื้นที่ใหม่ๆ มากขึ้น โดยในช่วงไตรมาสที่ 1 บริษัทได้เปิดตัวโครงการ เอสทารา เฮเวน พัฒนาการ 20 โดยเป็นโครงการแนวราบ ประกอบด้วยบ้านแฝด และทาวน์โฮม ในช่วงระดับราคาตั้งแต่ 8-14 ล้านบาท และต่อเนื่องมาในไตรมาสที่ 2 บริษัทได้เปิดตัว โครงการ ควินทารา อาเท่ สุขุมวิท 52 คอนโดมิเนียม Low Rise จำนวน 154 ยูนิต ซึ่งทั้ง 2 โครงการยังคงเอกลักษณ์ในด้านการออกแบบอาคารที่โดดเด่น อีกทั้งให้ความสำคัญกับการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลางเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า ทำให้ได้รับความสนใจจากลูกค้า และมียอดขายเข้ามาอย่างต่อเนื่อง

ในปี 2563 บริษัทได้มีการเปิดตัวโครงการภายใต้แบรนด์ ควินทารา ถึง 2 โครงการ ได้แก่ ควินทารา คิเนท รัชดา 12 และควินทารา ภูม สุขุมวิท 39 ในช่วงต้นปี ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียม Low Rise ทั้งสองโครงการ โดยการออกแบบของอาคารนั้นยังมีความโดดเด่นเป็นเอกลักษณ์ รวมถึงให้ความสำคัญกับการออกแบบฟังก์ชันการอยู่อาศัยและพื้นที่ส่วนกลางให้ตรงตาม Lifestyle ของลูกค้า คำนึงถึงการใช้ชีวิตแบบ New Normal ในยุคของโควิด 19 ที่มีการนำเอาฟังก์ชัน Touchless มาใช้กับโครงการ ตัวอย่างเช่น การใช้งาน Face Scan สำหรับการเข้าตึกมาใช้ เพื่อลดการสัมผัส อีกทั้งลูกค้ายังสามารถปรับพื้นที่สำหรับ Work From Home ที่ตอบโจทย์การทำงานจากที่บ้านได้ ซึ่งที่ผ่านมาโครงการได้รับผลตอบรับและความสนใจกับลูกค้าเป็นอย่างมากท่ามกลางกระแสของการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19

ท่ามกลางวิกฤตการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจและการเปิดตัวโครงการใหม่ๆ อย่างมาก โดยโครงการ ควินทารา ภูม สุขุมวิท 39 ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียม Low Rise จำนวน 323 ยูนิต ได้ผลตอบรับที่ดีมากมียอดการขาย

เข้ามาต่อเนื่อง สามารถปิดการขายได้มากกว่าร้อยละ 80 ของโครงการ ในขณะที่โครงการ ควินทารา ทีเนท รัชดา 12 ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียม Low Rise จำนวน 310 ยูนิต มีผลการตอบรับค่อนข้างช้า ซึ่งเป็นไปตามสภาพตลาดของพื้นที่ชะลอตัว ซึ่งส่วนหนึ่งเกิดจากปริมาณชาวต่างชาติที่ลดลง ทำให้บริษัทได้ทบทวนในส่วนของโครงการคอนโดมิเนียมอื่นๆ ที่อยู่ในแผนการพัฒนา โดยบางส่วนได้ชะลอการเปิดขายออกไป รวมถึงโครงการควินทารา ทีเนท รัชดา 12 ด้วย และจะพิจารณา ทบทวนดำเนินการตามความเหมาะสมของสถานการณ์ต่อไป บริษัทยังคงมุ่งเน้นในการขายและส่งมอบโครงการแนวราบ อย่าง โครงการ เอสทารา เฮเวน พัฒนาการ 20 หรือสร้างรากฐานโครงการแนวราบ เพื่อขยายฐานโครงการในอนาคต อย่างต่อเนื่อง

ในปี 2564 บริษัทยังคงมีการศึกษาที่แปลงที่ดินใหม่ๆ เพื่อรองรับการขึ้นโครงการในอนาคต ซึ่งเป็นที่ดินสำหรับโครงการแนวราบ และคอนโดมิเนียม ทั้ง High Rise และ Low Rise และมีการศึกษาการนำเทคโนโลยีใหม่ๆ มาใช้สำหรับโครงการในอนาคต เพื่อรองรับไลฟ์สไตล์ที่เปลี่ยนไปจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ที่ยังคงมีความรุนแรง

ในปี 2565 นอกจากนี้บริษัทยังคงมีการศึกษาที่แปลงที่ดินใหม่ๆ เพื่อรองรับการขึ้นโครงการในอนาคตอย่างต่อเนื่อง เดือนพฤษภาคม โครงการควินทารา ภูมิ สุขุมวิท 39 ก่อสร้างแล้วเสร็จ และเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ โดยในช่วงเดือนสิงหาคม บริษัทได้มีการเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียม ภายใต้แบรนด์ ควินทารา ซีรีส์ใหม่ใช้ชื่อซีรีส์ว่า “มาย” พร้อมกัน 3 ทำเล รัชดา-ห้วยขวาง พร้อมพงษ์ และโพธิ์นิมิตร ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมใจกลางเมือง พัฒนาเพื่อกลุ่มลูกค้า Gen Y การออกแบบตอบโจทย์การใช้ชีวิตในเมืองใช้พื้นที่อย่างคุ้มค่า สร้างประสบการณ์การอยู่อาศัยแบบลดการสัมผัส กระจาย ส่วนกลางไม่ให้แออัด พร้อมสนับสนุนการ Work From Anywhere รองรับทุก Lifestyle การพักผ่อนอย่างลงตัว ในราคาที่คุ้มค่า ทำให้ได้รับความสนใจจากลูกค้าและมียอดขายเข้ามาอย่างต่อเนื่อง และเดือนธันวาคม โครงการ ควินทารา ตรีเฮอร์ สุขุมวิท 42 ขายและโอนกรรมสิทธิ์ครบทุกยูนิต

โครงการในจังหวัดระยอง

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเวิล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ได้เริ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ตั้งแต่ปี 2532 เพื่อรองรับการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกหรือ Eastern Seaboard เดิม และสืบเนื่องมาจนปัจจุบันเป็นโครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) ที่เป็นการลงทุนขนาดใหญ่ เพื่อยกระดับการพัฒนาประเทศไปสู่ยุคไทยแลนด์ 4.0 ซึ่งมีโครงสร้างพื้นฐานหลัก ซึ่งเป็นโครงการร่วมลงทุน รัฐ-เอกชน (PPP) ที่สำคัญได้แก่

- โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน เพื่อทำให้การเดินทางและขนส่งระหว่างจังหวัดในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก รวมถึง จังหวัดหรือภูมิภาคอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง มีความสะดวกและรวดเร็วยิ่งขึ้น
- โครงการพัฒนาสนามบินอู่ตะเภาและเมืองการบินภาคตะวันออก เพื่อยกระดับสนามบินอู่ตะเภาเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมท่องเที่ยว และ Logistics & Aviation รวมถึง การเป็นศูนย์กลางของ “มหานครการบินภาคตะวันออก” ที่จะครอบคลุมการพัฒนาพื้นที่เมือง ประมาณ 30 กม. โดยรอบสนามบิน (พัทยาริมฝั่ง) และผลักดันให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางทางการบินและประตูเศรษฐกิจสู่เอเชีย
- โครงการท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด เพื่อเพิ่มขีดความสามารถและความจุในการขนถ่ายก๊าซธรรมชาติและสินค้าเหลวสำหรับกลุ่มอุตสาหกรรมปิโตรเคมี เพื่อรักษาความมั่นคงด้านพลังงานของประเทศ
- โครงการท่าเรือแหลมฉบัง เพื่อพัฒนาเป็นศูนย์กลางการขนส่งสินค้าของภูมิภาคอินโดจีน (Hub Port) และประตูการค้าที่สำคัญของภูมิภาคกลุ่มแม่น้ำโขง (Gateway Port) พร้อมก้าวขึ้นเป็นท่าเรือระดับโลก (World-Class Port)

ซึ่งจากการพัฒนาข้างต้น จะสร้างความเจริญครั้งใหม่แก่ประเทศไทย และส่งผลให้ประชาชนในพื้นที่มีวิถีชีวิตที่ดีขึ้น มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ยกระดับรายได้ให้ใกล้เคียงกับกรุงเทพฯ ด้วยสภาพชีวิตที่ดีกว่า มีเมืองที่น่าอยู่ที่ดีกว่า และยังมีการสร้างงานในพื้นที่มากขึ้น ส่งเสริมศักยภาพของพื้นที่จังหวัดระยอง ให้สามารถขยายการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ได้อย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในเขตอำเภอบ้านฉาง ซึ่งเป็นพื้นที่สำคัญในโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก จากที่ตั้งของสนามบินอู่ตะเภา

บริษัทได้มีการปูรากฐานความได้เปรียบเรื่องพื้นที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้แก่

1. อีสเทอร์น สตาร์ พาร์ค อยู่ติดกับเขตสนามบินอู่ตะเภาและเป็นที่ตั้งของสนามบินกอล์ฟ อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี่คลับ แอนด์ รีสอร์ท ซึ่งบริษัทยังมีที่ดินสะสมพัฒนาโครงการเพิ่มได้อย่างต่อเนื่อง
2. อีสเทอร์น สตาร์ ฟอเรสโต้ บนทำเลติดถนนบูรพาพัฒนา ใกล้ถนนสุขุมวิท มีการพัฒนาโครงการย่อยๆ หลายโครงการ ตอบสนองผู้บริโภคทุกระดับรายได้

อีกทั้ง ศักยภาพของโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ทำให้บริษัทมองไปถึงโอกาสที่จะขยายการพัฒนาโครงการไปยังพื้นที่ดินโซนอื่นในจังหวัดระยองหรือจังหวัดใกล้เคียงในอนาคต

ปัจจุบัน บริษัทยังคงพัฒนาโครงการเพิ่มต่อเนื่องโดยตลอด ให้ครอบคลุมกลุ่มเป้าหมายทุกระดับรายได้ โดยคำนึงถึงความต้องการของลูกค้าเป็นหลัก ไม่ว่าจะเป็น ที่ตั้งโครงการ การออกแบบให้อิงกับบริบทของที่ตั้ง และ Lifestyle ของผู้อยู่อาศัย ผสานนวัตกรรมการอยู่อาศัยที่ทันสมัยเพื่อตอบสนองความหมายของการใช้ชีวิตเมือง

ในปี 2565 บริษัทได้มีการพัฒนา โครงการใหม่ล่าสุด โครงการเชร่า พรีเม่า บูรพาพัฒนา - สุขุมวิท ในพื้นที่อีสเทอร์น สตาร์ ฟอเรสโต้ ซึ่งเป็นบ้านในระดับราคา 2.5-3 ล้านบาท ซึ่งวางกลุ่มเป้าหมายลูกค้าระดับกลาง-ล่าง บนทำเลติดถนนบูรพาพัฒนา เชื่อมต่อ 2 เส้นทางหลัก สามารถเข้า-ออก ได้ทั้งถนนสุขุมวิท และถนนบูรพาพัฒนา เป็นโครงการบ้านแฝด จำนวน 196 หลัง มูลค่ารวมโครงการ 551 ล้านบาท

โครงการบิรัช แอท อีสเทอร์น สตาร์ ฟอเรสโต้ บูรพาพัฒนา - สุขุมวิท ประกอบด้วยบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด จำนวน 118 หลัง บนพื้นที่กว่า 23 ไร่ มูลค่าโครงการ 400 ล้านบาท ซึ่งวางกลุ่มเป้าหมายลูกค้าระดับกลางปัจจุบันสามารถปิดยอดขายไปได้กว่าร้อยละ 92 และคาดว่าจะสามารถส่งมอบบ้านได้ครบทุกหลังภายใน ไตรมาส 2/2566

โครงการแกรนด์เวลาน่า อู่ตะเภา-บ้านฉาง ตั้งอยู่ในพื้นที่อีสเทอร์น สตาร์ พาร์ค แวดล้อมด้วยความร่มรื่นด้วยบรรยากาศ สนามกอล์ฟ บนสังคมคุณภาพ โดยกลุ่มเป้าหมายเป็นลูกค้าระดับบน ประกอบด้วยโครงการบ้านเดี่ยว 81 หลัง มูลค่าโครงการรวม 639 ล้านบาท

โครงการเวลาน่า อะโมเดอ อู่ตะเภา-บ้านฉาง บนพื้นที่อีสเทอร์น สตาร์ พาร์ค ประกอบด้วยโครงการบ้านเดี่ยวจำนวน 104 หลัง โดยกลุ่มเป้าหมายเป็นลูกค้าระดับกลางบน มูลค่าโครงการรวม 556 ล้านบาท ยังคงได้รับความสนใจและตอบรับจากลูกค้าดีเยี่ยมมาโดยตลอด

บริษัทได้มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายอย่างต่อเนื่องในทุกระดับราคาและกลุ่มเป้าหมาย เพื่อรองรับการขยายของตลาดอสังหาริมทรัพย์และสอดคล้องความต้องการที่มากขึ้น ส่งเสริมการเป็นผู้นำด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดระยองอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งมีการพัฒนาธุรกิจเพื่อให้เข้าภายใต้โครงการซีสตาร์ แบ่งเป็นบ้าน อพาร์ทเมนต์ให้เช่า และโรงแรม ประกอบด้วยอาคาร 8 อาคาร แบ่งเป็นห้องพักให้เช่าจำนวน 114 ห้อง และบ้านเดี่ยวให้เช่า จำนวน 33 หลัง

โครงการซีสตาร์มีจุดเด่นในด้านทำเลที่ตั้ง ซึ่งอยู่ในบริเวณ อีสเทอร์น สตาร์ พาร์ค ที่เป็นพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ มีความร่มรื่นน่าพักอาศัย พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เพื่อเป็นการเสริมจุดแข็งดังกล่าว ตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นมา บริษัทได้มีการพัฒนาปรับปรุงสภาพแวดล้อมต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นทางเดินรอบสนามกอล์ฟระยะทาง 4.2 กิโลเมตร เป็นลู่วิ่งและ

เลนจักรยานสำหรับออกกำลังกายเพื่อผู้รักสุขภาพ ตลอดจนพัฒนาระบบดูแลรักษาความปลอดภัยและสภาพภูมิทัศน์โดยรอบ รวมทั้งทางเข้าให้มีความสวยงามและปลอดภัย

บริษัทได้พัฒนาฟิตเนสและสระว่ายน้ำขึ้นใหม่ ภายใต้ชื่อ เดอะ สเฟียร์ ซึ่งถือเป็นสปอร์ตคลับขนาดใหญ่ ไว้รองรับลูกค้าในละแวกบ้านฉาง-มาบตาพุด อย่างครบวงจร รวมถึงลูกค้าโครงการซีสตาร์ และลูกค้าโครงการต่างๆ ของบริษัท

นอกจากนี้ บริษัทได้จดทะเบียนให้เช่าตัวอาคารและที่จอดรถบริเวณถนนสุขุมวิทแก่ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เพื่อเปิดเป็นห้างสรรพสินค้า เทสโก้ โลตัส สาขาบ้านฉาง เป็นระยะยาว 25 ปี ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2550

รวมทั้ง ดำเนินงานธุรกิจสนามกอล์ฟ ภายใต้ชื่อ อีสเทอร์น สตาร์ คันทีรี คลับ แอนด์ รีสอร์ท โดย บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด ซึ่งเป็น บริษัทย่อย ตั้งอยู่ในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เป็นสนามกอล์ฟระดับมาตรฐานสากลขนาด 18 หลุม ออกแบบโดย Mr. Robert Trent Jones, Jr. พร้อมด้วยอาคารสโมสรและห้องอาหาร ในปี 2561 ได้มีการปรับปรุงอาคารสโมสรครั้งใหญ่ ให้มีความสวยงาม ทันสมัย และพร้อมสำหรับการเปิดสนามเพื่อการจัดการแข่งขันกอล์ฟ นอกจากนี้ ยังได้ปรับปรุงทางวิ่งรถกอล์ฟ และเพิ่มจำนวนรถกอล์ฟ เพื่ออำนวยความสะดวกและดึงดูดลูกค้าทั้งชาวไทยและต่างชาติให้เข้ามาใช้บริการมากขึ้น

การตลาดและการแข่งขัน

การตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการที่สำคัญ บริษัทมีการวางนโยบายและกลยุทธ์ต่างๆ เพื่อส่งเสริมการจำหน่ายดังนี้

กลยุทธ์ด้านทำเลที่ตั้ง: บริษัทให้ความสำคัญอย่างมากกับการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการในการพัฒนาโครงการ เนื่องจากเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุด โดยจะศึกษาคัดเลือกทำเลที่มีความต้องการของที่อยู่อาศัยอยู่จริง ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าเป้าหมายในกลุ่มนั้นๆ ทั้งในด้านการคมนาคม การเข้าถึงระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ โดยรอบโครงการ ให้ลูกค้าที่พักอาศัยมีความสะดวกสบายและมีทางเลือกในการเดินทางได้หลากหลาย รองรับความต้องการที่อยู่อาศัยในแต่ละทำเล โดยอิงกับที่อยู่อาศัยเดิมหรือแหล่งทำงานและสถานภาพของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในทำเลนั้นเป็นสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทยังได้มีการศึกษาการขยายตัวของเมืองและประชากรเพื่อวางแผนรองรับการดำเนินธุรกิจในระยะยาวอีกด้วย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย: บริษัทมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักจะเป็นกลุ่มลูกค้าในระดับรายได้ระดับปานกลางถึงระดับสูง ที่นิยมความสะดวกสบายในการเดินทางไปทำงานที่มองหาที่อยู่อาศัย ในเขตพื้นที่เชื่อมต่อระบบคมนาคมได้อย่างสะดวก ไม่ว่าจะเป็นถนนสายหลัก ทางด่วน รถไฟฟ้า หรือใช้ระบบขนส่งสาธารณะ รวมถึง ทำเลใกล้แหล่งอำนวยความสะดวกสบาย ไม่ว่าจะเป็นห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล สถานศึกษา อาคารสำนักงาน หรือสถานที่สำคัญต่างๆ

กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์ และการออกแบบ: บริษัทให้ความสำคัญเรื่องการออกแบบทั้งในส่วนภาพลักษณ์ ประโยชน์การใช้สอยและความปลอดภัยแข็งแรง โดยจะให้เวลาการศึกษาและพัฒนาในส่วนนี้เป็นพิเศษ โดยเฉพาะพื้นที่ส่วนกลางนั้น ถือเป็นจุดเด่นของทุกโครงการของบริษัทที่มีรูปแบบเฉพาะไม่เหมือนใครซึ่งคำนึงถึงการไหลเวียนอากาศ หรือการใช้แสงธรรมชาติเพื่อเป็นการลดพลังงาน สามารถประหยัดค่าไฟฟ้าและลดมลภาวะโลกร้อนได้อีกทั้ง ยังมีการใช้นวัตกรรมเข้ามาช่วยสร้างความสะดวกสบายในการอยู่อาศัยเพื่อสอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภคให้ทัน กับยุคสมัย และด้วยความหลากหลายของความต้องการของกลุ่มผู้บริโภคในแต่ละระดับราคาหรือแต่ละแบรนด์สินค้า บริษัทจึงให้ความสำคัญในการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภคแต่ละกลุ่มอย่างต่อเนื่อง ทั้งในส่วนของลูกค้าที่ได้เข้าอาศัยอยู่ในโครงการของบริษัทและลูกค้าที่แวะชมโครงการ รวมถึง ลูกค้าทั่วไปที่กำลังมองหาที่อยู่อาศัยในลักษณะเชิงรุก โดยนำโจทย์ความต้องการของลูกค้าและข้อเสนอแนะจากลูกค้ามาเป็นที่ตั้ง เพื่อนำผลที่ได้มาพัฒนาสินค้าและบริการ เพื่อสร้างความพึงพอใจแก่ผู้บริโภคในด้านต่างๆ อย่างต่อเนื่อง การออกแบบ Touchless และ Distancing พัฒนาส่วนกลางให้มีความหลากหลาย สามารถใช้งานได้หลากหลายกลุ่ม

ไม่แออัด สำหรับป้องกันความเสี่ยงจากโรคโควิด 19 การใช้พื้นที่ทุกตารางเมตรอย่างคุ้มค่าและมีความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้สอยตามไลฟ์สไตล์ของลูกค้าที่แตกต่างกัน

การตลาดและการจัดจำหน่าย: บริษัทมุ่งเน้นการทำการตลาดผ่านสื่อออนไลน์มากขึ้น ผสานไปกับสื่อพื้นฐานเดิม รวมทั้ง มีการนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศมาช่วยในการเก็บและวิเคราะห์ข้อมูลลูกค้า และใช้ช่องทางการสื่อสารทางอิเล็กทรอนิกส์เพิ่มมากขึ้น เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการสื่อสารและการใช้งบประมาณที่คุ้มค่า โดยใช้เครื่องมือ Online ที่หลากหลาย อาทิเช่น Google หรือโซเชียลมีเดียอย่าง Facebook Instagram Youtube Tiktok เว็บไซต์แบนเนอร์ การทำรีวิวผ่านบล็อกเกอร์ Youtuber และได้จัดทำ Eastern Star Pocket Sales Gallery เพื่อเป็นอีกหนึ่งช่องทางการขาย Online ซึ่งทั้งหมดจะเข้ามาลงทะเบียนเพื่อเป็นลูกค้าของบริษัท โดยพนักงานขายทุกคนสามารถเข้าถึงข้อมูลลูกค้าได้จากคอมพิวเตอร์ส่วนตัวและระบบเครือข่ายของบริษัทได้ตลอดเวลา นอกจากนี้ บริษัทยังมีระบบ e-Brochure ที่ส่งข้อมูลข่าวสารต่างๆ ไปถึงกับลูกค้าที่มี e-mail Address หรือทาง Application Line เพื่อความสะดวก ทำให้ต้นทุนการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าของบริษัทต่ำลง ในขณะที่เดียวกัน บริษัทมีนโยบายและแผนงานการพัฒนาบุคลากรด้านการขายอย่างต่อเนื่อง และสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถนำเสนอสินค้า และสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าได้เป็นอย่างดี สำหรับช่องทางการสื่อสารเป็นการผสมผสานสื่อทั้ง Offline และ Online เพื่อให้แต่ละสื่อทำหน้าที่ครอบคลุมเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายทุกกลุ่ม ทั้งการสร้างการรับรู้ในวงกว้าง และสร้างความเข้าใจเนื้อหาเพื่อการใช้งบประมาณสื่อสารเกิดประสิทธิภาพสูงสุด รวมทั้ง ขยายช่องทางการสื่อสารผ่านการประชาสัมพันธ์อีกด้วย ทั้งนี้ ในปีที่ผ่านมา บริษัทได้จัดกิจกรรมส่งเสริมการขายโดยเป็นแคมเปญ Corporate ได้แก่ โปรโมชันต้อนรับปีเสือ โปรโมชันหน้าร้อน On Sale และโปรโมชัน 8.8 ลดเป็นล้าน ให้กับผู้บริโภค ซึ่งมีโครงการทั้งจากกรุงเทพและโครงการที่ระยองได้เข้าร่วมแคมเปญ มีการจัดตั้ง Star Agent ช่วยการขาย/ให้เข้าบริการลูกค้าครบวงจรที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง

ด้านการกำหนดราคาขาย: บริษัทได้มีการกำหนดราคาสินค้าตามประเภทของระดับสินค้าและต้นทุนในการผลิตสินค้า กับกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายให้เหมาะสมและสามารถแข่งขันได้ รวมทั้งมีการกำหนดราคาที่ปรับเปลี่ยนไปตามทำเลและที่ตั้งของหน่วยขายภายในโครงการเพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสม โดยมีการทบทวนความเหมาะสมของราคาไปควบคู่กับรายการสนับสนุนการขายอย่างต่อเนื่องเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงของตลาดอีกด้วย

บริการที่สำคัญ: ในปีที่ผ่านมาบริษัทได้เพิ่มช่องทางการสื่อสารกับลูกค้า อาทิ สร้างช่องทางการติดต่อเบอร์โทรศัพท์กลางที่ใช้สำหรับสอบถามข้อมูลโครงการและบริการต่างๆ ของทุกโครงการในบริษัท ตลอดจนให้คำแนะนำในการช่วยเหลือหรือแก้ปัญหาด้านการอยู่อาศัย มีการให้บริการ Star Agent ที่ให้บริการในเรื่อง การฝากขาย ฝากเช่า ช่วยให้ความยุ่งยากในการซื้อ ขาย เช่าของลูกค้าง่ายขึ้น และปีนี้ได้มีการจัดทำ Privilege ให้ลูกบ้านและลูกค้าทั่วไปรับสิทธิ์ผ่าน App Star Family เพื่อเป็นการสร้างสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าเก่าและเพิ่มการเข้าถึงของกลุ่มลูกค้าใหม่ รวมถึงบริการ Chat Bot และ Pocket Sale Gallery

คุณภาพของสินค้า: บริษัทได้ให้ความสำคัญกับมาตรฐานงานก่อสร้างบ้าน อาคารชุด และระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางภายในโครงการ ซึ่งบริษัทมีนโยบายที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนว่า ที่อยู่อาศัยทุกยูนิตที่จะส่งมอบให้แก่ลูกค้า จะต้องผ่านกระบวนการตรวจสอบคุณภาพ QC PASS ตามเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด จึงจะทำการส่งมอบที่อยู่อาศัยให้ลูกค้าได้ โดยมีมาตรฐานมีการตรวจสอบปรับปรุงและแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นมาวิเคราะห์แก้ไข และพัฒนาการให้บริการอยู่เสมอ สะท้อนให้เห็นถึงการใส่ใจลูกค้าในการส่งมอบสิ่งที่ดีเพื่อให้ลูกค้าเชื่อถือและไว้วางใจมาอย่างยาวนานด้วยบริการที่เป็นกันเองอบอุ่น เพื่อให้ได้ที่อยู่อาศัยที่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าผู้บริโภคให้มีคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น

นอกเหนือจากคุณภาพของการก่อสร้างที่อยู่อาศัยแล้ว บริษัทยังให้ความสำคัญกับการดำเนินงานด้านสภาพโครงการ ตั้งแต่การวางแผนโครงการ การเลือกใช้วัสดุที่คงทนถาวรของงานสาธารณูปโภคต่างๆ ภายในโครงการสิ่งอำนวยความสะดวกที่สอดคล้องกับการอยู่อาศัย และที่สำคัญที่สุดคือความปลอดภัยของการอยู่อาศัย รวมทั้ง การดูแลและรักษาสภาพโครงการให้เป็นชุมชนที่น่าอยู่ บริษัทได้มีการวางรากฐานในการบริหารโครงการ การดูแลรักษา และบำรุงระบบสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพที่ดี ก่อนส่งมอบให้นิติบุคคลบ้านจัดสรรในโครงการรับไปบริหารต่อไปอย่างต่อเนื่องต่อไป

สภาพการแข่งขัน

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2565 มีการเปิดตัวโครงการใหม่เพิ่มขึ้นอย่างมากในเขตกรุงเทพและปริมณฑล เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 โดยเพิ่มขึ้นทั้งโครงการบ้านแนวราบและโครงการคอนโดมิเนียม จากปัจจัยบวกในช่วงต้นปี 2565 ที่สถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด 19 เริ่มคลี่คลาย และสินค้าคงเหลือในตลาดเริ่มลดลงจากการแข่งขันด้านราคาเพื่อระบายสินค้าในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา ส่งผลให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เร่งเปิดโครงการใหม่เพื่อเพิ่มสินค้าและโอกาสการขายในตลาด โดยถ้าเปรียบเทียบเป็นรายผลิตภัณฑ์พบว่า โครงการบ้านเดี่ยวยังคงเติบโตได้ต่อเนื่องตามความต้องการของกลุ่มเรียลติมานด์ โดยเฉพาะกลุ่มราคาตั้งแต่ 5 ล้านบาทขึ้นไปที่มีอัตราการขายค่อนข้างดี ทั้งนี้ เป็นผลสืบเนื่องจากความต้องการและพฤติกรรมของผู้บริโภคที่ปรับเปลี่ยนหลังจากการแพร่ระบาดของโควิด 19 ที่ส่งผลให้ผู้ซื้อบ้านต้องการพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ บ้านแฝดได้รับความนิยมเพิ่มมากขึ้นจากกลุ่ม กำลังซื้อปานกลาง จากปัจจัยทั้งในด้านความคุ้มค่าของราคา ฟังก์ชัน และพื้นที่ใช้สอยในบ้าน ในขณะที่โครงการทาวน์เฮาส์เริ่มฟื้นตัวได้มากขึ้นตามความนิยมของผู้ซื้อที่ต้องการอยู่อาศัยแนวราบที่อาจจะไม่สามารถเข้าถึงกลุ่มบ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝด โดยโครงการในพื้นที่กรุงเทพชั้นกลางชั้นนอกที่ราคาไม่สูงอยู่ไม่ไกลแนวรถไฟฟ้าหรือทางด่วนจะได้รับความนิยมอย่างมาก ในส่วนของโครงการคอนโดมิเนียมเริ่มฟื้นตัวได้มากขึ้นจากฐานที่ต่ำในปีก่อนหน้านี้ โดยในปี 2565 มีการเปิดโครงการคอนโดมิเนียมใหม่โดยเฉพาะในช่วงไตรมาส 1-2 จำนวนมาก คอนโดมิเนียมระดับราคาไม่เกิน 2 ล้านบาท เป็นกลุ่มราคาที่มีการเปิดขายมากที่สุด และมีจำนวนยูนิตขายในสัดส่วนสูงที่สุด เนื่องจากอยู่ในระดับราคาที่ตอบโจทย์กำลังซื้อส่วนใหญ่ ในขณะที่คอนโดมิเนียมกลุ่มราคาสูงตั้งแต่ 10 ล้านบาท ขึ้นไป มีการเปิดตัวลดลง ได้รับผลกระทบจากคิมาคั้งต่างชาติโดยเฉพาะคนจีนที่ยังไม่กลับเข้ามา อย่างไรก็ตามในปี 2565 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ต้องเผชิญกับปัจจัยลบที่ทำนายเข้ามาอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ประเด็นสงครามรัสเซีย-ยูเครน ที่ส่งผลต่อบรรยากาศการซื้อ กระทบต้นทุนพลังงานทำให้ราคาวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้น ภาวะหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูงซึ่งมีผลต่อนโยบายการให้สินเชื่อของสถาบันการเงินที่ยังคงเข้มงวด แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่ยังเป็นขาขึ้นกระทบต่อการกำลังซื้อของผู้ซื้อบ้าน

ในปี 2566 ยังคงต้องเฝ้าระวังปัจจัยลบต่างๆ ที่ยังคงมีอยู่ต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2565 รวมถึงปัจจัยลบเพิ่มเติมจากการไม่ต่ออายุมาตรการผ่อนผัน LTV ในปี 2566 และมาตรการจากภาครัฐในการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ที่ลดค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์และลดค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่ลดลง ส่งผลให้ผู้ซื้อต้องมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในการโอนกรรมสิทธิ์ โดยทั้ง 2 ปัจจัยดังกล่าว มีแนวโน้มว่าจะมีผลกระทบต่อการขายและโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2566 ส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องมีความระมัดระวังในการเปิดโครงการใหม่ ที่ต้องมีความมั่นใจในด้านตัวผลิตภัณฑ์ที่ต้องตอบโจทย์และตรงกับความต้องการของผู้ซื้อ ทำเล รวมถึง การบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ อย่างไรก็ตามในปี 2566 คาดว่ายังคงมีปัจจัยบวกในส่วนของสถานะเศรษฐกิจที่เริ่มฟื้นตัวจากปัจจัยการท่องเที่ยว รวมถึงความต้องการซื้อจากชาวต่างชาติที่มีแนวโน้มจะกลับเข้ามาเพิ่มขึ้นหลังการเปิดประเทศ

การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

ลักษณะการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์

ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการ บริษัทจะเริ่มต้นจากการสรรหาที่ดินศักยภาพที่มีความเหมาะสมเพื่อนำมากำหนดรูปแบบโครงการ ออกแบบโครงการและตัวผลิตภัณฑ์ และถอดแบบกำหนดราคาเพื่อสรรหาผู้รับเหมาและวัสดุที่สอดคล้องกับประเภทและระดับสินค้า ซึ่งหลังจากนั้นจะเป็นกระบวนการควบคุมการก่อสร้างทั้งในด้านคุณภาพต้นทุนและเวลาให้ได้ตามแผนงานที่กำหนดจนถึงการตรวจสอบก่อนส่งมอบให้กับลูกค้า โดยมีรายละเอียดในแต่ละขั้นตอนหลักดังนี้

1. จัดซื้อที่ดิน

บริษัทมีนโยบายในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ทั้งด้วยที่ดินของบริษัทที่มีอยู่แล้วและหาใหม่ในทำเลที่บริษัทมองเห็นศักยภาพและเหมาะสมกับนโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยพิจารณาจาก สถานที่ตั้ง การคมนาคม ลักษณะการใช้ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง และเทศบัญญัติที่เกี่ยวข้อง ลักษณะทางกายภาพและสิ่งแวดล้อมของที่ดินและบริเวณข้างเคียง และแนวโน้มการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของที่ดินดังกล่าวในอนาคต เป็นต้น เพื่อจะนำมาประเมินอุปสงค์ อุปทาน ประเภทของโครงการและผลิตภัณฑ์ที่จะพัฒนาบนที่ดินแปลงนั้นๆ ประเมินราคาต้นทุนโครงการอย่างละเอียดและถูกต้อง ก่อนพิจารณาตัดสินใจซื้อเพื่อนำมาพัฒนาโครงการ โดยการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทั้งทางการตลาด อาทิ วิเคราะห์กลุ่มลูกค้า และสถานะการแข่งขัน เพื่อกำหนดรูปแบบของบ้านและห้องชุดให้ตรงกับความต้องการของตลาด และวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินและการลงทุน ก่อนที่จะดำเนินการจัดซื้อที่ดินต่อไป

2. การสรรหาผู้ออกแบบ

บริษัทจะคัดเลือกผู้ออกแบบที่มีประสบการณ์ชื่อเสียง และมีผลงานเป็นที่ยอมรับในตลาดมาทำงานร่วมกันกับทีมงานภายในบริษัท เพื่อให้ได้รูปแบบโครงการที่มีความโดดเด่นในเรื่องการออกแบบของตัวอาคาร พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ใช้สอยในห้องพักที่มีความแตกต่างและเหนือกว่าคู่แข่งในระดับราคาเดียวกันดังจะเห็นได้จากผลงานในอดีต ซึ่งกระบวนการในการคัดสรรผู้ออกแบบ บริษัทได้มีการกำหนดเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือกผู้ออกแบบในหลายมิติ อาทิ ประสบการณ์ที่ผ่านมา ความสามารถของบุคลากรที่มีอยู่ เป็นต้น

การสรรหาผู้รับเหมาและการควบคุมการก่อสร้าง

การพัฒนาโครงการ บริษัทจะจ้างผู้รับเหมาภายนอกให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างให้โดยการทำสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง โดยกรณีผู้รับเหมาโครงการคอนโดมิเนียมจะรับผิดชอบทั้งด้านการวางแผนก่อสร้าง การจัดหาวัสดุในการก่อสร้าง และแรงงาน ซึ่งราคาว่าจ้างปลูกสร้างรวมราคาวัสดุและค่าแรงซึ่งเป็นวัสดุมาตรฐานสำหรับแต่ละโครงการจะแตกต่างกันตามกลุ่มลูกค้า และราคาของโครงการ ซึ่งกระบวนการนี้จะถูกควบคุมการดำเนินงานผ่านบริษัทบริหารงานก่อสร้างที่มีประสบการณ์ เพื่อมั่นใจว่าจะส่งมอบสินค้าได้ในคุณภาพอีกทั้งอยู่ในกรอบงบประมาณและเวลาที่วางแผนไว้ ในขณะที่ผู้รับเหมาโครงการแนวราบจะรับผิดชอบด้านการก่อสร้าง แรงงาน และวัสดุบางส่วน โดยบริษัทจะทำการจัดซื้อวัสดุหลักบางประเภท และควบคุมการดำเนินการก่อสร้างโดยทีมผู้เชี่ยวชาญภายในบริษัทเอง เพื่อความคล่องตัวในการบริหารจัดการและสอดคล้องกับปริมาณและความซับซ้อนของงานแต่ละประเภท ทั้งนี้ ในปัจจุบันบริษัทมีการขยายจำนวนโครงการเพิ่มขึ้น และเพื่อเป็นการพัฒนากระบวนการจัดจ้างผู้รับเหมาให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น บริษัทจึงได้นำแนวความคิดการสร้างพันธมิตรกับผู้รับเหมาโดยร่วมกันพัฒนาโครงการในรูปแบบที่บริษัทกำหนดให้ได้ภายใต้กรอบราคาที่ตกลงกันไว้ โดยผู้รับเหมาดังกล่าวจะต้องเป็นผู้รับเหมาที่มีศักยภาพสูง มีความน่าเชื่อถือในตลาดมาเป็นเวลานานและมีความพร้อมในการรองรับการขยายโครงการของบริษัทอย่างต่อเนื่องในอนาคต และในส่วนองวิธีการก่อสร้าง บริษัทตระหนักถึงปัญหาการขาดแคลนแรงงานในปัจจุบันซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในอนาคต บริษัทจึงได้มีการศึกษาและนำเทคโนโลยีการก่อสร้างใหม่ๆ เช่น พ่นสำเร็จรูปและวัสดุสำเร็จรูปอื่นๆ มาใช้กับทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง ซึ่งจะช่วยให้ในเรื่องคุณภาพที่ควบคุมดีขึ้นและเร่งระยะเวลาการก่อสร้างให้รวดเร็วตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ทันเวลา

ในการพิจารณาจัดจ้าง บริษัทจะพิจารณาเชิญผู้รับเหมาที่มีชื่อเสียงในการก่อสร้าง มีประสบการณ์ ผลงาน คุณภาพ เทคโนโลยี และบุคลากรที่เชื่อถือได้ เข้ามาทำการเสนอราคาก่อสร้างกับบริษัท ซึ่งบริษัทจะกำหนดให้ผู้รับเหมาเข้าเสนอราคาไม่ต่ำกว่า 3 รายต่อโครงการ การประมูลจะเป็นลักษณะ Closed Bid โดยบริษัทจะมีคณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้างเป็นผู้ดำเนินการกำหนดขอบเขตงาน คุณสมบัติของผู้รับเหมาก่อสร้าง รับและเปิดซองประมูล รวมทั้งเจรจาต่อรองราคา เพื่อให้ได้ผู้รับเหมาก่อสร้าง รวมทั้งราคาและเงื่อนไขที่เหมาะสมที่สุด

ผลของฤดูกาลที่กระทบต่อการดำเนินงานธุรกิจ

ลักษณะของการดำเนินงานของบริษัทไม่มีฤดูกาล แต่ในช่วงฤดูฝนอาจทำให้การก่อสร้างโครงการมีอุปสรรคในการทำงานบ้าง อย่างไรก็ตาม ในการวางแผนกำหนดตารางเวลาการดำเนินงานโครงการจนแล้วเสร็จสามารถส่งมอบให้กับลูกค้าได้นั้น ฝ่ายบริหารได้คำนึงถึงปัจจัยนี้แล้ว ดังนั้น ฤดูฝนจึงไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานก่อสร้างโครงการของบริษัท

2. วัตถุดิบและผู้จำหน่ายวัตถุดิบ

ในส่วนของการโครงการคอนโดมิเนียมบริษัทจะใช้วิธีจ้างเหมา ซึ่งผู้รับเหมาหลักจะรับผิดชอบในการจัดหาวัสดุ แรงงาน และการก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงานและงบประมาณที่กำหนด แต่ในกรณีโครงการแนวราบบริษัท จะจ้างเหมาในการก่อสร้าง แรงงานและวัสดุเพียงบางชนิด โดยบริษัทจะทำการจัดซื้อวัสดุหลักที่กำหนดไว้ เพื่อจุดประสงค์ในการควบคุมด้านคุณภาพให้เป็นมาตรฐานเดียวกันในทุกโครงการ รวมถึง ช่วยในด้านการควบคุมต้นทุน เนื่องจากการสั่งซื้อวัสดุรวมกัน ในหลายๆ โครงการเป็นล็อตใหญ่จะทำให้บริษัทมีอำนาจในการต่อรองราคากับผู้ผลิตมากขึ้น

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

สำหรับการพัฒนาโครงการเป็นอาคารชุดคอนโดมิเนียมและขออนุญาตจัดสรรที่ดิน บริษัทต้องปฏิบัติตามกฎหมาย และกฎระเบียบขององค์กรที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด และการจัดสรรที่ดิน รวมทั้ง กฎ ข้อบังคับของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้คำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมของโครงการนั้นๆ ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทยังไม่เคยมีข้อพิพาททางกฎหมาย ในเรื่องสิ่งแวดล้อมแต่อย่างใด โดยโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานครทุกโครงการได้รับการอนุมัติจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ในเรื่องรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการแล้วทั้งสิ้น ทั้งนี้ บริษัทให้ความสำคัญในการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและการแก้ไขสิ่งที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ตามที่ส่วนราชการต่างๆ กำหนดไว้ทุกประการ รวมทั้ง กำกับผู้รับเหมาก่อสร้างที่บริษัท ว่าจ้างให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการป้องกันผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด และมีการรายงานผลตามข้อบังคับที่กำหนดไว้อย่างต่อเนื่อง

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

บริษัทและบริษัทย่อย มีทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ซึ่งประกอบด้วยโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้เช่าและให้บริการ ที่ดินรอการพัฒนา และสนามกอล์ฟ ณ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

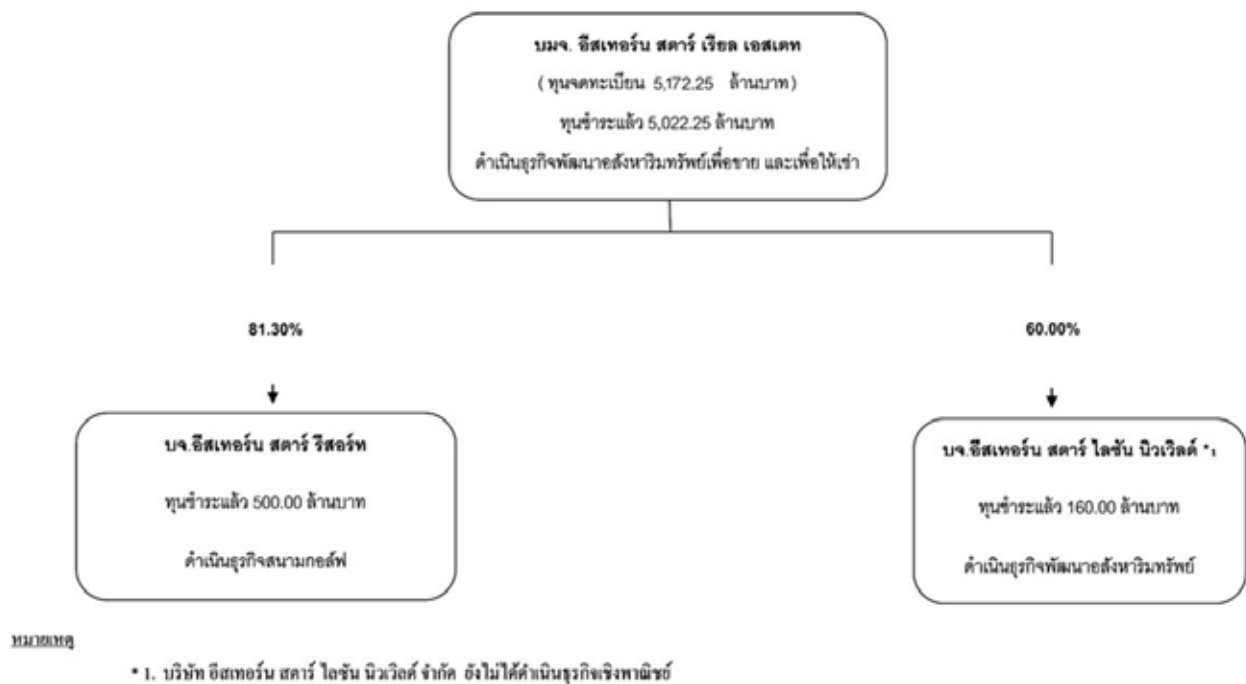
ลำดับ	ชื่อและที่ตั้งโครงการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-วา)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 65 (ล้านบาท)	ภาระผูกพันกับ สถาบันการเงิน (วงเงินจำนอง) (ล้านบาท)
โครงการในกรุงเทพฯ						
1	บ้านจัดสรร โครงการเอสทารา เซเวน พัฒนาการ 20	บริษัทเป็นเจ้าของ	21-0-21	N/A	301.45	ไม่มีภาระผูกพัน
2	อาคารชุดโครงการควินทารา อาเท่ สุขุมวิท 52	บริษัทเป็นเจ้าของ	1-1-4	N/A	37.63	ไม่มีภาระผูกพัน
3	อาคารชุดโครงการควินทารา ภูมิ สุขุมวิท 39	บริษัทเป็นเจ้าของ	2-2-0	N/A	500.47	650.00
4	อาคารชุดโครงการควินทารา มายาเจน รัชดา-ห้วยขวาง	บริษัทเป็นเจ้าของ	2-1-86.70	N/A	407.90	563.00
5	อาคารชุดโครงการควินทารา มายาเคน โพธิ์นิมิตร	บริษัทเป็นเจ้าของ	2-2-80	N/A	519.46	1,240.00
6	อาคารชุดโครงการควินทารา มายาเซน พร้อมพงษ์	บริษัทเป็นเจ้าของ	2-0-0	N/A	284.87	439.00
7	อาคารทาวน์เฮาส์ให้เช่า (พัฒนาการ 20)	บริษัทเป็นเจ้าของ	0-0-61	8.10	2.02	ไม่มีภาระผูกพัน
8	ที่ดินเปล่า (กรุงเทพ-นนทบุรี)	บริษัทเป็นเจ้าของ	7-3-50	819.00	635.56	500.00
9	ที่ดินเชิงอากาศ (ชองนนทบุรี)	บริษัทเป็นเจ้าของ	3-2-14	537.32	537.32	909.00
โครงการในจังหวัดระยอง						
10	บ้านจัดสรร โครงการบริษัท แอท อีสเทอร์น สตาร์ ฟอเรสโต้ (บ้านฉาง-พลา)	บริษัทเป็นเจ้าของ	22-3-63.10	N/A	42.58	ไม่มีภาระผูกพัน
11	บ้านจัดสรร โครงการบริษัท ชาเลต์ บูรพาพัฒนา – สุขุมวิท (บ้านฉาง-พลา)	บริษัทเป็นเจ้าของ	27-0-37.20	N/A	93.78	ไม่มีภาระผูกพัน
12	บ้านจัดสรร โครงการเชร่า พรีเม่า บูรพาพัฒนา-สุขุมวิท (บ้านฉาง-พลา)	บริษัทเป็นเจ้าของ	27-0-66.30	N/A	153.81	305.00
13	บ้านจัดสรร โครงการแกรนด์เวลาน่า (บ้านฉาง-พลา)	บริษัทเป็นเจ้าของ	47-0-79	N/A	114.38	392.00
14	บ้านจัดสรร โครงการเวลาน่า อโมต้า อุตะเกา-บ้านฉาง	บริษัทเป็นเจ้าของ	27-1-55.80	N/A	120.73	300.00
15	โครงการซีสตาร์ (บ้านฉาง-พลา)	บริษัทเป็นเจ้าของ	30-2-29.30	305.94	303.13	300.00
16	โครงการเดอะสเปียร์สปอร์ตคลับ (บ้านฉาง-พลา)	บริษัทเป็นเจ้าของ	28-2-60.30	N/A	126.10	ไม่มีภาระผูกพัน
17	โครงการฟอเรสโต้ฮิลล์ (บ้านฉาง-พลา)	บริษัทเป็นเจ้าของ	5-1-51	34.95	32.27	ไม่มีภาระผูกพัน
18	ที่ดินศูนย์การค้าให้เช่า (บ้านฉาง-พลา)	บริษัทเป็นเจ้าของ	7-0-96.20	92.12	3.57	ไม่มีภาระผูกพัน
19	ที่ดินให้เช่ามาบข่า (บ้านฉาง-พลา)	บริษัทเป็นเจ้าของ	602-2-78.20	542.43	494.96	ไม่มีภาระผูกพัน
20	ที่ดินให้เช่าเนินกระปอก (บ้านฉาง-พลา)	บริษัทเป็นเจ้าของ	49-3-25.90	317.30	81.57	100.00
21	ที่ดินเปล่าโครงการคันทรี่โฮม (บ้านฉาง-พลา)	บริษัทเป็นเจ้าของ	229-3-32.90	677.40	303.67	250.00
22	ที่ดินเปล่าทางทอง (บ้านฉาง-พลา)	บริษัทเป็นเจ้าของ	88-3-72	177.90	172.11	112.00
23	ที่ดินเปล่าหูกะจิง (บ้านฉาง-พลา)	บริษัทเป็นเจ้าของ	37-1-85	134.87	51.70	ไม่มีภาระผูกพัน
24	ที่ดินเปล่าโครงการสตาร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ (บ้านฉาง-พลา)	บริษัทเป็นเจ้าของ	6-3-45.60	102.96	71.56	ไม่มีภาระผูกพัน
25	ที่ดินเปล่ามารีน่า (บ้านฉาง-พลา)	บริษัทเป็นเจ้าของ	10-1-9.20	102.73	7.32	210.00
26	ที่ดินเปล่าถนนสุขุมวิท (บ้านฉาง-พลา)	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ จำกัด เป็น เจ้าของ	105-2-30.70	348.54	158.47	ไม่มีภาระผูกพัน
27	สนามกอล์ฟ อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี่คลับ แอนด์ รีสอร์ท อาคาร สโมสร และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด เป็น เจ้าของ	410-3-5	756.17	260.94	ไม่มีภาระผูกพัน

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและธุรกิจสนามกอล์ฟ โดยแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม ดังนี้

1. บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และเพื่อให้เช่าในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล และพื้นที่จังหวัดระยอง
2. บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด ดำเนินธุรกิจสนามกอล์ฟในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

แผนภาพโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565



ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัทและบริษัทย่อยโดยสภาพการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทไม่ต้องพึ่งพาและ/หรือแข่งขันกับธุรกิจอื่น ในกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่อย่างมีนัยสำคัญ

1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

หุ้นสามัญ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 5,172,246,185.00 บาท เป็นหุ้นสามัญ 5,172,246,185 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 5,022,246,185.00 บาท เป็นหุ้นสามัญ 5,022,246,185 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

ผู้ถือหุ้น

บริษัทมีรายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก (ณ วันที่ 16 มีนาคม 2565) ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1.	บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	2,192,260,984	43.65
2.	บริษัท บีบีทีวี เอ็คควิตี้ จำกัด	554,009,100	11.03
3.	บริษัท ชันไรส์ อีคิวตี้ จำกัด	279,212,609	5.56
4.	นายกฤตย์ รัตนรักษ์	131,058,500	2.61
5.	นายทวี หาญไกรวิไลย์	68,500,000	1.36
6.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	50,734,521	1.01
7.	บริษัท ไชเบอร์ เวเนเจอร์ จำกัด	42,923,612	0.86
8.	นายทนนท์ กิตติเมธิ	32,255,200	0.64
9.	บริษัท สตาร์บล็อค กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	32,000,000	0.64
10.	นายสมศักดิ์ ติระพัฒน์กุล	29,014,800	0.58
	รวม	3,11,969,326	67.94

1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

ในปี 2565 บริษัทไม่มีการออกหลักทรัพย์อื่น

1.6 นโยบายจ่ายเงินปันผล

บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีการจ่ายเงินปันผลหากว่างบการเงินรวมของบริษัทและงบการเงินของบริษัทย่อยยังมีผลขาดทุนสะสมหรือหากจ่ายเงินปันผลแล้วกำไรสะสมจะเป็นขาดทุนสะสม อย่างไรก็ตามหากบริษัทและบริษัทย่อยจะจ่ายเงินปันผลจะต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่า ร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน

นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายในการจ่ายเงินปันผลไม่ต่ำกว่า ร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการหลังจากหักทุนสำรองตามกฎหมาย โดยในการจ่ายเงินปันผลให้นับปัจจัยต่างๆ มาประกอบการพิจารณา เช่น สถานะทางการเงิน สภาพคล่อง การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท

ข้อมูลการจ่ายเงินปันผลย้อนหลัง 3 ปี

วันกำหนดรายชื่ผู้มีสิทธิได้รับปันผล	วันจ่ายเงินปันผล	ประเภทเงินปันผล	เงินปันผลต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	อัตราการจ่ายเงิน ปันผลต่อกำไร (%)	รอบผลประกอบการ	เงินปันผลจาก
-	-	-	-	-	01 ม.ค. 2562 - 31 ธ.ค. 2562	-
10 พ.ค. 2564	26 พ.ค. 2564	เงินปันผลระหว่างกาล	0.01	0.82	01 ม.ค. 2563 - 31 ธ.ค. 2563	กำไรสุทธิ
-	-	-	-	-	01 ม.ค. 2564 - 31 ธ.ค. 2564	-

หมายเหตุ ปี 2563 งดจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานปี 2562 เนื่องจากบริษัทมีความจำเป็นต้องรักษากระแสเงินสดไว้เพื่อรองรับสถานการณ์ต่างๆ อาจเกิดขึ้นจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19

ปี 2565 งดจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานปี 2564 เนื่องจากบริษัทมีความจำเป็นต้องรักษากระแสเงินสดไว้เพื่อการลงทุนโครงการใหม่ในอนาคต

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

บริษัทให้ความสำคัญในการกำกับดูแลองค์กรที่ดีด้วยระบบการบริหารความเสี่ยงเชิงบูรณาการที่เชื่อมโยงกลยุทธ์เป้าหมายและวัตถุประสงค์ของบริษัท เพื่อลดโอกาสและผลกระทบจากความเสี่ยงที่จะส่งผลให้การดำเนินการไม่เป็นไปตามวิสัยทัศน์ นโยบาย วัตถุประสงค์ของบริษัท ให้อยู่ในเกณฑ์ที่ยอมรับได้ รวมทั้ง เพื่อให้มีแผนการจัดการความเสี่ยงหรือรับมือกับความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในอนาคต และเป็นแนวทางในการติดตาม ตรวจสอบ ประเมินผลการดำเนินงานของหน่วยงานภายในของบริษัทได้ การบริหารจัดการความเสี่ยงจึงเป็นเครื่องมือที่สำคัญที่ช่วยให้ผู้บริหารมีความมั่นใจว่า ความเสี่ยงได้รับการจัดการอย่างเหมาะสมและทันเวลา รวมทั้ง ช่วยในการบริหารงาน และการตัดสินใจด้านต่างๆ เช่น การวางแผน การกำหนดกลยุทธ์ การติดตาม การควบคุม และวัดผลการปฏิบัติงาน ซึ่งส่งผลให้การดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด และสามารถปกป้องผลประโยชน์รวมทั้งเพิ่มมูลค่าให้แก่บริษัท

2.1.1 นโยบายและขั้นตอนการบริหารความเสี่ยง

บริษัทได้นำกรอบการบริหารความเสี่ยงตามแนวคิดของ COSO ERM 2017 มาใช้ในการบริหารจัดการความเสี่ยง ซึ่งให้ความสำคัญกับความสัมพันธ์ระหว่าง กลยุทธ์ในบริบทของพันธกิจ วิสัยทัศน์และค่านิยมหลักผ่านการเชื่อมโยงกลยุทธ์และวัตถุประสงค์ทางธุรกิจเข้ากับความเสี่ยง รวมทั้ง ช่วยให้ผู้บริหารสามารถวางแผนการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กรเพื่อมุ่งสู่การสร้างคุณค่าให้แก่องค์กรได้อย่างยั่งยืน

บริษัทมีกระบวนการบริหารความเสี่ยง เพื่อใช้ในการระบุ วิเคราะห์ ประเมิน และจัดระดับความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ของกระบวนการทำงานของบริษัท รวมทั้ง การกำหนดแนวทางการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงที่อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ซึ่งกระบวนการดังกล่าวนี้จะมีการสื่อสารให้คนในบริษัทมีความรู้ความเข้าใจในเรื่องบริหารความเสี่ยงในทิศทางเดียวกัน โดยบริษัทกำหนดให้มีการประเมินความเสี่ยงในด้านต่างๆ ดังนี้ (1) ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) (2) ความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน (Operational Risk) (3) ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk) และ (4) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎหมาย และระเบียบข้อบังคับต่างๆ (Compliance Risk) และ (5) ความเสี่ยงด้านคอร์รัปชัน (Corruption Risk) ซึ่งการประเมินโอกาสและผลกระทบของความเสี่ยงเป็นการนำปัจจัยเสี่ยงแต่ละปัจจัยที่ระบุไว้มาประเมินโอกาส (Likelihood) ที่จะเกิดเหตุการณ์ความเสี่ยงต่างๆ และประเมินระดับความรุนแรงหรือมูลค่าความเสียหาย (Impact) จากความเสี่ยง เพื่อให้เห็นถึงระดับของความเสี่ยงที่แตกต่างกัน ทำให้สามารถกำหนดการควบคุมความเสี่ยงได้อย่างเหมาะสมซึ่งจะช่วยให้หน่วยงานสามารถวางแผนและจัดสรรทรัพยากรได้อย่างถูกต้องภายใต้งบประมาณ กำลังคน หรือเวลาที่มีจำกัดโดยอาศัยเกณฑ์มาตรฐานที่กำหนดไว้ นอกจากนี้ ได้มีการกำหนดให้ทบทวนแผนการบริหารความเสี่ยง โดยผ่านการพิจารณาจากที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท เป็นประจำทุกปี

2.1.2 หน้าที่ความรับผิดชอบโครงสร้างการบริหารความเสี่ยง

โครงสร้างการบริหารความเสี่ยง ประกอบไปด้วยการกำกับดูแล การตัดสินใจ การดำเนินการ การจัดทำแผนการติดตามประเมินผล และการสอบทาน ซึ่งในแต่ละองค์ประกอบมีอำนาจหน้าที่ดังนี้

(1) คณะกรรมการบริษัท

- 1) ส่งเสริมให้มีการดำเนินงานบริหารจัดการความเสี่ยงของบริษัท
- 2) พิจารณาและอนุมัตินโยบายการบริหารความเสี่ยง

- 3) รับทราบและให้ข้อเสนอแนะต่อ คู่มือการบริหารความเสี่ยง แผนการบริหารความเสี่ยงประจำปี และผลการดำเนินงานของการบริหารความเสี่ยง อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- (2) คณะกรรมการตรวจสอบ
 - 1) กลั่นกรองและให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง
 - 2) รับทราบและให้ข้อเสนอแนะต่อ คู่มือการบริหารความเสี่ยง แผนการบริหารความเสี่ยงประจำปี และผลการดำเนินงานของการบริหารความเสี่ยงอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- (3) คณะกรรมการบริหาร
 - 1) ส่งเสริมและสนับสนุน รวมทั้งติดตามให้มีการบริหารจัดการความเสี่ยงทั่วทั้งบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพ และเหมาะสม
 - 2) รับทราบและให้ข้อเสนอแนะต่อคู่มือการบริหารความเสี่ยง แผนการบริหารความเสี่ยงประจำปี และผลการดำเนินงานของการบริหารความเสี่ยง
- (4) กรรมการผู้จัดการ
 - 1) แต่งตั้งคณะทำงานบริหารความเสี่ยง เพื่อยกร่างนโยบายการบริหารความเสี่ยงของบริษัท
 - 2) พิจารณานุมัติคู่มือบริหารความเสี่ยงของบริษัท
 - 3) ติดตามความเสี่ยงที่สำคัญ และทำให้มั่นใจว่ามีแผนจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม
 - 4) ส่งเสริมวัฒนธรรมการบริหารความเสี่ยงในส่วนงานที่รับผิดชอบ
 - 5) พิจารณาขั้นตอนการระบุ ประเมิน การจัดระดับความเสี่ยง การจัดการความเสี่ยง
 - 6) พิจารณานุมัติแผนการบริหารความเสี่ยง
 - 7) ติดตามผลการบริหารความเสี่ยงทั้งระดับกิจกรรม และระดับองค์กร
- (5) ฝ่ายตรวจสอบภายใน
 - 1) สอบทานกระบวนการบริหารความเสี่ยงทั้งระดับกิจกรรม และระดับองค์กร
- (6) คณะทำงานบริหารความเสี่ยง
 - 1) นำเสนอนโยบายการบริหารความเสี่ยง ให้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ กลั่นกรอง และนำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ
 - 2) จัดทำคู่มือการบริหารความเสี่ยง แผนการบริหารความเสี่ยง และนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการเพื่ออนุมัติ และนำเสนอเพื่อทราบต่อคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการบริษัท
 - 3) รวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้รับจากหน่วยงานต่างๆ เพื่อทบทวน และเสนอมาตรการบริหารจัดการความเสี่ยง
 - 4) จัดทำแผนการบริหารความเสี่ยงขององค์กร
 - 5) ติดตามผลการบริหารความเสี่ยง
 - 6) วิเคราะห์ สรุป ประเมินผลการบริหารความเสี่ยง และจัดทำรายงานผลการบริหารความเสี่ยงเสนอต่อกรรมการผู้จัดการเพื่อพิจารณา และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท เพื่อทราบ และให้ข้อเสนอแนะ

2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

2.2.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทและในเครือ

2.2.1.1 ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

ปัจจัยเสี่ยงที่เกิดจากสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย และการแข่งขันด้านการตลาด

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2565 สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 เริ่มคลี่คลาย เป็นโอกาสสำหรับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในการเปิดตัวโครงการใหม่ เพื่อเติมสินค้าใหม่เข้ามาในตลาด หลังจากที่ปริมาณสินค้าลดลงจากการระบายสต็อกที่ผู้ประกอบการมีการแข่งขันด้านราคาและโปรโมชั่นในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ส่งผลให้ในปี 2565 บรรดาการแข่งขันเพิ่มสูงขึ้นอย่างมากในการแย่งชิงส่วนแบ่งทางการตลาดและตอบโต้ภัยกำลังซื้อกลุ่มเป้าหมาย อย่างไรก็ตามในปี 2565 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ต้องเผชิญกับปัจจัยลบที่เข้ามาอย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็นปัจจัยเรื่องต้นทุนค่าวัสดุก่อสร้างต่างๆ ที่มีการปรับราคาเพิ่มสูงขึ้น โดยเฉพาะเหล็ก ปูนซีเมนต์ ไม้และผลิตภัณฑ์จากไม้ กระเบื้อง เป็นต้น นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยเรื่องอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นและมีแนวโน้มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ถือเป็นอีกปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อทำให้ความสามารถในการขอสินเชื่อของลูกค้าลดลง ประกอบกับภาระหนี้ครัวเรือนยังคงอยู่ในระดับสูงถึงประมาณ 90% ของ GDP ทำให้สถาบันการเงินยังคงพิจารณาให้สินเชื่อตามเกณฑ์ที่เข้มงวด ยังส่งผลกระทบต่อกลุ่มผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางยังคงเข้าถึงสินเชื่อได้ยากขึ้น จากปัจจัยลบข้างต้นบริษัทได้มีการปรับกลยุทธ์อย่างต่อเนื่องทั้งในระดับแผนธุรกิจ และระดับการปฏิบัติงาน ได้แก่ การปรับโปรโมชั่นที่มีความน่าดึงดูดและสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าหลัก ปรับผลิตภัณฑ์ให้มีความน่าสนใจ รวมถึงการเพิ่มช่องทางการขายและการสื่อสารทางการตลาดให้ตรงกลุ่มเป้าหมายผ่านช่องทางออนไลน์ อย่างไรก็ตาม ยังมีปัจจัยเสี่ยงที่ผู้ประกอบการหลายรายต้องเผชิญหลังจากการขาย คือ ปัญหาด้านสินเชื่อและกำลังซื้อของลูกค้า โดยเฉพาะกลุ่มบ้านหรือห้องชุดในระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจมาอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2563 ทำให้ถึงแม้ว่าจะสามารถทยอยขายได้ แต่อาจไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ เนื่องจากสถาบันการเงินยังคงคุมเข้มในการให้สินเชื่อ ซึ่งในประเด็นดังกล่าวบริษัทจึงได้มีการกำหนดแนวทางเพื่อรองรับ ตั้งแต่การคัดกรองลูกค้า (Pre-approved) ก่อนซื้อ และกรณีหลังจากซื้อแล้ว สำหรับลูกค้าที่มีแนวโน้มจะมีปัญหาในด้านสินเชื่อ บริษัทยังได้ให้ความช่วยเหลือโดยให้คำแนะนำกับลูกค้า เพื่อเพิ่มโอกาสในการเข้าถึงการได้สินเชื่อผ่านการประสานงานกับหลายๆ สถาบันการเงิน เพื่อนำเสนอเงื่อนไขที่ตอบโต้ความต้องการของลูกค้าในแต่ละกลุ่ม

ความเสี่ยงจากการลงทุนขยายธุรกิจ

ในปี 2565 ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมากเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า จากการเปิดตัวโครงการใหม่ทั้งโครงการแนวราบ ที่ยังคงได้รับความนิยมจากพฤติกรรมการใช้ชีวิตที่ปรับเปลี่ยนไปตั้งแต่ช่วงล็อกดาวน์ ทำให้คนต้องการพื้นที่ทำงานและทำกิจกรรมที่บ้าน โดยยังคงสร้างยอดขายได้อย่างต่อเนื่อง และโครงการแนวสูงโดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ซึ่งตรงกับกลุ่มกำลังซื้อส่วนใหญ่ในปัจจุบัน โดยผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ยังคงเลือกที่จะพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอกหรือในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างโดยเฉพาะโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม สีเหลือง และสีชมพู

สืบเนื่องจากโอกาสทางธุรกิจที่ตลาดมีโอกาสนในการขยายตัวขึ้นหลังวิกฤติโควิด 19 บริษัทได้มีการเปิดขายโครงการอย่างต่อเนื่อง ควบคู่กับการสร้างแบรนด์ให้เป็นที่รู้จักมากขึ้น โดยในการพัฒนาโครงการบริษัทให้ความสำคัญในการคัดสรรทำเลที่ดิน โดยเน้นทำเลที่มีศักยภาพ พร้อมทั้งศึกษาความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายให้ชัดเจนก่อนการพัฒนาผลิตภัณฑ์ โดยปรับปรุงสินค้าและบริการในรูปแบบใหม่ๆ ที่สอดคล้องกับพฤติกรรมใหม่ๆ ของลูกค้าที่เปลี่ยนไป รวมถึงเลือกเวลาที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการ เพื่อลดความเสี่ยงในการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่ และบริษัทได้มีการกำหนด

เกณฑ์ ในการพิจารณาก่อนการเริ่มดำเนินโครงการในแต่ละขั้นตอนเพื่อให้มั่นใจได้ว่าเมื่อเริ่มพัฒนาโครงการแล้ว การขาย และการโอนกรรมสิทธิ์จะเป็นไปตามเป้าหมายและตามที่ได้สัญญากับลูกค้าไว้ นอกจากนี้ บริษัทยังคงศึกษาหารูปแบบการลงทุนในธุรกิจใหม่ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกัน รวมทั้ง ธุรกิจที่สร้างรายได้ประจำ เพื่อเสริมรายได้ให้บริษัทอีกทางหนึ่ง เพื่อลดความเสี่ยงทางการเงิน

สำหรับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่กรุงเทพมหานครซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพ บริษัทมีนโยบายการขายธุรกิจอย่างต่อเนื่องต่อไป โดยโครงการในเขตกรุงเทพมหานคร บริษัทมีนโยบายขยายธุรกิจอย่างระมัดระวัง เลือกพัฒนาโครงการในพื้นที่ใจกลางเมืองที่ใกล้กับระบบขนส่งมวลชน เน้นเป้าหมายไปที่กลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อและอยู่อาศัยจริงเป็นหลัก และนอกจากจะพัฒนาเป็นอาคารสูงแล้ว บริษัทยังมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวราบ ประเภท ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม และบ้านแฝด ซึ่งนอกจากจะเพิ่มรอบการรับรู้รายได้ให้แก่บริษัทเร็วขึ้นแล้ว ยังเป็นการเพิ่มสินค้าแนวราบของบริษัทให้เป็นที่รู้จักแก่ผู้ต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้นเป็นการสร้างโอกาสในการขยายธุรกิจในอนาคตด้วย

การที่บริษัทก็ยังคงดำเนินและขยายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยองควบคู่กันไปอย่างต่อเนื่องถือเป็นเป้าหมายในการบริหารความเสี่ยงที่เห็นผลได้ชัดในปีที่ผ่านมาด้วย ซึ่งในพื้นที่อำเภอบ้านฉางบริษัทได้ขยายและพัฒนาโครงการมากขึ้น เพราะมีศักยภาพจากที่ภาครัฐได้ประกาศให้เป็นพื้นที่ส่งเสริมระเบียบเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และปัจจุบันการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมมีความก้าวหน้าและเห็นผลเป็นรูปธรรมตามลำดับ นอกจากนี้ พื้นที่พัฒนาของบริษัทตั้งอยู่ใกล้กับสนามบินอู่ตะเภาในรัศมีไม่เกิน 10 กิโลเมตร และปัจจุบันภาครัฐมีนโยบายที่จะพัฒนาสนามบินอู่ตะเภาให้เป็นมหานครการบินภาคตะวันออก พัฒนาเป็นเมืองใหม่ที่มีสนามบิน อู่ตะเภาเป็นศูนย์กลาง จึงเป็นโอกาสต่อการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในพื้นที่อำเภอบ้านฉางในปัจจุบันและในอนาคต และแม้ว่าบริษัทยังมีที่ดินที่รอการพัฒนาเดิมอยู่แล้วจำนวนหนึ่ง แต่ในช่วงเวลา 1-2 ปี ที่ผ่านบริษัทได้รวบรวมที่ดินเพิ่มเติมเพื่อรอการพัฒนาในช่วงเวลาที่เหมาะสมอีกด้วย

2.2.1.2 ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน

ปัจจัยเสี่ยงเกี่ยวกับผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

หลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 เริ่มคลี่คลาย และสถานการณ์ราคาลงงานที่ปรับตัวสูงขึ้น ทำให้พฤติกรรมของผู้บริโภคเปลี่ยนแปลงไป โดยเฉพาะผู้ซื้อที่อยู่อาศัยให้ความสำคัญกับการประหยัดพลังงาน คุณภาพสิ่งแวดล้อม และสร้างเสริมสุขอนามัยที่ดี กลายเป็นสิ่งจำเป็นและเป็นมาตรฐานใหม่ (New Standard) ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่เพื่อตอบโต้ภัยกับความต้องการของผู้ซื้อที่เปลี่ยนแปลงไป บริษัทจึงได้ให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental) สังคม (Social) และธรรมาภิบาล (Governance) หรือ ESG ซึ่งมีผลต่อความสามารถในการสร้างผลกำไร การแข่งขัน ภาพลักษณ์ ชื่อเสียง และเป็นพื้นฐานสำคัญในการขับเคลื่อนองค์กรไปสู่ความสำเร็จตามเป้าหมายอย่างยั่งยืน เพื่อเตรียมความพร้อมในการป้องกันและปรับตัวรับความเสี่ยงต่างๆ รวมถึงแสวงหาโอกาสในการดำเนินธุรกิจจากความเสี่ยงเหล่านั้นอย่างมีประสิทธิภาพ และสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้มีส่วนได้เสียที่สำคัญ

สำหรับการก่อสร้างอาคารชุดในทุกโครงการ บริษัทจะคำนึงถึงผลกระทบของโครงการต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในชุมชน รวมทั้ง การไม่เลือกใช้วัสดุที่มีผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม หรือมีความเสี่ยงต่อความปลอดภัย หรือเลือกวัสดุที่ไม่ได้มาตรฐานในการก่อสร้าง โดยจะมีการจัดประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะจากประชาชนในชุมชน ผู้มีส่วนได้เสีย รวมไปถึงองค์กรภาครัฐและเอกชนที่เกี่ยวข้องในการทำโครงการ เพื่อที่บริษัทจะได้รับรู้ถึงประเด็นที่ชุมชนโดยรอบอาจห่วงกังวล และบริษัทสามารถแก้ไขประเด็นต่างๆ เหล่านั้นได้อย่างครอบคลุม ทั้งนี้ บริษัท

จะเริ่มขายห้องชุดหลังจากที่รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ (EIA) ได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติแล้ว หรือ ผ่านการพิจารณาในเบื้องต้นโดยไม่มีประเด็นให้ต้องแก้ไขรูปแบบอาคารและห้องชุดอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่าเมื่อทำการขาย บริษัทจะสามารถดำเนินการได้ตามข้อตกลงสัญญาที่ระบุให้กับลูกค้าได้ เพื่อลดความเสี่ยงในการจ่ายค่าชดเชย หรือค่าเสียหายให้กับลูกค้า รวมทั้งมีการพัฒนาสภาพแวดล้อมชุมชนโดยรอบไปด้วย

ความเสี่ยงในการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนา

บริษัทควบคุมความเสี่ยงในการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ โดยจัดหาที่ดินให้สอดคล้องกับแผนธุรกิจที่บริษัทได้กำหนดไว้ โดยมีการสำรวจสภาพที่ดินจริง และพื้นที่โดยรอบ เพื่อให้เห็นถึงข้อจำกัดในการออกแบบและวางแผนพัฒนาโครงการเบื้องต้นว่าผลลัพธ์เป็นไปตามแผนธุรกิจหรือไม่ รวมไปถึงมีการตรวจสอบข้อกำหนด และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ เช่น การตรวจสอบแนวเขตและหลักหมุดของที่ดิน การรังวัดที่ดิน การสอบถามความกว้างเขตทาง การตรวจสอบการถือกรรมสิทธิ์ของฝ่ายและผู้ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น หากบริษัทมีข้อสงสัยในประเด็นทางข้อกำหนด หรือ ข้อกำหนด จะมีการสอบถามไปยังหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้หน่วยงานดังกล่าวรับรองข้อมูล เพื่อลดประเด็นความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้

ทั้งนี้ ข้อกำหนดและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาโครงการ มีโอกาสเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา โดยบริษัทมีหน่วยงานที่ศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ และหากมีข้อสงสัยในข้อกำหนดและข้อกำหนดจะมีการขอข้อมูล และทำความเข้าใจเพิ่มเติมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับข้อกำหนด ข้อกำหนดนั้นๆ โดยตรง เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการออกแบบและพัฒนาโครงการเบื้องต้น

นอกจากนี้ บริษัทยังตระหนักถึงความสำคัญของผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจากการพัฒนาโครงการต่างๆ ดังนั้น บริษัทจะต้องวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment หรือ EIA) สำหรับการก่อสร้างอาคารชุด เพื่อขออนุมัติต่อสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ภายใต้พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535 เพื่อลดความเสี่ยงที่จะก่อให้เกิดผลกระทบกับข้างเคียงจากการพัฒนาโครงการ

ทั้งนี้ บริษัทยังมีการประเมินและติดตามราคาที่ดินในทำเลต่างๆ อย่างต่อเนื่อง รวมไปถึงการประเมินสภาพตลาดและสถานะเศรษฐกิจในช่วงต่างๆ เพื่อให้บริษัทมีแนวทางในการเลือกซื้อที่ดินมาพัฒนาโครงการได้เหมาะสมกับสถานการณ์ที่เกิดขึ้น

ความเสี่ยงจากต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น

ที่ดินที่จะนำมาพัฒนาโครงการในปัจจุบันมีราคาสูงขึ้นและมีแนวโน้มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะในทำเลใจกลางเมืองและแนวเส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ทำให้ต้นทุนก่อสร้างสูงขึ้นอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ อย่างไรก็ตาม ในกรุงเทพมหานคร บริษัทมีสต็อกที่ดินที่รอพัฒนาอยู่จำนวนหนึ่ง ซึ่งบริษัทจะพิจารณาเลือกนำมาพัฒนาในเวลาที่เหมาะสมโดยเร็วเพื่อลดการระดมเงินกับสถาบันการเงิน และลดภาระภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และที่ดินแปลงที่รอการพัฒนา บริษัทได้มีการกำหนดแนวทางในการบริหารจัดการเพื่อให้มีค่าใช้จ่ายเรื่องภาษีที่เหมาะสมหรือหาแนวทางเพื่อเพิ่มรายได้ระยะสั้นจากที่ดินที่มีอยู่ระหว่างรอโอกาสในการพัฒนา สำหรับปัญหาแรงงานก่อสร้างที่ยังมีอยู่ในปัจจุบัน และในอนาคตจากการที่ต้องการแรงงานที่เพิ่มขึ้นจากโครงการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของภาครัฐ และการขยายโครงการต่างๆ ของภาคเอกชนจะเกิดการแย่งแรงงานในตลาด นอกจากนี้ ยังมีการปรับค่าแรงที่เพิ่มขึ้นส่งผลให้ต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มขึ้น เพื่อลดความเสี่ยงปัจจุบันหลายโครงการของบริษัทได้ทำสัญญาว่าจ้าง

ผู้รับเหมาก่อสร้างในราคาค่าจ้างที่รวมค่าวัสดุก่อสร้างและแรงงานไว้แล้ว โดยในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างได้กำหนดค่าจ้างเหมารวมไว้คงที่ ทำให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนได้ และเพื่อลดต้นทุนในการก่อสร้างหลายโครงการบริษัทได้ขอใช้สิทธิในการซื้อวัสดุก่อสร้างบางรายการเอง อาทิ แอร์ ชุคครว ลิฟท์ เป็นต้น และจัดให้มีการประมูลเพื่อซื้อพร้อมกันในหลายๆโครงการ สามารถต่อรองราคากับผู้ขายได้ราคาที่ดีกว่าที่ให้ผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้ซื้อ นอกจากนี้ บริษัทยังได้หาผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีศักยภาพเป็นพันธมิตร เข้ามาร่วมงานกับบริษัทตั้งแต่การพัฒนาแบบไปด้วยกันก่อนที่จะรับงานก่อสร้างในราคาที่เหมาะสม ลดปัญหาความแก้ไขหรือความไม่เหมาะสมของแบบในระหว่างก่อสร้างและลดเวลาการก่อสร้างได้ระดับหนึ่ง ทำให้งานก่อสร้างแล้วเสร็จทันส่งมอบให้แก่ลูกค้าตามกำหนด ลดความเสี่ยงจากค่าปรับอันเนื่องจากการส่งมอบบ้านหรือห้องชุดล่าช้า หรือการเสียชื่อเสียงจากการส่งมอบที่ไม่ได้คุณภาพอีกด้วย

ความเสี่ยงด้านการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ

ในการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ มีโอกาสที่จะไม่สามารถส่งมอบได้ทันตามแผนงาน จากสาเหตุต่างๆ เช่น ปัญหาเรื่องคุณภาพงานก่อสร้าง การล่าช้าจากการขาดแคลนแรงงาน การขาดแคลนวัสดุ รวมถึงเกิดจากปัญหาการบริหารจัดการภายในโครงการ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าว บริษัทจึงให้ความสำคัญตั้งแต่การคัดเลือกผู้รับเหมา ทีมงานวิศวกร ทีมที่ปรึกษาการบริหารโครงการที่มีประสบการณ์ (กรณีโครงการแนวสูง) รวมถึงมีการวางแผนการก่อสร้างพร้อมติดตามความคืบหน้าของงานกับผู้รับเหมาอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ยังมีการตรวจสอบจำนวนแรงงานที่เข้ามาดำเนินการตามแผนงาน รวมถึง ทีมบริหารก่อสร้างที่คอยติดตามแผนวัสดุให้สอดคล้องกับแผนการก่อสร้าง โดยเมื่อพบปัญหาจะมีการกำหนดแนวทางการแก้ไขและติดตามความคืบหน้าในการแก้ไขอย่างเป็นระบบ และถ้าปัญหาดังกล่าวส่งผลกระทบต่อระยะเวลาการก่อสร้าง จะมีการจัดทำแผนเร่งรัดหรือปรับแผนการให้เหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญกับกระบวนการตรวจสอบคุณภาพระหว่างก่อสร้าง และคุณภาพบ้านหรือห้องชุดที่สร้างเสร็จก่อนส่งมอบ พร้อมนำข้อมูลที่ได้จากการตรวจสอบมาวิเคราะห์และวางแผนเชิงรุกเพื่อลดปัญหาคุณภาพที่จะส่งผลกระทบต่อความล่าช้าของงานก่อสร้างในอนาคตอีกด้วย

ความเสี่ยงด้านการตลาดและการขายที่ไม่เป็นไปตามเป้าหมาย

บริษัทมีความเสี่ยงจากการที่อาจจะไม่สามารถทำตามเป้าหมายการขายที่ตั้งไว้ จากปัจจัยที่อาจเกิดจากสถานการณ์ตลาด การแข่งขัน สภาพเศรษฐกิจ กำลังซื้อ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงความต้องการของผู้บริโภค ซึ่งบริษัทได้มีการติดตามผลการขายอย่างใกล้ชิด เมื่อพบแนวโน้มที่อาจทำให้การขายไม่เป็นไปตามแผน จะมีการหาหรือแนวทางการรับมือภายในทีมขายและทีมผู้บริหาร และกำหนดแนวทางที่เหมาะสมกับสถานการณ์ เช่น ปรับรูปแบบผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย ปรับราคาให้สามารถแข่งขันกับคู่แข่ง เสริมโปรโมชั่น เพิ่มช่องทางการสื่อสารใหม่ๆ มองหากลุ่มลูกค้าหรือเจาะตลาดใหม่ๆ เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญกับการเก็บข้อมูลการขาย การตลาด ความสนใจของกลุ่มเป้าหมาย โดยนำมาประมวลผลเพื่อนำมาวิเคราะห์ในปรับกลยุทธ์การขายและการตลาดเชิงรุกในให้ทันต่อสถานการณ์และความต้องการที่เปลี่ยนแปลงไปของผู้บริโภคอย่างต่อเนื่อง

2.2.1.3 ความเสี่ยงด้านการเงิน

ความเสี่ยงที่เกิดจากมาตรการเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

สืบเนื่องจากผลกระทบของภาวะเศรษฐกิจถดถอย จากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ที่ทำให้ภาระหนี้ครัวเรือนต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (Gross Domestic Products : GDP) มีแนวโน้มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้สถาบันการเงินเพิ่มความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อให้แก่ผู้บริโภค รวมถึงการเลือกให้สินเชื่อเฉพาะกลุ่มลูกค้า

ซึ่งส่งผลให้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อเพิ่มสูงขึ้น และสถาบันการเงินต่างๆ ก็ทยอยยกเลิกหรือลดจำนวนปีของอัตราดอกเบี้ยที่น้อยลง ทำให้ลูกค้าต้องส่งค่างวดสูงขึ้นกว่าเดิม หรือใช้เวลาผ่อนนานขึ้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อการขายการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ผลการดำเนินงาน และสภาพคล่องทางการเงินของบริษัท

นอกจากนี้ ภาคอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ยังต้องเตรียมการรับมือกับปัญหาในปี 2566 ที่รู้สัญญาณมาล่วงหน้า ทั้งเรื่อง (1) ค่าการณ์การปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายขึ้นอย่างต่อเนื่อง (2) การกลับมาใช้มาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หรือการกำหนดระดับ Loan-to-Value (LTV) เนื่องจากธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศไม่ต่ออายุการผ่อนคลายมาตรการ LTV ที่ได้สิ้นสุดไปเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ (3) การลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 1 ซึ่งมาตรการก่อนหน้านี้เคยลดให้ถึงร้อยละ 0.01 ในช่วงปี 2563-2564 ซึ่งส่งผลให้ผู้บริโภคต้องเผชิญความท้าทายทางการเงินทั้งจากเงินเพื่อ อัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น รวมทั้ง ราคาที่อยู่อาศัยที่มีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นตามต้นทุนใหม่ และการปรับราคาประเมินที่ดินรอบใหม่ ในขณะที่สถาบันการเงินพิจารณาการอนุมัติสินเชื่อเข้มงวดมากขึ้น หรือวงเงินกู้ผ่านการอนุมัติอาจได้รับลดลงแปรผันตามความสามารถในการผ่อนชำระของผู้ซื้อในปัจจุบัน ส่วนมาตรการสนับสนุนการซื้ออสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันอาจไม่เพียงพอที่จะกระตุ้นการเติบโตของตลาด

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการวางแผนและหาทางช่วยเหลือลูกค้าให้สามารถได้รับการอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงิน โดยบริษัทจะประเมินคุณสมบัติเบื้องต้นและความสามารถในการผ่อนชำระเงินกู้ของลูกค้าทำให้ความเสี่ยงจากการปล่อยสินเชื่อลดลง รวมถึงหารือกับธนาคารพาณิชย์ถึงแนวทางการให้สินเชื่อ เพื่ออำนวยความสะดวกและผ่อนปรนการชำระให้กับลูกค้า รวมทั้ง มีมาตรการปรับโปรแกรมการผ่อนชำระ หรือพักการชำระสำหรับลูกค้าที่ยังมีความเป็นไปได้ในการโอนกรรมสิทธิ์เพื่อแบ่งเบาภาระและลดค่าใช้จ่ายการผ่อนชำระค่างวดให้กับลูกค้า

ความเสี่ยงทางด้านสภาพคล่องและการจัดหาแหล่งเงินทุน

เนื่องจากลักษณะการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ต้องพึ่งพาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินต่างๆ และเป็นการลงทุนสูงในช่วงต้นที่ใช้ไปเพื่อการก่อสร้าง ดังนั้น การบริหารกระแสเงินสดและสภาพคล่องทางการเงินจึงเป็นเรื่องที่บริษัทให้ความสำคัญเป็นอย่างมาก โดยได้มีการประมาณการกระแสเงินสดอย่างสม่ำเสมอเพื่อประเมินสถานะเงินสดและสภาพคล่องในหลายกรณี (Sensitivity Analysis) นอกจากนี้ จากผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ที่มีมาอย่างต่อเนื่องในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา ทำให้สถาบันการเงินมีมาตรการที่เข้มงวดมากขึ้นในการปล่อยสินเชื่อโครงการทั้งในส่วนของการพิจารณาแบบโครงการและเงื่อนไขการเบิกจ่าย อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการทบทวนและปรับกลยุทธ์ในการรักษาสภาพคล่องและการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อพัฒนาโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง ได้แก่ การปรับนโยบายและประเมินสภาพคล่องของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งมีการเตรียมวงเงินสินเชื่อระยะสั้นประเภท Committed Line เพื่อรองรับสถานการณ์ฉุกเฉินที่อาจเกิดขึ้น การสร้างกระแสเงินสดจากการบริหารจัดการสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ การเน้นขายโครงการในปัจจุบัน โดยเฉพาะโครงการพร้อมโอนเพื่อเร่งการสร้างกระแสเงินสดรับ การปรับแผนก่อสร้างตามแผนการขายเพื่อไม่ให้มีสินค้าคงเหลือในมือมากเกินไป สำหรับแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการ บริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการที่มีความเสี่ยงในระดับที่ยอมรับได้และมีความเป็นไปได้ของโครงการอยู่ในระดับสูง เพื่อให้แต่ละโครงการได้รับการพิจารณาอนุมัติวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินและปฏิบัติตามแผนงานที่วางไว้ รวมทั้ง รักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนให้ไม่เกินเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ที่มีกับสถาบันการเงินเพื่อลดความเสี่ยงทางการเงิน นอกจากนี้ บริษัทอยู่ระหว่างการศึกษาการลงทุนในธุรกิจที่ก่อให้เกิดรายได้ประจำมากขึ้นในระยะยาว เพื่อลดความเสี่ยงเรื่องรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความผันผวนสูง

2.2.1.4 ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ ข้อบังคับ สัญญา และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายและมาตรการของรัฐที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงในเชิงนโยบายและมาตรการของหน่วยงานภาครัฐ มีผลต่อการดำเนินการของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในแง่ที่ช่วยสนับสนุนภาคอสังหาริมทรัพย์ เช่น โดยในปี 2565 มาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัยจากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 และค่าจดจำนองจากร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 ที่มีผลบังคับใช้ถึง 31 ธันวาคม 2565 และถึงแม้ว่าในปี 2566 จะมีการปรับลดทอนการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัยจากเดิมที่ลดจากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 มาเป็นเหลือร้อยละ 1 ก็ตาม ถือว่ายังส่งผลในแง่บวกที่ช่วยแบ่งเบาภาระค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้า ในขณะที่เดียวกันก็มีนโยบายจากภาครัฐที่ส่งผลกระทบการขอยกได้และการดำเนินงานของบริษัทเช่นเดียวกัน เช่น นโยบายจากธนาคารแห่งประเทศไทย ในเรื่องการควบคุมการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยการกำหนดสัดส่วนการปล่อยสินเชื่อต่อมูลค่าของสินทรัพย์ (Loan to Value: LTV) ได้ไม่เกินร้อยละ 70 - 90 ในการซื้อที่อยู่อาศัยหลังที่สองเป็นต้นไปและที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่า 10 ล้านบาท ขึ้นไปจากเดิมที่สถาบันการเงินสามารถปล่อยกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้ในสัดส่วน ร้อยละ 100 โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 ซึ่งมาตรการดังกล่าวส่งผลกระทบต่อลูกค้าในบางกลุ่มของบริษัท อย่างไรก็ตาม ในช่วงเดือนตุลาคม 2564 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศผ่อนคลามาตรการดังกล่าวชั่วคราวถึง ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งถือว่าเป็นการช่วยลดผลกระทบไปได้ในระดับหนึ่ง อย่างไรก็ตาม มาตรการผ่อนปรนดังกล่าวจะถูกยกเลิกตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 เป็นประเด็นที่บริษัทต้องติดตามและปรับกลยุทธ์อย่างเหมาะสมต่อไป

นอกจากนี้ จากการที่ภาครัฐได้ประกาศพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 บริษัทจึงได้มีการว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาเพื่อทบทวนกิจกรรมและกระบวนการทำงานต่างๆที่มีความเกี่ยวข้องกับข้อมูลส่วนบุคคลเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีการเตรียมความพร้อมการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลอย่างเหมาะสม โดยได้มีการแต่งตั้งคณะทำงานคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลอย่างเป็นทางการ และกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะทำงานมีการประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกระบวนการจัดการข้อมูลส่วนบุคคล มีการจัดทำนโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล และแนวทางการจัดการข้อมูลส่วนบุคคล มีการจัดทำทะเบียนข้อมูลเอกสารข้อมูลส่วนบุคคล มีกระบวนการควบคุมการใช้ข้อมูลส่วนบุคคล สำหรับกิจกรรมการดำเนินงานของแต่ละส่วนงานของบริษัท มีการกำหนดช่องทางสำหรับการแจ้งใช้สิทธิกับเจ้าของข้อมูลได้รับทราบเกี่ยวกับสิทธิในการจัดการข้อมูลส่วนบุคคล และรายละเอียดข้อมูลส่วนบุคคลที่จัดเก็บ มีการตรวจสอบไซเบอร์โดยตรวจสอบเป็นประจำทุกปี มีการกำหนดนโยบายการจัดเก็บคุกกี้บนเว็บไซต์ของบริษัทที่ครอบคลุมการปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล รวมทั้ง มีการอบรมสร้างความรู้ และความตระหนักที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลส่วนบุคคลให้กับบุคลากรภายในบริษัท

2.2.1.5 ความเสี่ยงทางด้านการทุจริตคอร์รัปชัน

ปัจจัยเสี่ยงด้านทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส ยึดหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีเพื่อให้มีการดำเนินกิจการอย่างมีประสิทธิภาพ เป็นธรรม มีความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสีย และป้องกันการทุจริตคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้นในองค์กรทุกๆ กรณี บริษัทจึงกำหนดหลักการดำเนินกิจการที่ไม่สนับสนุนกิจการของกลุ่มหรือบุคคลที่กระทำการโดยมิชอบในการแสวงหาผลประโยชน์ เพื่อให้บริษัทได้รับความไว้วางใจในการดำเนินกิจการอันปราศจากการทุจริต และได้ดำเนินการดังนี้

1. ประกาศและสื่อสารนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันและคู่มือมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชันให้ผู้เกี่ยวข้องทั้งภายในและภายนอกบริษัททราบ ได้แก่ นโยบายการแจ้งเบาะแสการกระทำผิด (Whistle Blowing Policy) นโยบายการให้หรือรับของขวัญ หรือทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใด คู่มือการปฏิบัติงานสำหรับกระบวนการที่มีความเสี่ยงในการเกิดการทุจริตคอร์รัปชัน รวมทั้ง กำหนดบทลงโทษบุคลากรที่ไม่ปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านคอร์รัปชันอย่างเหมาะสม

2. กำหนดให้มีกระบวนการรับเรื่องร้องเรียนของคณะทำงานกลั่นกรองเรื่องร้องเรียนเรื่องการทุจริตคอร์รัปชันจากทั้งพนักงานและผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทแนวทางปฏิบัติ/แนวทางสอบสวนข้อเท็จจริงกรณีมีข้อร้องเรียนเกิดขึ้น รวมทั้ง กำหนดมาตรการคุ้มครองสิทธิให้กับบุคคลที่แจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียน และรายงานผลร้องเรียนเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชันเป็นประจำทุกไตรมาสต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

3. กำหนดให้ทุกหน่วยงานมีการประเมินความเสี่ยงเกี่ยวกับทุจริตคอร์รัปชัน และกำหนดมาตรการควบคุมและการป้องกัน

บริษัทได้ดำเนินการยื่นคำขอรับรองการเป็นสมาชิกของแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และได้รับการรับรองเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในวันที่ 3 มิถุนายน 2564 ซึ่งแสดงให้เห็นว่าบริษัทมีความตั้งใจในการกำกับดูแลกิจการด้วยความโปร่งใส และพร้อมส่งเสริมการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

2.2.2 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

ความเสี่ยงที่เกิดจากโครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่สุด คือ บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด ซึ่งถือหุ้นในบริษัทจำนวน 2,192,260,984 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 43.65 ของทุนชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท ซึ่งการลงมติผู้ถือหุ้นในเรื่องต่างๆ ตามที่กฎหมายหรือข้อบังคับได้กำหนดไว้ ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงให้ความสำคัญกับผู้ถือหุ้นรายย่อย โดยทุกปีในเดือนตุลาคม บริษัทได้ประกาศในเว็บไซต์เพื่อเชิญชวนให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเสนอวาระการประชุมและรายชื่อกรรมการในการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี และในการประชุมใหญ่สามัญประจำปีก็เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้แสดงความคิดเห็นอย่างกว้างขวาง นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดโครงสร้างการจัดการของบริษัทซึ่งประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหาร ที่ได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ไว้อย่างชัดเจน รวมทั้ง มีการกำหนดให้มีคณะกรรมการอิสระเป็นกรรมการในคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนด้วย เพื่อให้การบริหารจัดการมีความโปร่งใสและสามารถตรวจสอบได้

2.2.3 ความเสี่ยงต่อการลงทุนในหลักทรัพย์ต่างประเทศ








--ไม่มี--

3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

บริษัทและบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) มีความมุ่งมั่นในการขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืนภายใต้กรอบแนวทางการมุ่งสู่สังคมคาร์บอนต่ำ (Low-carbon Society) และเศรษฐกิจสีเขียว (Green Economy) โดยให้ความสำคัญกับการสร้างการเติบโตอย่างสมดุลใน 3 ด้าน ได้แก่ เศรษฐกิจ สังคม และ สิ่งแวดล้อม ซึ่งครอบคลุมการดำเนินธุรกิจตลอดห่วงโซ่อุปทาน เพื่อมุ่งไปสู่บริษัทที่เป็นผู้ริเริ่มสร้างสรรค์รูปแบบการใช้ชีวิตอย่างเป็นเอกลักษณ์ ละเอียดอ่อนกับทุกความต้องการของลูกค้า และสร้างสังคมแวดล้อมให้น่าอยู่ไปพร้อมกัน

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังยึดมั่นในการมีส่วนร่วมผลักดันเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนหรือ Sustainable Development Goals (SDGs) ขององค์การสหประชาชาติ ตามแนวทาง ESG (Environment Social และ Governance) ที่ครอบคลุมมิติสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล โดยมีการเชื่อมโยงเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนเข้ากับนโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืนขององค์กรจำนวน 7 เป้าหมายหลัก ได้แก่

	ส่งเสริมคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีสำหรับทุกคนในทุกวัยผ่านการสร้างสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยที่ปลอดภัยและเอื้อต่อการสร้างสุขภาพที่ดีของผู้พักอาศัย
	มุ่งมั่นพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อนุรักษ์พลังงานและปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงานทั้งในการดำเนินการของธุรกิจและห่วงโซ่อุปทานเพื่อสนับสนุนการสร้างหลักประกันการใช้พลังงานที่ยั่งยืน
	เพิ่มขีดความสามารถในการเข้าถึงโอกาสทางเศรษฐกิจ สังคม และการเมืองได้ โดยไม่คำนึงถึงอายุ เพศ ความบกพร่องทางร่างกาย เชื้อชาติ ชาติพันธุ์ แหล่งกำเนิด ศาสนา หรือสถานะทางเศรษฐกิจหรืออื่น ๆ
	เสริมสร้างความยั่งยืนให้แก่เมืองและชุมชน โดยพัฒนาโครงการที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ลดผลกระทบทางลบต่อสิ่งแวดล้อม ของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และมีส่วนร่วมในการเพิ่มพื้นที่สาธารณะสีเขียวที่ปลอดภัยครอบคลุมและเข้าถึงได้โดยถ้วนหน้า
	ผลักดัน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างมีประสิทธิภาพผ่านการประยุกต์ใช้หลักการออกแบบอาคารสีเขียว เลือกใช้วัสดุกรรมและวัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และการจัดการห่วงโซ่อุปทานและการจัดซื้อจัดจ้างที่ยั่งยืน
	สนับสนุนการพัฒนาแบบคาร์บอนต่ำ ซึ่งดำเนินการควบคู่ไปกับการบูรณาการมาตรการด้านการปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและการจัดการทรัพยากรธรรมชาติอย่างยั่งยืน โดยเฉพาะการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทั้งทางตรงและทางอ้อมตลอดทั้งห่วงโซ่อุปทาน
	มีส่วนร่วมในการปกป้อง ป่าไม้ และส่งเสริมการใช้ประโยชน์จากระบบนิเวศทางบก โดยการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่คำนึงถึงความหลากหลายทางชีวภาพตลอดห่วงโซ่อุปทาน

3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาอย่างยั่งยืนไม่เพียงแต่การดำเนินธุรกิจภายในองค์กร แต่รวมถึงการพัฒนาตลอดห่วงโซ่มูลค่าธุรกิจ ด้วยเหตุนี้กลุ่มบริษัทจึงได้ผนวกกรรมการบริหารจัดการห่วงโซ่มูลค่าธุรกิจเข้ามาในการขับเคลื่อนธุรกิจอย่างยั่งยืน ซึ่งครอบคลุมตั้งแต่การทำความเข้าใจความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียตลอดห่วงโซ่มูลค่าโดยการประเมินและวิเคราะห์ประเด็นที่มีความเสี่ยงสูง การจัดทำแนวทางตอบสนอง และการบูรณาการเข้ากับการดำเนินธุรกิจเพื่อที่จะลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจที่อาจทำให้เกิดผลกระทบทั้งด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล ต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าธุรกิจของกลุ่มบริษัท

3.2.1 ห่วงโซ่มูลค่าธุรกิจ



3.2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าธุรกิจ

ตารางขอบเขตความสัมพันธ์ของผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าธุรกิจ

	ภาครัฐและหน่วยงานกำกับดูแล	ลูกค้า	ลูกจ้าง	ผู้ถือหุ้นและนักลงทุน	สถาบันทางการเงิน	ชุมชนและสังคม	สื่อมวลชน	คู่แข่งทางการค้า
1	✓	✓	✓	✓	✓			
2	✓	✓	✓	✓	✓		✓	
3	✓	✓	✓	✓		✓	✓	
4	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓
5	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓

ตารางวิเคราะห์ประเด็นสำคัญและแนวทางการตอบสนองต่อผู้มีส่วนได้เสีย

ผู้มีส่วนได้เสีย	ประเด็นสำคัญหรือความคาดหวัง	แนวทางการดำเนินงานเพื่อตอบสนอง	ช่องทางการตอบสนอง
ภาครัฐหรือหน่วยงานกำกับดูแล	<ul style="list-style-type: none"> > การปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับพื้นฐาน > การให้ความร่วมมือต่อภาครัฐหรือหน่วยงานกำกับตามที่ร้องขอ > การดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายที่วางด้วยการบังคับใช้เกณฑ์มาตรฐานด้านพลังงานสำหรับอาคาร (Building Energy Code; BEC) 	<ul style="list-style-type: none"> > ปฏิบัติตามและสนับสนุนนโยบายจากหน่วยงานกำกับดูแลและภาครัฐ > ปฏิบัติตามเกณฑ์มาตรฐานด้านพลังงานสำหรับอาคาร > ติดตามนโยบายจากภาครัฐอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สามารถกำหนดกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจได้อย่างทันท่วงที 	<ul style="list-style-type: none"> > การรายงานผลให้แก่หน่วยงานราชการ > การเข้าร่วมเครือข่ายที่เกี่ยวข้องกับภาครัฐ
ลูกค้าและผู้รับเหมา	<ul style="list-style-type: none"> > การเติบโตและความมั่นคงทางธุรกิจ > การจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นธรรมและการชำระเงินที่ตรงเวลา > สภาพแวดล้อมที่ปลอดภัยและเหมาะสมกับการทำงาน > ส่งเสริมแนวทางการจัดซื้อจัดจ้างสีเขียวหรือที่เกี่ยวข้องกับ ESG > การแบ่งปันความรู้และเสริมสร้างทักษะแรงงาน 	<ul style="list-style-type: none"> > เปิดช่องทางการรับฟังข้อเสนอแนะหรือความคิดเห็น > เปิดเผยข้อมูลการจัดซื้อจัดจ้างที่สำคัญ > ห้ามผู้บริหารและพนักงานรับผลประโยชน์ใดๆ เป็นส่วนตัวจากลูกค้าไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม > กำหนดแนวปฏิบัติด้านความปลอดภัยและชีวอนามัย รวมทั้งเน้นย้ำให้มีการปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด > กำหนดแนวปฏิบัติการจัดซื้อจัดจ้างร่วมกับลูกค้าหรือผู้รับเหมาตามแนวทางการจัดซื้อจัดจ้าง สีเขียวหรือที่เกี่ยวข้องกับ ESG 	<ul style="list-style-type: none"> > การประชุมเป็นรายกรณี > จัดประชุมร่วมกับลูกค้า เพื่อสื่อสารนโยบายของ บริษัท และตอบข้อซักถามของลูกค้าในประเด็นต่างๆ > คู่มือจรรยาบรรณลูกค้า
ลูกค้าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> > จัดทำโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีมาตรฐานความปลอดภัยและคุณภาพตรงกับความต้องการของลูกค้า > ติดต่อสื่อสารกับลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพและรวดเร็ว > รักษาข้อมูลและความลับของลูกค้า > ได้รับบริการหลังการขายที่รวดเร็ว 	<ul style="list-style-type: none"> > มีการทบทวนผลการปฏิบัติงานเพื่อปรับปรุงและพัฒนาคุณภาพของโครงการเป็นวาระประจำในการประชุม > เปิดช่องทางการรับฟังข้อเสนอแนะหรือความคิดเห็นศูนย์ลูกค้าสัมพันธ์และสื่อออนไลน์ทางเลือก > สร้างความมั่นใจในกระบวนการเก็บรักษาข้อมูลลูกค้า 	<ul style="list-style-type: none"> > รายงานประจำปี > ศูนย์ลูกค้าสัมพันธ์: 091 949 0000 > เว็บไซต์: www.estarpcl.com > สื่อออนไลน์ทางเลือก: EASTERN STAR
ลูกค้าธุรกิจสนามกอล์ฟ	<ul style="list-style-type: none"> > จัดสรรสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับกิจกรรมสันทนาการให้ตรงกับความต้องการของลูกค้า > สุขอนามัย ความปลอดภัย และความเหมาะสมทางโภชนาการของอาหารและเครื่องดื่ม 	<ul style="list-style-type: none"> > ปรับปรุงและพัฒนามาตรฐานการบริการอย่างสม่ำเสมอ > ดูแลรักษาส่งอำนวยความสะดวกให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์และปลอดภัย > ปฏิบัติตามมาตรฐานสุขอนามัย ความปลอดภัย และโภชนาการในอาหาร 	<ul style="list-style-type: none"> (Facebook Twitter Youtube และ Line)
พนักงาน	<ul style="list-style-type: none"> > โอกาสการเติบโตในสายอาชีพ > สวัสดิการและค่าตอบแทนที่เป็นธรรม > การปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม > สภาพแวดล้อมที่ปลอดภัยและเหมาะสมต่อการทำงาน 	<ul style="list-style-type: none"> > ส่งเสริมการเพิ่มขีดความสามารถของพนักงาน ทั้งในด้านทักษะทางวิชาชีพและทักษะสนับสนุนอื่นๆ พร้อมทั้งกำหนดตัวชี้วัดที่ชัดเจน > พิจารณาค่าตอบแทนและสวัสดิการต่อพนักงานอย่างเป็นธรรม โดยคำนึงถึงค่าจ้างแรงงานในกลุ่มอุตสาหกรรม > กำหนดแนวปฏิบัติต่อพนักงานอย่างโปร่งใส 	<ul style="list-style-type: none"> > การสื่อสารผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ภายในองค์กร > กิจกรรมผู้บริหารพบพนักงาน > สายด่วน/กล่องรับความคิดเห็น

ผู้มีส่วนได้เสีย	ประเด็นสำคัญหรือความคาดหวัง	แนวทางการดำเนินงานเพื่อตอบสนอง	ช่องทางการตอบสนอง
	> การพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่อง	> กำหนดแนวปฏิบัติการทำงานด้านความปลอดภัยและ ชีวอนามัย รวมทั้งเน้นย้ำให้มีการปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด > กำหนดช่องทางในการเสนอข้อคิดเห็นแก่พนักงาน	
ผู้ถือหุ้น/ นักลงทุน	> การเติบโตของผลประกอบการอย่างต่อเนื่อง > การกำกับดูแลกิจการด้วยความโปร่งใส > ได้รับข้อมูลที่สำคัญของการดำเนิน ธุรกิจครบถ้วนและทันต่อเหตุการณ์ > ดำเนินธุรกิจสอดคล้องกับแนวทาง ESG	> ฝ่ายบริหารทำการวิเคราะห์ และศึกษาความเป็นไปได้ ทั้งเรื่องงบประมาณและผลตอบแทนจากการลงทุน ในแต่ละโครงการ ก่อนการตัดสินใจ > สามารถตรวจสอบการกำกับดูแลได้อย่างโปร่งใส > รับฟังความคิดเห็นเพื่อนำมาพัฒนาการดำเนินการ > เปิดเผยข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจและ ESG เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้มีส่วนได้เสียอย่างทั่วถึง > การดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับ ESG เข้ามาในการจัดทำ แผนธุรกิจและแผนกลยุทธ์	> รายงานประจำปี > การประชุมผู้ถือหุ้น ประจำปี > เว็บไซต์: www.estarpcpl.com > สื่อออนไลน์ทางเลือก: EASTERN STAR (Facebook Twitter Youtube และ Line)
สถาบันทางการเงิน	> ชำระหนี้ตรงต่อเวลาตามเงื่อนไขที่ กำหนด > ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆที่กำหนด อย่างเคร่งครัด	> ชำระหนี้ตรงต่อเวลาเพื่อมิให้เกิดการผิดนัดชำระหนี้ > ปฏิบัติตามสัญญาหรือเงื่อนไขต่างๆที่ตกลงกันไว้อย่าง เคร่งครัด	> การประชุมเป็นรายกรณี
ชุมชนและ สังคม	> ผลกระทบด้านความปลอดภัยและ สิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนิน ธุรกิจ > มีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชน ทั้งใน ด้านการให้ความรู้ สร้างอาชีพและ รายได้ และการสนับสนุนเงินทุนหรือ อุปกรณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อชุมชน	> จัดทำโครงการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมในทุกโครงการ > กำหนดแนวปฏิบัติและบริหารจัดการกิจกรรมทางธุรกิจเพื่อ ลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม > ส่งเสริมการจัดตั้งโครงการที่สร้างการมีส่วนร่วมระหว่าง บริษัท ชุมชน และสังคม	> โครงการเพื่อชุมชนและ สังคม > การลงพื้นที่พบชุมชน > การรับฟังความคิดเห็น
สื่อมวลชน	> ความโปร่งใสและการเปิดเผย ข้อมูล > การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลและ ความปลอดภัยของข้อมูล	> สื่อสารและเปิดเผยข้อมูลที่เป็นข้อเท็จจริงและ ทันต่อเหตุการณ์ > มอบหมายหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้รับผิดชอบในการสร้าง ความสัมพันธ์กับสื่อมวลชน	> เว็บไซต์: www.estarpcpl.com > สื่อออนไลน์ทางเลือก: EASTERN STAR (Facebook Twitter Youtube และ Line > การชี้แจงเป็นรายกรณี
คู่แข่งทางการค้า	> ปฏิบัติตามกรอบการแข่งขันที่เป็น ธรรม > ไม่ค้นหาข้อมูลที่เป็นความลับของ คู่แข่งทางการค้าและรักษามารยาททาง ธุรกิจ	> ดำเนินธุรกิจอย่างมีจรรยาบรรณ และปฏิบัติตามกฎหมายการ แข่งขันทางการค้าอย่างเคร่งครัด	> การติดต่อโดยตรงเป็น รายกรณี

3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

3.3.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

กลุ่มบริษัทตระหนักถึงผลกระทบเชิงลบด้านสิ่งแวดล้อมอันมีโอกาสดังเกิดจากกิจกรรมการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท จึงได้กำหนดนโยบายการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมของกลุ่มบริษัทที่ครอบคลุมประเด็นที่สำคัญ ได้แก่ การจัดการพลังงาน การจัดการน้ำ การบริหารจัดการของเสียและมลพิษ การจัดการเพื่อลดปัญหาก๊าซเรือนกระจก และการจัดการด้านระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพ

กลุ่มบริษัทได้ให้การสนับสนุนเป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืน (SDGs) ได้แก่ เป้าหมาย 7: พลังงานสะอาดราคาถูกลง (Affordable and Clean Energy) เป้าหมาย 12: การบริโภคและการผลิตที่ยั่งยืน (Responsible Consumption and Production) เป้าหมาย 13: การรับมือการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate Action) และเป้าหมาย 15 : ชีวิตบนบก (Sustainable Cities and Communities) พร้อมทั้งดำเนินการตามมาตรฐานและข้อกำหนดทั้งในระดับสากลและในระดับประเทศ อาทิ มาตรฐาน ISO 9001 และข้อบังคับของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยได้นำหลักการดังกล่าวมาบูรณาการเข้ากับการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมของกลุ่มบริษัทจนเกิดเป็นแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อมที่สอดคล้องกับนโยบายการขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน โดยมุ่งเน้นการนำเอานวัตกรรมต่าง ๆ มาประยุกต์ใช้เพื่อลดการใช้พลังงาน ก๊าซเรือนกระจก รวมถึงมลภาวะที่อาจเกิดขึ้น ควบคู่ไปกับการส่งเสริมการใช้วัสดุ และอุปกรณ์ที่เป็นมิตร ต่อสิ่งแวดล้อมในการออกแบบสิ่งปลูกสร้างและอาคารเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพเชิงนิเวศ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังให้ความสำคัญแก่การเสริมสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่แข็งแกร่งผ่านจิตสำนึกที่ดีในการอนุรักษ์และฟื้นฟูทรัพยากรทางธรรมชาติของพนักงานในทุกระดับ รวมไปถึงการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียตลอดห่วงโซ่มูลค่า ทั้งนี้ เพื่อรักษาและดำรงไว้ซึ่งระบบนิเวศทางธรรมชาติที่สมดุลให้คงอยู่ต่อไป

กลุ่มบริษัทอยู่ในระหว่างพิจารณาเพื่อกำหนดเป้าหมายด้านสิ่งแวดล้อมของบริษัท ซึ่งจะเริ่มดำเนินการจากหัวข้อที่กลุ่มบริษัทเห็นว่าเป็นสาระสำคัญที่มีผลต่อธุรกิจและผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่า โดยจะกำหนดรายละเอียดเป้าหมายในหัวข้อย่อย 3.3.2.1 การจัดการพลังงาน 3.3.2.2 การจัดการน้ำ 3.3.2.3 การจัดการของเสีย และ 3.3.2.4 การจัดการก๊าซเรือนกระจก

3.3.2 การบริหารจัดการและผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

3.3.2.1 การจัดการพลังงาน

กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการลดการใช้พลังงานและใช้พลังงานให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดรวมถึงการสร้างความตระหนักให้กับผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องของการอนุรักษ์พลังงาน ทั้งนี้กลุ่มบริษัทได้กำหนดแนวปฏิบัติที่หลากหลายเพื่อตอบสนองต่อการจัดการพลังงานที่ยั่งยืนดังต่อไปนี้

การปฏิบัติตามเกณฑ์มาตรฐานด้านพลังงานสำหรับอาคาร (Building Energy Code; BEC)

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัดตามที่กรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน (พพ.) ได้มีการออกกฎกระทรวงว่าด้วยการบังคับใช้เกณฑ์มาตรฐานด้านพลังงานสำหรับอาคาร (Building Energy Code ; BEC) และมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2564 โดยกำหนดให้อาคาร 9 ประเภท ได้แก่ สถานพยาบาล สถานศึกษา สำนักงานหรือที่ทำการ อาคารชุด อาคารชุมนุมคน โรงมหรสพ โรงแรม สถานบริการ และ ห้างสรรพสินค้าหรือ ศูนย์การค้า ที่มีขนาดตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมีการออกแบบอาคารให้เป็นไปตามมาตรฐานตามข้อกำหนดในกฎกระทรวงฯ ซึ่งครอบคลุมไปถึงการออกแบบระบบเปลือกอาคาร ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ระบบปรับอากาศ อุปกรณ์ผลิต

น้ำร้อน พลังงานหมุนเวียน และการใช้พลังงานรวม ทั้งนี้ บริษัทได้ศึกษาทำความเข้าใจและเตรียมผนวกเกณฑ์มาตรฐานดังกล่าวเข้าไปในการออกแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าข่ายและมีแผนพัฒนาโครงการในอนาคต

การประยุกต์ใช้การออกแบบอาคารอนุรักษ์พลังงานเชิงบูรณาการ (Integrated Energy Efficient Design)

กลุ่มบริษัทเล็งเห็นถึงโอกาสในการลดการใช้พลังงานในโครงการอสังหาริมทรัพย์ผ่านการออกแบบอาคารอนุรักษ์พลังงานเชิงบูรณาการ (Integrated Energy Efficient Design) ที่ผสมผสานหลักการออกแบบเชิงสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม รวมทั้ง การนำนวัตกรรมทันสมัยมาช่วยให้อาคารที่อยู่อาศัยมีการใช้พลังงานที่ยั่งยืน โดยมีกรอบการออกแบบและแนวทางที่โดดเด่น ดังนี้

1. การออกแบบโดยพิจารณาถึงพื้นที่โครงการ (Site Design): การออกแบบที่สอดคล้องกับภูมิทัศน์และสามารถใช้ประโยชน์จากสภาพแวดล้อมของโครงการ เช่น การจัดวางแผนผังอาคารสอดคล้องกับทิศทางลมตามธรรมชาติเพื่อเอื้อต่อการระบายอากาศ (Natural Ventilation) การจัดทิศของอาคารโดยคำนึงถึงการรับความร้อนจากแสงอาทิตย์ (Orientation for Solar Gain) หรือการประยุกต์ใช้ร่มเงาจากต้นไม้ (Natural Sunlight Shading) เป็นต้น
 2. การออกแบบตัวอาคาร (Building Design): การออกแบบคุณลักษณะของอาคารที่ช่วยลดการใช้พลังงานในระบบต่างๆ ของอาคาร เช่น การใช้วัสดุกระจกและผนังคุณภาพสูง (Low-emissivity Materials) เพื่อลดการถ่ายเทความร้อนจากภายนอกและช่วยลดการใช้พลังงานในระบบปรับอากาศ หรือการจัดวางทิศและพื้นที่ของช่องรับแสงจากธรรมชาติที่เหมาะสมเพื่อลดการใช้พลังงานในระบบแสงสว่าง (Natural Lighting) เป็นต้น นอกจากนี้บริษัทกำลังอยู่ระหว่างการดำเนินการส่งแบบบ้านในโครงการของบริษัทที่เข้าเกณฑ์อาคารประหยัดพลังงาน โครงการบ้านเบอร์ 5 อีกด้วย
 3. การออกแบบระบบภายในที่สอดคล้องกับคุณลักษณะของพื้นที่และตัวอาคาร (Passive Systems): การออกแบบระบบต่างๆ ภายในอาคารเพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์จากพลังงานธรรมชาติได้สูงสุด เช่น การใช้หิ้งสะท้อนแสง (Light Shelves) เพื่อช่วยกระจายแสงสว่างในตัวอาคาร หรือการจัดวางช่องระบายอากาศตามทิศทางลมธรรมชาติ (Natural Ventilation) เป็นต้น
 4. การออกแบบระบบภายในแบบเชิงรุก (Active Systems): การใช้อุปกรณ์ที่มีประสิทธิภาพการใช้พลังงานสูงในระบบต่างๆ ของอาคาร เช่น การใช้หลอดไฟ LED สำหรับระบบไฟฟ้าแสงสว่าง หรือการเลือกใช้ระบบปรับอากาศประสิทธิภาพสูง เป็นต้น
- นอกจากนี้บริษัทกำลังอยู่ในระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ในการนำเทคโนโลยีอาคารอัจฉริยะ (Smart Building) มาประยุกต์ใช้ เพื่อให้การใช้พลังงานภายในอาคารมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ตัวอย่างระบบที่โดดเด่นได้แก่ การติดตั้งระบบการปรับแสงสว่างโดยอัตโนมัติที่สามารถปรับเพิ่มหรือหรี่แสงสว่างอย่างสอดคล้องกับแสงธรรมชาติ การปิดไฟโดยอัตโนมัติเมื่อไม่มีพนักงานอยู่ในบริเวณโดยรอบ และการติดตั้งระบบควบคุมอุณหภูมิโดยใช้เซนเซอร์เพื่อตรวจวัดและปรับสภาพอากาศโดยอัตโนมัติ ซึ่งมีส่วนช่วยในการควบคุมอุณหภูมิ ความชื้น และอัตราการไหลของอากาศภายในอาคารให้อยู่ในภาวะที่เหมาะสมและลดการใช้พลังงานที่ไม่จำเป็น
5. การใช้พลังงานทดแทน (Renewables): การใช้พลังงานทดแทนในอาคารหรือพื้นที่โครงการเพื่อลดการใช้พลังงานที่แหล่งกำเนิดต้นทางมีการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

ทั้งนี้ หลักการข้างต้นได้ถูกนำมาประยุกต์ใช้เป็นการออกแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆของบริษัท ทั้งโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและเพื่อเช่า ได้แก่ โครงการควินทารา ทรีเฮาส์ สุขุมวิท 42 และโครงการควินทารา อาเท่ สุขุมวิท 52 เป็นต้น

การอนุรักษ์พลังงานในอาคารสำนักงานของบริษัท

กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการลดการใช้พลังงานในองค์กร จึงได้จัดทำโครงการอนุรักษ์พลังงานไฟฟ้าที่ใช้ในระบบแสงสว่างโดยการเปลี่ยนชนิดหลอดไฟจากฟลูออเรสเซนต์เป็น LED ในโครงการ อีสเทอร์น สตาร์ พาร์ค ทั้งหมดรวมถึงกิจกรรมส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงานโดยการกำหนดช่วงเวลาปิดการใช้งานของระบบแสงสว่างในเวลาพักกลางวันของพนักงาน การสร้างจิตสำนึกให้พนักงานปิดไฟในห้องประชุมหลังใช้งานเสร็จ และตรวจสอบการใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าในช่วงเทศกาลวันหยุดโดยการปิดอุปกรณ์และถอดปลั๊กไฟของอุปกรณ์ไฟฟ้าทุกชนิด

ผลการดำเนินงานด้านการจัดการพลังงาน

ในรอบปี 2565 ที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทมีการใช้พลังงานดังแสดงในตารางด้านล่าง

รายการ	ปี 2564	ปี 2565
ปริมาณการใช้พลังงานรวม หน่วยจิกะจูล (GJ)	4,264	10,101

หมายเหตุ: รอบปีรายงาน 2565 ได้มีการเพิ่มขอบเขตการจัดเก็บข้อมูลของ 1) สำนักงานเพลินจิต 2) หน่วยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่จังหวัดระยอง และ 3) หน่วยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าที่จังหวัดระยอง เพิ่มเติมจากขอบเขตสำนักงานใหญ่พัฒนาการและสำนักงานระยองในรอบปีรายงาน 2564

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังอยู่ในระหว่างการวิเคราะห์ข้อมูลการใช้พลังงานภายในองค์กรเพื่อและศึกษาความเป็นไปได้ของมาตรการอนุรักษ์พลังงานต่างๆ ที่จะสามารถผนวกเข้าไปในกิจกรรมทางธุรกิจ เพื่อจัดทำเป้าหมายการลดการใช้พลังงาน ในอนาคต

3.3.2.2 การจัดการน้ำ

การใช้หลักการ 3R (Reduce Reuse and Recycle)

การบริหารจัดการน้ำนับเป็นอีกหนึ่งประเด็นสำคัญต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากกิจกรรมการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทจำเป็นต้องพึ่งพาทรัพยากรน้ำ ไม่ว่าจะเป็นเพื่อการก่อสร้างหรือปรับปรุงพื้นที่โครงการ หรือการใช้น้ำเพื่อการสาธารณูปโภคของผู้ใช้บริการโครงการ กลุ่มบริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงด้านน้ำอันเนื่องมาจากการประสบปัญหาภัยแล้งที่อาจเกิดขึ้นในหลากหลายพื้นที่โครงการ จึงได้นำหลักการ 3R (Reduce Reuse and Recycle) มาประยุกต์ใช้เพื่อกำหนดมาตรการการลดใช้น้ำในพื้นที่ โดยมีโครงการการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้น้ำที่โดดเด่น ได้แก่ การติดตั้งระบบจ่ายน้ำอัตโนมัติในอาคารของโครงการ และการติดตั้งระบบสปริงเกอร์ และการหมุนเวียนน้ำมาใช้ในการรดน้ำต้นไม้ภายในพื้นที่โครงการและในส่วนของสนามกอล์ฟ เพื่อควบคุมปริมาณการใช้น้ำให้เหมาะสม นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังได้สร้างการมีส่วนร่วมของกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียที่มีการพึ่งพาทรัพยากรน้ำอย่างมีนัยสำคัญ เช่น ลูกค้า พนักงานและผู้รับเหมา ผ่านโครงการการรณรงค์ลดการใช้น้ำ หากไม่จำเป็นอีกด้วย

ผลการดำเนินงานด้านการจัดการน้ำ

ในรอบปี 2565 ที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทมีการใช้น้ำจากภายนอก (Water withdrawal) ดังแสดงในตารางด้านล่าง

รายการ	ปี 2564	ปี 2565
ปริมาณน้ำจากภายนอกที่นำมาใช้ในองค์กร หน่วยลูกบาศก์เมตร (m3)	20,842	34,649

หมายเหตุ: รอบปีรายงาน 2565 ได้มีการเพิ่มขอบเขตการจับเก็บข้อมูลของ 1) สำนักงานเพลินจิต 2) หน่วยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่จังหวัดระยอง และ 3) หน่วยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าที่จังหวัดระยอง เพิ่มเติมจากขอบเขตสำนักงานใหญ่พัฒนาการและสำนักงานระยองในรอบปีรายงาน 2564

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังอยู่ในระหว่างการวิเคราะห์ข้อมูลการใช้น้ำภายในองค์กรและศึกษาความเป็นไปได้ของมาตรการลดการใช้น้ำต่างๆ ที่จะสามารถผนวกเข้าไปในกิจกรรมทางธุรกิจ เพื่อจัดทำเป้าหมายการลดการใช้น้ำในอนาคต

3.3.2.3 การจัดการขยะ ของเสีย และมลพิษ

กลุ่มบริษัทพร้อมบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมโดยปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนด และกฎระเบียบขององค์กรที่เกี่ยวข้องกับ อาคารชุด การจัดสรรที่ดิน และการดำเนินการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างอย่างเคร่งครัด โดยได้ทำการรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment: EIA) อ้างอิงตามเกณฑ์การตรวจประเมินในรอบของการพัฒนาอย่างยั่งยืนที่มีความเกี่ยวข้องกับด้านสิ่งแวดล้อม พร้อมกำหนดมาตรการการเฝ้าระวัง บรรเทาผลกระทบ และควบคุมดูแลความเสียหายจากผลกระทบเชิงลบด้านสิ่งแวดล้อมและสังคมในพื้นที่ที่อาจเกิดขึ้น ไม่ว่าจะเป็นมลภาวะจากของเสีย ฝุ่น และเสียง ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่าทุกโครงการของบริษัทได้ผ่านการรับรองว่าด้วยการปฏิบัติตามกฎหมาย และการอนุมัติโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ตลอดจนได้รับการยอมรับจากชุมชนโดยรอบ ก่อนเริ่มดำเนินงานก่อสร้าง ซึ่งที่ผ่านมากลุ่มบริษัทยังไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายในเรื่องสิ่งแวดล้อมแต่อย่างใด

การบริหารจัดการของเสีย

กลุ่มบริษัทเชื่อว่าการบริหารจัดการของเสียที่เหมาะสมจะเป็นอีกหนึ่งช่องทางของกลุ่มบริษัทในการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ซึ่งกลุ่มบริษัทได้ยึดมั่นในการพัฒนากระบวนการจัดการของเสียในแต่ละกิจกรรมของกลุ่มบริษัท ไม่ว่าจะเป็นขยะอันเกิดจากการก่อสร้างโครงการ หรือขยะจำพวกของเสียทั่วไปจากการดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามแนวทางที่เหมาะสมดังที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยกำหนดให้ผู้รับเหมานำวัสดุที่เหลือใช้จากการก่อสร้างหรือถอนส่งไปเข้ากระบวนการแปรรูปเพื่อนำกลับมาใช้ประโยชน์ (Recycling) หรือกำจัดด้วยวิธีที่เหมาะสม นอกเหนือจากการจัดการของเสีย กลุ่มบริษัทได้รณรงค์และขอความร่วมมือให้ผู้ใช้อาคารทิ้งขยะอย่างถูกวิธี โดยกลุ่มบริษัทได้จัดเตรียมถังคัดแยกขยะที่จำแนกชนิดของขยะมูลฝอยทั่วไป ขยะมูลฝอยย่อยสลายได้ ขยะมูลฝอยรีไซเคิล และขยะมูลฝอยอันตราย ไว้ตามจุดต่าง ๆ ของพื้นที่โครงการและสำนักงาน ทั้งนี้ ขยะประเภทรีไซเคิลจะถูกส่งไปยังโรงงานรีไซเคิลเพื่อแปรรูปหมุนเวียนนำกลับมาใช้ประโยชน์ต่อไป

การบริหารจัดการมลพิษทางอากาศ

กลุ่มบริษัทตระหนักดีถึงมลพิษที่อาจเกิดจากกิจกรรมการดำเนินงานของบริษัท อาทิ สารเคมีและฝุ่นละอองขนาดเล็กอันเกิดจากการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง บริษัทให้ความสำคัญแก่สุขภาพของคนในสังคมโดยรอบ โดยมุ่งมั่นที่จะบริหารจัดการและดำเนินโครงการเพื่อป้องกันและควบคุมมลพิษทางอากาศทั้งภายในพื้นที่โครงการและชุมชนโดยรอบให้เป็นไปตามข้อกำหนดตามกฎหมายและหลักอาชีวอนามัยและความปลอดภัยของสภาพแวดล้อมในการทำงานตามมาตรฐานสากลอย่างเคร่งครัด ด้วยเหตุนี้บริษัทได้กำหนดแนวปฏิบัติในการควบคุมและตรวจวัดมลพิษทางอากาศเป็นประจำทุกปี ตามประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 244 (พ.ศ.2547) เรื่องกำหนดมาตรฐานคุณภาพอากาศในบรรยากาศโดยทั่วไปและมาตรฐานของ US.EPA CFR 40 Part 50 ที่ครอบคลุมการตรวจวัดคุณภาพอากาศด้วยวิธี Non-Dispersive infrared, UV-Fluorescence, Chemiluminescence และ Flame Ionization Detector เป็นต้น

ในปีที่ผ่านมา บริษัทได้จัดจ้างบริษัท เอ็นไวโรแล็บ จำกัด เพื่อทำการสำรวจคุณภาพอากาศ และติดตั้งเครื่องตรวจวัดเป็นจำนวน 1 เครื่อง ในบริเวณโครงการควีนทारा ภูเก็ต สุขุมวิท 39 ซึ่งนับเป็นพื้นที่เสี่ยงของมลพิษทางอากาศอย่างเช่น ฝุ่นละอองที่มีขนาดเล็กไม่เกิน 2.5 ไมครอน (PM 2.5) รวมถึงกำหนดมาตรการป้องกันให้มีการติดตั้งอุปกรณ์เพื่อดักฝุ่นละอองขนาดเล็กในพื้นที่ก่อสร้างของโครงการ กำกับให้มีการฉีดพรมน้ำบริเวณพื้นที่ก่อสร้างเพื่อลดการฟุ้งกระจายของฝุ่นละอองบริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการไปยังพื้นที่ข้างเคียง กำชับให้ผู้รับเหมาห้ามเผาขยะภายในพื้นที่โครงการ ตลอดจนตรวจสอบเช็คสภาพ

ยานพาหนะของกลุ่มบริษัทให้อยู่ในสภาพที่ดี พร้อมกันกับการส่งเสริมเรื่องการลดมลพิษทางอากาศด้วยตนเองแก่ผู้มีส่วนได้เสีย โดยเฉพาะอย่างยิ่งแก่ พนักงาน คู่ค้าทางธุรกิจ ผู้รับเหมาและลูกค้า โดยสนับสนุนให้มีการรณรงค์ให้ลดการใช้รถยนต์หากไม่จำเป็น การคัดกรองรถยนต์ขณะจอดรอ และการงดเผาขยะและใบไม้ เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทได้ทำการตรวจวัดมลพิษทางอากาศประจำปี และพบว่าผลการตรวจวัดทั้งหมดอยู่ในค่าควบคุมและผ่านเกณฑ์มาตรฐาน

การเลือกใช้วัสดุและผลิตภัณฑ์เพื่อสิ่งแวดล้อม

กลุ่มบริษัทยังให้ความสำคัญต่อการแสดงความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม โดยยึดมั่นในหลักการออกแบบเชิงนิเวศ ตั้งแต่ขั้นตอนการสรรหาวัสดุและผลิตภัณฑ์จนกระทั่งการออกแบบโครงการ โดยได้เลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อมาใช้ในการก่อสร้างและปรับปรุงโครงการบนพื้นฐานการใช้ประโยชน์สูงสุดจากทรัพยากรตามหลักการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development) และหลักเศรษฐกิจหมุนเวียน โดยเน้นการใส่ใจในรายละเอียดการสรรหาวัสดุและผลิตภัณฑ์ที่มีคุณสมบัติโดดเด่น ไม่ว่าจะเป็นวัสดุตกแต่งที่มีส่วนประกอบของวัสดุรีไซเคิลและจัดเป็นวัสดุปลอดภัยที่มีคุณสมบัติด้านความแข็งแรงคงทน สามารถใช้งานได้อย่างยาวนานมากยิ่งขึ้น รวมไปถึงผลิตภัณฑ์จำพวกไม้เทียมติดผนังอาคารที่ผลิตจากวัสดุรีไซเคิล ได้แก่ ขวดน้ำพลาสติก และขี้เลื่อยเหลือใช้จากโรงงานผลิตเฟอร์นิเจอร์ไม้ เป็นต้น ซึ่งบริษัทเชื่อมั่นว่าหลักการออกแบบและเลือกใช้วัสดุดังกล่าวจะช่วยยกระดับสิ่งปลูกสร้างในโครงการของบริษัทให้เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมยิ่งขึ้น โดยในปัจจุบันนี้ บริษัทได้มีการสรรหาวัสดุและผลิตภัณฑ์เพื่อสิ่งแวดล้อม โดยริเริ่มนำไปใช้กับโครงการคอนโดมิเนียมแบบอาคารสูง เช่น โครงการ ควินทารา อาเท่ สุขุมวิท 52 เป็นต้น

นอกจากการเลือกใช้วัสดุตกแต่งที่มีส่วนประกอบของวัสดุรีไซเคิลดังกล่าวแล้ว กลุ่มบริษัทยังคำนึงถึงการเลือกใช้วัสดุที่ได้รับการรับรองว่าเป็นผลิตภัณฑ์ที่ช่วยส่งเสริมในเรื่องการประหยัดพลังงาน การประหยัดทรัพยากรธรรมชาติ และยืดอายุการใช้งาน ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ของบริษัท 2565 ได้แก่ โครงการควินทารา มาย'เซ่น พร้อมพงษ์ และ โครงการควินทารา มาย'เดน โพร้นิมิตร

ผลการดำเนินงานด้านการจัดการของเสีย

ขณะนี้กลุ่มบริษัทอยู่ในระหว่างการจัดทำข้อมูลปริมาณของเสียภายในองค์กร และคาดว่าจะสามารถเปิดเผยข้อมูลและตั้งเป้าหมายการลดปริมาณของเสียได้ในอนาคต

3.3.2.4 การจัดการเพื่อลดปัญหาก๊าซเรือนกระจก

กลุ่มบริษัทพร้อมเป็นส่วนหนึ่งในการขับเคลื่อนเพื่อช่วยโลกรับมือผลกับกระทบด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ โดยยึดมั่นในแนวทางการดำเนินธุรกิจที่คำนึงต่อสิ่งแวดล้อมภายใต้การมุ่งสู่สังคมคาร์บอนต่ำ (Low-carbon Society) กลุ่มบริษัทได้ดำเนินกิจกรรมโดยมีเป้าหมายเพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก อนุรักษ์พลังงาน ส่งเสริมการใช้พลังงานทดแทน และมุ่งใช้ประโยชน์จากทรัพยากรอย่างคุ้มค่ามากที่สุด ผ่านโครงการที่โดดเด่น ดังต่อไปนี้

การใช้ระบบปรับอากาศประสิทธิภาพสูงเพื่อลดผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

ระบบปรับอากาศ (Heating, Ventilation, and Air-conditioning; HVAC) นับว่าเป็นหนึ่งในตัวแปรสำคัญที่ส่งผลต่อปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากอาคารเนื่องจากการใช้พลังงานในระดับที่สูงและอาจมีการรั่วไหลของสารทำความเย็นสู่ชั้นบรรยากาศ ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงได้ทำการติดตั้งระบบปรับอากาศประสิทธิภาพสูงที่มีระบบการควบคุมความเย็น

การหมุนเวียนและถ่ายเทอากาศ คุณภาพอากาศ และความชื้น ที่มีศักยภาพสูงกว่าเครื่องปรับอากาศทั่วไป ตลอดจนริเริ่มนำเอาเทคโนโลยีอาคารอัจฉริยะมาประยุกต์ใช้เพื่อควบคุมระบบทำความเย็นภายในพื้นที่โครงการให้มีประสิทธิภาพในการอนุรักษ์พลังงานที่สูงมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังพิจารณาเลือกใช้ระบบปรับอากาศที่ใช้สารทำความเย็นที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมากยิ่งขึ้นทั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและโครงการในอนาคต โดยการเปลี่ยนมาใช้สารทำความเย็นชนิด R-134a ซึ่งมีค่าศักยภาพทำให้เกิดภาวะโลกร้อนต่ำเพื่อทดแทนสารทำความเย็นชนิด R22 อย่างต่อเนื่องบริษัทคาดว่ามาตรการนี้จะสามารถช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้อย่างมีนัยสำคัญ

การเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงานและการลดการใช้พลังงาน

นอกเหนือจากการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากระบบปรับอากาศ แนวปฏิบัติด้านการจัดการด้านพลังงานยังเป็นอีกกลไกสำคัญที่ช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โดยมีมาตรการที่สำคัญอันประกอบไปด้วย การออกแบบอาคารตามกฎกระทรวงที่ว่าด้วยการบังคับใช้เกณฑ์มาตรฐานด้านพลังงานสำหรับอาคาร (Building Energy Code ; BEC) และการออกแบบอาคารอนุรักษ์พลังงานเชิงบูรณาการ (Integrated Energy Efficient Design) ตามรายละเอียดในหัวข้อ 3.3.2.1

การใช้พลังงานทดแทนในโครงการอสังหาริมทรัพย์

เพื่อเป็นการสนับสนุนการใช้พลังงานสะอาดและพลังงานหมุนเวียนที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม บริษัทกำลังศึกษาความเป็นไปได้ในการติดตั้งระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์มาประยุกต์ใช้กับโครงการใหม่ๆ ของบริษัท อาทิ โครงการพลังงานแสงอาทิตย์ในโครงการ อีสเทอร์น สตาร์ พาร์ค ด้วยขนาดกำลังการผลิตไฟฟ้ากว่า 340 กิโลวัตต์ โดยอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้และคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2567 โครงการดังกล่าวนอกจากจะนำมาซึ่งการลดต้นทุนค่าไฟฟ้าในโครงการ อีสเทอร์น สตาร์ พาร์ค ลงจากการนำพลังงานสะอาดมาประยุกต์ใช้แล้ว ยังสามารถช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมจากการใช้ไฟฟ้าที่มีสัดส่วนการผลิตหลักจากเชื้อเพลิงฟอสซิลได้อีกทางหนึ่งด้วย

ผลการดำเนินงานด้านการจัดการก๊าซเรือนกระจก

ในรอบปี 2565 ที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทมีการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง (Scope 1) และการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมจากการซื้อพลังงานเข้ามาใช้ในองค์กร (Scope 2) ดังแสดงในตารางด้านล่าง

รายการ	ปี 2564	ปี 2565*
Scope 1: ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง หน่วยตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า (tCO ₂ e)	112	174
Scope 2: ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมจากการซื้อพลังงานเข้ามาใช้ในองค์กร หน่วยตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า (tCO ₂ e)	385	1,100

หมายเหตุ: (1) รอบปีรายงาน 2565 ได้มีการเพิ่มขอบเขตการจัดเก็บข้อมูลของ 1) สำนักงานเพลินจิต 2) หน่วยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่จังหวัดระยอง และ 3) หน่วยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าที่จังหวัดระยอง เพิ่มเติมจากขอบเขตสำนักงานใหญ่พัฒนาการและสำนักงานระยองในรอบปีรายงาน 2564

(2) ในรอบปี 2565 ที่ผ่านมา นอกเหนือจากการปล่อยก๊าซเรือนกระจก Scope 1 และ Scope 2 บริษัทมีการปล่อยก๊าซเรือนกระจกที่ต้องรายงานแยกจากสารทำความเย็น R-22 เท่ากับ 120 ตันคาร์บอน ไดออกไซด์เทียบเท่า(tCO₂e)

ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกที่รายงาน เป็นการจัดทำบัญชีรายการก๊าซเรือนกระจกตามกรอบการรายงานและมาตรฐานทั้งระดับประเทศและระดับสากล ได้แก่ 1) แนวทางการจัดทำรายงานการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสำหรับบริษัทจดทะเบียนที่จัดทำขึ้นภายใต้ความร่วมมือระหว่างสำนักงานคณะกรรมการกำกับตลาดหลักทรัพย์และองค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก 2) มาตรฐานการบัญชีก๊าซเรือนกระจกระดับสากล (GHG Protocol) และ 3) กรอบการรายงานความยั่งยืนระดับสากล (Global Reporting Initiative: GRI) โดยปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของปี 2565* ดังกล่าวได้รับการทวนสอบโดย บริษัท สำนักงานอวิชัย จำกัด อ้างอิงจากรายงานการให้ความเชื่อมั่นอย่างเป็นอิสระ (Independent Assurance Statement) ตามเอกสารแนบหน้า 122

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังอยู่ในระหว่างขั้นตอนการพิจารณาตั้งเป้าหมายการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กรให้สอดคล้องกับเป้าหมายระดับประเทศ ตามที่ประเทศไทยได้ยื่นข้อเสนอการมีส่วนร่วมในการลดก๊าซเรือนกระจก (Nationally Determined Contribution: NDC) ต่อสำนักเลขาธิการอนุสัญญาสหประชาชาติว่าด้วยการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (United Nations Framework Convention on Climate Change: UNFCCC) ในปี พ.ศ. 2564 (ค.ศ. 2021) ได้แก่ การลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก 30% ภายในปี พ.ศ. 2573 (ค.ศ. 2030) เมื่อเทียบกับกรณีปกติ (Business As Usual: BAU)

3.3.2.5 การจัดการด้านระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพ

กลุ่มบริษัทตระหนักดีถึงการสูญเสียสมดุล และความหลากหลายทางชีวภาพและระบบนิเวศอันเกิดจากการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนเมืองที่เติบโตขึ้นในปัจจุบัน ด้วยเหตุนี้กลุ่มบริษัทให้คำมั่นว่าจะปฏิบัติตามข้อกำหนดทางกฎหมายอย่างเคร่งครัด ตลอดจนพร้อมให้ความเคารพต่อสิทธิมนุษยชนขั้นพื้นฐานของคนในชุมชนโดยรอบด้วยการไม่พัฒนาโครงการในเขตพื้นที่หวงห้ามอันได้แก่ พื้นที่ส่วนบุคคล พื้นที่เขตอุทยานและอนุรักษ์พันธุ์สัตว์ป่า รวมไปถึงพื้นที่มรดกทางวัฒนธรรม เป็นต้น โดยมุ่งปฏิบัติตามหลักการออกแบบพื้นที่โครงการให้มีความใกล้เคียงต่อระบบนิเวศเดิมอย่างมากที่สุด ยิ่งไปกว่านั้นกลุ่มบริษัทยังพร้อมให้การสนับสนุนการยกระดับคุณภาพของผู้อยู่อาศัย และคนในชุมชนโดยรอบด้วยแนวคิดการเพิ่มพื้นที่สีเขียวในพื้นที่โครงการ โดยอยู่ระหว่างดำเนินการจะปลูกไม้ยืนต้นประมาณ 120 ต้น ในพื้นที่ของโครงการในปัจจุบัน ซึ่งสำหรับโครงการในเขตพื้นที่ระยองได้มีการนำพันธุ์กล้าไม้ยืนต้นที่สามารถทนต่อความแห้งแล้ง ได้แก่ แคนา ตะแบก พะยูง และเอกราช กว่า 800 ต้น มาปลูกในพื้นที่ดินโครงการที่รอการพัฒนา ตลอดจนปลูกเสริมตามถนนเมนหลักรอบสนามกอล์ฟทั้งหมด โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อยกระดับความสมบูรณ์ ลงไว้ซึ่งบรรยากาศที่งดงามตลอดจนลดการใช้น้ำในพื้นที่อีกด้วย ยิ่งไปกว่านั้นกลุ่มบริษัทยังมีแผนศึกษาความเป็นไปได้ในการขอความร่วมมือกับศูนย์เพาะชำกล้าไม้จังหวัดระยอง เพื่อนำกล้าไม้มาปลูกเพิ่มในพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงเพื่อฟื้นฟูความสมบูรณ์ของระบบนิเวศ โดยมีแผนในการฟื้นฟูพันธุ์ไม้ในพื้นที่โครงการภายในปี 2565

3.4 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสังคม

3.4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

ด้วยจุดมุ่งหมายที่จะก้าวไปสู่การเป็นผู้ริเริ่มสรรค์สร้างรูปแบบการใช้ชีวิตอย่างเป็นเอกลักษณ์ ละเอียดอ่อนกับทุกความต้องการของลูกค้าและสร้างสังคมแวดล้อมให้น่าอยู่ไปพร้อมกัน กลุ่มบริษัทได้กำหนดนโยบายทางด้านสังคมที่สอดคล้องตามเป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืน เป้าหมาย 3 : สุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดี (Good Health and Well-being) เป้าหมาย 10 : ลดความเหลื่อมล้ำ (Reduced Inequalities) และ เป้าหมาย 11 : เมืองและชุมชนที่ยั่งยืน (Sustainable Cities and Communities) พร้อมทั้งให้

ความสำคัญแก่การเคารพสิทธิมนุษยชนขั้นพื้นฐานและให้การปฏิบัติอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรมแก่ผู้มีส่วนได้เสียและกลุ่มเปราะบางตลอดห่วงโซ่มูลค่าภายใต้บทบัญญัติที่ได้กำหนดไว้ตามกฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศต่าง ๆ ประกอบด้วยหลักการด้านสิทธิมนุษยชนของกระทรวงแรงงาน และหลักการชี้แนะขององค์การสหประชาชาติว่าด้วยธุรกิจกับสิทธิมนุษยชน (The United Nations Guiding Principles on Business and Human Rights) ตลอดจนกำหนดแนวปฏิบัติที่ดีของกลุ่มบริษัทว่าด้วยการดูแลความเป็นอยู่ที่ดีและการเติบโตของพนักงาน การส่งมอบบ้านและบริการที่มีคุณค่าภายใต้แนวคิดการสร้างความสุขและความภูมิใจต่อผู้อยู่อาศัยควบคู่ไปกับการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (CSR) ทั้งนี้เพื่อมุ่งไปสู่การเติบโตที่เข้มแข็งและยั่งยืนของสังคมและกลุ่มบริษัทไปพร้อม ๆ กัน

3.4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

3.4.2.1 การปฏิบัติต่อพนักงานและแรงงาน

ด้านสิทธิมนุษยชน

กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงอันเกิดจากประเด็นด้านการละเมิดสิทธิมนุษยชนที่อาจส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์และการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท จึงกำหนดนโยบายด้านสิทธิมนุษยชน พร้อมทั้งแสดงเจตนารมณ์ในการส่งเสริมการเคารพต่อสิทธิและเสรีภาพขั้นพื้นฐานของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม รวมไปถึงกลุ่มเปราะบาง (Vulnerable group) อาทิ ผู้ทุพพลภาพ สตรี ชนกลุ่มน้อย ผู้อพยพ แรงงานที่จ้างผ่านบุคคลที่สาม ชนพื้นเมือง ชุมชนท้องถิ่น เพศทางเลือก ผู้สูงอายุและสตรีตั้งครรภ์ โดยให้ออกาสอย่างเท่าเทียมกันโดยไม่เลือกปฏิบัติที่ครอบคลุมผู้พิการและกลุ่มผู้ด้อยโอกาสอื่น ด้วยการแสดงเจตจำนงในการปฏิบัติกับคู่ค้าในห่วงโซ่อุปทานอย่างเป็นธรรม โดยจะไม่ให้การสนับสนุนหรือส่งเสริมผู้ค้าใด ๆ ที่มีกระบวนการได้มาซึ่งวัสดุ อุปกรณ์และสินค้าใดๆ ของกลุ่มบริษัทอันอาจเข้าข่ายที่มีการละเมิดสิทธิมนุษยชน รวมไปถึงการรับฟังความเห็นจากผู้มีส่วนได้เสียทั้งหมด พร้อมทั้งต่อต้านการเลือกปฏิบัติอย่างเคร่งครัด โดยมอบโอกาสให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายโดยไม่กีดกันเชื้อชาติ สัญชาติ ศิพว ศาสนา เพศ หรือข้อจำกัดทางร่างกาย พร้อมทั้งให้คำยืนยันในการว่าจ้างปฏิบัติ และใส่ใจในความเป็นอยู่ที่ดีต่อพนักงานทุกคนอย่างเสมอภาคเท่าเทียมกัน

กลุ่มบริษัทยังให้ความสำคัญต่อประเด็นความหลากหลายของพนักงาน โดยมีเป้าประสงค์เพื่อยกระดับความเท่าเทียมที่จะการเติบโตในสายอาชีพระหว่างเพศหญิงและเพศชาย ปัจจุบันในปี 2565 กลุ่มบริษัทได้ทำการว่าจ้างพนักงาน โดยแบ่งออกเป็นพนักงานเพศชาย 60 คน และ เพศหญิง 79 คน

การพัฒนาและดูแลพนักงานในระยะยาว

กลุ่มบริษัทเชื่อว่าพนักงานเป็นหนึ่งในกลไกการขับเคลื่อนธุรกิจที่สำคัญ ด้วยเหตุนี้จึงให้ความสำคัญตั้งแต่ขั้นตอนการสรรหาพนักงานที่มีศักยภาพเหมาะสมต่อกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทในปัจจุบัน อีกทั้งยังมอบโอกาสให้พนักงานทุกคนสามารถพัฒนาทักษะ ความรู้ ความสามารถของตน ผ่านหลักสูตรฝึกอบรมของกลุ่มบริษัท เพื่อเสริมสร้างความเป็นมืออาชีพ โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อให้พนักงานทุกระดับสามารถพัฒนาศักยภาพ ปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็วของเทคโนโลยีและนวัตกรรมในโลกปัจจุบัน และตอบสนองต่อความคาดหวังของลูกค้าได้อย่างทันทั่วทั้งที่ โดยในรอบปี 2565 ที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทได้จัดหลักสูตรการฝึกอบรมเพื่อเพิ่มพูนทักษะและศักยภาพให้แก่พนักงานรวมทุกระดับตำแหน่งรวมทั้งสิ้น 30 หลักสูตร โดยมีหลักสูตรดังต่อไปนี้

รายชื่อหลักสูตร	
1.หลักสูตรการสร้างโอกาสทางธุรกิจในสังคมอาเซียน	16 Strategic Management Accounting รุ่นที่ 1_65
2. Design Thinking for Business Strategy Course	17 Company Secretary Program (CSP Online)
3. How to Develop a Risk Management Plan (HRP Online)	18 หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงสถาบันวิทยาการตลาดทุน
4. การบริหารความเสี่ยงและการจัดการองค์กรในภาวะปกติและภาวะวิกฤต	19 ดิเคอาวุธให้นักจัดซื้อหน้าใหม่
5. Analytical Thinking	20 Micro MBA
6. DIRECTOR TRAINING	21 New Manager Incubation program
7. Company Reporting Program (CRP)	22 Strategic Talent Management
8 Corruption Risk and Control Workshop (CRC)	23 CFO Refresher Course (online class)2022
9 Complex Problem Solving & Decision Making	24 หลักสูตร CFO 2023
10 ผู้บริหารระดับสูงด้านนวัตกรรมบริการ	25 การจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรรอาคารชุด
11 นักการตลาดสังหาริมทรัพย์มืออาชีพ	26 หลักสูตร A08 (วิเคราะห์ปัจจุบันรู้ทันอนาคต ผ่านงบการเงิน)
12 หลักสูตรการบริหารโครงการสำหรับผู้บริหาร	27 สัมมนาความรู้ทางการเงิน Happy Money “วางแผนเป็นเห็นทางรวย
13 การทำงานเป็นทีม	28 อบรมหลักสูตร บริหารเงินหลังเกษียณ 5 ได้ด้วยเก๋า
14 หลักสูตร Psychology of Leadership + coaching secret + eq secret	29 Economic update ปี2566 /Real estate sector update
15. Thailand Management Day 2022	30 MB_Bulletin_221018_EN /Market Update_ESTAR Townhall

และในปี 2565 บริษัทได้มีการปรับค่าจ้างให้แก่พนักงานที่เห็นควรปรับระดับ/ตำแหน่งงาน เพื่อให้เหมาะสมกับความสามารถและปริมาณงานที่รับผิดชอบ นอกเหนือจากการปรับค่าจ้างประจำปีสำหรับกลุ่มพนักงานที่มีผลงานเฉลี่ย 3 ปีสูงกว่ามาตรฐานรวมจำนวน 28 คน นอกจากนี้สวัสดิการเพื่อสร้างแรงจูงใจในการทำงานของพนักงานในระยะยาวผ่าน โครงการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และรางวัลเกษียณอายุ

ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม

บุคลากรทุกระดับต้องมีความมุ่งมั่น มีจิตสำนึกที่ดี และมีความรับผิดชอบร่วมกันต่อบริษัท ที่จะดำเนินการให้บรรลุวัตถุประสงค์ ภายใต้นโยบายและระบบการบริหารจัดการด้านสุขภาพอนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อมของบริษัท โดยต้องยึดถือและปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด ตามนโยบาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และแนวทางปฏิบัติที่ได้กำหนดไว้ในเรื่องดังกล่าวให้เกิดการพัฒนาอย่างยั่งยืน และมีการปรับปรุงผลการดำเนินงานด้านสุขภาพอนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง และดำรงอยู่ถาวรเป็นวัฒนธรรมองค์กรที่ติดลบไป บริษัทจะกระทำทุกวิถีทางเชิงผู้ดำเนินการที่ดี เพื่อให้มั่นใจว่าจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบด้านสุขภาพ อนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อมต่อพนักงานและทรัพย์สินของบริษัท ผู้รับเหมา สาธารณชน และระบบนิเวศน์ที่เกี่ยวข้อง

เพื่อให้บรรลุเจตจำนงดังกล่าว บริษัทจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- มุ่งมั่นให้ผู้บริหารให้ความสำคัญสูงสุดในการดำเนินงานที่ถูกหลักเกณฑ์ด้านสุขภาพอนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อม
- มุ่งมั่นให้กิจกรรมและการดำเนินการต่างๆของบริษัทสอดคล้อง หรือมีมาตรฐานสูงกว่าข้อกำหนดกฎหมาย และข้อบังคับอื่นๆ ด้านสุขภาพอนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อม
- มุ่งมั่นให้เกิดการสำรวจ วิเคราะห์ และควบคุม อันตรายทั้งหมดที่อาจเกิดจากกิจกรรมต่างๆของบริษัท โดยประสานระบบการจัดการด้านสุขภาพอนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อม

- มุ่งมั่นให้พนักงานได้รับการฝึกฝนอบรม และพัฒนาจิตสำนึกด้านสุขภาพอนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อม
- จัดให้มีสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ปลอดภัย ตลอดจนส่งเสริมให้มีการปฏิบัติงานอย่างปลอดภัย และการมีส่วนร่วมจากพนักงานทุกคนในการป้องกันและรายงานอุบัติเหตุ อุบัติการณ์ สภาพการปฏิบัติงาน และสถานะที่ไม่ปลอดภัย
- ป้องกันให้เกิดโรคจากการทำงาน และส่งเสริมให้พนักงานมีสุขภาพอนามัยที่ดี
- ปรับปรุงผลการดำเนินงานด้านสุขภาพอนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อม อย่างต่อเนื่อง โดยการศึกษาข้อบกพร่องต่างๆ ที่มิในการดำเนินการตั้งแต่แรกเริ่ม การสืบสวนอุบัติเหตุ อุบัติการณ์ การวิเคราะห์หาสาเหตุที่แท้จริง และการดำเนินการแก้ไข
- มุ่งมั่นในกิจกรรมต่างๆของบริษัทพัฒนาแบบยั่งยืน โดยใช้ทรัพยากรธรรมชาติและผลผลิตของเสียน้อยที่สุด
- คัดเลือกผู้ร่วมค้าและผู้ร่วมทุนที่ยึดหลักการปฏิบัติด้านสุขภาพอนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อมที่สอดคล้องกับบริษัท
- เผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับเป้าหมายและผลการดำเนินการในเรื่องสุขภาพอนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อมต่อสาธารณชน

บริษัทประกอบธุรกิจ โดยคำนึงถึงประเด็นด้านความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในสภาพแวดล้อมการทำงานเป็นอันดับแรก โดยบริษัทได้นำระบบจัดการด้านอาชีวอนามัยระดับมาตรฐานสากลและประเทศ มาประยุกต์ใช้จนเกิดเป็นนโยบายด้านสุขภาพอนามัย ความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อม กลุ่มบริษัทยังได้กำหนดให้มีข้อบังคับและคู่มือว่าด้วยความปลอดภัยในการทำงานไว้ประจำในหน่วยงานภายในพื้นที่โครงการ ทั้งนี้ เพื่อให้พนักงานทุกระดับได้ยึดถือเป็นแนวปฏิบัติตาม ตลอดจนหมั่นยกระดับการปรับปรุงแนวปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทได้ส่งเสริมการตระหนักรู้ที่ดีแก่ผู้มีส่วนได้เสีย โดยกำหนดให้มีการแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงานเพื่อคอยดูแลความปลอดภัยในการทำงานของพนักงาน รวมไปถึงการจัดการฝึกอบรมแก่พนักงานหรือพนักงานก่อสร้างใหม่โดยการให้ความรู้ด้านความปลอดภัย กฎระเบียบ และขั้นตอนในการปฏิบัติตนขณะทำงานในพื้นที่ก่อสร้าง

ทั้งนี้ บริษัทได้จัดทำและกำหนดให้มีการซ้อมแผนเพื่อรับมือป้องกันอุบัติเหตุและแผนการรับมือการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 อย่างสม่ำเสมอ เพื่อดูแลรักษาความปลอดภัยแก่ชีวิตพนักงานและทรัพย์สินของบริษัท พร้อมทั้งลดอัตราการเกิดอุบัติเหตุ การเจ็บป่วย และการบาดเจ็บอันเกิดจากสภาพแวดล้อมการทำงานที่ไม่เหมาะสมให้มากที่สุด ซึ่งจากการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติอย่างเคร่งครัด ส่งผลให้ในปีที่ผ่านมาไม่มีการเกิดอุบัติเหตุจนถึงขั้นเสียชีวิต

3.4.2.2 การปฏิบัติต่อลูกค้าและผู้บริโภค

สุขภาพอนามัยและความปลอดภัยของผู้บริโภค

กลุ่มบริษัทแสดงความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค ด้วยการมุ่งมั่นที่จะพัฒนาและส่งมอบที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพภายใต้สังคมและสิ่งแวดล้อมที่ดี ตลอดจนตอบสนองต่อความต้องการและความพึงพอใจของลูกค้าให้มากที่สุด โดยคำนึงถึงการใช้ทรัพยากร ดินทุน วัสดุ บุคลากร เครื่องจักรอุปกรณ์ เทคโนโลยี เวลา และวิธีการอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลอย่างมากที่สุด กลุ่มบริษัทใส่ใจการศึกษาออกแบบทุกรายละเอียดโดยคำนึงถึงโจทย์ความต้องการของลูกค้า พฤติกรรมผู้บริโภค ความปลอดภัย รวมไปถึงความเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม จนกลั่นกรองออกมาเป็นโครงการที่มีจุดเด่นในเรื่องภาพลักษณ์และประโยชน์ใช้สอย ยกตัวอย่างเช่นการออกแบบโครงการในช่วงวิกฤตการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ซึ่งบริษัทได้มีการมุ่งเน้นการนำเอาฟังก์ชัน “ไร้การสัมผัส (Touchless)” อาทิ เทคโนโลยีจดจำโดยใบหน้า (Face Scan) ได้มีการออกแบบส่วนกลางให้มีความหลากหลาย ใช้ได้หลายฟังก์ชัน อาทิ Working POD พื้นที่ทำงานส่วนตัว หรือ กลุ่มขนาดเล็ก สามารถแยกใช้กระจายได้หลายกลุ่ม เพื่อลดความแออัด มาประยุกต์ใช้กับตัวอาคารของโครงการคอนโดมิเนียม High – Rise, Low - Rise เพื่อลดการสัมผัส, ความแออัด ตลอดจนนำเครื่องกรองอากาศคุณภาพสูงมาติดตั้ง เพื่อคุณภาพอากาศที่ดี ควบคู่ไปกับการเปิดโอกาสให้ลูกค้าเป็นผู้ออกแบบพื้นที่สำหรับการ Work From Home ซึ่งได้รับการให้ความสนใจเป็นอย่างมากในยุค New Normal ยิ่งไปกว่านั้น กลุ่มบริษัทยังพร้อมมอบประสบการณ์บริการที่ดี โดยได้กำหนดช่องทางการสื่อสารแก่ลูกค้าเพื่อให้คำแนะนำและ

ช่วยเหลือด้านการอยู่อาศัย การบริการ และการฝากขายหรือเช่าที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทได้ทำการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าต่อคุณภาพสินค้าและการให้บริการตั้งแต่ประสบการณ์แรกที่ลูกค้าเข้าเยี่ยมชมโครงการ จนกระทั่งตัดสินใจซื้อโครงการ รวมถึงการแก้ไขปัญหาภายหลังจากการเข้าอยู่ โดยสามารถวัดผลความพึงพอใจของลูกค้าในปีที่ผ่านมาอยู่ในระดับ 4.24 จากคะแนนเต็ม 5 ซึ่งอยู่ในระดับ “ดีมาก” ซึ่งบริษัทจะนำผลคะแนนมาประมวลผลและวิเคราะห์โดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ในการพัฒนาปรับปรุงคุณภาพสินค้าและบริการอย่างต่อเนื่อง และเพื่อให้แน่ใจว่าลูกค้าปัจจุบันและลูกค้าในอนาคตจะได้รับประสบการณ์ที่ดีจากสินค้าและบริการของกลุ่มบริษัท

3.4.2.3 การปฏิบัติต่อชุมชนและสังคม

กลุ่มบริษัทเชื่อมั่นว่าการที่ธุรกิจจะเติบโตได้อย่างยั่งยืนในระยะยาวจำเป็นต้องอาศัยการสนับสนุนจากสังคม ด้วยเหตุนี้ กลุ่มบริษัทจึงแสดงความรับผิดชอบด้วยการตอบแทนกลับคืนสู่สังคมอย่างเสมอมา โดยปลูกฝังให้พนักงานของกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตนเป็นจิตอาสาเพื่อสนับสนุนกิจกรรมสาธารณประโยชน์ร่วมกับชุมชน โดยให้ความสำคัญกับโครงการช่วยเหลือสังคมใน 3 ด้านหลัก ได้แก่ ด้านการศึกษา ด้านอาชีวอนามัยและความเป็นอยู่ที่ดี และด้านสิ่งแวดล้อม โดยแบ่งออกเป็นโครงการเพื่อสังคมที่โดดเด่น ดังนี้

1. โครงการช่วยเหลือชุมชนช่วงสถานการณ์โรคโควิด 19 : ด้วยการส่งมอบสิ่งจำเป็นในช่วงวิกฤตการแพร่ระบาดแก่ประชาชนและชุมชนโดยรอบพื้นที่โครงการ ซึ่งมีส่วนช่วยเหลือชุมชนโดยนำเครื่องวัดอุณหภูมิแบบฝ่ามือ, หน้ากากอนามัย แอลกอฮอล์สเปรย์ มอบให้แก่ชุมชน 200 ครัวเรือน และได้มีการโยนลูกบอลฮีโร่ลงแหล่งน้ำคลองสำหรับด้านข้างโรงเรียนณัฏฐวิทยาเพื่อฟื้นฟูสภาพน้ำเน่าเสีย ซึ่งตั้งอยู่ในชุมชนที่โครงการอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมกันพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืน รวมถึง ได้ร่วมกับ เทศบาลตำบลพลตา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง จัดกิจกรรม “จิตอาสาพัฒนาท้องถิ่นไทย” เก็บขยะชายหาด ปลูกต้นกล้าทองอุไร ณ บริเวณพื้นที่หาดปลาเพื่อส่งเสริมให้เป็นสถานที่ที่นักท่องเที่ยวเดินทางมาพักผ่อน และยังสร้างสุขอนามัยที่ดีต่อคนในชุมชน
2. โครงการพัฒนาชุมชนและสิ่งแวดล้อม: บริษัทได้เป็นส่วนหนึ่งในการร่วมพัฒนาชุมชน และสิ่งแวดล้อมบริเวณโดยรอบที่โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทตั้งอยู่ อาทิ การปรับปรุงภูมิทัศน์ถนน และซอย เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีต่อสังคมและชุมชนโดยรอบ

ก) ตารางสรุปงบการเงินรวม

งบแสดงฐานะการเงิน	2565		2564		2563	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	278.53	4.35	312.17	4.62	362.56	5.03
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	23.32	0.36	50.82	0.75	325.58	4.52
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	7.58	0.12	8.41	0.12	10.89	0.15
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	2,597.96	40.53	2,831.37	41.93	3,020.34	41.93
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	27.41	0.43	36.99	0.55	12.08	0.17
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	54.35	0.85	68.74	1.02	136.23	1.89
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	10.84	0.17	31.88	0.47	15.67	0.22
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,999.99	46.81	3,340.38	49.46	3,883.35	53.91
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	19.73	0.31	21.77	0.32	23.61	0.33
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,454.09	22.68	922.53	13.66	883.75	12.27
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	421.41	6.57	413.91	6.13	430.16	5.97
สินทรัพย์สิทธิการใช้	26.09	0.41	31.73	0.47	37.64	0.52
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	5.55	0.09	7.22	0.11	10.48	0.15
สินทรัพย์ถาวรอื่นที่ได้รับการดัดบัญชี	35.50	0.55	34.92	0.52	33.52	0.47
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	1,387.21	21.64	1,922.50	28.47	1,794.99	24.92
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	60.40	0.94	58.37	0.86	106.00	1.47
รวมสินทรัพย์	6,409.97	100.00	6,753.33	100.00	7,203.50	100.00

ข) ตารางสรุปงบการเงินรวม (ต่อ)

งบแสดงฐานะการเงิน	2565		2564		2563	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	52.35	0.82	60.69	0.90	42.56	0.59
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	107.52	1.68	441.83	6.54	226.92	3.15
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5.53	0.09	5.29	0.08	7.09	0.10
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	129.68	2.02	121.86	1.80	279.40	3.88
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	118.45	1.85	93.30	1.38	120.88	1.68
ภาษีเงินได้คืนบุคคลค้างจ่าย	8.93	0.14	1.68	0.02	53.33	0.74
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	68.55	1.07	71.18	1.06	64.10	0.89
รวมหนี้สินหมุนเวียน	491.01	7.67	795.83	11.78	794.28	11.03
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	854.00	13.32	952.72	14.11	1,347.20	18.70
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21.73	0.34	27.26	0.40	31.39	0.44
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	39.35	0.61	32.66	0.48	29.86	0.41
เงินประกันงานก่อสร้าง	20.34	0.32	14.41	0.21	32.01	0.44
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	2.11	0.03	2.53	0.04	2.86	0.04
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	15.37	0.24	18.74	0.28	32.34	0.45
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	30.85	0.48	25.07	0.38	18.02	0.25
รวมหนี้สิน	1,474.76	23.01	1,869.22	27.68	2,287.96	31.76
ทุนจดทะเบียน	5,172.25	80.69	5,172.25	76.59	5,172.25	71.80
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	5,022.25	78.35	5,022.25	74.37	5,022.25	69.72
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(429.26)	(6.70)	(429.26)	(6.36)	(429.26)	(5.96)
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	0.98	0.02	0.98	0.01	0.98	0.01
สำรองตามกฎหมาย	84.20	1.31	81.60	1.21	80.00	1.11
กำไร (ขาดทุน) สะสม	71.20	1.11	22.65	0.34	52.83	0.73
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	74.13	1.16	74.13	1.10	74.13	1.03
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	111.71	1.74	111.76	1.65	114.61	1.59
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,935.21	76.99	4,884.11	72.32	4,915.54	68.24
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,409.97	100.00	6,753.33	100.00	7,203.50	100.00

ข) ตารางสรุปงบการเงินรวม (ต่อ)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	2565		2564		2563	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,706.48	93.74	1,182.47	89.15	2,562.15	95.61
รายได้ค่าบริการ	52.96	2.91	32.25	2.43	43.41	1.62
รายได้ค่าเช่า	37.23	2.05	38.90	2.93	40.56	1.51
รายได้อื่น	23.74	1.30	72.76	5.49	33.79	1.26
รวมรายได้	1,820.41	100.00	1,326.38	100.00	2,679.91	100.00
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	1,221.81	67.12	860.39	64.87	1,735.75	64.77
ต้นทุนค่าบริการ	28.92	1.59	27.07	2.04	32.63	1.22
ต้นทุนค่าเช่า	29.95	1.64	29.54	2.23	29.15	1.09
รวมต้นทุน	1,280.68	70.35	917.00	69.14	1,797.53	67.07
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	539.73	29.65	409.38	30.86	882.38	32.93
ค่าใช้จ่าย						
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	213.53	11.72	135.16	10.19	243.46	9.08
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	244.92	13.45	244.88	18.46	277.63	10.36
ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	-	-	-	-	101.20	3.78
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	(5.52)	(0.30)	(16.68)	(1.26)	(14.56)	(0.54)
รวมค่าใช้จ่าย	452.93	24.88	363.36	27.39	607.73	22.68
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	86.80	4.77	46.02	3.47	274.65	10.25
ต้นทุนทางการเงิน	(11.50)	(0.63)	(17.86)	(1.35)	(11.30)	(0.42)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	75.30	4.14	28.16	2.12	263.35	9.83
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(24.20)	(1.33)	(9.37)	(0.70)	(71.84)	(2.68)
กำไรสำหรับปี	51.10	2.81	18.79	1.42	191.51	7.15
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:						
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนภายหลัง						
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	-	-	-	3.31	0.13
- สุทธิจากภาษีเงินได้	-	-	-	-	(0.83)	(0.03)
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
- สุทธิจากภาษีเงินได้	-	-	-	-	2.48	0.10
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	51.10	2.81	18.79	1.42	193.99	7.24
การแบ่งปันกำไรขาดทุน						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	51.15	2.81	21.64	1.63	188.52	7.04
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(0.05)	-	(2.85)	(0.21)	2.99	0.11
	51.10	2.81	18.79	1.42	191.51	7.15
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	51.15	2.81	21.64	1.63	191.00	7.13
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(0.05)	-	(2.85)	(0.21)	2.99	0.11
	51.10	2.81	18.79	1.42	193.99	7.24
กำไรต่อหุ้น						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	0.010		0.004		0.038	

ข) ตารางสรุปงบการเงินรวม (ต่อ)

งบกระแสเงินสด	2565 ล้านบาท	2564 ล้านบาท	2563 ล้านบาท
-			
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	413.63	75.42	559.01
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมลงทุน	(7.65)	111.63	469.18
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน	(439.62)	(237.44)	(767.35)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(33.65)	(50.39)	260.84

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่สะท้อนถึงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย

รายการ		งบการเงินรวม		
		2565	2564	2563
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	6.11	4.20	4.89
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.63	0.47	0.88
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	0.64	0.09	0.39
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	224.78	129.87	269.43
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	2	3	1
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(รอบ)	0.46	0.30	0.49
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	781	1,187	734
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	22.66	17.76	30.23
ระยะเวลารับหนี้	(วัน)	16	20	12
Cash Cycle	(วัน)	767	1,169	724
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหักภาษี				
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	28.72	26.85	32.07
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	4.83	3.67	10.38
อัตรากำไรอื่นๆ	ร้อยละ	1.30	5.49	1.26
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	ร้อยละ	476.48	163.92	203.54
อัตรากำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่)	ร้อยละ	2.81	1.63	7.03
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	2.81	1.42	7.15
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	1.04	0.38	4.07
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	0.78	0.27	2.56
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	6.23	6.25	17.28
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.28	0.19	0.36
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.30	0.38	0.47
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	1.86	0.89	3.58
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	(เท่า)	0.39	0.06	0.18
อัตราการจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ	98.19	-	20.93
ข้อมูลต่อหุ้น				
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	(บาท)	0.96	0.95	0.96
กำไรสุทธิต่อหุ้น	(บาท)	0.010	0.004	0.038
เงินปันผลต่อหุ้น	(บาท)	0.010	-	0.010

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ก) ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมของการดำเนินงาน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม จำนวน 1,820.41 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 1,280.68 ล้านบาท กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 86.80 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้ จำนวน 51.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 32.31 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 171.95 จากปี 2564 ที่มีกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้ จำนวน 18.79 ล้านบาท ภาพรวมผลการดำเนินงานมีดังนี้

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นรายได้หลักของบริษัท จำนวน 1,706.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 93.74 ของรายได้รวม ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,221.81 ล้านบาท มีกำไรขั้นต้นจำนวน 484.67 ล้านบาท

- รายได้ค่าบริการ จำนวน 52.96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.91 ของรายได้รวม ต้นทุนค่าบริการจำนวน 28.92 ล้านบาท มีกำไรขั้นต้นจำนวน 24.04 ล้านบาท

- รายได้ค่าเช่า จำนวน 37.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.05 ของรายได้รวม ต้นทุนค่าเช่าจำนวน 29.95 ล้านบาท มีกำไรขั้นต้นจำนวน 7.28 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2565 บริษัทเปิดขายโครงการเพิ่มขึ้น 4 โครงการ แบ่งเป็น โครงการในกรุงเทพ 3 โครงการ ได้แก่ โครงการอาคารชุดคันทารา มายเชน พร้อมพงษ์ โครงการอาคารชุดคันทารา มายเชน รัชดา-ห้วยขวาง และ โครงการอาคารชุดคันทารา มายเคน โฟร์นิมิตร และในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง 1 โครงการ ได้แก่ โครงการบ้านจัดสรร เสร้า พรีเม่า บูรพาพัฒนา – สุขุมวิท และปิดการขายจำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการอาคารชุดคันทารา ทรีเฮาส์ สุขุมวิท 42

- ปี 2565 ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายจำนวน 213.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 78.37 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 57.98 ส่วนใหญ่เกิดจากค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

- ปี 2565 ค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 244.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 0.04 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.02 ซึ่งไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่สำหรับการดำเนินงาน อย่างไรก็ตาม บริษัทมีมาตรการควบคุมค่าใช้จ่ายคงที่ทั้งในส่วนของการจ่ายพนักงาน และค่าใช้จ่ายสำนักงาน เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุดกับบริษัท

- ปี 2565 บริษัทมีกำไรจากการกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าจำนวน 5.52 ล้านบาท เนื่องจากมูลค่าที่ดินของบริษัทบางแปลงสูงกว่าราคาตามบัญชี ดังนั้นเพื่อให้สะท้อนถึงราคาที่เป็นปัจจุบัน บริษัทจึงกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินที่เคยรับรู้ผลขาดทุนในอดีต

บริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 961.52 ล้านบาท (ประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 107.52 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 854.00 ล้านบาท) ลดลงจากปี 2564 จำนวน 433.03 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทชำระหนี้เงินกู้เพื่อปลดปล่อยโครงการต่างๆ อย่างต่อเนื่อง สุทธิจากเงินกู้ยืมเพื่อการก่อสร้างในระหว่างปี โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีวงเงินเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนรวม 1,060 ล้านบาท และวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาสินเชื่อกับธนาคารที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนรวม 1,845 ล้านบาท และ ณ สิ้นปี 2565 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.31 : 1

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้หลัก มาจาก 3 ส่วนงาน คือ รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า ธุรกิจสนามกอล์ฟและบริการ รวมรายได้ จำนวน 1,796.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 543.05 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.32 รายได้ทั้ง 3 ส่วนงาน สรุปได้ดังนี้

- รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายปี 2565 จำนวน 1,706.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 93.74 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 524.01 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.31 เนื่องจากในเดือนมิถุนายน 2565 ที่ผ่านมา บริษัทเริ่มรับรู้รายได้จากการขายโครงการอาคารชุดควีนทারা ภูม สุโขวิท 39 ซึ่งเป็นโครงการที่มีมูลค่าสูง รวมทั้งโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุดอื่นๆ ในกรุงเทพฯ ได้รับผลตอบแทนที่ดีจากลูกค้าทั้งไทยและต่างชาติ หลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 เริ่มคลี่คลาย โดยร้อยละเดียวของการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการในกรุงเทพฯและจังหวัดระยอง แบ่งตามเขตพื้นที่ขายดังนี้

สรุปข้อมูลการขาย แบ่งตามเขตพื้นที่ขาย	2565 (ล้านบาท)			2564 (ล้านบาท)		
	กรุงเทพ	ระยอง	รวม	กรุงเทพ	ระยอง	รวม
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	335.66	428.96	764.62	268.08	344.45	612.53
รายได้จากการขายห้องชุด	941.86	-	941.86	569.94	-	569.94
รวมรายได้	1,277.52	428.96	1,706.48	838.02	344.45	1,182.47

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมียอดขายอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทในปี 2565 เพื่อรับรู้รายได้ในอนาคตเป็นจำนวนเงิน 1,281.81 ล้านบาท

- รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าปี 2565 จำนวน 37.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.05 ของรายได้รวม ซึ่งลดลงจากปี 2564 จำนวน 1.67 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.29 เนื่องจากมีลูกค้าบางกลุ่มครบกำหนดสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการวางแผนเพื่อขยายฐานกลุ่มลูกค้าเพิ่มขึ้น เพื่อสร้างรายได้ในระยะยาว

- รายได้จากธุรกิจสนามกอล์ฟและบริการปี 2565 จำนวน 52.96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.91 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 20.71 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 64.22 เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของของโควิด-19 เริ่มคลี่คลาย ทำให้มีลูกค้าทั้งไทยและต่างชาติกลับเข้ามาใช้บริการเพิ่มขึ้น

ต้นทุนขาย ต้นทุนค่าเช่าและต้นทุนค่าบริการ

ในปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อย มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนการให้เช่าและต้นทุนบริการจำนวน 1,280.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 363.68 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.66 สรุปได้ดังนี้

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,221.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 361.42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.01 ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยสัดส่วนของต้นทุนขายในปี 2565 คิดเป็นร้อยละ 71.60 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลงจากปี 2564 ที่คิดเป็นร้อยละ 72.76 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ มีสาเหตุหลักจากการควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการปัจจุบันได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

ต้นทุนค่าเช่า จำนวน 29.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 0.41 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.39 ซึ่งเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากการซ่อมแซมบ้านและอพาร์ทเมนต์ให้พร้อมใช้งานเพื่อรองรับลูกค้าในอนาคต ในขณะที่ ต้นทุนบริการ จำนวน 28.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 1.85 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.83 ซึ่งเพิ่มขึ้นด้วยสัดส่วนที่ต่ำกว่าสัดส่วนรายได้ที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทมีค่าใช้จ่ายคงที่ที่ไม่ผันแปรตามรายได้ เช่น ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าจ้างบริการตามสัญญา ค่าเสื่อมราคา เป็นต้น ซึ่งบริษัทได้มีการควบคุมและบริหารจัดการค่าใช้จ่ายเหล่านี้ให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุดกับบริษัท

รายได้อื่น

รายได้อื่นในปี 2565 จำนวน 23.79 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 49.02 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 67.37 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของการรับรู้รายได้เงินประกันจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาของลูกค้า

ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย

ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายในปี 2565 จำนวน 213.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 78.37 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 57.98 ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจาก ค่าขนส่ง ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น อีกทั้งยังมีค่าใช้จ่ายเพื่อสนับสนุนการโอนกรรมสิทธิ์เพื่อก่อให้เกิดรายได้ และช่วยเหลือลูกค้าอีกด้วย นอกจากนี้ ในปี 2565 บริษัทมีการจัดทำโฆษณาประชาสัมพันธ์เพิ่มเติมสำหรับโครงการที่เปิดขายใหม่ ซึ่งในปัจจุบันได้เน้นการทำสื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ในช่องทางใหม่ๆ เพื่อให้เข้าถึงและครอบคลุมผู้บริโภคมากขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2565 จำนวน 244.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 0.04 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.02 ซึ่งไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่สำหรับการดำเนินงาน อย่างไรก็ตาม บริษัทมีมาตรการควบคุมค่าใช้จ่ายคงที่ทั้งในส่วนของการจ่ายพนักงาน และค่าใช้จ่าสำนักงาน เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุดกับบริษัท

ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินปี 2565 จำนวน 11.50 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์เพื่อใช้ดำเนินงาน ลดลงจากปี 2564 จำนวน 6.36 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 35.61 เนื่องจากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในระหว่างปี โดยเฉพาะโครงการอาคารชุดในกรุงเทพ ส่วนดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ใช้ในการดำเนินโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างได้บันทึกเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 36.60 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 1.63 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.66 เนื่องจากมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้นในปีทั้งกรุงเทพและระยอง

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2565 มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 24.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 14.83 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 158.27 เนื่องจากในปี 2565 บริษัทมีผลกำไรทางภาษีเพิ่มขึ้นจากปี 2564

กำไรสุทธิ

บริษัทและบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิรวมส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทในปี 2565 จำนวน 51.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 29.51 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 136.37 ด้วยเหตุผลตามที่กล่าวมาข้างต้น

ข) ฐานะการเงิน

ส่วนประกอบของสินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวม จำนวน 6,409.97 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 343.36 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.08 ส่วนใหญ่เกิดจากสินทรัพย์หมุนเวียนลดลง 340.39 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการลดลงของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือเป็นหลัก โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์ที่สำคัญ มีดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 รวมจำนวน 301.85 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 61.14 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.84 จากการดำเนินงานและลงทุนตามปกติของบริษัท

- ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 2,597.96 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 233.41 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.24 มีสาเหตุหลักมาจากในปี 2565 บริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอาคารชุด และโครงการบ้านจัดสรรอย่างต่อเนื่อง โดยมีโครงการอาคารชุดคันทารา ตรีเฝ้าส์ สุขุมวิท 42 โครงการบ้านจัดสรรเอสทารา เซเวน พัฒนากร 20 โครงการอาคารชุดคันทารา อาแท้ สุขุมวิท 52 และโครงการอาคารชุดคันทารา ภูม สุขุมวิท 39 ซึ่งเป็นโครงการใหม่ที่มีเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2565 เป็นหลัก

- เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 27.41 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 9.58 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 25.90 มีสาเหตุหลักจากการก่อสร้างโครงการอาคารชุดควินทารา ภูม สุภูมิ 39 แล้วเสร็จ และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์แล้วในปี 2565

- ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 54.35 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 14.39 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 20.93 เนื่องจากการรับรู้ค่านายหน้าจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอาคารชุด และโครงการบ้านจัดสรร สุทธิจากค่านายหน้าที่จ่ายเพิ่มขึ้นจากยอดขายใหม่ในระหว่างปี

- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 10.84 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 21.04 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 66.00 มีสาเหตุหลักมาจากการได้รับคืนภาษีจากกรมสรรพากรในปี

- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หักค่าเสื่อมราคาสะสม) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 1,454.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 531.56 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 57.62 มีสาเหตุหลักมาจากการในปี 2565 มีการจัดประเภทที่ดินใหม่ในจังหวัดกรุงเทพ จากที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยมีค่าเสื่อมราคาสำหรับปี 2565 จำนวน 14.17 ล้านบาท และมีการโอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์จำนวน 5.52 ล้านบาท และจากรายการปรับปรุงดังกล่าว ทำให้ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 1,387.21 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 535.29 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 27.84

- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หักค่าเสื่อมราคาสะสม) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 421.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 7.50 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.81 มีสาเหตุหลักจากการก่อสร้างสำนักงานขายสำหรับโครงการอาคารชุดพักอาศัยและบ้านจัดสรร โครงการใหม่ในจังหวัดกรุงเทพและระยอง โดยมีค่าเสื่อมราคาสำหรับปี จำนวน 25.77 ล้านบาท

ส่วนประกอบของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมจำนวน 1,474.76 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 394.46 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21.10 โดยมีหนี้สินหมุนเวียนรวม จำนวน 491.01 ล้านบาท ลดลงจำนวน 304.82 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 38.30 และมีหนี้สินไม่หมุนเวียนรวมจำนวน 983.75 ล้านบาท ลดลงจำนวน 89.64 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.35 ส่วนใหญ่เกิดจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาว โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงหนี้สินที่สำคัญ มีดังนี้

- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 52.35 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 8.34 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13.74 จากการก่อสร้างของโครงการอาคารชุดพักอาศัยควินทารา ภูม สุภูมิ 39 แล้วเสร็จ และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์แล้วในปี 2565 เป็นหลัก

- เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 107.52 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 334.31 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 75.66 เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการกรุงเทพและระยองอย่างต่อเนื่องในปี โดยมีโครงการอาคารชุดควินทารา ภูม สุภูมิ 39 เป็นหลัก และส่งผลให้เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 98.72 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.36

- เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 129.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 7.82 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.42 ส่วนใหญ่เกิดจากเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าโครงการอาคารชุด และโครงการบ้านจัดสรรในกรุงเทพ

- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 118.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 25.15 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.96 จากค่าก่อสร้างโครงการกรุงเทพและบ้านฉาง รวมถึงค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการใหม่ที่เปิดขายในช่วงปลายปี 2565 ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ

- ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 8.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 7.25 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีกำไรสุทธิทางภาษีสำหรับปี 2565 เพิ่มขึ้นจากปี 2564

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 4,935.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 51.10 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.05 จากผลการดำเนินงานปี 2565 โดยแบ่งเป็นกำไรส่วนของผู้ถือหุ้น

ของบริษัท จำนวน 51.15 ล้านบาท และขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย จำนวน 0.05 ล้านบาท

ค) สภาพคล่อง

กระแสเงินสด

ในปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิที่มาจากกิจกรรมดำเนินงาน กิจกรรมลงทุน และกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 33.65 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 16.74 ล้านบาท มีสาเหตุดังนี้

- ในปี 2565 มีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 413.59 ล้านบาท โดยมีรายการปรับปรุงที่ไม่ใช่ตัวเงิน ที่ส่วนใหญ่เกิดจากค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย จำนวน 49.40 ล้านบาท กระแสเงินสดเพิ่มขึ้นจากการก่อสร้างและการโอนขาย บ้านพร้อมที่ดินและโครงการอาคารชุดพักอาศัย ในระหว่างปี 2565 จำนวน 302.75 ล้านบาท และจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 46.67 ล้านบาท ส่งผลให้ในปี 2565 มีกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงานโดยรวมเพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564

- ในปี 2565 มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 7.62 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากในปี 2565 มีเงินรับสุทธิจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนสุทธิในปี จำนวน 27.56 ล้านบาท และเงินสดสุทธิใช้ไปสำหรับซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซื้อที่ดินรอการพัฒนา ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ซื้อที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา และสินทรัพย์สิทธิการใช้ รวมจำนวนสุทธิ 35.23 ล้านบาท

- ในปี 2565 มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 439.62 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากในปี 2565 บริษัทชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาว รวมจำนวน 972.40 ล้านบาท และรับเงินจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาว รวมจำนวน 539.37 ล้านบาท

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 6.11 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 1.91 เท่า สาเหตุหลักมาจากการลดลงของหนี้สินหมุนเวียนที่ร้อยละ 38.30 ที่เกิดจากการทยอยชำระคืนเงินกู้โครงการที่โอนกรรมสิทธิ์ในปี ในขณะที่ สินทรัพย์หมุนเวียนลดลงเพียงร้อยละ 10.19 ซึ่งเกิดจากการลดลงของสินค้าคงเหลือจากการโอนกรรมสิทธิ์ในปี จากอัตราส่วนดังกล่าว แสดงให้เห็นว่าบริษัทยังคงมีความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ระยะสั้น เช่น เจ้าหนี้การค้า และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินได้อย่างคล่องตัว

อัตราส่วนหนี้สินหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 0.46 รอบ เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 0.16 รอบ แสดงให้เห็นว่าบริษัทสามารถขายสินค้าได้เร็วกว่าปี 2564 ซึ่งผันแปรไปตามการโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ในปี 2565 ที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ บริษัทยังมีการก่อสร้างโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหลายโครงการ ซึ่งจะเริ่มมีการรับรู้รายได้ในปีต่อไปอย่างต่อเนื่อง

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร

บริษัทมีกำไรขั้นต้นรวมสำหรับปี 2565 จำนวน 515.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.72 ของมูลค่าขาย เพิ่มขึ้นจำนวน 179.37 ล้านบาท จากปี 2564 ซึ่งมีกำไรขั้นต้นรวมจำนวน 336.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.85 ของมูลค่าขายสุทธิ โดยอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวนร้อยละ 1.87 มีสาเหตุหลักจากอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2565 เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 1.16 ซึ่งเป็นผลมาจากการควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการปัจจุบันได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น และอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจสนามกอล์ฟและบริการในปี 2565 เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 29.34 จากรายได้ที่เพิ่มขึ้นในปี

จากรายได้และอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นในปี 2565 ทำให้บริษัทมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2565 จำนวน 51.10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.81 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจำนวน 32.31 ล้านบาท จากปี 2564 ซึ่งมีกำไรสุทธิรวม 18.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.42 ของรายได้รวม

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น สำหรับปี 2565 เท่ากับร้อยละ 1.04 เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวนร้อยละ 0.66 เนื่องจากกำไรสุทธิสำหรับปี 2565 ที่เพิ่มขึ้นตามที่กล่าวมาข้างต้น

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับร้อยละ 0.78 เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่มีอัตรา 0.27 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิสำหรับปีที่ร้อยละ 171.95 ในขณะที่ สินทรัพย์รวมเฉลี่ยลดลงเพียงร้อยละ 5.69 ซึ่งเป็นผลมาจากรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอาคารชุดและบ้านจัดสรรในปีเป็นหลัก

โครงสร้างเงินทุน

อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 0.31 เท่า ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 0.39 เท่า มีสาเหตุหลักจากหนี้สินรวมลดลงร้อยละ 21.10 จากการชำระคืนเงินกู้ยืมจากการโอนกรรมสิทธิ์ในระหว่างปี ซึ่งแสดงให้เห็นว่า บริษัทยังคงมีความสามารถในการชำระหนี้สินได้ตามปกติ รวมทั้ง บริษัทสามารถดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของเงินทุนที่เหมาะสม และยังคงรักษาอัตราส่วนทางการเงินได้ตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืม

5 ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

5.1 ข้อมูลทั่วไป

ก. ชื่อ ประเภทธุรกิจ ที่ตั้ง โทรศัพท์ โทรสาร จำนวน และชนิดของหุ้นที่จําหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

ชื่อ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรีล เอสเตท จํากัด (มหาชน)
สํานักงานใหญ่	เลขที่ 898 ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ : 0 2263 1010-5 โทรสาร : 0 2263 1009
สํานักงานสาขา	65/14-15 หมู่ 3 ถนนสุขุมวิท ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง 21130 โทรศัพท์ : 0 3860 2500, 0 3860 2511 โทรสาร : 0 3860 2754 Website : www.estarpcl.com E-mail : info@estarpcl.com
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียน	บมจ.0107536000307
ทุนจดทะเบียน	5,172,246,185 บาท (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท)
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	5,022,246,185 บาท

ข. ชื่อ ประเภทธุรกิจ ที่ตั้ง โทรศัพท์ โทรสาร จำนวน และชนิดของหุ้นที่จําหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ

นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จําหน่ายแล้วทั้งหมด

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จํากัด

ดำเนินธุรกิจสนามกอล์ฟ คลับเฮาส์ กีฬา และห้องประชุมสัมมนา และจัดเลี้ยง ในนาม สนามกอล์ฟ อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี คลับ แอนด์ รีสอร์ท ซึ่งตั้งอยู่ที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

สถานที่ตั้ง	241/5 หมู่ 3 ตำบลพลา อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง 21130 โทรศัพท์ : 0 3863 0410-3 โทรสาร : 0 3863 0418 Website : www.easternstargolfcourse.com E-mail : info@easternstargolfcourse.com
-------------	--

ประเภทธุรกิจ	สนามกอล์ฟ
เลขทะเบียน	0105532086493
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	500,000,000 บาท (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท)
สัดส่วนการลงทุน	ร้อยละ 81.30

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซน นิวเวลด์ จำกัด

ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

สถานที่ตั้ง 65/14-15 หมู่ 3 ถนนสุขุมวิท ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง 21130
โทรศัพท์ : 0 3860 2500
โทรสาร : 0 3860 2754
ประเภทธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ยังไม่ได้ประกอบธุรกิจเชิงพาณิชย์)
เลขทะเบียน 0105533137636
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 160,000,000 บาท (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท)
สัดส่วนการลงทุน ร้อยละ 60

ค. ชื่อ สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ ประเภทธุรกิจ โทรศัพท์ โทรสาร ของบุคคลอ้างอิงอื่น ๆ

นายทะเบียน บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
สถานที่ตั้ง เลขที่ 93 ชั้น 14 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง
กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ : 0 2009 9000
โทรสาร : 0 2009 9991
Website : <http://www.set.or.th/tsd>
E-mail : www.set.or.th/contactcenter

ผู้สอบบัญชี นางกึ่งกาญจน์ อัครวงษ์สถัญญ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4496
สถานที่ตั้ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
เลขที่ 193/136-137 ชั้น 33 อาคารเลครัชดา ออฟฟิศคอมเพล็กซ์ ถนนรัชดาภิเษก
แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ : 0 2264 9090
โทรสาร: 0 2264 0789

5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

ในปี 2565 บริษัทไม่มีข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย

ในปี 2565 บริษัทไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายอันมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท อย่างมีนัยสำคัญ

6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัท ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี อันเป็นปัจจัยหลักที่จะส่งเสริมให้บริษัทมีระบบการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งเป็นพื้นฐานต่อความสำเร็จและการเติบโตของบริษัทอย่างยั่งยืน คณะกรรมการบริษัทจึงได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการขึ้น โดยครอบคลุมหลักสำคัญ ดังนี้

- การปฏิบัติอย่างเสมอภาค และเป็นที่เชื่อถือต่อผู้มีส่วนได้เสีย คณะกรรมการบริษัทมีความมุ่งมั่นในการปฏิบัติหน้าที่ของตนอย่างเต็มความสามารถเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อองค์กร โดยแสดงออกถึงภาวะผู้นำและสามารถควบคุมการดำเนินงานของฝ่ายจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล และดูแลมิให้เกิดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- บริษัทกำหนดแนวทางจรรยาบรรณเพื่อให้กรรมการและพนักงานถือปฏิบัติ
- การดำเนินงานด้วยความโปร่งใส สามารถตรวจสอบโดยจัดให้มีระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายในเพื่อจัดการกับความเสี่ยง โดยมี บริษัท ออนเนอร์ ออดิท แอนด์ แอดไวซอรี จำกัด เป็นผู้ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทให้ปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบภายใน เพื่อกำกับดูแลการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ บริษัทยึดมั่นต่อผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายตั้งแต่ ผู้ถือหุ้น เจ้าหนี้ พนักงาน ลูกค้า คู่ค้า หน่วยงานของรัฐ คู่แข่ง ชุมชนสาธารณะ โดยไม่มุ่งหวังกำไรเพียงอย่างเดียว บริษัทได้เขียนนโยบายการกำกับดูแลกิจการเป็นลายลักษณ์อักษร และประกาศเป็นนโยบายที่สำคัญให้แก่ คณะกรรมการ ฝ่ายจัดการ และพนักงานทุกคน ทุกระดับ ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 13 มกราคม 2546 เป็นต้นมา ซึ่งทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องสามารถศึกษาและตรวจสอบได้จากเว็บไซต์ของบริษัท

ระดับความเข้าใจและการนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีไปปรับใช้

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของหลักการกำกับกิจการที่ดี จึงได้มีนโยบายการเปิดเผยข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้องกับบริษัททั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลทางการเงินตามข้อกำหนดของสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อย่างถูกต้องครบถ้วนทันเวลา โปร่งใส อีกทั้ง ได้ปฏิบัติตามหลักกิจการที่ดีตามเกณฑ์การสำรวจโครงการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนอย่างต่อเนื่อง ยกเว้น นโยบายบางประการที่บริษัทได้ดำเนินการในแนวทางอื่นต่างจากหลักเกณฑ์ที่กำหนด ซึ่งพิจารณาโดยคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับความเหมาะสมผล และสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมภายใต้การดำเนินธุรกิจ เพื่อให้บรรลุเป้าหมาย วัตถุประสงค์ของบริษัทและคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น โดยในปี 2565 มีเรื่องที่ยังไม่ได้ปฏิบัติตามหลักการกำกับกิจการที่ดี รวมถึง เหตุผลที่ยังไม่ได้ปฏิบัติ ดังนี้

เรื่องที่ยังไม่ได้ปฏิบัติ	เหตุผล
บริษัทไม่ได้กำหนดวิธีการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการ โดยการลงคะแนนเสียงแบบสะสม (Cumulative Voting)	เนื่องจากข้อบังคับของบริษัทกำหนดให้ใช้วิธีการลงคะแนนเสียงแบบหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง (One Share One Vote) และ การใช้วิธีการลงคะแนนเสียงแบบสะสมอาจทำให้ตัวแทนที่ได้รับเลือกมีคุณสมบัติไม่สอดคล้องกับนโยบายการสรรหาคณะกรรมการเพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ของบริษัท รวมถึง อาจนำไปสู่การขัดแย้งแนวทางการบริหารงานของกรรมการที่ทำเพื่อผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นเพียงกลุ่มเดียว
บริษัทไม่ได้จัดทำรายงานการพัฒนาที่ยั่งยืนแยกต่างหาก ตามกรอบ Global Reporting Initiative (GRI)	เนื่องจากบริษัทได้จัดทำรายงานความรับผิดชอบต่อสังคมไว้เป็นหัวข้อหนึ่งในรายงานประจำปี ตามเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว

บริษัทมีกรรมการอิสระในคณะกรรมการ ที่ดำรงตำแหน่งกรรมการเกิน 9 ปี	เนื่องจากคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน คำนึงถึงความรู้ความสามารถและประสบการณ์ทางธุรกิจของกรรมการอิสระ อีกทั้ง ความสามารถในการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการอิสระ และอิสระในการแสดง ความคิดเห็น จึงเห็นควรอนุโลมให้กรรมการอิสระดำรงตำแหน่งเกิน 9 ปี ซึ่งกรรมการ อิสระแต่ละท่านได้พิสูจน์ให้เห็นแล้วว่าได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความอิสระอย่างแท้จริง และที่ผ่านมาไม่มีผลประโยชน์ขัดแย้ง และไม่มีส่วนได้เสียในการดำเนินกิจการของ บริษัท
คณะกรรมการพิจารณาแต่งตั้ง CG Committee (ระดับกรรมการ)	บริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้สอบทานการปฏิบัติตาม จริยธรรมจรรยาบรรณผู้บริหาร และบรรษัทภิบาล โดยกำหนดไว้ในอำนาจหน้าที่ของ คณะกรรมการตรวจสอบ

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท จะพิจารณาทบทวนเรื่องที่ยังไม่สามารถปฏิบัติได้ตามหลักการกำกับกิจการที่ดี และ
ได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติในคู่มือหลักการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจที่เกี่ยวข้องในด้านต่างๆ ไว้อย่างชัดเจน
สามารถดาวน์โหลดได้ที่ www.estarpcl.com และบริษัทได้ดำเนินการอย่างเคร่งครัด โดยสรุป 5 หมวด ดังนี้

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทให้ความสำคัญกับการดำรงสิทธิและส่งเสริมการใช้สิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้นในฐานะนักลงทุนในหลักทรัพย์และ
เจ้าของบริษัท ได้แก่ การได้รับข่าวสารข้อมูลของบริษัทอย่างครบถ้วนและเพียงพอ การได้รับส่วนแบ่งกำไรของบริษัท การเข้าร่วม
ประชุมเพื่อใช้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมเพื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ และการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี เป็นต้น

บริษัทกำหนดให้มีวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นภายในไม่เกิน 4 เดือน นับตั้งแต่วันสิ้นสุดรอบบัญชีบริษัท เพื่อเปิดโอกาสให้
ผู้ถือหุ้นได้รับทราบถึงผลการดำเนินงานของบริษัท แสดงความคิดเห็น และมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในวาระสำคัญต่างๆ ของ
บริษัท ทั้งนี้ บริษัทได้มีการเตรียมการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ดังนี้

วันดำเนินการ	รายละเอียด
16 ตุลาคม 2565	บริษัทแจ้งการเสนอระเบียบวาระการประชุมผู้ถือหุ้น เสนอชื่อผู้ดำรงตำแหน่งกรรมการ และส่งคำถาม ก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น โดยแจ้งผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลตลาดหลักทรัพย์ฯ และระบุขั้นตอน การเสนอวาระดังกล่าวเผยแพร่ไว้ในเว็บไซต์ของบริษัท เมื่อที่ประชุมพิจารณาแล้วเสร็จตามระเบียบวาระการประชุมที่แจ้งก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัท ยังให้สิทธิผู้ถือหุ้น ซึ่งมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นๆ นอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือบอกกล่าวประชุมอีกครั้งได้ตาม พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535
24 กุมภาพันธ์ 2565	คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2565 ในวันที่ 29 เมษายน 2565
15 มีนาคม 2565	วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท
30 มีนาคม 2565	เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นฉบับสมบูรณ์ ระเบียบวาระการประชุมและเอกสารประกอบทั้งชุด ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษบนเว็บไซต์ของบริษัท www.estarpcl.com ล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วัน ก่อนวันประชุม
23-25 มีนาคม 2565	ประกาศโฆษณาบอกกล่าวเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2565 ลงในหนังสือพิมพ์ ข่าวหุ้น (ฉบับภาษาไทย) อย่างต่อเนื่องเป็นเวลา 3 วันก่อนวันประชุม

7 เมษายน 2565	จัดส่งหนังสือเชิญประชุมให้แก่ผู้เข้าร่วมประชุมล่วงหน้าทางไปรษณีย์ ก่อนการประชุมเป็นเวลาอย่างน้อย 7 วัน ซึ่งดำเนินการโดย บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
29 เมษายน 2565	วันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เวลา 14.00 น. โดยประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เพียงรูปแบบเดียว

บริษัทได้จัดทำหนังสือเชิญประชุมฉบับสมบูรณ์ ประจำปี 2565 พร้อมระเบียบวาระการประชุมอย่างชัดเจนและเอกสารประกอบทั้งหมด ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นทั้งคนไทยและต่างชาติ โดยคำนึงถึงความสะดวกและความเป็นส่วนตัวของข้อมูล โดยในแต่ละวาระที่เสนอในหนังสือเชิญประชุม บริษัทกล่าวถึง ข้อเท็จจริงและเหตุผล ตลอดจนความเห็นของคณะกรรมการ รวมถึงวาระที่มีความสำคัญต่อผู้ถือหุ้นในการตัดสินใจ ทางบริษัทได้ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เช่น วาระแต่งตั้งกรรมการ และวาระแต่งตั้งผู้สอบบัญชี ได้มีการระบุข้อพร้อมประวัติผู้ที่ถูกเสนอให้ได้รับการแต่งตั้ง ช่วยให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาความสามารถและความเหมาะสม รวมถึงข้อมูลสำคัญ ดังต่อไปนี้

- สำเนารายงานประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งก่อนเพื่อให้ผู้ถือหุ้นพิจารณารับรองรายงานการประชุม
- รายงานประจำปีของบริษัทที่มีข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับบริษัทและผลการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมา
- รายละเอียดข้อมูลประกอบการพิจารณาทุกวาระ เช่น วาระเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ต้องออกตามวาระ

โดยมีประวัติย่อของกรรมการ ซึ่งประกอบด้วย อายุ การศึกษา ตำแหน่งหน้าที่ในอดีตและปัจจุบัน จำนวนหุ้นที่ถือของบริษัท จำนวนวาระที่ดำรงตำแหน่งในบริษัท ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนและในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัทและข้อพิพาททางกฎหมาย

- คำชี้แจงวิธีการมอบฉันทะ การลงคะแนน การแสดงเอกสารการเข้าประชุมและการออกเสียงลงคะแนน
- ข้อมูลกรรมการอิสระที่ผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณาให้เป็นผู้รับมอบฉันทะ โดยมีประวัติครบถ้วน
- ขั้นตอนการเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น
- ข้อบังคับบริษัทเฉพาะที่เกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้น
- หนังสือมอบฉันทะทั้ง 3 แบบ ตามที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ กำหนด คือ แบบ ก. เป็นแบบหนังสือมอบฉันทะทั่วไป ซึ่งเป็นแบบที่ง่ายไม่ซับซ้อน แบบ ข. เป็นแบบที่กำหนดรายการต่างๆ อย่างละเอียด และ แบบ ค. เป็นหนังสือมอบฉันทะที่ใช้เฉพาะกรณีผู้ถือหุ้นเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้ผู้ดูแลรักษาทรัพย์สิน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น

บริษัทได้กำหนดเป็นแนวทางปฏิบัติในการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นในเรื่องการเสนอระเบียบวาระการประชุมผู้ถือหุ้นเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการ โดยแจ้งผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยล่วงหน้า 3 เดือนก่อนวันสิ้นรอบบัญชี โดยประกาศหลักเกณฑ์ และระบุขั้นตอนชัดเจน ซึ่งเผยแพร่ไว้ที่เว็บไซต์ของบริษัท www.estarpcpl.com ในช่วงเดือนตุลาคมถึงมกราคม โดยเริ่มตั้งแต่เดือนตุลาคมถึงเดือนมกราคมของทุกปีอย่างไม่เป็นทางการจนกว่าจะได้รับลายลักษณ์อักษรจากผู้ถือหุ้น โดยเลขานุการบริษัทจะเป็นผู้พิจารณาก่อนกรองในเบื้องต้นก่อนนำเสนอต่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาความจำเป็นและความเหมาะสมของวาระการประชุมที่ผู้ถือหุ้นเสนอว่าควรบรรจุเป็นวาระการประชุมหรือไม่ โดยถือมติของคณะกรรมการบริษัทเป็นที่สิ้นสุด และเรื่องที่ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทจะบรรจุเป็นวาระการประชุมในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมความเห็นของคณะกรรมการบริษัท และเรื่องที่คณะกรรมการบริษัทปฏิเสธการบรรจุเรื่องที่เสนอตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดจะแจ้งเรื่องเพื่อทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมระบุเหตุผลในการปฏิเสธการบรรจุเป็นวาระด้วย

สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 1/2565 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2565 ที่ผ่านมา ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอระเบียบวาระการประชุม การเสนอชื่อดำรงตำแหน่งกรรมการและการส่งคำถามล่วงหน้าแต่อย่างใด โดยได้มีการออกประกาศข่าวผ่านระบบตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในการให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยมีส่วนร่วมในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นบริษัทจึงเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการ

ประชุม และ/หรือเสนอชื่อบุคคล เพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการสำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ตามหลักเกณฑ์ ที่บริษัทกำหนด โดยผู้ถือหุ้นสามารถเสนอได้ตั้งแต่วันที่ 15 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 15 มกราคม 2565

วันประชุมผู้ถือหุ้น

ในปี 2565 ได้มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้น 1 ครั้ง คือ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2565 ในวันที่ 29 เมษายน 2565 เวลา 14.00 น. โดยเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) และได้มีการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม ดังนี้

- การเข้าร่วมประชุมโดยผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ตลอดจนการถามคำถาม การตอบคำถาม และการลงคะแนนเสียงได้มีการชี้แจงขั้นตอนรายละเอียดให้กับผู้ถือหุ้นทราบตามคู่มือการใช้งานระบบ ซึ่งถูกส่งไปยังอีเมลที่ผู้ถือหุ้นได้ส่งมาแจ้งไว้กับบริษัทแล้ว ในกรณีที่ประสบปัญหาการใช้งานสามารถติดต่อผู้ดูแลระบบตามอีเมลและเบอร์ที่แจ้งไว้ได้
- จัดการลงทะเบียนผ่านระบบด้วย User และ Password ที่จัดส่งให้ล่วงหน้าแล้ว โดยเปิดดำเนินการลงทะเบียนก่อนเวลาประชุม 2 ชั่วโมงและแม้จะพ้นเวลาลงทะเบียนแล้วยังเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะเข้าร่วมประชุมสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมได้โดยไม่เสียสิทธิ หรือต่อเนื่องจนกว่าการประชุมจะแล้วเสร็จ

บริษัทได้ดำเนินการประชุมตามลำดับ ดังนี้

1. ก่อนเข้าสู่วาระการประชุม ประธานที่ประชุมหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายแนะนำคณะกรรมการ ประธานคณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี ให้ที่ประชุมทราบ ตลอดจนให้กรรมการบริษัทชี้แจงวิธีการดำเนินการประชุมและการลงคะแนนเสียง รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสอบถามเกี่ยวกับกระบวนการและวิธีการลงคะแนนเสียง
2. ดำเนินการประชุมตามลำดับระเบียบวาระการประชุมที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และมีตัวแทนจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทยเป็นผู้สังเกตการณ์
3. บริษัทจัดสรรเวลาได้อย่างเหมาะสม โดยไม่มีการเพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าในที่ประชุม รวมทั้งไม่มีการแจกเอกสารที่มีข้อมูลสำคัญอย่างกระตือรือร้น
4. จัดให้มีการนับคะแนนเสียงด้วยระบบ e-voting ในวาระที่ต้องอนุมัติ และสำหรับวาระเลือกตั้งกรรมการนับคะแนนเสียงเป็นรายบุคคล
5. ให้สิทธิผู้ถือหุ้นที่มาร่วมประชุมผู้ถือหุ้นภายหลังจากการประชุมเริ่มแล้วมีสิทธิออกเสียงหรือลงคะแนนในระเบียบวาระที่อยู่ระหว่างการพิจารณาและยังไม่ได้ลงมติ
6. บันทึกรายงานการประชุมและบันทึกการออกเสียงในแต่ละวาระไว้อย่างครบถ้วน

จำนวนผู้เข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2565 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2565 มีผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะ จำนวน 28 ราย รวมเป็นจำนวนหุ้น 3,211,811,900 หุ้น จากจำนวนหุ้นทั้งหมด 5,022,246,185 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 63.95 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ซึ่งครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัท

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัททั้งคณะจำนวน 11 ท่าน ได้เข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมีผู้สอบบัญชีเข้าร่วมประชุมด้วย

หลังวันประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทได้มีการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1. แจ้งมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2565 ระบุผลการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละเรื่องแยกประเภทคะแนนเสียง “เห็นด้วย” “ไม่เห็นด้วย” “งดออกเสียง” และ “บัตรเสีย” พร้อมแสดงสัดส่วนคะแนนเสียงแต่ละประเภท โดยจัดส่ง

แบบออนไลน์ผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ Sedink ไปยังตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัททั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษภายในวันที่จัดการประชุม

2. จัดทำรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เป็นลายลักษณ์อักษร โดยบันทึกสาระสำคัญของแต่ละเรื่องที่เสนอต่อที่ประชุม สรุปประเด็นข้อซักถามที่สำคัญของผู้ถือหุ้นและคำชี้แจงของคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนข้อเสนอแนะและข้อคิดเห็นเพิ่มเติมของที่ประชุม รวมทั้ง มติที่ประชุมพร้อมคะแนนเสียงแต่ละประเภทและสัดส่วนคะแนนเสียงของแต่ละเรื่องไว้อย่างครบถ้วน ชัดเจน โดยเลขานุการบริษัท และลงนามรับรองโดยประธานที่ประชุม

3. นำส่งรายงานการประชุมให้ทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ภายใน 14 วัน หลังจากวันประชุม รวมถึง กรมพัฒนาธุรกิจการค้า ภายใน 30 วัน หลังจากวันประชุม ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อเป็นเอกสารตรวจสอบและอ้างอิง ตลอดจนเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ www.estarpc.com ของบริษัท เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2565

จากการดำเนินการดังกล่าว ส่งผลให้บริษัทได้รับการประเมินคุณภาพการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี (Annual General Meeting; AGM) โดยสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ด้วยคะแนน 99 คะแนน จากคะแนนเต็ม 100 คะแนน ซึ่งอยู่ในระดับ “ดีเยี่ยม”

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทได้ยึดหลักการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันตามกฎหมายหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและให้ความสำคัญถึงการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นและปกป้องสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้นที่ควรได้รับ โดยได้ดำเนินการ ดังนี้

1. เพื่อเคารพสิทธิของผู้ถือหุ้น บริษัทได้เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฉบับสมบูรณ์ไว้บนเว็บไซต์ รวมทั้ง จัดส่งหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทางไปรษณีย์ให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้า ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด โดยได้ระบุถึงหนังสือมอบฉันทะสำหรับผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมการประชุมได้ล่วงหน้าก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 21 วัน ตามหลักเกณฑ์ของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า โดยได้ชี้แจงรายละเอียดถึงแนวทางการลงคะแนนเสียงให้แก่บุคคลอื่น หรือกรรมการอิสระ ตลอดจนผู้ดูแลรักษาทรัพย์สินเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่มีสัญชาติไทย เป็นต้น

2. จัดให้มีกระบวนการและช่องทางให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยมีส่วนร่วมในการเสนอวาระการประชุมเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ และส่งคำถามเป็นการล่วงหน้าก่อนวันประชุมในช่วงเดือนตุลาคมถึงมกราคม เป็นประจำทุกปี โดยผู้ถือหุ้นรายเดียวหรือหลายรายรวมกัน ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท ทั้งนี้ การเสนอวาระการประชุมหรือเสนอชื่อบุคคลเพื่อเป็นกรรมการต้องเป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับของบริษัท รวมถึงหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด ซึ่งเผยแพร่รายละเอียดในเว็บไซต์ของบริษัท

3. เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและตรวจสอบความน่าเชื่อถือให้แก่ผู้ถือหุ้น บริษัทจึงไม่มีการเพิ่มวาระการประชุมหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญ โดยไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า รวมทั้ง จัดให้มีการลงคะแนนเสียงในทุกวาระ ตลอดจนวาระแต่งตั้งกรรมการเป็นรายคนในวันประชุมผู้ถือหุ้น

4. บริษัทไม่มีโครงสร้างแบบกลุ่มธุรกิจที่มีการทำการค้าระหว่างกันในลักษณะที่อาจเกิดความขัดแย้งของผลประโยชน์

5. บริษัทจัดทำคู่มือการกำกับดูแลกิจการ (ฉบับที่ 1/2546) เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2546 ซึ่งกำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์ และแนวปฏิบัติที่ดี และได้เผยแพร่เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทปฏิบัติตาม

6. กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึง คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการและผู้บริหารและพนักงานของบริษัทและบริษัทในเครือประสงค์ที่จะซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทจะต้องแจ้งความประสงค์ในการซื้อขายหลักทรัพย์มายังเลขานุการบริษัทอย่างน้อย 1 วันล่วงหน้าก่อนทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท

7. หากมีรายการที่เกี่ยวข้องจะต้องขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ก่อนที่จะเข้าทำรายการ บริษัทจะเปิดเผยรายละเอียดและเหตุผลของการทำรายการ ตลอดจน ความเห็นคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับรายการดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทราบอย่างชัดเจนก่อนที่จะทำรายการ

8. บริษัทไม่มีรายการที่เป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทที่ไม่ใช่บริษัทย่อยของบริษัท รวมทั้งโครงสร้างการถือหุ้นไม่มีการถือหุ้นไขว้ในกลุ่มบริษัท

หมวดที่ 3 การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทเคารพสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม และมีนโยบายที่จะให้แต่ละกลุ่มได้รับสิทธินั้นอย่างเต็มที่ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ พนักงาน ผู้บริหารบริษัทและบริษัทย่อย ผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ คู่แข่ง ตลอดจนสาธารณชนและสังคม โดยได้กำหนดเป็นนโยบายด้านต่างๆ ไว้ในคู่มือหลักการกำกับดูแลกิจการ (ฉบับที่ 1/2546) เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2546 สามารถศึกษาและดาวน์โหลดได้ที่ www.estaapl.com ทั้งนี้ ในปี 2565 บริษัทได้ปฏิบัติตามกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท ดังนี้

1. ผู้ถือหุ้น

บริษัทมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจด้วยจริยธรรม และเป็นตัวแทนที่ดีของผู้ถือหุ้น เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด มีความโปร่งใส และเพิ่มมูลค่าระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยคำนึงถึงความเจริญเติบโตและความมั่นคง ด้วยผลตอบแทนที่ดีและยั่งยืน จึงได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น โดยปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริตไม่มีการกระทำใดๆ อันส่งผลให้เกิดข้อขัดแย้งทางผลประโยชน์หรืออิทธิพลสิทธิของผู้ถือหุ้น ซึ่งเกี่ยวข้องกับการไม่เคารพสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น หรือการให้ข้อมูลภายในของพนักงานทุกระดับในทางมิควร บริษัทได้มีการเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีและสื่อสารกับผู้ถือหุ้น และนักลงทุน ตลอดจน มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสและเป็นธรรมผ่านกิจกรรมและช่องทางต่างๆ เช่น การเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชนผ่านรูปแบบสื่อต่างๆ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในรูปแบบสารสนเทศออนไลน์ รวมถึง การให้ข่าวกับสื่อมวลชนตลอดทั้งปี และไม่แสวงหาผลประโยชน์ให้ตนเองและผู้อื่นจากการปฏิบัติหน้าที่

2. ลูกค้า

บริษัทได้กำหนดนโยบายเพื่อปฏิบัติต่อลูกค้าทุกรายอย่างเป็นธรรมและกำหนดบทบาทความรับผิดชอบต่อลูกค้าไว้อย่างชัดเจน ในคู่มือหลักการกำกับดูแลกิจการ ทั้งนี้ บริษัทมีความมุ่งมั่นในการสร้างความพึงพอใจของลูกค้า ตั้งแต่การใส่ใจในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่ตอบโจทย์ความต้องการและเพิ่มความสะดวกสบายในการใช้ชีวิตของลูกค้าให้ได้มากที่สุด รวมถึงการใส่ใจในด้านบริการ โดยการสร้างมาตรฐานการบริการสำหรับบทบาทงานที่ต้องดูแลและให้บริการลูกค้า นอกจากนี้ บริษัทยังจัดให้มีกิจกรรมเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้าผ่านกิจกรรมต่างๆ เช่น กิจกรรมชวนมาดูหนัง มินิคอนเสิร์ตงานบุญในช่วงเทศกาลทางศาสนา การแจกของขวัญในช่วงวันสำคัญต่างๆ เป็นต้น

เพื่อให้บริษัทได้มีการพัฒนาผลิตภัณฑ์และการให้บริการอย่างต่อเนื่อง จึงมีการกำหนดผลคะแนนความพึงพอใจของลูกค้าในด้านต่างๆ เป็นตัวชี้วัด (KPI - Key Performance Indicator) ในระดับองค์กร ระดับฝ่าย จนถึงระดับพนักงาน โดยหัวข้อที่วัดผลประกอบด้วย

- ความพึงพอใจต่อทำเล รูปแบบโครงการ การออกแบบ วัสดุอุปกรณ์ พื้นที่ใช้สอย รวมถึง พื้นที่ส่วนกลาง
- ความพึงพอใจต่อการให้บริการของพนักงานขายในช่วงเยี่ยมชมโครงการ จอง/ทำสัญญา
- ความพึงพอใจต่อการบริการจากแม่บ้าน พนักงานรักษาความปลอดภัย ในช่วงเยี่ยมชมโครงการ จอง/ทำสัญญา
- ความพึงพอใจต่อคุณภาพบ้าน และการดำเนินการซ่อมในช่องตรวจรับมอบบ้าน/ห้องชุด
- ความพึงพอใจต่อการบริการของพนักงานฝ่ายบริการลูกค้าในการให้คำแนะนำเรื่องสินเชื่อ และบริการช่วงโอนกรรมสิทธิ์

- ความพึงพอใจต่อบริการงานซ่อมหลังโอนกรรมสิทธิ์ ในด้านการให้บริการ คุณภาพงานซ่อม และความรวดเร็วในการให้บริการ
- ความพึงพอใจต่อการบริการของนิติบุคคลโครงการหลังการเข้าอยู่
- ความพึงพอใจระหว่างเข้าพักในอพาร์ทเมนต์และบ้านโครงการชีสตาร์
- ความพึงพอใจระหว่างใช้บริการฟิตเนส (Sphere)

ผลคะแนนตัวชี้วัดด้านความพึงพอใจของลูกค้าในระดับองค์กร (ตัวชี้วัดผลการดำเนินงานที่ไม่ใช่การเงิน)

ในการวัดผล KPI ในด้านความพึงพอใจของลูกค้าระดับองค์กร จะเป็นการประมวลผลคะแนนรวมในทุกด้าน ตั้งแต่ช่วงที่ลูกค้าเยี่ยมชมโครงการ จอง ทำสัญญา โอนกรรมสิทธิ์ งานซ่อมหลังโอนกรรมสิทธิ์ ความพึงพอใจหลังการเข้าอยู่ รวมถึงความพึงพอใจในบริการเช่าของธุรกิจเช่าและธุรกิจฟิตเนส โดยในปี 2565 บริษัทได้รับคะแนนความพึงพอใจอยู่ที่ระดับ 4.24 คะแนนจากคะแนนเต็ม 5.00 คะแนน อยู่ในระดับ “ดีมาก” โดยลูกค้าให้คะแนนความพึงพอใจค่อนข้างสูงตั้งแต่เข้าเยี่ยมชมโครงการ ตลอดจนการให้บริการในช่วงโอนกรรมสิทธิ์ และบริการซ่อมหลังการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งบริษัทได้นำผลคะแนนในทุกจุดของการให้บริการ มาทบทวนและกำหนดแผนปรับปรุงเป็นรายไตรมาสเพื่อหาแนวทางเพิ่มความพึงพอใจให้กับลูกค้าและแก้ไขประเด็นที่สร้างความกังวลใจให้ลูกค้า ทั้งนี้ บริษัทได้ให้ความสำคัญในการทบทวนมาตรฐานการให้บริการอย่างสม่ำเสมอ และการนำระบบต่างๆ เข้ามาช่วยอำนวยความสะดวกในจุดรับบริการ เพื่อรักษาคุณภาพการให้บริการอย่างต่อเนื่อง

3. คู่ค้าและเจ้าหนี้

บริษัทกำหนดนโยบายการปฏิบัติต่อคู่ค้าและเจ้าหนี้อย่างชัดเจน และมีกระบวนการในการคัดเลือกคู่ค้าไว้อย่างเป็นรูปธรรม ทั้งนี้ บริษัทได้จัดทำคู่มือต่อต้านการคอร์รัปชัน เพื่อให้เป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างโปร่งใสและเท่าเทียม โดยบริษัทได้กำหนดคุณสมบัติของคู่ค้า ซึ่งพิจารณาจากความมั่นคงและความน่าเชื่อถือขององค์กร โดยอ้างอิงไม่น้อยกว่า 3 รายการ ทั้ง มีเอกสารรับรองที่สำคัญของบริษัท สถานะทางการเงินที่มั่นคง มีประวัติการส่งมอบงานและสินค้าตามกำหนดและมีประสิทธิภาพ คุณภาพและมาตรฐาน ตลอดจนราคาที่เหมาะสม ทั้งนี้ จะนำรายละเอียดของคู่ค้ามาพิจารณาเปรียบเทียบกันอย่างน้อย 3 รายขึ้นไป เพื่อความเสมอภาคกัน บริษัทจะไม่เรียกร้องผลประโยชน์ใดๆ ที่นำไปสู่ความยุติธรรม และปฏิบัติตามสัญญาและเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้อย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ บริษัทปฏิบัติต่อคู่ค้าและเจ้าหนี้อย่างอย่างเป็นธรรมและซื่อสัตย์คืนต่อเจ้าหนี้ตรงเวลาตามเงื่อนไขที่กำหนด โดยจะปฏิบัติตามเงื่อนไข ข้อกำหนดของสัญญาและพันธะทางการเงินอย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ ในกรณีที่มิเหตุอันควรต้องเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขหรือมีเหตุอันควรอันอาจกระทบต่อสถานะทางการเงินโดยมีนัยสำคัญและอาจกระทบต่อหนี้ที่ต้องชำระ บริษัทจะแจ้งเจ้าหนี้เพื่อทราบเพื่อร่วมกันหาวิธีป้องกันหรือแก้ไข และไม่ให้เกิดความเสียหาย ตลอดจน จะนำสินเชื่อที่เจ้าหนี้หรือสถาบันทางการเงินอนุมัติมาใช้ตามวัตถุประสงค์ของบริษัท ตามที่แสดงเจตนาไว้ต่อเจ้าหนี้หรือสถาบันการเงิน

4. คู่แข่ง

บริษัทดำเนินธุรกิจโดยมีนโยบายการปฏิบัติต่อคู่แข่งอย่างเป็นธรรมภายใต้กรอบกติกาการแข่งขันทางการค้าที่โปร่งใส ตามกฎหมายและจรรยาบรรณธุรกิจว่าด้วยการปฏิบัติต่อการแข่งขันทางการค้า รวมถึง จะไม่ปฏิบัติหรือละเมิดสิ่งอันใดที่นำไปสู่การแสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งโดยวิธีผิดกฎหมาย ตลอดจน ไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาของคู่แข่ง นอกจากนี้ บริษัทยังละเว้นจากการกล่าวหาให้ร้ายโดยปราศจากความจริงและไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่ง ตลอดจน ไม่ทำการผูกขาดการจัดสรรรายได้และส่วนแบ่งการตลาด

5. พนักงาน

บริษัทตระหนักในคุณค่าของบุคลากร และเชื่อมั่นว่าบุคลากรเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุดในการประกอบธุรกิจ จึงให้ความสำคัญในการดูแลพนักงานให้ได้รับการส่งเสริมและพัฒนาอย่างต่อเนื่อง โดยมีการกำหนดนโยบายการบริหารทรัพยากรบุคคลและจรรยาบรรณพนักงานเกี่ยวกับค่าตอบแทนและสวัสดิการแก่พนักงานดังต่อไปนี้

ตามที่ บริษัทได้กำหนดนโยบายการบริหารทรัพยากรบุคคลและจรรยาบรรณพนักงานในคู่มือการกำกับดูแลกิจการบริษัทยึดมั่นในการปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความเท่าเทียมกันและเป็นธรรม โดยไม่มีข้อกีดกันในเรื่องถิ่นกำเนิด เชื้อชาติ ศาสนา เพศ สถานภาพการสมรส ภาษา หรือตำแหน่ง รวมทั้ง ไม่มีการสนับสนุนการใช้แรงงานเด็ก การค้ามนุษย์ และไม่สนับสนุนแนวทางการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ ทั้งนี้ บริษัทได้ทำการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่พนักงานอย่างเหมาะสม โดยมีผลตอบแทนระยะสั้น ได้แก่ ค่าแรงขั้นต่ำสำหรับผู้ไม่มีทักษะหรือประสบการณ์ตามกฎหมาย แต่มีการปรับเพิ่มตามผลงานของพนักงานในแต่ละปี นอกจากนี้ ยังมีการสวัสดิการอื่นๆ ซึ่งมากกว่าที่กฎหมายกำหนดให้แก่พนักงาน เช่น ค่าล่วงเวลา โบนัส เบี้ยเลี้ยงการปฏิบัติงานนอกสถานที่ ค่าเดินทาง การตรวจสอบสุขภาพพนักงานประจำปี การจัดงานเลี้ยงปีใหม่ เป็นต้น ทั้งนี้ ฐานค่าแรงและสวัสดิการของแต่ละคนแตกต่างกันตามตำแหน่ง นอกเหนือจากผลประโยชน์ที่จับต้องได้ ณ ปัจจุบัน ยังมีการจัดสรรผลประโยชน์ระยะยาวอันได้แก่ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

6. สังคมส่วนรวม

บริษัทดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยปลูกจิตสำนึกเรื่องความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมให้เกิดขึ้นในกลุ่มพนักงานทุกระดับอย่างต่อเนื่องและจริงจัง โดยให้ความสำคัญและถือเป็นหน้าที่ต่อสังคมโดยรวมและได้กำหนดไว้เป็นนโยบายด้านสุขภาพอนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อม และนโยบายเกี่ยวกับสนับสนุนกิจกรรมสาธารณะ โดยผู้บริหารให้การสนับสนุนกิจการอันเป็นประโยชน์ ต่อชุมชน และสังคมส่วนรวม รวมถึง จัดกิจกรรมอันเป็นประโยชน์ต่อการปลูกจิตสำนึกดังกล่าวให้เกิดขึ้นในบริษัท และพนักงานทุกระดับอย่างต่อเนื่อง

7. ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญอย่างยิ่งในเรื่องความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน จึงได้กำหนดเป็นนโยบายด้านสุขภาพอนามัย ความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อมไว้ในคู่มือการกำกับดูแลกิจการ เพื่อให้พนักงานทุกระดับปฏิบัติเพื่อส่งเสริม ดูแลและรักษาความปลอดภัยแก่ชีวิตพนักงาน และทรัพย์สินในพื้นที่ความรับผิดชอบของบริษัท โดยยึดถือแนวทางปฏิบัติถึงความปลอดภัยของตนเอง เพื่อนร่วมงานและทรัพย์สินของบริษัท และตระหนักถึงความสำคัญของมาตรการป้องกันอุบัติเหตุอันเกิดขึ้นจากการทำงานที่มีผลต่อพนักงานและบุคคลอื่น เช่น มีการซ้อมอพยพหนีไฟประจำปี

ทั้งนี้ ในปี 2565 บริษัทไม่ได้มีการฝ่าฝืนกฎหมายด้านแรงงาน การจ้างงาน ผู้บริโภค การแข่งขันทางการค้า สิ่งแวดล้อม และไม่ได้รับการร้องเรียนใดๆ จากผู้มีส่วนได้เสีย

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทให้ความสำคัญในเรื่องการเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศที่สำคัญของบริษัทอย่างถูกต้อง ครบถ้วนเพียงพอเป็นปัจจุบัน ทันเวลา โปร่งใส และเป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียได้รับทราบข้อมูลข่าวสารอย่างทั่วถึง โดยบริษัทได้ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศ ดังนี้

บริษัทได้มีการเปิดเผยสารสนเทศผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อรายงานข้อมูลตามเหตุการณ์ต่างๆ ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ได้แก่ งบการเงิน แบบแสดงรายงานข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ตลอดจนสารสนเทศที่รายงานตามเหตุการณ์ต่างๆ เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทยังได้นำข้อมูลที่ทันต่อเหตุการณ์เกี่ยวกับบริษัทลงเว็บไซต์ โดยได้จัดทำทั้งเป็น

ภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ดังหมวด “ข้อมูลนักลงทุน” รวมถึง ข้อมูลสำคัญอื่นๆ เช่น หนังสือเชิญประชุมและรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ทั้งนี้ สามารถเข้าดูข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของบริษัท www.estarpl.com

นอกจากการเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารผ่านหน่วยงานที่สำคัญและบนเว็บไซต์ของบริษัทแล้ว บริษัทได้แจ้งผลการดำเนินงานและกิจกรรมที่สำคัญต่างๆ ผ่านช่องทางการประชาสัมพันธ์อื่นๆ รวมทั้ง ได้สื่อสารข้อมูลและกิจกรรมตามแผนงานสื่อสารที่สอดคล้องกับกลยุทธ์และวัตถุประสงค์ของบริษัทที่ได้มีการทบทวนอย่างต่อเนื่อง และทิศทางการดำเนินธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ ตลอดจนคำนึงถึงข้อมูลที่เปิดเผยเป็นสำคัญโดยผ่านหน่วยงานที่สำคัญซึ่งมีส่วนในการเปิดเผยข้อมูล ดังนี้

ฝ่ายขายและการตลาด ทำหน้าที่ประชาสัมพันธ์และเผยแพร่ข้อมูลความเคลื่อนไหวและกิจกรรมต่างๆ ของบริษัท และเผยแพร่ภาพข่าว ข้อความข่าวผ่านสื่อต่างๆ

ฝ่ายเลขานุการบริษัท ทำหน้าที่เผยแพร่ข้อมูลสารสนเทศตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์อย่างถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส โดยผ่านการพิจารณาตามขั้นตอน และข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อนักลงทุน เพื่อให้เกิดความเท่าเทียมและเป็นธรรมแก่ผู้มีส่วนได้เสีย ตลอดจน เปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถส่งคำถามตามช่องทางที่กำหนดไว้ เช่น การส่งจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น

ทั้งนี้ บริษัทได้เปิดเผยข้อมูลกับผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์และผู้สื่อข่าว โดยมีกรรมการผู้จัดการและผู้บริหารระดับสูงเป็นผู้แถลงผลการดำเนินงาน ให้ข้อมูลเพิ่มเติมและตอบข้อซักถามในการประชุมผู้ถือหุ้น และการพบปะกับ ผู้มีส่วนได้เสียต่างๆ ตลอดจนเผยแพร่สารสนเทศบนเว็บไซต์ ตลอดปี 2565 ดังนี้

กิจกรรม	จำนวน (ครั้ง)
สัมมนาพิเศษ	-
เผยแพร่ผ่านสื่อหนังสือพิมพ์	-
แจ้งข่าวตลาดหลักทรัพย์	22
จัดแถลงข่าว	1

หมายเหตุ ด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 บริษัทจึงได้ใช้วิธีการแถลงข่าวผ่านทางสื่อออนไลน์แทน

ในปี 2565 บริษัทไม่มีเหตุการณ์ที่ถูกดำเนินการโดยหน่วยงานกำกับดูแลด้วยเหตุไม่ประกาศหรือไม่เผยแพร่ข้อมูลที่มีสาระสำคัญภายในระยะเวลาที่กำหนด

นอกจากนี้ เพื่อให้การสื่อสารและการให้ข้อมูลระหว่างบริษัทกับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง อาทิ ผู้ถือหุ้น นักวิเคราะห์ นักลงทุน คู่ค้าทางธุรกิจ หน่วยงานกำกับดูแล และสื่อมวลชน มีความเข้าใจและเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนรับฟังความเห็นจากทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อนำมาปรับปรุง และ/หรือ ใช้ประโยชน์ในการดำเนินงานของบริษัท บริษัทจึงได้จัดตั้งหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations หรือ IR) เพื่อทำหน้าที่ดังกล่าว และให้ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องติดต่อหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ ดังนี้

นักลงทุนสัมพันธ์ : นางสาวพูนศรี ผลพานิชเจริญ

ที่อยู่ : บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 898 ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ถนนเพลินจิต

แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

ทาง e-mail : ir@estarpcl.com

โทรศัพท์ : 0 2263 1010 ต่อ 890

โทรสาร : 0 2263 1009

การจัดทำรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำรายงานทางการเงินให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส เพื่อรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินของบริษัทจากการสูญหายหรือนำไปใช้โดยบุคคลที่ไม่มีอำนาจหน้าที่ ป้องกันการทุจริตและการดำเนินการที่ผิดปกตินี้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปของประเทศไทย และปฏิบัติตามกฎและประกาศที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียมีความเชื่อมั่นในรายงานทางการเงินและคณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่สอบทานรายงานทางการเงิน การขึ้นนโยบายบัญชี ที่เหมาะสม ซึ่งถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอและสอดคล้องกับกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง สอบทานความถูกต้องและความเพียงพอของรายงานทางการเงิน ในการนี้ คณะกรรมการตรวจสอบกำหนดให้มีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุมอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง เพื่อสอบถามความเห็นจากผู้สอบบัญชีในประเด็นต่าง ๆ บริษัทได้ให้ผู้สอบบัญชีจาก บริษัท สำนักงาน อี วาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชี ซึ่งมีความรู้ความชำนาญในวิชาชีพ ไม่มีความขัดแย้งแห่งผลประโยชน์ที่จะทำให้ขาดความเป็นอิสระ และความเป็นกลางและมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนด เพื่อสร้างความเชื่อมั่นแก่กรรมการและผู้ถือหุ้นว่า รายงานทางการเงินของบริษัทสะท้อนให้เห็นฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทที่ถูกต้องและเชื่อมั่นได้ในทุกแง่มุมตามความจริงทุกประการ

ในปี 2565 บริษัทได้เปิดเผยงบการเงินประจำปีและรายได้ไตรมาสต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนภายในระยะเวลาที่กำหนดและไม่เคยมีประวัติการถูกสั่งให้แก้ไขงบการเงินโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

การเปิดเผยค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทได้กำหนดตัวชี้วัดผลการปฏิบัติงานไว้ในแต่ละปีเพื่อเชื่อมโยงกับหลักเกณฑ์และนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด และจ่ายค่าตอบแทนในรูปแบบของเงินเดือน ซึ่งอยู่ในลักษณะของตัวเงินและค่าตอบแทนอื่น ทั้งนี้ การกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการบริษัท กรรมการบริหาร และผู้บริหารระดับสูง มีการดำเนินการที่โปร่งใส ชัดเจน และอยู่ในระดับที่เหมาะสมภายในอุตสาหกรรมเดียวกัน รวมทั้ง ได้พิจารณาถ่วงถ่วงจากคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน นอกจากนี้ ยังกำหนดการเปิดเผยค่าตอบแทนกรรมการบริษัทและผู้บริหารของบริษัทไว้ในรายงานประจำปี ตามหลักเกณฑ์การเปิดเผยของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ไว้อย่างชัดเจน โดยเปิดเผยลักษณะของค่าตอบแทนเป็นรายบุคคล เฉพาะในฐานะกรรมการบริษัทที่ไม่ได้มีส่วนบริหารงาน ส่วนผู้บริหารจะเปิดเผยเป็นจำนวนเงินรวมไว้ ทั้งนี้ นโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร ปี 2565 ได้แสดงไว้ในหัวข้อ “โครงสร้างการจัดการ”

การเปิดเผยนโยบายค่าตอบแทนของกรรมการผู้จัดการและการประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ

นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กรรมการผู้จัดการ สำหรับระยะสั้น ได้แก่ เงินเดือน เงินโบนัส และสวัสดิการตามระเบียบของบริษัท และระยะยาว ได้แก่ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งบริษัทมีขั้นตอนการพิจารณาค่าตอบแทนของกรรมการผู้จัดการอย่างโปร่งใสและเป็นธรรม โดยคณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาจ้างบริหาร โดยมอบหมายให้คณะกรรมการบริหารกำหนดตัวชี้วัด (KPI) โดยมีเกณฑ์วัดในด้านต่างๆ ได้แก่ ตัวชี้วัดการเติบโตในภาพรวมของบริษัท ความพึงพอใจของลูกค้าและการสร้างแบรนด์ความสำเร็จของการดำเนินการตามแผนกลยุทธ์ เพื่อพัฒนาระบบงานและกระบวนการทำงาน

โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะเป็นผู้นำเสนอผลการประเมินต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้มีระบบถ่วงดุลและสามารถตรวจสอบ ติดตามการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการให้บรรลุเป้าหมายและตัวชี้วัดที่กำหนด รวมถึงสามารถนำผลการประเมินที่ได้มาปรับปรุงประสิทธิภาพในการทำงานของกรรมการผู้จัดการให้ดียิ่งขึ้น

การเปิดเผยการเปลี่ยนแปลงการถือครองหุ้นบริษัทของกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

บริษัทได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับความลับของบริษัท การรักษาความน่าเชื่อถือและความพร้อมการใช้ข้อมูล รวมถึง การซื้อขายหลักทรัพย์ อีกทั้ง ได้กำหนดให้กรรมการต้องเปิดเผยและรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท ดังนี้

กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่จะต้องรายงานหากมีการเปลี่ยนแปลงของการถือครองหลักทรัพย์ โดยกำหนดให้จัดทำและนำส่งรายงานการถือครองหลักทรัพย์และการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทต่อฝ่ายเลขานุการบริษัท เพื่อนำส่งไปยังสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนดและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องไว้ ทุกครั้งเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงและให้ฝ่ายเลขานุการบริษัทรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหารระดับสูงต่อคณะกรรมการบริษัททุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลง

การรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ

บริษัทได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ โดยกรรมการและผู้บริหารต้องรายงานให้บริษัททราบถึงการมีส่วนได้เสียของของตนหรือนุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามมาตรา 89/1 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยนำส่งที่เลขานุการบริษัท และเลขานุการบริษัทจะต้องนำส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียตามมาตรา 89/14 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ให้ประธานกรรมการและประธานคณะกรรมการตรวจสอบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานการมีส่วนได้เสีย

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทในฐานะตัวแทนผู้ถือหุ้นมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทและมีหน้าที่กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท รวมทั้ง กำกับดูแลให้การบริหารจัดการเป็นไปตามเป้าหมายทางธุรกิจเพื่อประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้น ภายใต้กรอบหรือข้อกำหนดของกฎหมายและหลักจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ ขณะเดียวกันก็คำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย โดยคณะกรรมการบริษัทตระหนักและให้ความสำคัญกับนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อการเติบโตและอยู่ได้อย่างยั่งยืนของบริษัท โดยยึดหลัก 6 ประการดังนี้

1. ความรับผิดชอบ
2. ความตระหนักในหน้าที่
3. ความยุติธรรมและซื่อสัตย์
4. การดำเนินงานที่โปร่งใส
5. การสร้างคุณค่าระยะยาวแก่ผู้มีส่วนได้เสีย

6. การส่งเสริมการปฏิบัติที่เป็นเลิศ

1. โครงสร้างของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทได้มีการพิจารณาความเหมาะสมของโครงสร้างคณะกรรมการ เพื่อให้สอดคล้องตามข้อบังคับบริษัทและระเบียบบริษัทว่าด้วยคณะกรรมการบริษัท ซึ่งคณะกรรมการบริษัทได้กำหนดขึ้นสำหรับองค์ประกอบ คุณสมบัติ และขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท เปิดเผยแพร่รายละเอียดไว้ในหัวข้อ “โครงสร้างการจัดการ”

ข้อบังคับของบริษัทกำหนดไว้ว่า คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่เกิน 12 คน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วย กรรมการ 11 คน เป็นกรรมการบริษัทที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารจำนวน 10 คน ซึ่งมีสัดส่วนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการทั้งหมด และเป็นกรรมการบริษัทที่เป็นผู้บริหาร 1 คน โดยสามารถแยกโครงสร้างคณะกรรมการได้ดังนี้

- กรรมการอิสระ	4 คน
- กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารและไม่เป็นกรรมการอิสระ	6 คน
- กรรมการที่เป็นผู้บริหาร	1 คน

กรรมการบริษัทเป็นตัวอย่างสูงสุดในการยึดมั่นและปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการ ดังนี้

1) กรรมการทุกคนต้องมีภาวะผู้นำและสามารถควบคุมการดำเนินงานของฝ่ายจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อบรรลุเป้าหมายที่เป็นหัวใจของธุรกิจโดยสามารถสร้างและเพิ่มมูลค่าการลงทุนให้กับผู้ถือหุ้น และผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่นๆ คณะกรรมการจะร่วมกับฝ่ายจัดการกำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมของบริษัทให้ดีขึ้นและให้ทุกคนได้ปฏิบัติตาม นอกจากนี้ กรรมการบริษัทต้องเป็นผู้ที่มีความรับผิดชอบเต็มที่เชิงจริยธรรมและตามกฎหมายต่อบริษัทและผู้ที่มีส่วนได้เสีย จึงต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังด้วยทักษะและความซื่อสัตย์สุจริต และแสดงความเห็นของตนอย่างเป็นอิสระ

2) กรรมการจะต้องใช้ดุลยพินิจที่เป็นอิสระเสมอในการดำเนินการของบริษัทเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถไว้วางใจได้โดยสนิทใจ

3) กรรมการจะต้องพิจารณาเสนอผู้ที่มีความเหมาะสมต่อคณะกรรมการ บริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อเลือกตั้งกรรมการใหม่ทดแทนตำแหน่งที่ว่างอย่างรอบคอบและโปร่งใส และอาจจัดให้มีคณะกรรมการสรรหาด้วยก็ได้

4) กรรมการต้องอุทิศเวลาและทุ่มเทความสนใจให้กับบริษัทอย่างเต็มที่ และพร้อมที่จะเข้าร่วมการประชุมเสมอ การขาดการประชุมคณะกรรมการควรมีเหตุผลชี้แจง

5) กรรมการจะต้องปฏิบัติตามแนวทางปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียน

6) กรรมการต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

7) กรรมการต้องไม่ประกอบกิจการเข้าเป็นหุ้นส่วนหรือเข้าเป็นผู้ถือหุ้นนิติบุคคลอื่นที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท เว้นแต่ จะแจ้งให้เป็นที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนมีมติแต่งตั้ง

8) กรรมการต้องแจ้งให้บริษัททราบโดยไม่ชักช้า หากมีส่วนได้เสียในสัญญาที่ทำกับบริษัท หรือเข้าถือหุ้นหรือหลักทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้นหรือลดลงในบริษัทหรือบริษัทในเครือ หรือดำเนินการในลักษณะซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

9) กรรมการพึงบริหารงานโดยหลักถึงความซื่อสัตย์ ผลประโยชน์ส่วนตนต่อผลประโยชน์ขององค์กรเพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างเต็มที่และมีประสิทธิภาพ ผลประโยชน์ข้างตนรวมถึง

- (1) ไม่หาผลประโยชน์ส่วนตัวจากการเป็นกรรมการ
- (2) ไม่ใช้ความลับขององค์กรในทางที่ผิด

- (3) ไม่เป็นกรรมการในบริษัทที่เป็นคู่แข่งขององค์กร
- (4) ไม่มีผลประโยชน์ในการทำสัญญาขององค์กร
- 10) กรรมการต้องบริหารงานด้วยความระมัดระวัง และไม่สร้างข้อผูกมัดที่อาจขัดแย้งกับหน้าที่ของตนในภายหลัง
- 11) กรรมการต้องไม่แสวงหาผลประโยชน์อันมิชอบจากการทำงานไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม เช่น
 - (1) ต้องไม่ใช้เงินหรือสารสนเทศที่เป็นความลับของบริษัทเพื่อผลประโยชน์ต่อส่วนตน
 - (2) ต้องไม่เห็นผลประโยชน์ส่วนตนเหนือผลประโยชน์ของบริษัท
- 12) กรรมการต้องปฏิบัติหน้าที่ของตนอย่างเต็มความสามารถเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อองค์กร

การเลือกตั้งและวาระการดำรงตำแหน่ง

คณะกรรมการบริษัทมีวาระการดำรงตำแหน่งโดยกำหนดให้การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปีทุกครั้งที่ให้กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 เป็นอัตรา ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้เป็น 3 ไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนที่ใกล้ที่สุดกับ 1 ใน 3 ส่วน กรรมการผู้ออกจากตำแหน่งตามข้อนี้จะเลือกตั้งให้เข้ารับตำแหน่งอีกก็ได้ กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรก และปีที่สองภายหลังจดทะเบียนแปรรูปเป็นบริษัทมหาชน ให้จับสลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลังๆ ต่อไป ให้กรรมการคนที่ยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้น เป็นผู้ออกจากตำแหน่ง

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น

เพื่อให้กรรมการสามารถอุทิศเวลาและทุ่มเทความสนใจในการปฏิบัติหน้าที่ให้กับบริษัทอย่างเต็มที่ บริษัทได้กำหนดจำนวนบริษัทจดทะเบียนที่กรรมการแต่ละคนจะไปดำรงตำแหน่งไม่เกิน 5 แห่ง โดยไม่มีข้อยกเว้น และไม่มีกรรมการท่านใดดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่นเกิน 5 บริษัท

กรรมการผู้จัดการต้องทุ่มเทและให้เวลากับการทำงานให้กับบริษัทเต็มเวลา จึงไม่สามารถไปดำรงตำแหน่งกรรมการ หรือรับผิดชอบงานในบริษัทจดทะเบียนอื่นได้ ยกเว้นไปดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยเพื่อกำกับดูแลในฐานะบริษัทแม่เท่านั้น

2. ความรับผิดชอบของกรรมการ

1) คณะกรรมการมีบทบาทและหน้าที่หลักในการกำหนดและพิจารณาเห็นชอบในเรื่องสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท ได้แก่ วิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์ นโยบายของบริษัท แผนธุรกิจ งบประมาณ จัดทำรายงานความรับผิดชอบทางการเงิน ตลอดจนกำกับดูแลและติดตามการดำเนินงานตามแผนกลยุทธ์ที่กำหนดไว้ โดยมอบหมายให้ฝ่ายจัดการนำไปปฏิบัติอย่างมีประสิทธิภาพ ถูกต้อง โปร่งใส รวมทั้งติดตามความคืบหน้าของผลการดำเนินงานและเปรียบเทียบกับเป้าหมาย รายละเอียดเพิ่มเติมระบุในหัวข้อ “โครงสร้างการจัดการ”

2) คณะกรรมการมีอำนาจอนุมัติเรื่องต่างๆ ของบริษัท โดยกำหนดไว้ 6 ข้อ ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่กำหนดโดยกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น รายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ “โครงสร้างการจัดการ”

3) คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย ประกอบด้วย 3 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ซึ่งเป็นผู้มีความรู้ ความชำนาญ เพื่อกลั่นกรองเรื่องต่างๆ ที่ได้รับมอบหมายให้มีความถูกต้อง ชัดเจน และสมบูรณ์ในเบื้องต้นก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เป็นผู้พิจารณาอนุมัติเห็นชอบหรือรับรองแล้วแต่กรณี และเพื่อสนับสนุนการบริหารงานของคณะกรรมการบริษัทให้มีความรอบคอบและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นได้ระบุบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการชุดย่อยไว้อย่างชัดเจนในหัวข้อ “คณะกรรมการชุดย่อย”

4) คณะกรรมการบริษัทได้จัดทำ “หลักการกำกับดูแลกิจการ” ของบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษรตั้งแต่ปี 2546 เป็นต้นมา

5) คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำหนดนโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกันไว้ในกลุ่มมือหลักการค้ากับดูแลกิจการเป็นรายละเอียดที่ชัดเจน อีกทั้งได้จัดให้มีขั้นตอนในการดูแลรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และระเบียบปฏิบัติเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ หากรายการใดจะต้องผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น รายการดังกล่าวจะได้รับการพิจารณาลั่นกรองโดยคณะกรรมการตรวจสอบก่อน โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะมีการให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการดังกล่าว และ ในกรณีที่บริษัทมีความเห็นแตกต่างจากคณะกรรมการตรวจสอบ บริษัทมีการเปิดเผยความเห็นที่แตกต่างดังกล่าวด้วย โดยกรณีที่กรรมการที่มีส่วนได้เสียในวาระใดๆ กรรมการท่านนั้นจะไม่มีสิทธิออกเสียงวาระดังกล่าว

6) บริษัทได้กำหนดให้มีการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องที่อาจมีความขัดแย้งในปี 2565 รวมทั้ง คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความเห็นว่ารายการระหว่างกันทุกรายการเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รายละเอียดในหัวข้อ “รายการระหว่างกัน”

7) บริษัทมีการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม และจัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบการควบคุมภายในได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการดำเนินงาน รายงานข้อมูลทางการเงินของบริษัท มีความถูกต้อง เชื่อถือได้ สอดคล้องตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปมีการปฏิบัติงานที่สอดคล้องตามระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีการปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนดผูกพันต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจบริษัท ดังรายละเอียดในหัวข้อ “นโยบายเกี่ยวกับการควบคุมภายใน”

8) คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง โดยมุ่งเน้นให้มีการดำเนินการตามกระบวนการบริหารความเสี่ยงทั้งองค์กร เพื่อสนับสนุนให้บริษัทบรรลุวัตถุประสงค์ตามแผนกลยุทธ์ โดยมีคณะทำงานบริหารความเสี่ยง ได้พิจารณาสรุปผลการดำเนินงานตามกระบวนการบริหารความเสี่ยงและมีการสอบทานโดยคณะกรรมการตรวจสอบ รวมทั้งจัดทำรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นรายไตรมาส ดังรายละเอียดในหัวข้อ “การควบคุมภายในและบริหารความเสี่ยง”

3. การประชุมของคณะกรรมการบริษัท

1) ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบองค์ประชุม ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุมหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ถ้ามีรองประธานกรรมการหนึ่งคน ให้รองประธานกรรมการเป็นประธาน ถ้ารองประธานหลายคน ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกประธานกรรมการคนใดคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานหรือมีแต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการเลือกกรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม และได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับองค์ประชุมขั้นต่ำ ณ ขณะที่คณะกรรมการจะลงมติในที่ประชุมคณะกรรมการว่าต้องมีกรรมการอยู่ไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด

2) การชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก

3) กรรมการคนหนึ่งมีหนึ่งเสียงในการลงคะแนน เว้นแต่ กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใด ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มอีกเสียงเป็นเสียงชี้ขาด

4) ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้รองประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุม ในการเรียกประชุมคณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายส่งหนังสือนัดประชุมไปยังกรรมการไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม เว้นแต่ กรณีจำเป็นรีบด่วนเพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัท จะแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่น และกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้ และกรรมการตั้งแต่ 2 คนขึ้นไป อาจร้องขอให้ประธานกรรมการเรียกประชุมได้ ในกรณีที่กรรมการตั้งแต่ 2 คนขึ้นไปร้องขอ ให้ประธานกรรมการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายใน 14 วันนับจากที่ได้รับการร้องขอ

5) ให้ประธานกรรมการหรือกรรมการผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการเป็นผู้กำหนดวันเวลาและสถานที่ในการประชุมคณะกรรมการ ซึ่งสถานที่ประชุมอาจกำหนดเป็นอย่างอื่นนอกเหนือไปจากห้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่หรือจังหวัดใกล้เคียงก็ได้

6) ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงจนเหลือน้อยกว่าที่จะเป็นองค์ประชุม ให้กรรมการที่เหลืออยู่กระทำการในนามของคณะกรรมการได้แต่เฉพาะการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อเลือกตั้งกรรมการแทนตำแหน่งที่ว่างทั้งหมดเท่านั้น และให้กระทำการภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันที่จำนวนกรรมการว่างลงเหลือน้อยกว่าจำนวนที่จะเป็นองค์ประชุม บุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทน อยู่ในตำแหน่งได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการซึ่งตนแทน

7) คณะกรรมการมีอำนาจและหน้าที่จัดการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น

8) คณะกรรมการของบริษัท ต้องประชุมอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้งโดยเฉลี่ย

9) การจัดบันทึกการประชุมคณะกรรมการบริษัท สรุปผลการประชุม และความคิดเห็นของคณะกรรมการบริษัท จะต้องมีความชัดเจนเพื่อใช้อ้างอิง

ทั้งนี้ ในระหว่างปี 2565 คณะกรรมการบริษัท ได้มีการประชุมทั้งสิ้น 7 ครั้ง เพื่อกำกับและดูแลการบริหารจัดการในสถานะวิกฤตเศรษฐกิจอย่างใกล้ชิด โดยจัดประชุมคณะกรรมการตามปกติ 6 ครั้ง ประชุมคณะกรรมการแบบ Retreat 1 ครั้ง และจัดให้มีการประชุมกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร (Non-Executive Director) อีก 1 ครั้ง เพื่อเปิดโอกาสให้กรรมการที่ไม่ใช่ผู้บริหารอภิปรายปัญหาต่างๆ เกี่ยวกับการจัดการดำเนินธุรกิจของบริษัทได้ทุกเรื่อง รวมทั้ง ข้อเสนอแนะต่างๆ แก่ผู้บริหาร เพื่อไปปรับปรุงแก้ไขต่อไป และได้แจ้งผลการประชุมต่อกรรมการผู้จัดการ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายส่งเสริมให้กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารมีการประชุมกันเองตามความเหมาะสมโดยไม่มีกรรมการที่เป็นผู้บริหารหรือฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุม

6.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญด้านกำกับดูแลกิจการ

สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา โดยในปี 2565 คณะกรรมการบริษัทมีการปรับตัวการทำงานภายใต้ปัจจัยที่มีการเปลี่ยนแปลงซึ่งเกิดจากผลกระทบของโรคโควิด 19 และมีผลงานด้านกำกับดูแลกิจการที่สำคัญดังต่อไปนี้

- ให้ความสำคัญการพิจารณายุทธศาสตร์และแผนงานทางธุรกิจ ซึ่งฝ่ายบริหารนำเสนอให้อยู่ภายใต้ความระมัดระวังในการลดอัตราหนี้สินต่อทุน การรักษาอัตรากำไรขั้นต้น และกระแสเงินสด ในขณะเดียวกันคงไว้ซึ่งความสามารถในการแข่งขัน เพื่อให้บริษัทสนองต่อสภาพทางเศรษฐกิจที่ได้รับผลกระทบจากโรคโควิด 19

- เพิ่มนโยบายระดับปฏิบัติการที่สำคัญ เช่น นโยบายด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ เพื่อสร้างมาตรฐานในการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ตอบสนองกับทิศทางการเติบโตของบริษัท

- สนับสนุนให้บริษัทขอยืมการปฏิบัติงานที่มีความคล่องตัว ภายใต้การกำกับดูแลที่อยู่ในมาตรฐานเดียวกัน

- บริษัทได้รับการรับรองเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยเมื่อวันที่ 3 มิถุนายน 2564 ซึ่งแสดงให้เห็นว่าบริษัทมีความตั้งใจในการกำกับดูแลกิจการด้วยความโปร่งใส และพร้อมส่งเสริมการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

- บริษัทได้ดำเนินการตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 (PDPA) โดยได้จัดทำคู่มือ PDPA และนำขึ้น Intranet และเว็บไซต์ของบริษัทแล้ว

รายละเอียดเพิ่มเติมของการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท โปรดดูในสำเนาจากประธานกรรมการถึงผู้ถือหุ้น และรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ และหัวข้อด้านการกำกับดูแลกิจการ

7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ

7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย 3 คณะ ซึ่งได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท ได้แก่ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

7.2 คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 11 คน ดังนี้

ลำดับ	รายนาม	ตำแหน่ง
1.	นายอานันท์ ปันยารชุน	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
2.	นายพงศ์พิณิต เดชะคุปต์ ¹	รองประธานกรรมการ และประธานคณะกรรมการบริหาร
3.	นางสุนันทา เดียสุวรรณ	กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน
4.	นายเจษฎา พรหมจาด	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
5.	นายชัชวิน เจริญรัชต์ภาคย์	กรรมการ
6.	นายฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล ¹	กรรมการบริหาร
7.	นายทินวรธรณ์ มหรรดล ¹	กรรมการบริหาร
8.	นายณัฐวิทย์ บุญยะวัฒน์	กรรมการบริหาร
9.	นายไพบูลย์ วงศ์จางาญ	กรรมการ
10.	นายต่อศักดิ์ เลิศศรีสกุลรัตน์ ¹	กรรมการผู้จัดการ
11.	นางวรรณ ธรรมศิริทรัพย์	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน

หมายเหตุ ¹ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจหน้าที่จัดการให้บริษัทดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น
2. คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทและกำกับดูแลการดำเนินกิจการของบริษัท ผ่านทางคณะกรรมการบริหารที่แต่งตั้งขึ้น
3. กรรมการต้องแจ้งให้บริษัททราบโดยไม่ชักช้า หากมีส่วนได้เสียในสัญญาที่ทำกับบริษัทหรือเข้าถือหุ้นหรือหุ้นกู้เพิ่มขึ้นหรือลดลงในบริษัทหรือบริษัทในเครือ
4. คณะกรรมการบริษัทต้องประชุมอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้ง โดยให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุม หรือในกรณีที่จำเป็น กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปอาจร้องขอให้ประธานกรรมการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายใน 14 วัน นับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ
5. กรรมการมีสิทธิได้รับคำตอบแทนจากบริษัทในรูปของเงินรางวัลเบี้ยประชุม บำเหน็จ โบนัส หรือ ผลประโยชน์ตอบแทนในลักษณะอื่นตามข้อบังคับหรือตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะพิจารณาซึ่งอาจกำหนดเป็นจำนวนแน่นอนหรือวางเป็น

หลักเกณฑ์ และจะกำหนดไว้เป็นคราวๆ ไปหรือจะให้มิตผลตลอดไปจนกว่าจะมีการเปลี่ยนก็ได้และนอกจากนั้นให้ได้รับเบี้ยเลี้ยงและสวัสดิการต่างๆ ตามระเบียบบริษัท

ความในวรรคหนึ่ง ไม่กระทบกระเทือนสิทธิของพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท ซึ่งได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการในอันที่จะได้รับค่าตอบแทนและผลประโยชน์ในฐานะที่เป็นพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท

6. คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร พร้อมทั้งมอบอำนาจ และกำหนดอำนาจในการอนุมัติและสั่งการให้แก่คณะกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ เพื่อให้การบริหารกิจการของบริษัทดำเนินไปตามนโยบายและวัตถุประสงค์ของบริษัท

จำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละรายเข้าประชุมและจำนวนครั้งของการประชุมปี 2565 ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	จำนวนครั้งที่มาประชุม/ จำนวนครั้งที่มิประชุม			
	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการบริหาร	คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาตอบแทน
1.นายอานันท์ ปันยารชุน	6/6	-	-	-
2.นายพงศ์พันธ์ เศรษฐกุล	6/6	-	12/12	-
3.นางสุนันทา เดิยสุวรรณ	6/6	4/4	-	3/3
4.นายเจษฎา พรหมจาด	6/6	4/4	-	3/3
5.นายชัชวิน เจริญรัชต์ภักย์	5/6	-	-	-
6.นายฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล	6/6	-	12/12	-
7.นายทินวรรณ มหรรคผล	6/6	-	11/12	-
8.นายณัฐวิทย์ บุญยะวัฒน์	6/6	-	12/12	-
9.นายไพบุลย์ วงศ์จงใจหาญ	6/6	-	-	-
10.นายต่อศักดิ์ เลิศศรีสกุลรัตน์	6/6	-	12/12	-
11.นางวรรณภา ธรรมศิริทรัพย์	6/6	4/4	-	3/3

กำหนดวันประชุมคณะกรรมการบริษัทและวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566

ลำดับ	การประชุม	วันที่	เวลา	วัตถุประสงค์	หมายเหตุ
1.	- การรวมการบริษัทที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร (Non-Executive Director) - คณะกรรมการบริษัท	วันพฤหัสบดีที่ 12 มกราคม 2566 วันพฤหัสบดีที่ 12 มกราคม 2566	15.00 น. 16.00 น.	เพื่อประชุม Non-Executive Director Meeting เพื่อประชุม Retreat	ประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ / ประชุมที่ห้องประชุม ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์
2.	คณะกรรมการบริษัท	วันศุกร์ที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566	14.00 น.	เพื่ออนุมัติงบการเงินประจำปี 2565 เพื่อกำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น, อนุมัติแบบ 56-1 One Report	ประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ / ประชุมที่ห้องประชุม ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์
3.	การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น	วันอังคารที่ 25 เมษายน 2566	14.00 น.	พิจารณาเรื่องผลการดำเนินงาน และแต่งตั้งผู้สอบบัญชี าลา	ประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์
4.	คณะกรรมการบริษัท	วันอังคารที่ 25 เมษายน 2566	16.00 น.	พิจารณาอนุมัติโครงการที่ได้รับการเลือกตั้งจาก ที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท เข้าดำรงตำแหน่งในคณะกรรมการชุดย่อย	ประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์
5.	คณะกรรมการบริษัท	วันพฤหัสบดีที่ 11 พฤษภาคม 2566	14.00 น.	เพื่ออนุมัติงบการเงินไตรมาส 1/2566	ประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ / ประชุมที่ห้องประชุม ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์
6.	คณะกรรมการบริษัท	วันอังคารที่ 15 สิงหาคม 2566	14.00 น.	เพื่ออนุมัติงบการเงินไตรมาส 2/2566	ประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ / ประชุมที่ห้องประชุม ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์
7.	คณะกรรมการบริษัท	วันอังคารที่ 14 พฤศจิกายน 2566	14.00 น.	เพื่ออนุมัติงบการเงินไตรมาส 3/2566	ประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ / ประชุมที่ห้องประชุม ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์

ทั้งนี้ กำหนดวันประชุมดังกล่าวอาจปรับเปลี่ยนได้รวมทั้งอาจกำหนดให้มีการประชุมเพิ่มเติมเป็นวาระพิเศษตามที่จะ
นัดหมายเป็นคราวๆ ไป

บทบาทหน้าที่ของประธานกรรมการบริษัท

1. ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมกรรมการ ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้
ให้รองประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุม
2. ประธานกรรมการหรือกรรมการผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการเป็นผู้กำหนดวันเวลา และสถานที่ในการ
ประชุมกรรมการ ซึ่งสถานที่ที่ประชุมนั้น อาจกำหนดเป็นอย่างอื่นนอกเหนือไปจากท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่
ของบริษัทหรือจังหวัดใกล้เคียงก็ได้
3. ให้ประธานกรรมการหรือกรรมการผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการ เป็นผู้กำหนดวัน เวลา และสถานที่ใน
การประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งสถานที่ที่ประชุมนั้น อาจกำหนดเป็นอย่างอื่นนอกเหนือไปจากท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่
ของบริษัทหรือจังหวัดใกล้เคียงก็ได้
4. ประธานกรรมการเป็นประธานของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุมหรือไม่สามารถ
ปฏิบัติหน้าที่ได้ ถ้ามีรองประธานกรรมการ หรือมีแต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมเลือกผู้ถือ
หุ้นคนหนึ่งเป็นประธานที่ประชุม

7.3 คณะกรรมการชุดย่อย

โครงสร้างการจัดการของบริษัทประกอบด้วยคณะกรรมการชุดย่อยทั้งหมด 3 ชุด คือ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ และ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ก) คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วย

ลำดับ	รายนาม	ตำแหน่ง
1.	นายพงศ์พิณิต เฉชะคุปต์	ประธานคณะกรรมการบริหาร
2.	นายทินวรัตน์ มหรรดล	กรรมการบริหาร
3.	นายฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล	กรรมการบริหาร
4.	นายณัฐวิทย์ บุญยะวัฒน์	กรรมการบริหาร
5.	นายต่อศักดิ์ เลิศศรีสกุลรัตน์	กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ

หน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1. พิจารณาก่อนการลงมติเรื่องที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และตรวจสอบรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้การรับรอง
2. กำกับดูแลการบริหารงานของบริษัท ให้เป็นไปตามแผนงาน งบประมาณและนโยบายที่คณะกรรมการบริษัท กำหนดหรืออนุมัติไว้และติดตามการปฏิบัติงานในเรื่องที่คณะกรรมการบริษัทได้มีมติไว้
3. พิจารณานุมัติเรื่องต่างๆ ภายในขอบเขตอำนาจของคณะกรรมการบริหาร

อำนาจของคณะกรรมการบริหาร

1. มีอำนาจในการกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและระเบียบการปฏิบัติงานของบริษัท ในด้านต่างๆ ตลอดจนการมอบหมายงานและการมอบอำนาจแก่ผู้ปฏิบัติงาน
2. มีอำนาจในการอนุมัติและ/หรือการตัดสินใจในเรื่องใดๆ ที่มีได้ระบุไว้ว่าจะต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
3. มีอำนาจในการอนุมัติและ/หรือการตัดสินใจดำเนินการแทนคณะกรรมการบริษัท ในเรื่องเร่งด่วน ซึ่งไม่สามารถรอการประชุมคณะกรรมการบริษัทได้ ทั้งนี้ โดยให้หาหรือประธานกรรมการบริษัทหรือประธานคณะกรรมการตรวจสอบ ก่อนดำเนินการและเมื่อดำเนินการแล้วให้นำเสนอคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้สัถยบันต่อไป
4. คณะกรรมการบริหารจะแต่งตั้งผู้บริหารของบริษัท ที่มีได้เป็นกรรมการบริหาร ให้เป็นสมาชิกสมทบของคณะกรรมการบริหารด้วยก็ได้แต่ต้องไม่เกิน 2 ท่าน

ขอบเขตของเรื่องที่ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

1. แผนนโยบายในการทำธุรกิจของบริษัท แผนงานและงบประมาณประจำปีของบริษัทโดยงบประมาณประจำปีจะต้องประกอบด้วย งบประมาณกำไรขาดทุน งบประมาณเงินสด งบประมาณการลงทุน อัตราพนักงานและงบประมาณการว่าจ้างพนักงาน
2. การจัดตั้งโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัททุกโครงการ
3. นโยบายการบริหารงาน ผังการจัดองค์กรของบริษัท นโยบายเกี่ยวกับการพนักงาน การให้สวัสดิการ การจ่ายโบนัส และการขึ้นเงินเดือนประจำปี
4. การซื้อที่ดินและ/หรืออาคารที่อยู่นอกโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุมัติแล้วตาม ข้อ 2.

5. การขายที่ดิน และ/หรืออาคารในรายการซึ่งมิใช่เป็นไปตามปกติการค้าของบริษัท และ/หรือไม่ได้อยู่ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท
6. การเช่าหรือให้เช่าที่ดินและ/หรืออาคารที่มีระยะเวลาเกินกว่า 3 ปี หรือมูลค่าเกินกว่า 10 ล้านบาท
7. การกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน ผู้ถือหุ้น หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
8. การเพิ่มทุน การลดทุน ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม การเลิกหรือการควบรวมของบริษัทดังกล่าว การขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ตลอดจนการเข้าร่วมลงทุนในบริษัทใดๆ
9. การฟ้องร้อง หรือต่อสู้คดี ที่มีมูลค่าเกินกว่าห้าล้านบาท
10. เรื่องที่กฎหมายกำหนดว่าจะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
11. เรื่องอื่นๆ ที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ว่าจะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

ข) คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วย

ลำดับ	รายนาม	ตำแหน่ง
1.	นางสุนันทา เดียสุวรรณ	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
2.	นายเจษฎา พรหมจาด	กรรมการตรวจสอบ
3.	นางวรรณ ชรรณศิริทรัพย์	กรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงิน คือ นางสุนันทา เดียสุวรรณ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่คณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ รวมถึงการสอบทานพิเศษ การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญและรายการปรับปรุงของผู้สอบบัญชี
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งและเสนอคำตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยพิจารณาความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี เช่น การสอบทานการให้บริการอื่นกับบริษัทของผู้สอบบัญชี การหมุนเวียนผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นต้น
5. สอบทานกับผู้สอบบัญชีถึงประเด็นอันอาจมีผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงิน เช่น ความยุ่งยากหรือข้อขัดแย้งที่มีนัยสำคัญที่ผู้สอบบัญชีประสบในระหว่างปฏิบัติงาน ประเด็นข้อเท็จจริงและความเห็นที่แตกต่างกันระหว่างผู้สอบบัญชีกับฝ่ายจัดการ ระดับประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายใน ข้อบกพร่องที่ปรากฏขึ้นในงวดบัญชีนี้ และที่อาจจะเกิดขึ้นในงวดบัญชีต่อไป เป็นต้น
6. ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุม และประชุมร่วมกับหัวหน้าหน่วยงานกำกับและตรวจสอบภายในโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
7. สอบทานระดับความเสี่ยงและสอบทานถึงวิธีการประเมินความเสี่ยงของผู้ตรวจสอบภายใน และสอบทานว่าคณะกรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงที่สำคัญ และที่เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ
8. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน รวมทั้ง ให้ความเห็นต่อคณะกรรมการเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่

อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ก่อนที่บริษัทจะเข้ามาทำรายการดังกล่าวตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

9. สอบทานและรับทราบการปฏิบัติงานตามหลักจริยธรรม จรรยาบรรณผู้บริหารและพนักงาน และบรรษัทภิบาล

10. จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

10.1 ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท

10.2 ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท

10.3 ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

10.4 ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี

10.5 ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

10.6 จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน

10.7 ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร

10.8 รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

11. สอบทานและอนุมัติกฎบัตรของงานตรวจสอบภายใน และให้มีการทบทวนกฎบัตรของงานตรวจสอบภายในอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

12. พิจารณาและอนุมัติแผนงานการตรวจสอบภายในประจำปี และจัดลำดับความสำคัญโดยคำนึงถึงระดับความเสี่ยง สอบทานรายงานการตรวจสอบภายในและพิจารณาร่วมกับฝ่ายจัดการในเรื่องข้อบกพร่องสำคัญที่ตรวจพบและการสนองตอบจากฝ่ายจัดการ

13. ให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้งโยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานกำกับและตรวจสอบภายในและพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานดังกล่าว

14. พิจารณาว่าจ้างหรือนำเอาผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านมาช่วยงานตรวจสอบและสอบสวนได้ตามที่คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาว่าเหมาะสม

15. หากคณะกรรมการบริษัทหรือฝ่ายจัดการไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขรายการหรือการกระทำซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบอาจรายงานเหตุการณ์ดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

16. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ทั้งนี้ การปฏิบัติของคณะกรรมการตรวจสอบจะต้องเป็นไปด้วยความอิสระ

ค) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วย

ลำดับ	รายนาม	ตำแหน่ง
1.	นายเจษฎา พรหมจาด	ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
2.	นางสุนันทา เตียสุวรรณ	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
3.	นางวรรณ ธรรมศิริทรัพย์	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ขอบเขตหน้าที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

1. พิจารณานโยบาย หลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
 - 1.1 นโยบาย หลักเกณฑ์ และวิธีปฏิบัติในการสรรหากรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อยต่างๆ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือกรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
 - 1.2 นโยบาย หลักเกณฑ์ และวิธีปฏิบัติในการสรรหา คัดเลือก กลั่นกรองผู้ที่เหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการผู้จัดการ หรือผู้มีตำแหน่งเทียบเท่าขององค์กรหรือกิจการที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป
 - 1.3 นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นรวมถึงจำนวนค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นให้แก่กรรมการบริษัท กรรมการในคณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท รวมถึงกรรมการ กรรมการผู้จัดการ หรือผู้มีตำแหน่งเทียบเท่าขององค์กรหรือกิจการที่บริษัท ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป
2. สรรหาคัดเลือกหรือพิจารณากลั่นกรองตัวบุคคล

สรรหา คัดเลือก หรือพิจารณากลั่นกรองตัวบุคคล เพื่อดำรงตำแหน่งต่างๆ ดังต่อไปนี้ เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณา

 - 2.1 กรรมการบริษัท
 - 2.2 กรรมการในคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ที่รายงานตรงต่อคณะกรรมการบริษัท
 - 2.3 ผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือกรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
 - 2.4 กรรมการ กรรมการผู้จัดการ หรือผู้มีตำแหน่งเทียบเท่าขององค์กรหรือกิจการที่บริษัท ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป
3. การพิจารณาคำตอบแทน

พิจารณาและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้กรรมการบริษัท กรรมการในคณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือกรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ รวมถึง กรรมการ กรรมการผู้จัดการ หรือผู้มีตำแหน่งเทียบเท่าขององค์กรหรือกิจการที่บริษัท ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป ได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบ และเป็นไปตามนโยบายและ หลักเกณฑ์ของบริษัท หรือ องค์กรหรือกิจการที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป แล้วแต่กรณี โดยเทียบเคียงกับบริษัทอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน หรือใกล้เคียงกัน ทั้งนี้ กรรมการบริษัทที่ได้รับมอบหมายให้มีหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้นควรได้รับค่าตอบแทนที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายเพิ่มขึ้นนั้นด้วย
4. หน้าที่และความรับผิดชอบอื่นๆ
 - 4.1 พิจารณาและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้ขนาดและองค์ประกอบของ คณะกรรมการบริษัท มีความเหมาะสมกับองค์กร รวมถึงมีการปรับเปลี่ยนให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป โดยคณะกรรมการบริษัทจะต้องประกอบด้วยบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ในด้านต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการกำกับดูแล และดำเนินธุรกิจของบริษัท
 - 4.2 พิจารณาและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท แนวทางการประเมินผลงานของกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูง ได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือกรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ เพื่อพิจารณาผลตอบแทนประจำปี โดยจะต้องคำนึงถึงหน้าที่ความรับผิดชอบและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง รวมถึง การให้ความสำคัญกับการเพิ่มมูลค่าของส่วนของผู้ถือหุ้นในระยะยาว ประกอบการพิจารณาการประเมินผลด้วย
 - 4.3 ดำเนินการประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือกรรมการผู้จัดการ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

4.4 พิจารณาและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท แผนสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ กรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

4.5 เปิดเผยนโยบายและรายงานสรุปผลการดำเนินงานของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนไว้ใน รายงานประจำปีของบริษัท

4.6 แสวงหาความเห็นจากที่ปรึกษาอิสระภายนอก ผู้มีความเชี่ยวชาญเฉพาะได้ในกรณีที่จำเป็นโดยบริษัท เป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่าย เช่น การสำรวจเงินเดือน การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัท เป็นต้น

ง) กรรมการอิสระ

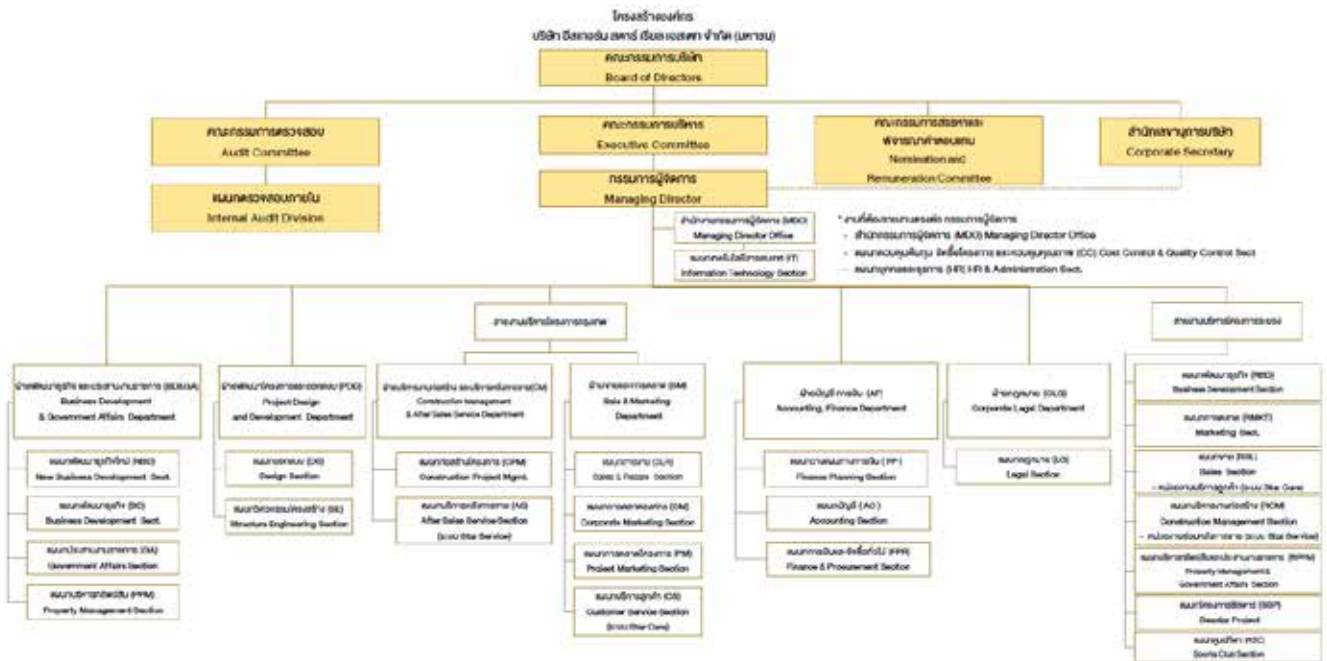
กรรมการอิสระของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วย

ลำดับ	รายนาม	ตำแหน่ง
1.	นายอานันท์ ปันยารชุน	ประธานกรรมการ
2.	นางสุนันทา เตียสุวรรณ	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
3.	นายเจษฎา พรหมจาด	กรรมการตรวจสอบ และประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
4.	นางวรรณภา ธรรมศิริทรัพย์	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

ผู้บริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 12 คน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายนาม	ตำแหน่ง
1.	นายค่อศักดิ์ เลิศศรีสกุลรัตน์	กรรมการผู้จัดการ
2.	นายพงษ์ศักดิ์ ใหม่ซ้อน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายกฎหมาย
3.	นายพิชัย พิชยนทรโยธิน	ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส สายงานบริหารโครงการระยอง
4.	นายฤทธิชัย บรรลือลาภ	ผู้อำนวยการฝ่าย สายงานบริหารโครงการกรุงเทพ
5.	นางสาวชลธิ์ ปรัชญาสันติ	ผู้อำนวยการสำนักกรรมการผู้จัดการ
6.	นางสาวพูนศรี ผลพานิชเจริญ	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงิน
7.	นางพิชญ์ภัสสร โพธิ์วัฒนกุล	ผู้เชี่ยวชาญอาวุโสฝ่ายบัญชีการเงินและสารสนเทศ
8.	นายณัฐวุฒิ แซ่เฮ้ง	รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
9.	นายจิตติสรรค์ ธีรชนิศาทรัพย์	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการและออกแบบ
10.	คุณนิยะดา แก้วแสนหา	ผู้ช่วยผู้อำนวยการสายบริหารโครงการระยอง
11.	นายสุนทร รอดสุด	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่าย โครงการระยอง
12.	นายเอกอัฐย์ พวงประดับ	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง สำนักงานใหญ่



นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในการกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยนั้น คณะกรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทนจะพิจารณาถึงความเหมาะสมและสอดคล้องกับหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและ คณะกรรมการชุดย่อย รวมถึงปัจจัยอื่น ๆ เช่น ธุรกิจและผลประกอบการของบริษัท บรรทัดฐานของตลาดและอุตสาหกรรม เดียวกัน สภาพเศรษฐกิจ เป็นต้น โดยคณะกรรมการบริษัทได้มีนโยบายในเรื่องการจัดสรรค่าตอบแทนให้แก่กรรมการ แต่ละท่าน โดยประธานกรรมการจะได้รับค่าตอบแทนรายเดือน เดือนละ 120,000 บาท ต่อเดือน กรรมการบริษัทจะได้รับ ค่าตอบแทนท่านละ 50,000 บาท ต่อเดือน กรรมการบริหารเป็นกรรมการชุดย่อยด้วย ก็ให้ได้รับค่าตอบแทนเพิ่ม โดยประธานคณะกรรมการชุดย่อยจะได้รับค่าตอบแทนเพิ่ม 20,000 บาท ต่อเดือน และกรรมการชุดย่อยจะได้รับค่าตอบแทนเพิ่ม ท่านละ 10,000 บาท ต่อเดือน และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

การจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริษัทกระทำโดยโปร่งใส ตามหลักการที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยผู้ถือหุ้น ได้อนุมัติกำหนดการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริษัท สำหรับปี 2565 ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2565 โดยอนุมัติให้จ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัทในวงเงินไม่เกิน 9.5 ล้านบาท ซึ่งเท่ากับปี 2564 โดยมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาจัดสรรเงินค่าตอบแทนให้แก่กรรมการแต่ละท่านตามความเหมาะสม

ค่าตอบแทนกรรมการรายเดือน คณะกรรมการบริษัท จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือน ภายในกรอบวงเงินเพื่อการนี้ ไม่เกิน 9.5 ล้านบาทต่อปี โดยคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาการจัดสรร โดยค่าตอบแทนกรรมการรายเดือนข้างต้น มีรายละเอียด ดังนี้

1. ค่าตอบแทนกรรมการ ประธานกรรมการได้รับค่าตอบแทนรายเดือน เดือนละ 120,000 บาท และกรรมการ ได้รับค่าตอบแทนเดือนละ 50,000 บาท
2. ค่าตอบแทนคณะกรรมการ กรรมการที่ได้รับมอบหมายให้เป็นคณะกรรมการชุดย่อย ได้รับค่าตอบแทนเพิ่มเติมตามความรับผิดชอบ ดังนี้
 - 2.1 คณะกรรมการบริหาร ประธานคณะกรรมการบริหาร ได้รับค่าตอบแทนรายเดือน เดือนละ 20,000 บาท และกรรมการบริหาร ได้รับค่าตอบแทนรายเดือน เดือนละ 10,000 บาท

2.2 คณะกรรมการตรวจสอบ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ ได้รับค่าตอบแทนรายเดือน เดือนละ 20,000 บาท และกรรมการตรวจสอบ ได้รับค่าตอบแทนรายเดือน เดือนละ 10,000 บาท

2.3 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ได้รับค่าตอบแทนรายเดือน เดือนละ 20,000 บาท และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ได้รับค่าตอบแทนรายเดือน เดือนละ 10,000 บาท

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินสำหรับสมาชิกของคณะกรรมการบริษัทในปี 2565

รายชื่อ	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการบริหาร	คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	รวมค่าตอบแทนทั้งหมด (บาท)
1.นายอานันท์ ปันยารชุน	1,440,000	-	-	-	1,440,000
2.นายพงศ์พนิต เดชะคุปต์	600,000	-	240,000	-	840,000
3.นางสุนันทา เดียสุวรรณ	600,000	240,000	-	120,000	960,000
4.นายเจษฎา พรหมจาด	600,000	120,000	-	240,000	960,000
5.นายชัชวิน เจริญรัชต์ภาคย์	600,000	-	-	-	600,000
6.นายจิตติวุฒิ สุขพรชัยกุล	600,000	-	120,000	-	720,000
7.นายทินวรินทร์ มหรรดาล	600,000	-	120,000	-	720,000
8.นายณัฐวิทย์ บุญยะวัฒน์	600,000	-	120,000	-	720,000
9.นายไพบุลย์ วงศ์จางาญ	600,000	-	-	-	600,000
10.นายต่อศักดิ์ เลิศศรีสกุลรัตน์	-	-	-	-	-
11.นางวรรณภา ธรรมศิริทรัพย์	600,000	120,000	-	120,000	840,000
รวม					8,400,000

ค่าตอบแทนอื่นของกรรมการ: ไม่มี

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินสำหรับผู้บริหาร: รวม 13 คน รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 29,071,369 บาท

ค่าตอบแทนอื่นของผู้บริหาร: ได้แก่ เงินสมทบเข้ากองทุนเลี้ยงชีพ มีจำนวนทั้งสิ้น 1,223,271 บาท

7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

จำนวนพนักงานทั้งหมดของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวนดังต่อไปนี้

จำนวนพนักงานตามระดับ	กลุ่มบริหารและการเงิน	กลุ่มพัฒนาธุรกิจและบริหารการตลาด	กลุ่มพัฒนาโครงการและบริการงานก่อสร้าง	กลุ่มพัฒนาธุรกิจโครงการระยะรอง	รวม
ระดับ ผช.ผอ.ฝ่าย - กรรมการผู้จัดการ (คน)	5	2	2	3	12
ระดับ พนักงาน - ผู้จัดการแผนก (คน)	36	27	15	49	127
รวม	41	29	17	52	139

หมายเหตุ : บริษัทไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานแต่อย่างใด

ผลตอบแทนพนักงาน

หลักการสำคัญของการบริหารผลตอบแทนของบริษัทคือ การสร้างความเป็นธรรมระหว่างบริษัทและผู้ปฏิบัติงาน ด้วยเหตุนี้การสร้างความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่ายจึงเป็นสิ่งสำคัญ อันนำไปสู่การเป็นหุ้นส่วนร่วมกันอีกด้วย ความเป็นธรรมในการบริหารผลตอบแทนนี้ บริษัทให้ความสำคัญ 3 ด้าน ดังนี้

1. ความเป็นธรรมภายใน การจ่ายผลตอบแทนให้เหมาะสมกับคุณค่าของงานในตำแหน่ง ตำแหน่งงานที่มีคุณค่าต่อองค์กรมาก ก็ย่อมจะได้ผลตอบแทนที่สูงกว่างานที่มีคุณค่าต่ำกว่า
2. ความเป็นธรรมภายนอก การจ่ายค่าจ้างที่เหมาะสมนั้นต้องพิจารณาอัตราค่าจ้างของตลาดแรงงานและลักษณะหน้าที่ความรับผิดชอบเทียบเคียงกัน ก็ควรจ่ายให้อยู่ในระดับที่แข่งขันได้
3. ความเป็นธรรมในระดับบุคคล เนื่องจากความสามารถแต่ละบุคคลนั้น ไม่เท่ากัน ดังนั้น แม้ว่าจะอยู่ระดับเดียวกัน ก็อาจมีผลตอบแทนที่แตกต่างกันได้ เช่น ผู้ที่มีความสามารถสูงกว่า มีผลการปฏิบัติงานที่ดีกว่า ก็ควรจะมีค่าตอบแทนที่มากกว่า ซึ่งจะสร้างความเป็นธรรมตามความสามารถในระดับบุคคล

นโยบายค่าตอบแทน

บริษัทมีนโยบายที่จะบริหารค่าจ้างให้เป็นไปโดยยุติธรรมและเพียงพอแก่สภาพของพนักงาน เพื่อให้พนักงานปฏิบัติงานกับบริษัทด้วยความพอใจ และได้รับอัตราค่าจ้างที่เหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบของงานและการควบคุมบังคับบัญชา โดยการกำหนดอัตราค่าจ้างได้พิจารณาจากปัจจัยต่างๆ อย่างไรก็ดี ผลการพิจารณาดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ไม่สามารถเปิดเผยได้ ทั้งเกณฑ์การประเมินผลการดำเนินงานครอบคลุมเป้าหมายที่ท้าทายตามกลยุทธ์ระยะสั้นและระยะยาวของบริษัท ดังนั้น การประเมินค่าตอบแทนพนักงานบริษัท จะใช้หลักเกณฑ์ 3 ประการ คือ ตัวชี้วัดผลการดำเนินงาน KPI สัดส่วน (ร้อยละ 70) สัดส่วน Competency (ร้อยละ 20) สัดส่วน Development (ร้อยละ 10) โดยเงินเดือนและโบนัสประจำปีของพนักงานในบริษัทขึ้นอยู่กับผลการปฏิบัติงานและต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท นอกจากการกำหนดเป้าหมายที่ท้าทายแล้ว เกณฑ์ดังกล่าวยังเป็นตัวชี้วัดที่ครอบคลุมประสิทธิภาพการดำเนินงานตามเป้าหมายระยะสั้นและระยะยาวของแผนกลยุทธ์และวิสัยทัศน์ของบริษัท

โดยบริษัทมีระบบการบริหารผลการปฏิบัติงาน โดยวัตถุประสงค์สำคัญ 4 ประการได้แก่

1. ความเชื่อมต่อสนับสนุนต่อเป้าหมายหลักขององค์กร ก็คือการเชื่อมต่อเป้าหมายหลักนั้น มาเป็นเป้าหมายในการทำงานรายบุคคล โดยผ่านการจัดทำแผนงานหรือเป้าหมายการทำงานรายบุคคล
2. การจูงใจและให้ผลตอบแทนตามผลสำเร็จของงาน และคัดแยกผู้มีผลงานระดับต่างๆ ออกจากกัน เพื่อให้ผลตอบแทนอย่างเหมาะสมกับสิ่งที่ได้ปฏิบัติให้แก่บริษัทมาตลอดทั้งปี นอกจากนี้ หลักการข้อนี้ยังเป็นการจูงใจตอบสนองต่อผู้ทำงานดี และกระตุ้นสำหรับผู้ทำงานต่ำกว่ามาตรฐานให้เร่งปรับปรุงตนเองอีกด้วย
3. การพัฒนาพนักงานรายบุคคล บริษัทให้ความสำคัญและใส่ใจในประเด็นปัญหาต่างๆ ตลอดจนความไม่สำเร็จตามแผนงาน โดยการนำกลับมาวิเคราะห์จุดอ่อนจุดแข็ง จุดที่ควรพัฒนาของแต่ละบุคคล สร้างเป็นแผนพัฒนาให้แก่พนักงานเพื่อนำเป้าหมายนั้นกลับมาพัฒนาอีกครั้งในปีถัดไป เมื่อพนักงานได้รับการเติมเต็มด้านความสามารถแล้วอุปสรรคต่างๆ ด้านย่อมจะลุล่วงไปด้วยดี
4. การวางแผนผู้สืบทอดตำแหน่ง โดยรูปแบบหลักเกณฑ์การคัดเลือก และการประเมินผลผู้มีความสามารถสูง และผู้สืบทอดตำแหน่ง ดังนี้

การปรับเงินเดือนเนื่องจากการเลื่อนตำแหน่ง

- การปรับเงินเดือนเนื่องจากการเลื่อนตำแหน่งงาน หมายถึง การปรับเงินเดือนในกรณีที่บริษัทได้แต่งตั้งพนักงานให้ดำรงตำแหน่งที่สูงขึ้นกว่าเดิม โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัด และต้องมีคุณสมบัติขั้นต้นทั้งในด้านผลการปฏิบัติงาน และอายุงานครบตาม Career Path
- เป็นพนักงานที่ปฏิบัติงานในระดับมาแล้วไม่น้อยกว่า 1 ปี
- มีผลการปฏิบัติงานเฉลี่ยสูงกว่ามาตรฐาน

การปรับเงินเดือนเพื่อความเหมาะสม

- การปรับเงินเดือนเพื่อความเหมาะสมหมายถึง การปรับเงินเดือนในกรณีที่เกิดความไม่ทัดเทียมกันในเรื่องเงินเดือนเมื่อเปรียบเทียบกับตลาดแรงงานภายนอก หรือเกิดความเหลื่อมล้ำเมื่อเปรียบเทียบกับพนักงานภายใน หรือเกิดความไม่เหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับหน้าที่ความรับผิดชอบของพนักงาน หรือบริษัทจำเป็นต้องปรับให้เป็นกรณีพิเศษ
- การเสนอปรับค่าจ้างเพื่อความเหมาะสมตามให้เฉพาะรายที่เห็นว่าเหตุผลอันควรอย่างยิ่งเท่านั้น เช่น เงินเดือนต่ำกว่าพนักงานที่รับเข้าใหม่ ในขณะที่ประสบการณ์ใกล้เคียงกัน เงินเดือนต่ำกว่าเกณฑ์ของบริษัท หรือต่ำกว่าอัตราเงินเดือนในตลาดแรงงานภายนอกเป็นอย่างมาก
- การปรับค่าจ้างเพื่อความเหมาะสมในรอบ 12 เดือน ไม่ว่าจะปรับกี่ครั้งก็ตามให้ปรับได้รวมแล้วไม่เกินร้อยละ 20 ของฐานค่าจ้าง ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการขึ้นค่าจ้างตามความสามารถในการปฏิบัติงาน (ปรับประจำปี)

การคัดเลือกผู้สืบทอดตำแหน่ง พิจารณาจาก

- รายชื่อพนักงานศักยภาพสูง
- แผนผู้สืบทอด
- เส้นทางความก้าวหน้าทางสายอาชีพ

ในปี 2565 ผลตอบแทนรวมของพนักงานในบริษัท เป็นจำนวนเงิน 91.89 ล้านบาท โดยค่าตอบแทนที่ให้แก่พนักงานของบริษัทนั้นอยู่ในรูปแบบ เงินเดือน ค่าแรง ค่าครองชีพ สวัสดิการตามตำแหน่ง โบนัส และสวัสดิการอื่นๆ โดยสวัสดิการและผลประโยชน์ต่างๆ ที่บริษัทกำหนดขึ้นนั้น บริษัทเล็งเห็นว่าจะสามารถช่วยสนับสนุนให้พนักงานทุกท่านสามารถใช้ได้และเกิดประโยชน์อย่างแท้จริงกับพนักงาน ดังนี้

1. ประกันสุขภาพ (กลุ่ม) ผู้บริหารและพนักงานรายเดือน พนักงานรายวัน
 - 1.1 ประกันสุขภาพพนักงาน
 - 1.2 ประกันชีวิต ได้รับสูงสุด 20 เท่าของเงินเดือน
 - 1.3 ประกันอุบัติเหตุฉุกเฉิน

2. สวัสดิการช่วยเหลือ

บริษัทจัดสวัสดิการที่นอกเหนือจากประกันสังคม ให้แก่พนักงาน อาทิ กรณีอุปสมบท เงินช่วยเหลือสมรส ของเย็บผู้ป่วย กรณีผู้บริหารและพนักงานเสียชีวิต รวมทั้ง บุคคลในครอบครัวเสียชีวิต สวัสดิการรักษาพยาบาลตามระเบียบของบริษัท

3. การตรวจสอบสุขภาพประจำปี

บริษัทจัดให้มีการตรวจสอบสุขภาพประจำปีให้แก่ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ

4. กองทุนประกันสังคม และกองทุนเงินทดแทน

บริษัทได้มีการขึ้นทะเบียนกองทุนเงินทดแทนและกองทุนประกันสังคมให้แก่ลูกจ้าง ตามที่กฎหมายแห่งพระราชบัญญัติประกันสังคมกำหนดไว้

5. สวัสดิการอื่น ได้แก่ การเลือกช่วงเวลาเข้าปฏิบัติงาน การปฏิบัติงานจากที่พักอาศัย วันหยุดพักผ่อนประจำปี สำหรับพนักงาน สูงสุด 16 วัน สำหรับผู้บริหาร สูงสุด 18 วัน เครื่องแบบพนักงาน ค่าตอบแทนวิชาชีพ ส่วนลดการซื้อที่อยู่อาศัย รางวัลอายุงาน การใช้บริการศูนย์กีฬาของบริษัท เป็นต้น

นโยบายในการพัฒนาบุคลากร

ปัจจัยสำคัญของการเจริญเติบโตทางธุรกิจขององค์กร คือการได้ “คนดี คนเก่ง” บริษัทจึงให้ความสำคัญในเรื่อง “คน” ซึ่งถือเป็นทรัพยากรที่มีค่าสูงสุดขององค์กรโดยยึดหลักการบริหารจัดการทุนมนุษย์ มาประยุกต์ใช้เพื่อเป็นการใช้ประโยชน์จาก “คน” ให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่องค์กร ปัจจุบันการบริหาร Talent Management เป็นงานหนึ่งที่มีความสำคัญ บุคลากรเหล่านี้ถือเป็นกลุ่มที่องค์กรสามารถฝากความหวังในการบรรลุผลที่ท้าทายขององค์กร ซึ่งจะทำให้องค์กรมีความ “แตกต่าง” และมีความได้เปรียบเหนือคู่แข่ง จึงถือเป็นภาระกิจหลักที่สำคัญที่จะต้องพัฒนาพนักงานขององค์กรให้มีคุณภาพและมีประสิทธิภาพสูงสุด

ดังนั้น เพื่อให้บริษัทสามารถปฏิบัติงานภายใต้จุดมุ่งหมายดังกล่าวข้างต้น บริษัทได้กำหนดเส้นทางการบริหารเส้นทางความก้าวหน้าทางสายอาชีพทุกระดับตำแหน่ง ให้สอดคล้องตาม Functional Competency เพื่อรองรับการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพ การพัฒนาบุคลากรอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง เพื่อมุ่งตอบสนองวิสัยทัศน์ขององค์กร ทั้งยังช่วยให้องค์กรสามารถวางแผนผู้สืบทอดตำแหน่งสำคัญเพื่อเตรียมความพร้อมของตำแหน่งที่ว่างลง เป็นการจูงใจให้พนักงานภายในมีโอกาสเติบโตก้าวหน้าในอาชีพ อีกทั้ง ทำให้เกิดการสร้างวัฒนธรรมการเรียนรู้ต่อไป และในปี 2565 บริษัทได้จัดกิจกรรม Town Hall Meeting จำนวน 2 ครั้ง โดยครั้งที่ 1 จัดขึ้นภายใต้ชื่อธีม เปิดบ้าน ESTAR รวมทีมงานขายและทีมงานก่อสร้าง มาช่วยกันแชร์ประสบการณ์ อาทิ เทคนิคการนำเสนอสินค้า เทคนิคการปิดการขาย และเทคนิคการบริหารงานก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามแผนอย่างมีคุณภาพก่อนส่งมอบให้กับลูกค้า และครั้งที่ 2 จัดขึ้นภายใต้ชื่อธีม เปิดบ้าน ESTAR สรุปผลการดำเนินงานครึ่งปีหลัง และได้รับความรู้จากวิทยากรภายนอกจาก ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) มาร่วมแชร์ให้ความรู้แนวโน้มการขายตัวทางธุรกิจ และแนวโน้มการลงทุนในอนาคต และเปิดโอกาสให้พนักงานซักถามข้อสงสัยต่างๆ ในขณะเดียวกันผู้บริหารก็ได้รับข้อคิดเห็นและคำแนะนำที่เป็นประโยชน์จากพนักงานโดยตรงเช่นกัน

7.6 ข้อมูลสำคัญอื่นๆ

บริษัทได้แต่งตั้งให้ นางสาวชลธิชา พรรณสมัย เป็นเลขานุการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2565 ทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และ ข้อพึงปฏิบัติด้านการกำกับดูแลในการดำเนินกิจกรรมของคณะกรรมการให้เป็นไปตามกฎหมาย และมีหน้าที่ในการดำเนินการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัท การประชุมคณะกรรมการบริหารและการประชุมผู้ถือหุ้น ติดต่อประสานงานกับหน่วยงานภายในบริษัทให้ปฏิบัติตามมติคณะกรรมการบริหาร มติคณะกรรมการบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ติดต่อประสานงานกับหน่วยงานที่กำกับดูแล เช่น สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และดูแลการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อหน่วยงานที่กำกับดูแลและสาธารณชนให้ถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมาย และปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ

ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับเลขานุการบริษัทและประวัติการอบรมที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายปรากฏตาม เอกสารแนบ 1

ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

- ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีการเงิน
นางสาวพูนศรี ผลพานิชเจริญ ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงิน
- ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี
นางสาวอัญชลี สีลาดเลา ผู้จัดการแผนกบัญชี

- เลขานุการบริษัท

นางสาวชลธิชา พรรณสมัย

- นักลงทุนสัมพันธ์

นางสาวพูนศรี ผลพานิชเจริญ ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงิน

- หัวหน้ากำกับดูแลกิจการ (Compliance)

N/A

- รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายใน มีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

บริษัท ออนเนอร์ ออดิท แอนด์ แอดไวซอรี จำกัด เป็นผู้ที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทให้ปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบภายใน โดยมี นางสาวปิยมาศ เรืองแสงรอบ เป็นหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงาน

การศึกษา ของนางสาวปิยมาศ เรืองแสงรอบ หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงาน

- ปริญญาโท บัณฑิตมหาบัณฑิต สาขา Financial Accounting and Assurance มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ประกาศนียบัตรบัณฑิต สาขาวิชา การสอบบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาวิชาการบัญชี สถาบันเทคโนโลยีราชมงคลวิทยาเขตปทุมธานี จักรวรรดิ
- ปริญญาตรี ศิลปศาสตรบัณฑิต สาขาวิชาสื่อสารมวลชน มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ใบอนุญาตประกอบวิชาชีพและประกาศนียบัตร

- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย ทะเบียนเลขที่ 7133
- วุฒิปัตรด้านการตรวจสอบภายใน รุ่นที่ 7 จากสภาวิชาชีพบัญชี
- วุฒิปัตรโครงการ “การพัฒนาผู้สอบบัญชีตลาดทุน” สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และสภาวิชาชีพบัญชี
- วุฒิปัตรจากสภาวิชาชีพบัญชีฯ หลักสูตร “เตรียมความพร้อมรับการตรวจเยี่ยมสำนักงานสอบบัญชี เพื่อการรับรองคุณภาพภายใต้มาตรฐาน ISQC1 รุ่นที่ 3”
- วุฒิปัตร จากสมาคมสโมสรนักลงทุน หลักสูตร “วิธีปฏิบัติหลังได้รับการส่งเสริมการลงทุน”
- ประกาศนียบัตรกฎหมายภาษีอากร มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ หลักสูตร “ภาษีศุลกากร ภาษีสรรพสามิตและอากรแสตมป์” “ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ” “ภาษีเงินได้นิติบุคคล” “ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา” และ “ภาษีอากรระหว่างประเทศ”
- Certificate of Continuing Professional Education of PDPA for Auditors by ISACA

การอบรมสัมมนาอื่น ๆ (ในช่วงปี 2561-2565)

- Agile Internal Audit (2565)
- สร้างความเข้าใจหลักการมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ TFRS 16 เรื่อง สัญญาเช่า (ปี 2565)
- โครงการอบรมการสอบบัญชีแยกตามประเภทธุรกิจ (ธุรกิจโรงแรม) (ปี 2565)
- ทำความเข้าใจหลักการพื้นฐานของ TFRS 9 (Fundamental of TFRS 9) (ปี 2565)
- การป้องกันความผิดตามกฎหมายทุจริตและฟอกเงิน (ปี 2562)
- นักบริหารกับการจัดทำรายงานความยั่งยืนและการวัดผลตอบแทนทางสังคม (ปี 2562)
- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การวางแผนและเตรียมพร้อมก่อนบังคับใช้ปี 2563 (ปี 2562)
- การทุจริตที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีสารสนเทศเบื้องต้น (ปี 2562)

- การจัดทำกระด้ายทำการเพื่อมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชันในองค์กร (ปี 2561)
- TFRS ทุกฉบับปี 2561 หลักสูตรย่อ 202 เกี่ยวกับหนี้สินและ 301 เกี่ยวกับรายได้ (ปี 2561)

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีและค่าบริการอื่นๆ ให้แก่ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ในรอบปีบัญชี 2565 ดังนี้

บริษัท	ค่าบริการตรวจสอบบัญชี	ค่าบริการอื่นๆ
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	1,335,000 บาท	14,974 บาท
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	200,000 บาท	14,235 บาท
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเช่น นิวเวิลด์ จำกัด	40,000 บาท	165 บาท
รวม	1,575,000 บาท	29,374 บาท

8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

การประเมินผลตนเองของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ได้จัดให้มีการประเมินตนเองของคณะกรรมการปีละครั้ง โดยจัดทำในรูปแบบการประเมินตนเองของคณะกรรมการรายคณะ และประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อยแบบรายคณะ โดยมีหลักเกณฑ์ในการประเมิน ให้คะแนนในการวัดผล ดังนี้



กระบวนการในการประเมิน ดำเนินการ ดังนี้

- 1) บริษัทได้จัดให้มีการประเมินตนเองของคณะกรรมการรายคณะ และประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อยแบบรายคณะ โดยให้ฝ่ายเลขานุการบริษัท เป็นผู้จัดทำแบบประเมินผลการปฏิบัติงาน ซึ่งเป็นแบบที่สอดคล้องกับแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเหมาะสมกับลักษณะของบริษัท
- 2) ฝ่ายเลขานุการบริษัทนำส่งแบบประเมินให้กับกรรมการแต่ละคนและส่งกลับมายังฝ่ายเลขานุการบริษัทเพื่อทำการรวบรวมผลการประเมินและนำเสนอต่อคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
- 3) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนประมวลผลและรวบรวมข้อคิดเห็นต่างๆ เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำผลมาพิจารณาทบทวนผลงาน และปัญหาต่างๆ ในระหว่างปี รวมทั้งประเมินประสิทธิภาพในการกำกับดูแลของคณะกรรมการ นอกจากนี้ผลประเมินสามารถนำมาสนับสนุนและปรับปรุงพัฒนาประสิทธิภาพการทำงานของฝ่ายจัดการได้อีกต่อไป

สรุปการประเมินผลตนเองของคณะกรรมการบริษัทปี 2565

ประกอบด้วย 8 หัวข้อหลัก ซึ่งมีผลการประเมินคะแนนเฉลี่ยรวมอยู่ในเกณฑ์ระดับดีเยี่ยม คือ ร้อยละ 91 รายละเอียด ดังนี้

หัวข้อ	ผลการประเมิน (ร้อยละ)
1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	90
2. การประชุมคณะกรรมการ	92
3. ความพร้อมของกรรมการ	89
4. การกำหนดกลยุทธ์และวางแผนธุรกิจ	90
5. การจัดการความเสี่ยงและควบคุมภายใน	88
6. การดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์	92
7. การติดตามรายงานทางการเงินและการดำเนินงาน	93
8. อื่นๆ (การสรรหากรรมการและกรรมการผู้จัดการ)	91

สรุปการประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อยแบบรายคณะ ประจำปี 2565

ประกอบด้วย 4 หัวข้อหลัก ซึ่งมีผลการประเมินคะแนนเฉลี่ยรวมอยู่ในเกณฑ์ระดับดีเยี่ยม คือ ร้อยละ 94 รายละเอียด ดังนี้

หัวข้อ	ผลการประเมิน (ร้อยละ)
1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการชุดย่อย	87
2. การประชุมคณะกรรมการชุดย่อย	88
3. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการตรวจสอบ	100
4. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	100

กระบวนการในการประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการ

- 1) คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เป็นผู้กำหนดหลักเกณฑ์การประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการ โดยเกณฑ์การประเมินผลงานควรจูงใจ ให้บริหารกิจการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ เป้าหมาย กลยุทธ์ และสอดคล้องกับผลประโยชน์ของกิจการในระยะยาว โดยสื่อสารให้กรรมการผู้จัดการทราบเกณฑ์การประเมินล่วงหน้า
- 2) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนประเมินผลงานกรรมการผู้จัดการเป็นประจำทุกปี และมีการสื่อสารผลการพิจารณา รวมทั้งประเด็นเพื่อการพัฒนาให้กรรมการผู้จัดการทราบ
- 3) ผลการประเมินดังกล่าวจะถูกนำไปพิจารณากำหนดอัตราผลตอบแทนของกรรมการผู้จัดการ โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัท สนับสนุนให้กรรมการทุกคนได้รับการเสริมทักษะและความรู้สำหรับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการอย่างสม่ำเสมอ โดยการให้มีการฝึกอบรมและพัฒนาการให้ความรู้ที่จำเป็นแก่ผู้เกี่ยวข้องในระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัท เพื่อให้มีการปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง

การเข้าอบรมของคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท	รุ่น/ ปีที่เข้าร่วมอบรม หลักสูตร (IOD)	หลักสูตรของสมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการไทย (IOD)	หลักสูตรโดยสถาบันอื่น
1. นายอนันต์ ปันยารชุน	-	-	-
2. นายพงศ์พิณิต เดชะอุบต์	รุ่นที่ 7/2013	ACEP	-
	รุ่นที่ 4/2013	HRP	-
	รุ่นที่ 7/2013	CDC	-
	รุ่นที่ 14/2012	RCC	-
	รุ่นที่ 2/2012	RNG	-
	รุ่นที่ 1/2011	M&A	-
	รุ่นที่ 2/2010	MFM	-
	รุ่นที่ 10/2010	MFR	-
	รุ่นที่ 7/2010	MIA	-

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท	รุ่น/ปีที่เข้าร่วมอบรม หลักสูตร (IOD)	หลักสูตรของสมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการไทย (IOD)	หลักสูตรโดยสถาบันอื่น
	รุ่นที่ 9/2010	MIR	-
	รุ่นที่ 1/2010	FGP	-
	รุ่นที่ 7/2010	SFE	-
	รุ่นที่ 30/2010	ACP	-
	รุ่นที่ 126/2009	DCP	-
	รุ่นที่ 71/2008	DAP	-
3.นางสุนันทา เตียสุวรรณ	รุ่นที่ 22/2002	DCP	-
	-	-	หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงสถาบัน วิทยาการตลาดทุน รุ่นที่ 11 (วตท.11)
4.นายเจษฎา พรหมจาด	รุ่นที่ 25/2017	AACP	-
	รุ่นที่ 7/2004	CSP	-
	รุ่นที่ 45/2002	DCP	-
	รุ่นที่ 5/2000	ELP	-
	-	-	การกำกับดูแลกิจการสำหรับกรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของรัฐวิสาหกิจ และองค์กรมหาชน (PDI) รุ่นที่ 14 สถาบันพระปกเกล้า
	-	-	การบริหารงานยุทธศาสตร์การป้องกัน และปราบปรามการทุจริตระดับสูง (นยปส.) รุ่นที่ 1 สถาบันการป้องกันและ ปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ
	-	-	TCLA Executive Development Program รุ่นที่ 9 สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย
	-	-	Telecommunication Management จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
	-	-	Cyber Resilience Leader Workshop ธนาคารแห่งประเทศไทย ปี 2019
	-	-	IIA International Conference in California 2019, The Institute of Internal Auditor
	-	-	IIA International Conference in Dubai 2018, The Institute of Internal Auditor
	-	-	IIA International Conference in Sydney 2017, The Institute of Internal Auditor
	-	-	IIA International Conference in New York 2016, The Institute of Internal Auditor
5.นายชัชวิน เจริญรัชต์ภาคย์	รุ่นที่ 52/2006	DAP	-
	รุ่นที่ 88/2007	DCP	-
	รุ่นที่ 19/2007	ACP	-
	รุ่นที่ 7/2008	RCC	-

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท	รุ่น/ ปีที่เข้าร่วมอบรม หลักสูตร (IOD)	หลักสูตรของสมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการไทย (IOD)	หลักสูตรโดยสถาบันอื่น
6.นายจิตติวุฒิ สุขพรชัยกุล	รุ่นที่ 21/2020	RCL	-
	รุ่นที่ 7/2020	CRC	-
	รุ่นที่ 298/2020	DCP	-
	รุ่นที่ 53/2020	ACPG	-
	รุ่นที่ 23/2016	AACP	-
	รุ่นที่ 15/2016	CGI	-
	รุ่นที่ 36/2010	CSP	-
	รุ่นที่ 14/2009	EMT	-
	รุ่นที่ 72/2008	DAP	-
	-	-	Certified Investment and Securities Analyst Program ระดับ 3 ของตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย
	-	-	Executive Development Program รุ่นที่ 6 ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
	-	-	หลักสูตรที่ปรึกษาทางการเงิน ของชมรม วณิชธนกิจ สมาคมบริษัทหลักทรัพย์ไทย ปี 2558
7.นายทินวรรณ มหรรดล	รุ่นที่ 205/2015	DCP	-
	รุ่นที่ 6/2015	RMP	-
8.นายณัฐวิทย์ บุญยะวัฒน์	-	-	Senior Executive Program (SEP 9) Sasin
9.นายไพฑูลย์ วงศ์จใจหาญ	รุ่นที่ 66/2007	DAP	-
	-	-	Building Energy Conservation (The Department of Alternative Energy Development and Efficiency under The Ministry of Energy) Class 18/1996
	-	-	Building Electrical Design and Installation Standard Code for Energy Conservation (The Department of Alternative Energy Development and Efficiency under The Ministry of Energy) Class 1/1997
	-	-	Person Responsible for Energy in Building (The Department of Alternative Energy Development and Efficiency under The Ministry of Energy) Class 1/2003
10. นายต่อศักดิ์ เลิศศรีสกุลรัตน์	รุ่นที่ 252/2018	DCP	-
	-	-	หลักสูตรสถาบันวิชาการตลาดทุน (วตท.) รุ่นที่ 32/2022

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท	รุ่น/ปีที่เข้าร่วมอบรม หลักสูตร (IOD)	หลักสูตรของสมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการไทย (IOD)	หลักสูตรโดยสถาบันอื่น
11.นางวรรณ ชรรณศิริทรัพย์	รุ่นที่ 71/2008	DAP	-
	รุ่นที่ 102/2008	DCP	-
	รุ่นที่ 24/2010	RCP	-
	รุ่นที่ 3/2011	FGP	-
	รุ่นที่ 1/2013	RMP	-
	รุ่นที่ 8/2015	CGI	-
	รุ่นที่ 2/2016	ITG	-
	รุ่นที่ 28/2018	AACP	-
	รุ่นที่ 9/2019	BMD	-
	รุ่นที่ 22/2021	ELP	-
	2022	CIC	
	2022	SGP	
	-	-	Audit Committee Seminar-Get ready for the year end by SET & SEC รุ่นที่ 11/2015
	-	-	BOD meeting by SEC-Promote culture & governance รุ่นที่ 10/2562
	-	-	Personal Data Protection Act-PDPA by PWC, Deloitte 2019-2021
	-	-	TFR 9 by Thammasart University, 2019
	-	-	โครงการอบรมผู้บริหารระดับสูง โดยสมาคมบริษัทเงินทุน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

หมายเหตุ

AACP : Advanced Audit Committee Program

ACP : Audit Committee and Continuing Development Program

ACEP : Anti – Corruption for Executive Program

ACPG : Anti-Corruption: The Practical Guide

CDC : Chartered Director Class

CGI : Corporate Governance for Capital Market Intermediaries

CSP : Company Secretary Program

BMD : Boards that Make a Difference

DAP : Director Accreditation Program

DCP : Director Certification Program

EDP : Executive Development Program

ELP : Ethical Leadership Program

FGP : Financial Institutions Governance Program

FSD : Financial Statements for Directors

ITG : Driving Company Success with IT Governance

HRP : How to Develop a Risk Management Plan

M&A : The Board's Roles in Merger & Acquisitions

MFM : Monitoring Fraud Risk Management

MFR : Monitoring of The Quality of Financial Reporting

MIA : Monitoring the Internal Audit Function

MIR : Monitoring the System of Internal Control and Risk Management

RCC : Role of the Compensation Committee

RCP : Role of the Chairman Program

SFE : Successful Formulation & Execution of Strategy

การปฏิรูปนิเทศกรรมการใหม่

บุคคลที่ได้รับเลือกมาทำหน้าที่เป็นกรรมการบริษัทคนใหม่จะได้รับการฝึกอบรมและ/หรือสื่อสารให้รับทราบในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท รวมถึง หน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการบริษัท ข้อมูลที่ใช้ปฏิรูปนิเทศเมื่อได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ ได้แก่ เรื่องที่จะปฏิบัติตามกฎหมาย หนังสือบริษัทสนธิ ข้อบังคับของบริษัท ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย รายงานการประชุมคณะกรรมการย้อนหลัง 1 ปี คู่มือกรรมการบริษัทจดทะเบียน หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีจัดทำโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย นโยบายการกำกับดูแลกิจการ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัท ตลอดจนกฎระเบียบต่างๆ ที่สำคัญของบริษัทและข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ ในการฝึกอบรมนี้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และ/หรือ เลขานุการบริษัทจะเป็นผู้ให้ข้อมูลต่อกรรมการคนใหม่ คณะกรรมการมีนโยบายส่งเสริมให้กรรมการมีความรู้อย่างต่อเนื่องและสนับสนุนให้กรรมการเข้าร่วมในการฝึกอบรมในหลักสูตรหรือเข้าร่วมกิจกรรมสัมมนาต่างๆ

แผนการสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการบริษัท กำหนดให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เป็นผู้จัดทำแผนการสืบทอดงานและทบทวนแผนพัฒนากรรมการผู้จัดการและผู้บริหารระดับสูง เพื่อเตรียมความพร้อมเป็นแผนต่อเนื่องให้มีผู้สืบทอดงานในกรณีที่กรรมการผู้จัดการหรือผู้บริหารระดับสูงในตำแหน่งนั้นๆ เกษียณอายุหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทสามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง โดยกรรมการผู้จัดการและผู้บริหารระดับสูง มีแผนสืบทอดตำแหน่งของตนเองเพื่อรักษาความเชื่อมั่นให้กับผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้น ลูกค้า ตลอดจนพนักงานว่าการดำเนินงานของบริษัท จะได้รับการสานต่อตามแนวนโยบายการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน ภายใต้การมีจรรยาบรรณธุรกิจ โดยให้กรรมการผู้จัดการรายงานผลการดำเนินงานตามแผนสืบทอดตำแหน่งต่อคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อทราบเป็นระยะ อย่างน้อยปีละครั้ง

8.1.1 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

(1) กรรมการอิสระ

บริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการอิสระ โดยยึดถือหลักเกณฑ์เรื่องคุณสมบัติของ “กรรมการอิสระ” ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 39/2559 ลงวันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 ดังนี้

ก) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นใหญ่ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นใหญ่ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย

ข) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นใหญ่ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นใหญ่ เว้นแต่ จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่มีการกระทำความผิดเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ก) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้ง คู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือบริษัทย่อย

ง) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้ง ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่ จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึง การทำรายการทางการเงินที่กระทำ เป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค้ำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึง พฤติการณ์อื่นที่ตนเองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปี ก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

จ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่สังกัดอยู่ เว้นแต่ จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

ฉ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาท ต่อปี จากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่ จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

ช) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ซ) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือบริษัทย่อย

ณ) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ภายหลังได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระที่มีลักษณะเป็นไปตามวรรคหนึ่ง (ก) ถึง (ณ) แล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (Collective Decision) ได้

ในกรณีที่บุคคลที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่แต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระเป็นบุคคลที่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพเกินมูลค่าที่กำหนดตามวรรคหนึ่ง (ง) หรือ (ฉ) ให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ได้รับการผ่อนผันข้อห้ามการมีหรือเคย

มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพเกินมูลค่าดังกล่าว ก็ต่อเมื่อผู้ขออนุญาตได้จัดให้มีการเห็นคณะกรรมการบริษัทที่แสดงว่าได้พิจารณาตามหลักในมาตรา 89/7 แล้วว่า การแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่และการให้ความเห็นที่เป็นอิสระ และบริษัทจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อไปในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นในวาระพิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระด้วย

(ก) ลักษณะความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพ ที่ทำให้บุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

(ข) เหตุผลและความจำเป็นที่ยังคงหรือแต่งตั้งให้บุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ

(ค) ความเห็นของคณะกรรมการของผู้ขออนุญาตในการเสนอให้มีการแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ

เพื่อประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง (จ) และ (ค) คำว่า “หุ้นส่วน” หมายความว่า บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากสำนักงานสอบบัญชี หรือผู้ให้บริการทางวิชาชีพ ให้เป็นผู้ลงลายมือชื่อ ในรายงานการสอบบัญชี หรือรายงานการให้บริการทางวิชาชีพ (แล้วแต่กรณี) ในนามของนิติบุคคลนั้น

(2) การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่เกิน 12 คน คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เพื่อทำหน้าที่คัดเลือก กลั่นกรองบุคคลที่จะแต่งตั้งเป็นกรรมการ รวมทั้ง ผู้บริหารระดับสูง และบริษัท ไม่ได้กำหนดวิธีการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการ โดยการลงคะแนนเสียงแบบ Cumulative Voting แต่ใช้วิธีการใช้เสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน การสรรหากรรมการสามารถเลือกกรรมการเป็นรายบุคคลคราวละคน หรือคราวละหลายๆ คนรวมกันเป็นคณะ หรือด้วยวิธีการอื่นใดก็ได้ ตามแต่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเห็นสมควร แต่ในการลงมติแต่ละครั้ง ผู้ถือหุ้นต้องออกเสียงด้วยคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียงจะแบ่งคะแนนเสียงแก่คนใดหรือคณะใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้ นอกจากนี้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ยังมีหน้าที่ สรรหา คัดเลือก หรือพิจารณากลั่นกรองผู้บริหารเพื่อดำรงตำแหน่งระดับสูงของบริษัท ได้แก่ กรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

8.1.2 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย

บริษัทได้กำกับดูแลและควบคุมดูแลการจัดการและรับผิดชอบการดำเนินงานของบริษัทย่อย โดยส่งบุคคลที่เป็นตัวแทนของบริษัทที่มีคุณวุฒิและประสบการณ์เข้าไปเป็นกรรมการในบริษัทย่อย โดยบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการ ในบริษัทย่อยมีหน้าที่ดำเนินการเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทย่อย

นอกจากนี้ บริษัทกำหนดระเบียบให้บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัท นั้น ต้องดูแลให้บริษัทย่อยมีข้อบังคับในเรื่องการทำรายการเกี่ยวโยง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าวให้ครบถ้วนถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการข้างต้นในลักษณะเดียวกับหลักเกณฑ์ของบริษัท รวมถึงต้องกำกับดูแลให้มีการจัดเก็บข้อมูล และการบันทึกบัญชีของบริษัทย่อยให้บริษัท สามารถตรวจสอบ และรวบรวมมาจัดทำงบการเงินรวมได้ทันกำหนดด้วย

8.1.3 การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทได้กำหนดนโยบาย เกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกันตั้งอยู่บนหลักการที่ว่า การตัดสินใจใดๆ ของบุคลากรทุกระดับ ในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจจะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเท่านั้น การตัดสินใจดังกล่าว จะต้องทำโดยปราศจากอิทธิพลของความต้องการส่วนตัว ของครอบครัว หรือบุคคลผู้ใกล้ชิดซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจว่าอะไรเป็นผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท โดยเฉพาะสำหรับบุคลากรทุกคนจะต้องปฏิบัติงานเต็มเวลาให้กับบริษัทอย่างสุดกำลัง

ความสามารถ และไม่ควรจะมีผลประโยชน์ทางธุรกิจอื่นใดภายนอกบริษัท อันจะเป็นการเบียดบังเวลาหรือเบียดบังการทุ่มเทเอาใจใส่ในหน้าที่ความรับผิดชอบที่มีต่อบริษัทและอาจสร้างความเสียหายให้กับบริษัท

ผลประโยชน์ที่ขัดกันจะเกิดขึ้นในกรณีที่บุคลากรทุกระดับมีผลประโยชน์ส่วนตัว หรือของครอบครัว หรือบุคคลผู้ใกล้ชิด ไม่ว่าจะเป็นด้านการเงินหรือด้านอื่นใดก็ตามในกิจการซึ่งจะได้รับผลประโยชน์จาก

- 1 การตัดสินใจของบุคคลผู้นั้นในการปฏิบัติงานตามหน้าที่ให้กับบริษัท หรือ
- 2 การรับรู้กิจกรรมการดำเนินงานหรือแผนการในอนาคตของบริษัท

บริษัทถือเป็นหน้าที่ของบุคลากรทุกระดับที่จะหลีกเลี่ยงการมีส่วนเกี่ยวข้องทางการเงิน และ/หรือ ความสัมพันธ์กับบุคคลภายนอกอื่นๆ ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทต้องเสียผลประโยชน์ หรือก่อให้เกิดความขัดแย้งในด้านความภักดีหรือผลประโยชน์ หรือขัดขวางการปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทมีนโยบายที่จะปกป้องรักษาผลประโยชน์อันชอบธรรมของบริษัท ขณะเดียวกันก็จะให้มีการจำกัดขอบเขตแห่งเสรีภาพในกิจกรรมต่างๆ ของบุคลากรทุกระดับให้น้อยที่สุด

การพิจารณาประจำปีเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน

ในแต่ละปีบุคลากรทุกระดับจะได้รับแจ้งให้ทบทวนและตระหนักถึงนโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกันของบริษัท และทุกคนต้องแจ้งเรื่องซึ่งอาจเป็นผลประโยชน์ที่ขัดกันที่เกิดขึ้นให้สำนักกรรมการผู้จัดการทราบ โดยต้องแนบรายละเอียดในเรื่องดังกล่าวมาด้วย เพื่อจะได้รวบรวมเข้าหารือกับกรรมการผู้จัดการก่อนที่จะดำเนินการจัดการจะแจ้งจุดยืนของบริษัทให้ผู้นั้นและผู้บังคับบัญชาของผู้นั้นทราบต่อไป และให้ทุกคนแจ้งเรื่องดังกล่าวนี้ได้เสมอเมื่ออาจมีเรื่องดังกล่าวในระหว่างปี

ในกรณีที่มีผลประโยชน์ขัดกันอย่างเป็นรูปธรรม การที่บุคลากรเปิดเผยและให้ความร่วมมือกับบริษัทเป็นอย่างดี เมื่อมีผลประโยชน์ขัดกันเกิดขึ้น ปัญหาดังกล่าวก็สามารถคลี่คลายไปได้โดยที่ผู้นั้นถอนตัวออกจากการเป็นผู้ตัดสินใจในเรื่องที่เป็นต้นเหตุของความขัดแย้งดังกล่าว

ในกรณีที่มีข้อสงสัยหรือไม่แน่ใจว่าการปฏิบัติงานของตนมีความเหมาะสมหรือไม่ หรือทราบว่าอาจจะมีการไม่ปฏิบัติตามนโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกันของบริษัทโดยบุคลากรคนอื่น ทุกคนควรปรึกษากับผู้บังคับบัญชา แผนกบุคคล สำนักกรรมการผู้จัดการ หรือสำนักตรวจสอบภายใน แล้วแต่กรณี

8.1.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการที่กำหนดค่าน้ำที่ต้องรายงานการถือหลักทรัพย์ของตนให้เป็นไปตามกฎระเบียบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

บริษัทต้องดำเนินการให้เกิดมีความเสมอภาค และยุติธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน และเพื่อป้องกันการกระทำผิดกฎหมายของบุคลากรทุกระดับของบริษัทและครอบครัวทุกคนที่ได้รับทราบ หรืออาจได้รับทราบข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน บริษัทจึงห้ามบุคคลดังกล่าวนี้ทำการซื้อขายหุ้นหรือชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อ หรือขาย หรือเสนอซื้อ หรือเสนอขายหุ้นบริษัท ไม่ว่าจะด้วยตนเอง หรือผ่านนายหน้า ในขณะที่ยังครอบครองข้อมูลที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนอยู่ โดยบริษัทและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยถือว่าการซื้อขายหลักทรัพย์เพื่อเก็งกำไร หรือสร้างความได้เปรียบให้กับกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง

ขั้นตอนการป้องกัน เพื่อให้การปฏิบัติตามนโยบายเป็นไปด้วยความเรียบร้อย บริษัทได้ดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) จำกัดการเข้าถึงข้อมูลที่ไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน โดยให้รับรู้เฉพาะแก่ผู้เกี่ยวข้องและที่จำเป็นเท่านั้น
- (2) จัดระบบรักษาความปลอดภัยในที่ทำงานเพื่อป้องกันแฟ้มข้อมูลและเอกสารลับ
- (3) เป็นหน้าที่ของเจ้าของข้อมูลที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนจะต้องกำชับผู้ที่เกี่ยวข้องให้ปฏิบัติตามขั้นตอนการรักษา

ความปลอดภัยโดยเคร่งครัด

บทลงโทษสำหรับการใช้ข้อมูลภายใน

ผู้ฝ่าฝืนจะถูกลงโทษทางวินัย และ/หรือ กฎหมายแล้วแต่กรณี

ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดนโยบาย ห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน/ลูกจ้างของบริษัท ซึ่งอยู่ในตำแหน่งหรือสาขางานที่รับผิดชอบข้อมูลภายในหรือที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน รวมทั้ง คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลดังกล่าว ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วงระยะเวลา 15 วัน ก่อนวันเผยแพร่ข้อมูลงบการเงินและข้อมูลสำคัญทางการเงินของบริษัท และในช่วงระยะเวลา 1 วัน หลังวันเผยแพร่ข้อมูลงบการเงินและข้อมูลสำคัญทางการเงินของบริษัท โดยทุกๆ 3 เดือน บริษัทจะแจ้งให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน/ลูกจ้างของบริษัท ซึ่งอยู่ในตำแหน่งหรือสาขางานที่รับผิดชอบข้อมูลภายในหรือที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายในทราบถึงช่วงระยะเวลาในการห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท

รายงานการถือหุ้นของกรรมการ รวมทั้งคู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการ

มูลค่าหุ้นละ 1 บาท

ลำดับ	ชื่อ	หุ้นสามัญ (หุ้น)		จำนวนหุ้นเพิ่ม (ลด) ระหว่างปี (หุ้น)
		ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	
1	นายอานันท์ ปันยารชุน	4,000,000	4,000,000	-
2	นายพงศ์พิณิต เดชะอุปต์	-	-	-
3	นางสุนันทา เตียสุวรรณ	-	-	-
4	นายปรีดา เตียสุวรรณ (คู่สมรส นางสุนันทา เตียสุวรรณ)	1,400,000	1,400,000	-
5	นายเจษฎา พรหมจาด	-	-	-
6	นายชัชวิน เจริญรัชต์ภักย์	-	-	-
7	นายฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล	-	-	-
8	นายทินวรัตน์ มหรรดล	-	-	-
9	นายณัฐวิทย์ บุญชะวัฒน์	-	-	-
10	นายไพบูลย์ วงศ์จงใจหาญ	-	-	-
11	นายต่อศักดิ์ เลิศศรีสกุลรัตน์	-	-	-
12	นางวรรณภา ธรรมศิริทรัพย์	-	-	-

8.1.5 การรักษาความลับของข้อมูลบริษัท

นโยบายเกี่ยวกับความลับของบริษัท โดยกรรมการ ฝ่ายจัดการ พนักงาน และผู้ปฏิบัติงานสมทบ ในบางครั้งจะต้องทำงานกับข้อมูลและเอกสารที่ไม่สามารถเปิดเผยต่อบุคคลภายนอกได้ และ/หรือ เป็นความลับทางการค้า เช่น ความลับเกี่ยวกับข้อมูลที่ดิน แบบแปลน แผนที่ ตัวเลข ซึ่งถือเป็นสิทธิของบริษัท การปกป้องข้อมูลประเภทนี้มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อความสำเร็จของบริษัทในอนาคต รวมทั้ง มีความสำคัญต่อความมั่นคงในอาชีพการงานของทุกคนด้วย ผู้ที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ ฝ่ายจัดการ พนักงาน และผู้ปฏิบัติงานสมทบ มีหน้าที่ต้องยอมรับพันธะผูกพันทางกฎหมาย และจรรยาบรรณที่จะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลและเอกสารที่เป็นความลับ หรือความลับทางการค้าอื่นๆ เมื่อพ้นจากหน้าที่ไปแล้ว

ชั้นความลับของข้อมูล

ข้อมูลความลับทางการค้าซึ่งเป็นข้อมูลภายในบริษัท ต้องได้รับการดูแลปกป้องมิให้รั่วไหลออกไปภายนอกได้ ความลับของข้อมูลเหล่านั้น อาจแบ่งออกได้เป็นหลายขั้นตอนตามความสำเร็จจากน้อยไปหามาก เช่น กำหนดข้อมูลให้เป็นข้อมูลที่เปิดเผยได้ ข้อมูลปกติ ข้อมูลลับ ข้อมูลลับมาก การใช้ข้อมูลภายในร่วมกันต้องอยู่ในกรอบที่ถือเป็นหน้าที่และความรับผิดชอบที่ตนได้รับมอบหมายเท่านั้น

การให้ข้อมูลข่าวสารแก่บุคคลภายนอก

ทุกข้อมูลที่จะออกไปสู่สาธารณชนต้องได้รับความเห็นชอบจากกรรมการผู้จัดการ โดยกรรมการผู้จัดการจะเป็นผู้ตอบเอง หรือมอบหมายให้ผู้อื่นเป็นผู้ตอบ

- (1) ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ร่วมทุนอื่นๆจะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ร่วมทุนด้วย
- (2) หน่วยงานกลางเป็นผู้ให้ข้อมูลแก่สาธารณชน ได้แก่ สำนักกรรมการผู้จัดการ และแผนกการเงิน
- (3) หน่วยงานที่เป็นเจ้าของข้อมูลมีหน้าที่เป็นผู้ให้รายละเอียด และประสานข้อมูลกับกรรมการผู้จัดการ และแผนกการเงินก่อนมีการเผยแพร่

8.1.6 การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัท ตระหนักถึงความสำคัญของการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล มีการกำกับดูแล และการบริหารจัดการข้อมูลส่วนบุคคล ให้มีความสอดคล้องกับพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และได้จัดทำนโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (Personal Data Protection Policy) เพื่อให้พนักงานของบริษัท รวมทั้ง ผู้เกี่ยวข้อง ลูกค้า และคู่ค้า รับทราบและปฏิบัติตาม โดยสาระสำคัญ บริษัทจะดำเนินการเก็บรวบรวมหรือใช้ข้อมูลส่วนบุคคลของเจ้าของข้อมูลเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานของบริษัท หรือเพื่อปรับปรุงคุณภาพในการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น และ/หรือเพื่อปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องต่อการดำเนินงานของบริษัท โดยบริษัทจะจัดเก็บและใช้ข้อมูลดังกล่าวตามระยะเวลาเท่าที่จำเป็นตามวัตถุประสงค์ที่ได้แจ้งเจ้าของข้อมูลหรือตามที่กฎหมายกำหนดไว้เท่านั้น นอกจากนี้บริษัทยังได้ตั้งคณะทำงานเพื่อกำกับดูแลการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด และคณะทำงานจะต้องมีการติดตามและทบทวนหลักเกณฑ์ในการปฏิบัติเพื่อการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลทุกๆปี

8.1.7 นโยบายความมั่นคงปลอดภัยด้านสารสนเทศ (Information Technology Security Policy)

บริษัทมีการกำหนดนโยบายความมั่นคงปลอดภัยด้านสารสนเทศ เพื่อให้ผู้ใช้งานและบุคคลที่เกี่ยวข้องที่ใช้ระบบสารสนเทศได้ตระหนักถึงความสำคัญของการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของระบบสารสนเทศ และให้บริษัทสามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ รวมทั้ง ป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้นจากการใช้งานระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ ในลักษณะที่ไม่ถูกต้องและการถูกคุกคามจากภัยต่างๆ รวมถึง ให้สอดคล้องกับข้อกำหนดและระเบียบข้อบังคับต่างๆที่เกี่ยวข้อง

8.1.8 การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส ยึดหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีเพื่อให้มีการดำเนินกิจการอย่างมีประสิทธิภาพ เป็นธรรม มีความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสีย และป้องกันการทุจริตคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้นในองค์กรทุกๆ กรณี จึงกำหนดหลักการดำเนินกิจการที่ไม่สนับสนุนกิจการของกลุ่มหรือบุคคลที่กระทำการ โดยมีขอบในการแสวงหาผลประโยชน์ เพื่อให้บริษัทได้รับความไว้วางใจในการดำเนินกิจการอันปราศจากการทุจริต โดยได้กำหนดมาตรการต่อต้าน

การคอร์รัปชันขึ้น เพื่อให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัททุกคน ทุกระดับ ทุกส่วนงาน ของบริษัทในการปฏิบัติ ตามอย่างเคร่งครัด รวมทั้ง แจ้งบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทอื่นที่บริษัทมีอำนาจควบคุม ให้ดำเนินธุรกิจและปฏิบัติไปใน ทิศทางเดียวกันตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ดังนี้

แนวปฏิบัติ

1. นโยบายต่อต้านคอร์รัปชันนี้ให้ครอบคลุมไปถึงกระบวนการบริหารงานบุคคล ตั้งแต่การสรรหา หรือการคัดเลือก บุคคลากร การเลื่อนตำแหน่ง การฝึกอบรม การประเมินผลการปฏิบัติงานพนักงาน และการให้ผลตอบแทน โดยกำหนดให้ ผู้บังคับบัญชาทุกระดับสื่อสารทำความเข้าใจกับพนักงาน เพื่อใช้ในกิจกรรมทางธุรกิจที่อยู่ในความรับผิดชอบและความคุมดูแล การปฏิบัติให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

2. การดำเนินการใดๆ ตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน ให้ใช้แนวทางปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ในคู่มือหลักการกำกับดูแล กิจการและจรรยาบรรณธุรกิจ คู่มือการต่อต้านคอร์รัปชัน รวมทั้ง ระเบียบและคู่มือปฏิบัติงานของบริษัทที่เกี่ยวข้อง

3. เพื่อความชัดเจนในเรื่องการดำเนินการที่มีความเสี่ยงสูงต่อการเกิดคอร์รัปชัน บริษัทกำหนดให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานจะต้องปฏิบัติหน้าที่ในเรื่องต่อไปนี้ด้วยความระมัดระวัง

3.1 ความเป็นกลางและช่วยเหลือทางการเมือง

บริษัทมีนโยบายเป็นกลางทางการเมืองโดยจะไม่สนับสนุน หรือการกระทำอันเป็นการฝักใฝ่พรรคการเมืองทั้งทางตรง และทางอ้อม ซึ่งรวมถึงการใช้ทรัพยากรของบริษัทในกิจกรรมที่จะทำให้บริษัทสูญเสียความเป็นกลางทางการเมือง และ/หรือ ได้รับความเสียหายจากการเข้าไปมีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกับกิจกรรมดังกล่าว

3.2 การบริจาคเพื่อการกุศลและการให้เงินสนับสนุน

การบริจาคเพื่อการกุศลถือเป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมองค์กรของบริษัทเพื่อช่วยเหลือผู้ด้อยโอกาสในสังคม เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนให้แก่ผู้ประสบภัยพิบัติทางธรรมชาติ หรือเพื่อการส่งเสริมคุณภาพชีวิตอย่างถ้วนหน้าทั้งในปัจจุบันและ อนาคต ทั้งนี้ การบริจาคเพื่อการกุศลดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติตามกระบวนการที่บริษัทกำหนด และกระทำในลักษณะที่มีความ โปร่งใส การชำระเงินจะต้องระบุผู้รับเงินที่ชัดเจน รวมถึงมีการระบุชื่อผู้รับซึ่งเป็นองค์กรที่ได้ขึ้นทะเบียนพร้อมกับมีวัตถุประสงค์ ของการบริจาคอย่างชัดเจน และโดยทั่วไปแล้วการให้เงินสนับสนุนจะเพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์หรือชื่อเสียงขององค์กรซึ่งปกติ มักกระทำผ่านกิจกรรมต่างๆ เพื่อสังคม การให้เงินสนับสนุนจะต้องเป็นไปตามการพิจารณาตัดสินใจที่โปร่งใส มีการทำสัญญาหรือ มีหลักฐานการชำระเงินอย่างถูกต้องเพียงพอ และต้องได้รับอนุมัติตามกระบวนการและผู้มีอำนาจในการอนุมัติตามลำดับขั้นตอน บริษัท และจะต้องไม่มีการให้เงินสนับสนุนใดๆ ที่ทำขึ้นเพื่อบังหน้าหลบเลี่ยงการคอร์รัปชันและสินบน

3.3 การให้หรือรับของขวัญ หรือทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใด ค่าบริการต้อนรับ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ

การให้หรือรับของขวัญ หรือทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใด ค่าบริการต้อนรับ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ อาจนำมาซึ่งความเสี่ยง ต่อการคอร์รัปชัน ดังนั้น กรรมการและพนักงานทุกคนจะต้องไม่รับ หรือให้ของขวัญ หรือทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใด ค่าบริการ ต้อนรับ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ตระหนักได้โดยทั่วไปว่า การรับหรือให้ของขวัญ หรือทรัพย์สิน หรือประโยชน์ใด ค่าบริการต้อนรับ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ อาจก่อให้เกิดข้อผูกมัดหรือสร้างภาระให้เกิดความรู้สึกว่าต้องมีการตอบแทน หรือเป็นหนทางที่จะนำไปสู่การ คอร์รัปชัน ทั้งนี้ ข้อกำหนดดังกล่าวให้ใช้กับการรับหรือให้ของขวัญหรือทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดแก่บุคคลภายนอกด้วย อย่างไรก็ดีตาม หากการรับหรือให้ของขวัญ หรือทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใด ค่าบริการต้อนรับ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ไม่ได้ก่อให้เกิด ข้อผูกมัดหรือสร้างภาระให้เกิดความรู้สึกว่าต้องมีการตอบแทนที่เป็นการคอร์รัปชัน และสอดคล้องตามธรรมเนียมประเพณีปฏิบัติ เป็นปกติก็เป็นสิ่งที่กระทำได้ หากสอดคล้องตามจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจและระเบียบปฏิบัติต่างๆ ของบริษัท

3.4 การกรรโชก การฉ้อโกง การหลอกลวง การสมรู้ร่วมคิด การสมยอมกัน การใช้อำนาจหน้าที่โดยมิชอบ การชักยอก การฟอกเงิน

การใช้อำนาจหน้าที่โดยมิชอบเพื่อกระทำการ เช่น การกรรโชก การฉ้อโกง การหลอกลวง การสมรู้ร่วมคิด การกระทำในลักษณะที่เป็นการสมยอมกัน และการฟอกเงิน ถือเป็นการทุจริตโดยต้องห้ามตามกฎหมายและต้องห้ามกระทำอย่างชัดแจ้งภายใต้คู่มือมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชัน และถือว่าการฝ่าฝืนหน้าที่ความรับผิดชอบตามที่ได้รับความไว้วางใจในฐานะเป็นกรรมการหรือพนักงานของบริษัท โดยไม่คำนึงว่าจะมีมูลเหตุจูงใจในการกระทำความผิดหรือไม่

การดำเนินการเรื่องที่มีความเสี่ยงสูงต่อการเกิดคอร์รัปชันดังกล่าวยังมีได้ครอบคลุมในทุกกรณี กรรมการและพนักงานจะต้องใช้วิจารณญาณของตนเองในการพิจารณาเพื่อมิให้การทำธุรกิจและธุรกรรมต่างๆ เข้าข่ายคอร์รัปชัน

4. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องไม่เรียกร้อย ไม่รับเงินผลประโยชน์ หรือสิ่งของที่ไม่สมควร ไม่สุจริต หรือเกิดปณิธานจากผู้เกี่ยวข้องในกิจการบริษัท

5. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องไม่เรียกร้อย ไม่รับเงิน ผลประโยชน์ สิ่งของ หรือประโยชน์อื่นใดจากบุคคลหรือนิติบุคคลที่ร่วมทำธุรกิจด้วย ไม่ว่าจะเป็นการเรียกร้อย หรือรับเพื่อตนเองหรือผู้อื่นที่ส่อไปในทางจงใจให้ปฏิบัติหน้าที่/ละเว้นปฏิบัติหน้าที่ในทางมิชอบ หรือกระทำความผิดกฎหมาย

6. ห้ามให้ เสนอที่จะให้ หรือรับการบริจาคหรือสนับสนุนเงินหรือสิ่งของ ประโยชน์อื่นใดแก่บุคคลภายนอก อาทิ เจ้าหน้าที่รัฐ นายหน้า ตัวแทน คู่ค้า ลูกค้า หรือผู้มีอำนาจตัดสินใจ เป็นต้น ที่มีเจตนาชักนำให้บุคคลนั้นกระทำหรือละเว้นการกระทำที่เป็นการผิดต่อกฎหมาย หรือโดยมิชอบต่อตำแหน่งหน้าที่ของบุคคลนั้น หรือเพื่อก่อให้เกิดการได้เปรียบหรือแลกเปลี่ยนกับสิทธิพิเศษที่ไม่ควรได้ การให้หรือรับเงินบริจาค หรือเงินสนับสนุน ต้องเป็นไปอย่างโปร่งใสและถูกต้องตามกฎหมาย โดยต้องมั่นใจว่าเงินบริจาคหรือเงินสนับสนุนไม่ได้ถูกนำไปเพื่อเป็นข้ออ้างในการติดสินบน

7. กรณีที่นิติบุคคลหรือบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องทางธุรกิจกับบริษัท ให้สิ่งของหรือผลประโยชน์แก่ผู้บริหารหรือพนักงานเพื่อเป็นสินน้ำใจ ผู้บริหารหรือพนักงานต้องใช้ดุลยพินิจ พิจารณาถึงความเหมาะสม สมควร และ/หรือ ถูกต้องด้วย โดยคำนึงถึงกฎระเบียบของทางราชการ หากผู้บริหารหรือพนักงานไม่รับแล้วจะเป็นการเสียน้ำใจ และกระทบต่อความสัมพันธ์ที่ดีทางธุรกิจก็ได้รับได้ แต่ต้องมีมูลค่าไม่เกินข้อห้ามที่เจ้าหน้าที่ของรัฐพึงรับได้

8. การรับของขวัญ หรือทรัพย์สิน ควรจะเป็นการรับทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใด โดยจรรยา อาจเป็นการรับจากผู้เกี่ยวข้อง คนรู้จัก การรับควรรับในลักษณะที่เป็นการทั่วไป ไม่เฉพาะเจาะจง มูลค่าพอสมควร ไม่เป็นการรับทรัพย์สินอย่างผิดกฎหมาย และของขวัญ หรือทรัพย์สินนั้นต้องไม่ใช่สิ่งผิดกฎหมาย

9. ห้ามบุคลากรของบริษัทและบริษัทย่อย ตลอดจนครอบครัวเรียกร้อย หรือรับของขวัญ ทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใดจากผู้รับเหมา ผู้รับเหมาช่วง ลูกค้า คู่ค้า หรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท ไม่ว่ากรณีใด อันอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความลำเอียง หรือลำเอียง หรือเป็นผลประโยชน์ขัดกัน

10. บุคลากรของบริษัทและบริษัทย่อย ต้องไม่ให้สินบน หรือผลประโยชน์ตอบแทนใดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันแก่บุคลากรของบริษัทเองหรือบุคคลภายนอก โดยเฉพาะอย่างยิ่งเจ้าหน้าที่ของรัฐ การให้ของขวัญ ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดแก่เจ้าหน้าที่ของรัฐทั้งในประเทศและต่างประเทศ ต้องให้แน่ใจว่าการให้นั้นไม่ขัดต่อกฎหมายและจารีตประเพณีท้องถิ่น

11. ไม่พึงกระทำการให้และรับของขวัญซึ่งมีมูลค่าเกินกว่าปกติที่วิญญูชนพึงให้กันระหว่างผู้บังคับบัญชาและผู้ใต้บังคับบัญชา ไม่ว่าโอกาสใดๆ ก็ตาม

12. กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และบริษัทย่อย ต้องหลีกเลี่ยงการให้หรือรับสิ่งของ หรือประโยชน์อื่นใดจากคู่ค้าหรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท ยกเว้นแต่เพื่อประโยชน์ ในการดำเนินธุรกิจตามปกติหรือในเทศกาลหรือประเพณีนิยม

13. การดำเนินร่วมกับหน่วยงานต่างๆ เช่น หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ เอกชนทั้งหลายภายในประเทศและต่างประเทศ ต้องดำเนินไปอย่างโปร่งใสเป็นธรรม ถูกต้องตามกฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศที่บริษัทติดต่อธุรกิจด้วย รวมทั้งจะปฏิบัติตามกฎหมายต่อต้านการคอร์รัปชันในทุกท้องถิ่นที่บริษัทมีการทำกิจการอยู่

14. กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และบริษัทย่อย ต้องให้ความรู้ความเข้าใจกับลูกค้า คู่ค้า ผู้รับเหมา บุคคลหรือนิติบุคคล ที่ร่วมทำธุรกิจด้วยว่าบริษัทไม่สนับสนุนการกระทำอันใดๆ ที่เข้าข่ายคอร์รัปชัน และจะไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน ไม่ว่าด้วยการเรียกเก็บ รับ และจ่ายสินบนทุกรูปแบบ และหากการกระทำดังกล่าวจะต้องให้บริษัททราบทันที

15. บริษัทกำหนดให้นโยบายนี้ใช้ปฏิบัติกับบริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบริษัทอื่นที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุม รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ

16. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ที่ไม่ปฏิบัติตามนโยบายนี้ ถือเป็นการทำผิดวินัยตามระเบียบข้อบังคับของบริษัท และหากฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายนี้ เป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย บริษัทจะแจ้งเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจบังคับใช้กฎหมาย ดำเนินคดีตามกฎหมายกับผู้กระทำผิดนั้นต่อไป

17. บริษัทและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจ

17.1 บริษัทย่อยและบริษัทในเครือ ที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุม ให้ถือปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านคอร์รัปชันฉบับนี้

17.2 ตัวแทนและตัวกลางทางธุรกิจ (ถ้ามี) ห้ามกรรมการ ผู้บริหาร พนักงานทุกคน ว่าจ้างตัวแทน หรือตัวกลางทางธุรกิจใดๆ โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อกระทำการให้หรือรับสินบน หรือการคอร์รัปชัน

มาตรการดำเนินการ

1. กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องปฏิบัติตามนโยบาย และมาตรการต่อต้านคอร์รัปชัน หลักการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท โดยต้องไม่เข้าไปเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

2. พนักงานไม่ควรละเลยหรือเพิกเฉย เมื่อพบเห็นหรือมีข้อสงสัยเกี่ยวกับการกระทำที่เข้าข่ายคอร์รัปชัน โดยต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชาหรือบุคคลที่รับผิดชอบทราบ หรือผ่านทางช่องการรายงานที่กำหนดไว้ และให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในระเบียบบริษัท

3. บริษัทจะให้เป็นธรรมและความคุ้มครอง และไม่ลงโทษหรือได้รับผลใดๆ ของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน จากการปฏิเสธการคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมของบริษัท แม้ว่าการกระทำนั้นจะทำให้บริษัทสูญเสียโอกาสทางธุรกิจ และบริษัทจะดำเนินการตามมาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียน หรือผู้ให้ความร่วมมือในการรายงานการคอร์รัปชัน โดยเคร่งครัดตามที่กำหนดในนโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติด้านบุคคล และ/หรือ มาตรการการร้องเรียนและการแจ้งเบาะแสของบริษัท

4. ผู้ที่กระทำการคอร์รัปชัน เป็นการกระทำผิดจรรยาบรรณของบริษัท จะต้องได้รับการพิจารณาทางวินัยตามระเบียบบริษัทที่กำหนดไว้และอาจได้รับโทษตามกฎหมาย หากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย

5. บริษัทสื่อสารนโยบายและมาตรการต่อต้านคอร์รัปชัน รวมทั้งช่องทางการแจ้งเบาะแส ข้อร้องเรียน หรือข้อเสนอแนะยังกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน บริษัทย่อย ผู้เกี่ยวข้องทุกกลุ่มผ่านวิธีการต่างๆ เช่น การประชุมพิเศษกรรมการและพนักงาน การสื่อสารข้อมูลข่าวสารภายในองค์กรและกลุ่มบริษัทโดยผ่านสื่อต่างๆ เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจในการนำนโยบายนี้ไปปฏิบัติ เป็นต้น

6. บริษัทสื่อสารนโยบายและมาตรการต่อต้านคอร์รัปชัน รวมทั้ง ช่องทางการแจ้งเบาะแส ข้อร้องเรียน หรือข้อเสนอแนะให้แก่สาธารณชน และผู้มีส่วนได้เสีย ผ่านวิธีการต่างๆ เช่น เว็บไซต์ของบริษัท รายงานประจำปี

7. บริษัทจัดให้มีการบริหารความเสี่ยงด้านคอร์รัปชัน โดยมีการประเมินความเสี่ยง จัดลำดับความสำคัญและกำหนดมาตรการที่เหมาะสม รวมทั้ง ติดตามความก้าวหน้าของมาตรการที่ได้ดำเนินไปแล้ว โดยคณะทำงานกลั่นกรองเรื่องร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชันและอื่นๆ ได้ประสานกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านคอร์รัปชัน เพื่อให้สำนักงานตรวจสอบภายในเป็นผู้สอบทาน

8. บริษัทจัดให้มีกระบวนการบริหารงานบุคคลที่สะท้อนถึงความมุ่งมั่นต่อนโยบายและมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชัน ตั้งแต่การคัดเลือกบุคลากร การฝึกอบรม การประเมินผลงาน การให้ผลตอบแทน การเลื่อนตำแหน่ง การจัดให้มีการแบ่งแยกหน้าที่

งานอย่างเหมาะสมให้เกิดการตรวจสอบถ่วงดุล ตลอดจนการดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ามีทรัพยากรและบุคลากรที่มีทักษะเพียงพอ และเหมาะสมต่อการนำนโยบายนี้ไปปฏิบัติ

9. บริษัทจัดให้มีระเบียบอำนาจการอนุมัติที่ชัดเจน รัดกุม มีประสิทธิภาพ โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้

10. บริษัทจัดให้มีระบบการควบคุมภายในซึ่งครอบคลุมด้านการเงิน การบัญชี การเก็บบันทึกข้อมูล รวมถึงกระบวนการอื่นภายในบริษัทที่เกี่ยวข้องกับมาตรการต่อต้านคอร์รัปชันและมีการสื่อสารผลการควบคุมภายในให้บุคลากรที่ได้รับผลกระทบ

11. บริษัทจัดให้มีการตรวจสอบระบบงานภายใน ครอบคลุมกิจกรรมที่สำคัญของบริษัท เช่น การดำเนินงานด้านพาณิชย์ การจัดซื้อจัดจ้าง เป็นต้น เพื่อให้มั่นใจว่าระบบการควบคุมภายในจะบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้ รวมทั้ง ตรวจสอบการปฏิบัติงานว่าเป็นตามระเบียบวิธีปฏิบัติงาน ข้อกำหนดกฎระเบียบ และให้คำแนะนำในการพัฒนาปรับปรุงระบบการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว

12. บริษัทกำหนดให้มีมาตรการแจ้งเบาะแสและกลไกรับแจ้งเบาะแส รวมถึง วิธีการสื่อสารมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชันต่างๆ ผ่านการปฐมนิเทศพนักงาน จดหมายข่าวอิเล็กทรอนิกส์ วารสาร สื่อสารภายในและภายนอกองค์กรผ่านจดหมายแจ้งนโยบายถึงลูกค้า คู่ค้า และเว็บไซต์ของบริษัท

การติดตามดูแลให้มีการปฏิบัติ

บริษัทกำหนดให้เป็นหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนที่จะต้องรับทราบ และปฏิบัติตามนโยบายและข้อกำหนดที่มีอยู่ในคู่มือหลักการกำกับดูแลกิจการของบริษัท อีกทั้งผู้บริหารทุกระดับจะต้องดูแลรับผิดชอบและถือเป็นเรื่องสำคัญในการส่งเสริมให้พนักงานภายใต้การบังคับบัญชา มีความรู้ความเข้าใจและปฏิบัติตามคู่มือหลักการกำกับดูแลกิจการอย่างเคร่งครัด

บริษัทจะไม่ดำเนินการใดๆ ที่ผิดกฎหมาย หรือขัดกับหลักการกำกับดูแลกิจการ หากกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานกระทำผิดหลักการกำกับดูแลกิจการตามที่กำหนดไว้จะได้รับโทษทางวินัยอย่างเคร่งครัด และหากมีการกระทำที่เชื่อได้ว่าผิดกฎหมาย กฎเกณฑ์ ระเบียบ และข้อบังคับของภาครัฐ บริษัทจะส่งเรื่องให้เจ้าหน้าที่รัฐดำเนินการต่อไป

หากพนักงานทุกระดับของบริษัทประสบปัญหาในการตัดสินใจ หรือปฏิบัติงานเกี่ยวกับจรรยาบรรณธุรกิจที่มีได้กำหนดไว้ในจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทให้ตั้งคำถามเกี่ยวกับการกระทำนั้นกับตนเองต่อไปนี้

1. การกระทำนั้นขัดต่อกฎหมายหรือไม่
2. การกระทำนั้นขัดต่อนโยบายหรือจรรยาบรรณหรือส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ของบริษัทหรือไม่
3. การกระทำนั้นส่งผลเสียต่อผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทอย่างร้ายแรงหรือไม่

พนักงานทุกระดับสามารถแจ้งข้อร้องเรียน ข้อคิดเห็น และข้อเสนอแนะ ตลอดจนเบาะแสการทำผิดกฎหมาย และ/หรือจรรยาบรรณตามหลักการกำกับดูแลกิจการ รวมถึง พฤติกรรมที่อาจสื่อถึงการทุจริตหรือประพฤตินิষอบของบุคคลในบริษัท และผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท ให้แจ้งเบาะแสไปยังช่องทางสื่อสารของบริษัท

มาตรการแจ้งเบาะแสและกลไกรับแจ้งเบาะแส

บริษัทมีการติดตามดูแลให้พนักงานทุกระดับมีการปฏิบัติตามนโยบายและข้อกำหนดในคู่มือต่อต้านคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัด รวมทั้งบริษัทได้กำหนดกระบวนการร้องเรียนและแจ้งเบาะแสโดยมีช่องทางแจ้งเบาะแสและร้องเรียนสำหรับผู้ร้องเรียนภายในและภายนอกองค์กรเกี่ยวกับการกระทำใดๆ ที่ผิดกฎหมาย การละเมิดสิทธิต่างๆ การทำผิดจรรยาบรรณในการปฏิบัติหน้าที่ หรือมีพฤติกรรมที่สื่อไปทางทุจริตประพฤตินิষอบของบุคคลในองค์กรทุกระดับตั้งแต่ระดับผู้บริหาร พนักงานบริษัท และบริษัทย่อย รวมทั้ง ผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ ทั้งนี้ บริษัทมีขั้นตอนการตรวจสอบและแก้ไขที่ชัดเจน เป็นกลางและโปร่งใส

มีมาตรการคุ้มครอง ผู้แจ้งเบาะแสและพยานที่เกี่ยวข้องตามกระบวนการร้องเรียนและแจ้งเบาะแสดังกล่าว โดยสามารถแจ้งข้อร้องเรียนผ่านช่องทางของบริษัทฯ ได้ 3 ช่องทาง คือ

- 1) ทางเว็บไซต์ www.estarpcl.com
- 2) ทาง e-mail anti-corruption@estarpcl.com
- 3) ทางไปรษณีย์ หรืออื่นโดยตรงได้ที่

คณะทำงานกลั่นกรองเรื่องร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชันและอื่นๆ
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 898 ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ถนนเพลินจิต
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

กระบวนการดำเนินการเมื่อได้รับข้อร้องเรียน

1. หากเรื่องร้องเรียนเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามนโยบาย และระเบียบวิธีปฏิบัติด้านบุคคลให้นำส่งผู้จัดการแผนกบุคคล
2. หากเรื่องร้องเรียนเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบของรัฐ นโยบายหลักการค้ากับคู่ค้า และการระเบียบข้อบังคับบริษัท ให้นำส่งเลขานุการบริษัท
3. หากเรื่องร้องเรียนเป็นการกระทำที่อาจส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงขององค์กร ซึ่งหมายถึง การกระทำใดๆ เพื่อแสวงหาประโยชน์ที่มิควรได้ด้วยกฎหมายสำหรับตนเองหรือผู้อื่น เช่น การชักชวนหรือการล่อลวง การคอร์รัปชัน การฉ้อโกง เป็นต้น ให้นำส่งคณะกรรมการตรวจสอบ
4. ในกรณีที่เรื่องร้องเรียนตามข้อ 1 ข้อ 2 และข้อ 3 เป็นเรื่องที่ซับซ้อนหรือเกี่ยวข้องกับหลายหน่วยงาน ให้นำส่งกรรมการผู้จัดการ เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริงสำหรับดำเนินการดังกล่าว
5. จากนั้นให้ผู้รับเรื่องร้องเรียนแจ้งการรับเรื่องร้องเรียนไปยังเลขานุการบริษัทเพื่อลงทะเบียนเรื่องร้องเรียนบันทึกข้อมูล โดยจะสรุปข้อเสนอแนะและประเด็นต่างๆ ทั้งหมดเพื่อนำเสนอตามกระบวนการร้องเรียนและการแจ้งเบาะแสดังกล่าว และจะเสนอคณะกรรมการตรวจสอบทราบเป็นรายไตรมาส ยกเว้น เป็นจดหมายที่ส่งถึงคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งจะถูกจัดส่งไปยังคณะกรรมการตรวจสอบโดยตรง และหากเป็นกรณีเร่งด่วนสามารถแจ้งโดยตรงที่กรรมการผู้จัดการทางอีเมล หลังจากนั้นบริษัทจะดำเนินการตรวจสอบตามขั้นตอนและบันทึกการสอบสวนไว้เป็นลายลักษณ์อักษร โดยไม่เปิดเผยชื่อผู้แจ้งเบาะแสดังกล่าว รวมทั้งดำเนินการจัดเก็บข้อมูลการแจ้งเบาะแสดังกล่าวเป็นความลับ เพื่อคุ้มครองผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผู้แจ้งเบาะแสดังกล่าว

มาตรการคุ้มครองสิทธิผู้ร้องเรียน/ผู้แจ้งเบาะแส

เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิของผู้แจ้งเบาะแสดังกล่าว/ผู้ร้องเรียนหรือผู้ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริง บริษัทจะไม่เปิดเผยชื่อผู้แจ้งเบาะแสดังกล่าวและดำเนินการจัดเก็บข้อมูลการแจ้งเบาะแสดังกล่าวเป็นความลับ เพื่อคุ้มครองผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผู้แจ้งเบาะแสดังกล่าว รวมไปถึงมาตรการคุ้มครองในกรณีในกรณีที่ผู้แจ้งเบาะแสดังกล่าวได้รับความไม่ปลอดภัย หรืออาจเกิดความเดือดร้อนเสียหาย โดยบริษัทจะดำเนินการด้วยกระบวนการที่มีความเป็นธรรมและเหมาะสม ตลอดจนบรรเทาความเสียหายเมื่อมีผู้ได้รับความเดือดร้อนเสียหาย

บริษัทได้มีการรายงานผลเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชันต่อคณะกรรมการตรวจสอบในทุกไตรมาส โดยในปี 2565 ที่ผ่านมา ไม่มีเรื่องร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสดังกล่าวเกี่ยวกับการกระทำผิดจริยธรรมหรือการกระทำที่ไม่เป็นไปตามหลักการการค้ากับคู่ค้า การทุจริตคอร์รัปชันใดๆ ของบริษัท กรรมการ และพนักงานของบริษัทแต่อย่างใด

8.2 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2566

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นผู้ทรงคุณวุฒิ มีประสบการณ์ที่เหมาะสมเพียงพอในการดำเนินงานตามขอบเขตหน้าที่ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

ในปี 2565 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุม รวม 4 ครั้ง ซึ่งประชุมร่วมกับกรรมการบริหาร ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และผู้ตรวจสอบภายใน เพื่อหารือและพิจารณาในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ด้วยความเป็นอิสระและโปร่งใส ในจำนวนนี้มีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการ 1 ครั้ง โดยมีรายงานคณะกรรมการตรวจสอบ และรายละเอียดการประชุม ดังนี้

รายชื่อกรรมการตรวจสอบ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)
1. นางสุนันทา เตียสุวรรณ	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	4/4
2. นายเจษฎา พรหมจาด	กรรมการตรวจสอบ	4/4
3. นางวรรณ ธรรมศิริทรัพย์	กรรมการตรวจสอบ	4/4

สรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ในปี 2565 ได้ดังนี้

1. การสอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานรายงานและงบการเงินรวม งบการเงินเฉพาะบริษัท พร้อมทั้งการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เสนอให้ผู้ถือหุ้น ให้ความเห็นว่ามี ความถูกต้องครบถ้วนตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

2. การสอบทานการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานแผนการบริหารความเสี่ยงประจำปี แนวทางบริหารความเสี่ยง เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อม และสถานการณ์โดยพิจารณาจากปัจจัยภายใน ภายนอก และโอกาสที่จะเกิดผลกระทบ และติดตามความคืบหน้าของการบริหารความเสี่ยงต่างๆ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อควบคุมให้ ความเสี่ยงที่สำคัญลดลงอยู่ในระดับที่ยอมรับได้ พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะในการบริหารและจัดการความเสี่ยงอย่างเป็นระบบตามความเหมาะสม

3. การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณา รายงานของผู้ตรวจสอบภายใน และรายงานการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท ตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว มีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ

4. การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท รวมทั้ง ติดตามแนวทางการปรับปรุงแก้ไขของฝ่ายจัดการอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งในปี 2565 ไม่พบเหตุการณ์ใดที่เป็นข้อบ่งชี้ที่แสดงว่าบริษัทมีการปฏิบัติที่ขัดต่อกฎหมาย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทอย่างมีสาระสำคัญ

5. การสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อให้เป็นไปตามหลักการในการป้องกันปัญหาความขัดแย้งของผลประโยชน์ และให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน

6. การสอบทานการปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

ตามที่บริษัทได้เข้าร่วมเป็นสมาชิกโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการประเมินความเสี่ยง มาตรการการควบคุมภายใน รวมถึงการปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และติดตามผลร่องเรียนเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชันเป็นประจำทุกไตรมาส ซึ่งบริษัทมีระบบการควบคุมภายใน และการกำกับดูแลความเสี่ยงอย่างเพียงพอเหมาะสม

7. การพิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2566

คณะกรรมการตรวจสอบได้เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง นางกิงกาญจน์ อัครวิมลชัย ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4496 หรือ นายกิตติ เตชะเกษมบัณฑิตย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9151 หรือ นางสาวสุมนา พันธุ์พงษ์สานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5872 หรือ นายชยพล ศุภเศรษฐนันท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3972 แห่งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ประจำปี 2566 โดยกำหนดค่าตอบแทนการสอบบัญชีของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นเงินไม่เกิน 1,440,000 บาท

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทมีการจัดทำรายงานข้อมูลทางการเงิน ของบริษัทมีความถูกต้อง ครบถ้วน เชื่อถือได้ และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป มีระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงที่เพียงพอและเหมาะสม โดยมีการพัฒนาปรับปรุงกระบวนการปฏิบัติงานให้มีคุณภาพดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัท สอดคล้องตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายโดยรวม และสามารถปรับตัวต่อสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว ตลอดจน มีการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างเพียงพอ

9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

9.1 การควบคุมภายใน

บริษัทให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง โดยคณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ประเมิน และสอบทานระบบการควบคุมภายใน โดยมุ่งเน้นให้มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ ความมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการดำเนินงาน การใช้ทรัพยากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ประหยัดและคุ้มค่า ซึ่งรวมถึงการดูแลรักษาทรัพย์สิน การป้องกันหรือลดความผิดพลาด ความเสียหาย การรั่วไหล การสิ้นเปลือง หรือการทุจริต นอกจากนี้ รายงานทางการเงินที่ใช้ภายในและภายนอกจะต้องเป็นไปอย่างถูกต้อง เชื่อถือได้ และทันเวลา รวมทั้ง การปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎระเบียบ และนโยบายของบริษัทที่กำหนดขึ้นเพื่อการการควบคุมการดำเนินงานในเรื่องดังกล่าว

บริษัทได้จ้างบุคคลภายนอกเข้ามาเป็นผู้ตรวจสอบภายใน เพื่อตรวจสอบการปฏิบัติงานภายในบริษัทให้เป็นไปตามกฎระเบียบ และนโยบายของบริษัท โดยผู้ตรวจสอบภายในจะดำเนินการตรวจสอบตามแผนงานการตรวจสอบภายในประจำปี 2565 ที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว โดยพิจารณาจากผลการประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น และผลการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของระบบงานที่สำคัญตามแนวทางของ COSO และสมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย รวมถึงแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้ข้อเสนอแนะในการปรับปรุงแก้ไขจากข้อสังเกตที่ตรวจพบแก่ฝ่ายบริหารไปพิจารณาดำเนินการ และทุกไตรมาสผู้ตรวจสอบภายในจะรวบรวมจุดบกพร่องในการปฏิบัติงานต่างๆ รายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อรับทราบและกำกับฝ่ายบริหารให้ปรับปรุงแก้ไขต่อไปด้วย

ในปี 2565 คณะกรรมการตรวจสอบได้ทำการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัท โดยการทบทวนซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหารและผู้ตรวจสอบภายใน สรุปความเห็นได้ว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัท ในส่วนต่าง ๆ 5 ส่วน คือ สภาพแวดล้อมการควบคุม การประเมินความเสี่ยง กิจกรรมการควบคุม ข้อมูลสารสนเทศและการสื่อสารภายในองค์กร และการติดตามและประเมินผล มีการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. สภาพแวดล้อมการควบคุม

บริษัทมีปัจจัยแวดล้อมที่ส่งเสริมให้เกิดสภาพแวดล้อมในการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม โดยมีการบริหารจัดการด้านต่างๆ ซึ่งมีส่วนทำให้การควบคุมภายในมีประสิทธิภาพ ดังนี้

1.1 มีการกำหนดนโยบายและระเบียบปฏิบัติเป็นลายลักษณ์อักษร เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีและมาตรฐานทางจริยธรรมและจรรยาบรรณการดำเนินธุรกิจ

1.2 มีการกำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ และวัตถุประสงค์ไว้อย่างชัดเจนในแต่ละปี โดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ เช่น ภาวะเศรษฐกิจ สภาพตลาดและสภาพการแข่งขัน รวมทั้ง มีการตั้งมาตรฐานการวัดผลงานอย่างชัดเจน เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานและติดตามตรวจสอบการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมาย โดยจะมีการทบทวนอยู่อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องต่อสถานการณ์ปัจจุบันที่มีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา

1.3 มีการกำหนดโครงสร้างองค์กรและการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย รวมทั้ง มีการจัดทำคู่มือการปฏิบัติงานในหน่วยงานหลักอย่างชัดเจน และมีการปรับปรุงระบบงานย่อยให้มีประสิทธิภาพ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการทำงาน มีความรัดกุม ลดการทำงานที่ซ้ำซ้อน และให้ทุกฝ่ายปฏิบัติงานภายใต้มาตรฐานเดียวกัน

1.4 มีการกำหนดนโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลในการจัดเก็บข้อมูลส่วนบุคคล และการเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล รวมทั้ง ได้กำหนดสิทธิในการเข้าถึงข้อมูลส่วนบุคคล เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 และได้แต่งตั้งคณะทำงานควบคุมข้อมูลส่วนบุคคล เพื่อทำหน้าที่ดูแลรักษาข้อมูลส่วนบุคคลที่บริษัทได้รับมาให้ปลอดภัย

และเพื่อให้มั่นใจว่าข้อมูลส่วนบุคคลของบริษัท ทั้งการจัดเก็บ นำไปใช้ เปิดเผย เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เพียงพอ และเหมาะสมในการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

1.5 มีการกำหนดนโยบายให้บริษัทเข้าร่วมการประกาศเจตนารมณ์ในการต่อต้านคอร์รัปชัน (Anti-Corruption) กับโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต เพื่อแสดงให้เห็นว่าบริษัทมีการดำเนินการอย่างเป็นรูปธรรมเพื่อให้เกิดการทำธุรกิจอย่างโปร่งใส ซึ่งในปี 2565 โครงการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (CAC-Thailand Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption) มีมติให้การรับรอง บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นสมาชิกของแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 3 มิถุนายน 2564

2. การประเมินความเสี่ยง

ในปี 2565 คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติแผนบริหารความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ซึ่งจัดทำโดยคณะทำงานบริหารความเสี่ยง โดยมีการประเมินความเสี่ยงทั้งปัจจัยภายในและภายนอกที่มีผลกระทบต่อกลยุทธ์และการดำเนินธุรกิจของบริษัท ซึ่งองค์ประกอบการบริหารความเสี่ยงนั้นมีความสอดคล้องตามกรอบและหลักการการบริหารความเสี่ยงตาม COSO-ERM ที่ถือปฏิบัติโดยทั่วไป คือ มีการพิจารณาถึง (1) การกำกับดูแลกิจการและวัฒนธรรมองค์กร (2) กลยุทธ์และวัตถุประสงค์องค์กร (3) การจัดการความเสี่ยง (4) การทบทวนและปรับปรุงความเสี่ยง (5) การสื่อสาร และการรายงานความเสี่ยง โดยบริษัทได้พิจารณาความเสี่ยงจากโอกาส และผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในด้านต่างๆ ดังนี้ ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) ความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน (Operational Risk) ความเสี่ยงทางการเงิน (Financial Risk) และความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎหมาย และระเบียบข้อบังคับต่างๆ (Compliance Risk) และยังรวมถึงการบริหารจัดการความเสี่ยงด้านคอร์รัปชัน (Corruption Risk) ให้สอดคล้องกับโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (Collective Action Coalition Against Corruption) ในส่วนของกระบวนการในการประเมินความเสี่ยงของบริษัท จะรวมถึงการระบุการประเมินความรุนแรง การจัดลำดับ และการตอบสนองต่อความเสี่ยง โดยกำหนดแนวทางการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงที่อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ซึ่งบริษัทได้มีการทบทวนแผนการบริหารความเสี่ยงผ่านที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท เพื่อรักษาความสามารถและสร้างความยั่งยืนให้กับองค์กรต่อไป

3. กิจกรรมการควบคุม

บริษัทมีการควบคุมภายในของแต่ละกิจกรรมหลักที่เพียงพอเหมาะสม โดยในแต่ละกิจกรรมหลักมีการกำหนดแนวทางปฏิบัติที่จำเป็นต่อการควบคุมในรูปแบบของนโยบายสำคัญต่างๆ ที่แสดงไว้ในองค์ประกอบด้านสภาพแวดล้อมของการควบคุม ข้อบังคับ ระเบียบ คำสั่ง คู่มือขั้นตอนการดำเนินงาน คู่มือการปฏิบัติงาน ซึ่งได้ระบุถึงแนวทางการปฏิบัติที่จำเป็นของแต่ละกิจกรรมอย่างชัดเจน และได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อเป็นเครื่องมือสำคัญของคณะกรรมการบริษัทในการกำกับดูแลการดำเนินงาน ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบดังกล่าวได้ปฏิบัติงานภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท หากเห็นว่ากิจกรรมใดที่ไม่มีการควบคุมภายในที่เพียงพอเหมาะสม

4. ข้อมูลสารสนเทศและการสื่อสารภายในองค์กร

บริษัทมีข้อมูลสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน การรายงานทางการเงินและการดำเนินงานการปฏิบัติตามนโยบายและระเบียบปฏิบัติต่าง ๆ รวมทั้งข้อมูลสารสนเทศที่ได้จากภายนอกองค์กรมีการสื่อสารไปยังผู้บริหารและผู้ใช้ภายในองค์กรในรูปแบบที่ช่วยให้ผู้รับข้อมูลสารสนเทศมีข้อมูลเพียงพอที่จะปฏิบัติหน้าที่และตัดสินใจได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งข้อมูลสารสนเทศและการติดต่อสื่อสารของบริษัทมีความเหมาะสม

5. การติดตามและประเมินผล

บริษัทมีกระบวนการติดตามที่ช่วยสนับสนุนให้บรรลุเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ ความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในที่เพียงพอ ทั้งที่เป็นการติดตามระหว่างดำเนินการ และการประเมินการควบคุมภายในของฝ่ายตรวจสอบภายใน นอกจากนี้ในปี 2565 บริษัทได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทรวม 7 ครั้ง มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ 4 ครั้ง มีการประชุมคณะกรรมการบริหารรวม 12 ครั้ง และมีการประชุมฝ่ายบริหารอย่างสม่ำเสมอ เพื่อพิจารณาติดตามผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ตั้งไว้

5.1 ความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายในบริษัท

ผู้ตรวจสอบภายใน เป็นผู้ตรวจสอบการปฏิบัติงานประเมินผลการควบคุมภายใน และรายงานการตรวจสอบต่อฝ่ายบริหารและคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท หากขึ้นตอน หรือการควบคุมใดที่เป็นจุดอ่อน ฝ่ายบริหารจะเป็นผู้พิจารณากำหนดมาตรการควบคุมเพื่อแก้ไขปัญหานั้นอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง

หน่วยงานที่ถูกตรวจสอบได้รับคำแนะนำให้แก้ไขการปฏิบัติงานหรือต้องเพิ่มมาตรการการควบคุมให้รัดกุมยิ่งขึ้น ผู้ตรวจสอบภายในจะเป็นผู้ติดตาม และประเมินผลตลอดจนรายงานผลให้ฝ่ายบริหาร และคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทให้รับทราบอย่างสม่ำเสมอ

5.2 คณะกรรมการตรวจสอบได้รายงานต่อคณะกรรมการบริษัทว่าคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายงานของผู้ตรวจสอบภายใน และรายงานการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว มีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ

ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบกรณีที่มีความเห็นแตกต่างจากคณะกรรมการบริษัท

ในปี 2565 คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความเห็นแตกต่างจากคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการควบคุมภายใน และผู้สอบบัญชีไม่ได้มีข้อสังเกตเกี่ยวกับการควบคุมภายใน

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

บริษัทได้ใช้บริการหน่วยงานภายนอกในการทำหน้าที่ตรวจสอบภายใน โดยว่าจ้าง บริษัท ออนเนอร์ ออดิท แอนด์ แอดไวซอรี จำกัด ซึ่งมี นางสาวปิยมาศ เรืองแสงรอบ เป็นผู้ที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทดังกล่าวให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

9.2. รายการระหว่างกัน

ในปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อย ได้เปิดเผยรายการที่สำคัญระหว่างบุคคลที่มีรายการเกี่ยวข้องกันในงบการเงิน ประจำปี 2565

นโยบายและแนวทางการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

ในอนาคตบริษัทและบริษัทย่อยไม่มีนโยบายการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน แต่ในกรณีที่มีความจำเป็นเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท บริษัทจะพิจารณาความสมเหตุสมผลอย่างรอบคอบและการพิจารณาเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันจะเป็นไปในราคาหรือเงื่อนไขที่ไม่แตกต่างจากบุคคลภายนอก และบริษัทจะดำเนินการตามขั้นตอนของข้อกำหนดหรือประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการและการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน ตลอดจนกฎเกณฑ์หรือข้อบังคับทางกฎหมายอย่างเคร่งครัด และคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ติดตามตรวจสอบการทำรายการระหว่างกันของบริษัทให้ปฏิบัติเป็นไปตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่นๆตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหาก สำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบ งบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้ รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง อันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ได้เปิดเผยนโยบายการบัญชีของการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ ที่ดิน บ้านพร้อม ที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 4.1 เนื่องจากรายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์เป็นตัวเลขที่มีสาระสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และมีจำนวนหน่วยในโครงการ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กับลูกค้าเป็นจำนวนมาก ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงพิจารณาเป็น เรื่องสำคัญในการตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายและระยะเวลาในการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ โดยรวมถึง

- ก. ประเมินและทดสอบระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้โดยการสอบถาม ผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่บริษัทฯ ออกแบบไว้
- ข. สุ่มตรวจสอบสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ใน สัญญาขายอสังหาริมทรัพย์ และสอดคล้องกับนโยบายบัญชีการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ
- ค. สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้เคียงรอบ ระยะเวลาบัญชี
- ง. วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แบบแยกย่อย

การประเมินการค้ำของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 4.12 และข้อ 13 การประเมินการค้ำของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารที่เกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์ในรายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะและการใช้งานของสินทรัพย์และการกำหนดสมมติฐานที่สำคัญ ข้าพเจ้าจึงพิจารณาเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบในมูลค่าค่าเพื่อการค้ำของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ข้าพเจ้าได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าเพื่อค้ำของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบและทำความเข้าใจ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ประเมินวิธีการและข้อสมมติที่ฝ่ายบริหารใช้ในการพิจารณาค่าเพื่อค้ำของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงวิธีการตรวจสอบ ดังนี้

- ก. พิจารณาข้อมูลจากแหล่งข้อมูลภายในและภายนอกที่เกี่ยวข้องเพื่อประเมินข้อบ่งชี้การค้ำของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และวิเคราะห์ข้อมูล มูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์
- ข. สอบทานเกณฑ์ในการพิจารณาค่าเพื่อค้ำของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ความสม่ำเสมอของการใช้เกณฑ์ดังกล่าว และเหตุผลสำหรับการรับรู้ค่าเพื่อค้ำของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- ค. สอบทานความสมเหตุสมผลของประมาณการมูลค่าที่จะได้รับคืนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทหรือรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ประเมินการเปิดเผยข้อมูลของผู้บริหารของกลุ่มบริษัทเกี่ยวกับการประเมินการค้ำของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องวันแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการ หรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้อ้างอิงไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

สพ. อภิรักษ์

กิงกาญจน์ อัสวรังษณ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4496

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 24 กุมภาพันธ์ 2566

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	278,527,188	312,172,389	268,550,347
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	8	23,319,388	50,822,171	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	6, 9	7,579,367	8,406,702	11,738,288
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	10	2,597,957,816	2,831,372,771	2,601,867,017
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		27,405,633	36,992,422	27,405,633
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	17	54,352,560	68,744,204	54,352,560
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		10,838,308	31,867,789	9,605,782
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		2,999,980,260	3,340,378,448	2,973,519,627
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	11.1	19,725,172	21,768,170	19,725,172
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	505,374,400
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	1,454,092,934	922,532,586	1,490,961,237
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14	421,414,723	413,912,340	260,979,758
สินทรัพย์สิทธิการใช้	21	26,092,837	31,734,677	26,092,837
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	15	5,553,147	7,216,641	5,517,916
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	27	35,497,003	34,924,767	33,681,459
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	16	1,387,206,373	1,922,502,116	1,241,587,989
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		60,413,828	58,359,087	55,872,919
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		3,409,996,017	3,412,950,384	3,639,793,687
รวมสินทรัพย์		6,409,976,277	6,753,328,832	6,613,313,314

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	15,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	6, 19	52,349,482	60,691,568	59,781,924
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	107,515,801	441,834,870	441,834,870
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	5,533,837	5,293,934	5,293,934
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		129,683,480	121,863,799	119,228,408
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		118,454,109	93,298,110	92,781,576
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		8,933,295	1,678,444	1,678,444
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	22	68,549,232	67,154,010	70,009,122
รวมหนี้สินหมุนเวียน		491,019,236	795,833,347	485,070,655
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	854,000,000	952,716,000	854,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	21,726,426	27,260,264	21,726,426
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	23	39,353,998	32,659,280	29,314,110
เงินประกันงานก่อสร้าง		20,344,112	14,412,213	20,344,112
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	11.2	2,109,195	2,534,331	2,534,331
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	27	15,366,268	18,738,627	15,366,268
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		30,844,528	25,062,201	30,836,763
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		983,744,527	1,073,382,916	1,064,713,505
รวมหนี้สิน		1,474,763,763	1,869,216,263	1,549,784,160

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จํากัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ส่วนของผูถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 5,172,246,185 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	5,172,246,185	5,172,246,185	5,172,246,185	5,172,246,185
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 5,022,246,185 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	5,022,246,185	5,022,246,185	5,022,246,185	5,022,246,185
ส่วนคํากว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(429,264,886)	(429,264,886)	(429,264,886)	(429,264,886)
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	978,875	978,875	978,875	978,875
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สํารองตามกฎหมาย	84,204,224	81,604,224	84,204,224	81,604,224
ยังไม่ได้จัดสรร	71,207,322	22,660,086	476,381,387	427,484,411
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผูถือหุ้น	74,131,479	74,131,479	-	-
รวมส่วนของผูถือหุ้นของบริษัทฯ	4,823,503,199	4,772,355,963	5,154,545,785	5,103,048,809
ส่วนของผูมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	111,709,315	111,756,606	-	-
รวมส่วนของผูถือหุ้น	4,935,212,514	4,884,112,569	5,154,545,785	5,103,048,809
รวมหนี้สินและส่วนของผูถือหุ้น	6,409,976,277	6,753,328,832	6,613,313,314	6,973,370,592
	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียว เอสเตท จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2565	2564	2565	2564
กำไรขาดทุน:					
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	29	1,706,476,070	1,182,466,445	1,706,476,070	1,182,608,945
รายได้ค่าบริการ	29	52,955,573	32,248,872	5,912,132	3,247,794
รายได้ค่าเช่า	11, 29	37,226,381	38,904,860	37,325,830	38,862,860
รายได้อื่น		23,748,212	72,760,755	28,937,953	75,038,652
รวมรายได้		1,820,406,236	1,326,380,932	1,778,651,985	1,299,758,251
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์		1,221,808,140	860,393,241	1,221,826,140	861,117,806
ต้นทุนค่าบริการ		28,920,130	27,074,705	2,978,087	2,708,762
ต้นทุนค่าเช่า		29,948,578	29,539,571	30,971,996	30,562,989
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย		213,530,834	135,160,343	212,309,936	133,466,996
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		244,920,709	244,883,136	229,645,109	229,180,437
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	13, 14	(5,524,922)	(16,680,242)	(6,904,722)	(16,680,242)
รวมค่าใช้จ่าย		1,733,603,469	1,280,370,754	1,690,826,546	1,240,356,748
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		86,802,767	46,010,178	87,825,439	59,401,503
ต้นทุนทางการเงิน	25	(11,501,896)	(17,856,022)	(11,575,928)	(18,198,457)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		75,300,871	28,154,156	76,249,511	41,203,046
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	27	(24,200,926)	(9,366,784)	(24,752,535)	(9,618,446)
กำไรสำหรับปี		51,099,945	18,787,372	51,496,976	31,584,600
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:					
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		51,099,945	18,787,372	51,496,976	31,584,600

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียว เอสเตท จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
การแบ่งปันกำไรขาดทุน				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	51,147,236	21,639,050	51,496,976	31,584,600
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(47,291)	(2,851,678)		
	51,099,945	18,787,372		
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	51,147,236	21,639,050	51,496,976	31,584,600
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(47,291)	(2,851,678)		
	51,099,945	18,787,372		
กำไรต่อหุ้น	28			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	0.010	0.004	0.010	0.006

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสทอร์น สตาร์ รีเวิล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

	งบการเงินรวม										(หน่วย: บาท)
	ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่										
	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น										
	ส่วนเกินทุนจาก		การเปลี่ยนแปลง		รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม		
ทุนเรือนหุ้น	ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนทุนจากการจ่าย	กำไรสะสม	ส่วนเกินทุนจาก	การเปลี่ยนแปลง	ส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนของผู้ถือหุ้น	รวม	
ที่ออกและชำระแล้ว	มูลค่าหุ้นสามัญ	โดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	ยังไม่ได้จัดสรร	จัดสรรแล้ว	ส่วนเกินทุนจาก	ส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนของผู้ถือหุ้น	รวม	
5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	52,833,057	80,004,224	74,131,479	74,131,479	4,800,928,934	114,608,284	4,915,537,218		
-	-	-	21,639,050	-	-	-	21,639,050	(2,851,678)	18,787,372	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	21,639,050	-	-	-	21,639,050	(2,851,678)	18,787,372	-	
-	-	-	(50,212,021)	-	-	-	(50,212,021)	-	(50,212,021)	-	
-	-	-	(1,600,000)	-	-	-	-	-	-	-	
5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	22,660,086	81,604,224	74,131,479	74,131,479	4,772,355,963	111,756,606	4,884,112,569		
5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	22,660,086	81,604,224	74,131,479	74,131,479	4,772,355,963	111,756,606	4,884,112,569		
-	-	-	51,147,236	-	-	-	51,147,236	(47,291)	51,099,945	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	51,147,236	-	-	-	51,147,236	(47,291)	51,099,945	-	
-	-	-	(2,600,000)	-	-	-	-	-	-	-	
5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	71,207,322	84,204,224	74,131,479	74,131,479	4,823,503,199	111,709,315	4,935,212,514		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-								

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนทุนจากการ		กำไรสะสม	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
			จ่ายโดยใช้ หุ้นเป็นเกณฑ์	จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	80,004,224	447,711,832	5,121,676,230
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	31,584,600	31,584,600
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	31,584,600	31,584,600
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 30)	-	-	-	-	(50,212,021)	(50,212,021)
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร						
เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 24)	-	-	-	1,600,000	(1,600,000)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	<u>5,022,246,185</u>	<u>(429,264,886)</u>	<u>978,875</u>	<u>81,604,224</u>	<u>427,484,411</u>	<u>5,103,048,809</u>
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	81,604,224	427,484,411	5,103,048,809
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	51,496,976	51,496,976
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	51,496,976	51,496,976
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร						
เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 24)	-	-	-	2,600,000	(2,600,000)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	<u>5,022,246,185</u>	<u>(429,264,886)</u>	<u>978,875</u>	<u>84,204,224</u>	<u>476,381,387</u>	<u>5,154,545,785</u>
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	75,300,871	28,154,156	76,249,511	41,203,046
ปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน:				
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,221,826,140	861,698,430	1,221,826,140	862,401,275
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ	(377,557)	(1,283,469)	(377,557)	(1,283,469)
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	947	288,050	947	288,050
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	49,396,355	64,636,001	45,710,067	60,429,143
ส่วนลดรับจากค่าเช่า	-	(900,000)	-	(900,000)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	6,694,718	5,858,615	5,316,475	4,600,306
รายได้รับล่วงหน้า	(4,411,831)	(2,701,236)	-	-
รับรู้รายได้ตามสัญญาเช่า	(1,384,603)	(1,390,124)	(1,384,603)	(1,390,124)
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงิน	(42,612)	(124,768)	(6,911)	(116,256)
กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิรวมของสินทรัพย์ทางการเงิน	(32,034)	(76,040)	-	(64,813)
โอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(5,147,365)	(16,680,242)	(5,147,365)	(16,680,242)
โอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	-	(1,379,800)	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	13,348,243	-	13,348,243	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	1,344,573	-	1,344,573	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	372	3,086	372	3,086
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอาคาร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	44,699	329,640	28,971	257,974
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายที่ดินและ				
ส่วนปรับปรุงที่ดินรอการพัฒนา	-	4,768,937	-	4,648,157
ต้นทุนทางการเงิน	11,501,896	17,856,022	11,575,928	18,198,457
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	1,368,062,812	960,437,058	1,367,104,991	971,594,590
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	826,388	2,204,267	1,790,245	28,104,701
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	(919,078,969)	(572,516,401)	(918,809,084)	(572,792,622)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(38,115,018)	(87,547,367)	(38,115,018)	(87,547,367)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	6,691,582	(16,195,412)	6,837,149	(16,419,519)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าและเงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	3,927,098	2,904,000	3,927,098	2,904,000
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่กำกับลูกค้า	14,391,644	67,482,802	14,391,644	67,482,802
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(2,505,103)	15,605,969	(2,505,105)	15,605,970
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(13,193,587)	18,930,768	(13,801,300)	(17,882,816)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	25,024,162	(26,931,321)	24,532,865	(26,795,364)
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	12,231,512	(154,834,665)	8,449,611	(159,449,006)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(3,745,225)	7,089,691	(3,976,947)	6,704,155
เงินประกันงานก่อสร้าง	5,931,899	(17,599,090)	5,931,899	(17,599,090)
จ่ายหนี้ผลประโยชน์พนักงาน	-	(3,063,443)	-	(3,063,443)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	5,782,327	7,031,780	5,782,328	7,049,299
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	466,231,522	202,998,636	461,540,376	197,896,290
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(46,673,953)	(51,551,973)	(46,747,984)	(51,635,754)
จ่ายภาษีเงินได้	(20,905,284)	(76,027,438)	(20,890,671)	(76,014,903)
รับคืนภาษีเงินได้	14,977,936	-	14,512,961	-
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	413,630,221	75,419,225	408,414,682	70,245,633

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากประจำเพิ่มขึ้น	44,693	(132)	44,693	(132)
ซื้อเครื่องมือทางการเงิน	(15,000,000)	(12,300,000)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเครื่องมือทางการเงิน	42,532,736	287,262,249	40,132,736	260,062,249
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(3,028,239)	(4,219,581)	(3,028,239)	(4,219,581)
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(31,024,507)	(17,837,959)	(27,287,826)	(17,479,103)
ซื้อที่ดินและส่วนปรับปรุงการพัฒนา	(27,143)	(140,059,200)	(27,143)	(140,059,200)
เงินสดจ่ายเพื่อการได้มาซึ่งสินทรัพย์สิทธิการใช้	(1,200,000)	(1,235,096)	(1,200,000)	(1,235,096)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	11,989	-	11,989
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์	50,356	14,206	50,356	14,206
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดินและส่วนปรับปรุงการพัฒนา	-	-	-	142,500
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมลงทุน	(7,652,104)	111,636,476	8,684,577	97,237,832
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันทางการเงิน	80,000,000	180,000,000	80,000,000	180,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	-	-	-	25,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน	459,366,000	538,681,229	459,366,000	538,681,229
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันทางการเงิน	(80,000,000)	(180,000,000)	(80,000,000)	(180,000,000)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	-	-	(15,000,000)	(10,000,000)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน	(892,401,069)	(718,249,340)	(892,401,069)	(718,249,340)
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(6,588,249)	(7,708,527)	(6,588,249)	(7,708,527)
จ่ายเงินปันผล	-	(50,165,892)	-	(50,165,892)
เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(439,623,318)	(237,442,530)	(454,623,318)	(222,442,530)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(33,645,201)	(50,386,829)	(37,524,059)	(54,959,065)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	312,172,389	362,559,218	306,074,406	361,033,471
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	278,527,188	312,172,389	268,550,347	306,074,406
	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่มีใช้เงินสด				
โอนต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	32,265,000	-	32,265,000
โอนต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นอาคารและอุปกรณ์	-	73,745	-	73,745
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าก่อสร้างเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	47,701,807	62,634,406	47,701,807	62,634,406
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	33,668,504	-	33,668,504
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดิน	-	6,156,917	-	17,248,286
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	32,046,699	-	32,046,699
โอนดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	36,598,209	34,967,271	36,598,209	34,967,271
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	537,320,000	-	537,320,000	-
โอนต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นที่ดินรอการพัฒนา	1,997,114	-	1,997,114	-
เจ้าหน้าที่ซื้ออาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเพิ่มขึ้น	4,902,948	120,572	4,880,237	97,508
เจ้าหน้าที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น	232,188	649,694	232,188	649,694
เงินปันผลค้างจ่าย	976,862	976,862	976,862	976,862

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมี
ภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ มีกลุ่มชั้นไรส์ ซึ่ง
เป็นกลุ่มบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ประกอบด้วย

	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละของทุนชำระแล้ว) (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2565*)
1. บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	43.65
2. บริษัท บีบีทีวี เอ็คคิวิตี้ จำกัด	11.03
3. บริษัท ชันไรส์ อีคิวิตี้ จำกัด	5.56
4. บุคคล	2.61
5. บุคคล	1.36
* วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นครั้งล่าสุด	

ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้น 5 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

- 2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี
พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าออกตามความ
ในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับ
ภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงินรวม

- ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2565	2564
			%	%
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล จำกัด	สนามกอล์ฟ	ไทย	81.30	81.30
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ โลชัน นิวเวลด จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	60.00	60.00

- ข) บริษัทจะถือว่ามี การควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) บริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงานการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทจัดทำงานการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เมื่อบริษัทฯ ได้มีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่บริษัทฯ จ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่บริษัทฯ ได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบแสดงฐานะการเงิน

บริษัทฯ ปั่นส่วนสิ่งตอบแทนตามสัญญาให้กับอสังหาริมทรัพย์และเครื่องตกแต่งที่เกี่ยวข้องในสัดส่วนที่มีความสัมพันธ์กับราคาขายแบบเอกเทศ และรับรู้รายได้เมื่อกิจการได้โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และส่งมอบเครื่องตกแต่งให้แก่ลูกค้า โดยแสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับสำหรับสินค้าที่ได้ส่งมอบซึ่งไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่บริษัทฯ ได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่นเฟอร์นิเจอร์ และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เป็นรายได้เมื่อกิจการให้บริการเสร็จสิ้น

รายได้ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟและกีฬา

บริษัทย่อยรับรู้รายได้ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟและกีฬาเป็นรายได้ตามระยะเวลาของอายุสัญญาสมาชิก

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.3 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้างเหลือ

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่าราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุนดังนี้

- | | | |
|--------------------|---|--|
| ที่ดิน | - | ราคาทุนของที่ดินบันทึกโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักโดยแยกที่ดินตามแต่ละโครงการ |
| งานระหว่างก่อสร้าง | - | ต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างประกอบด้วยต้นทุนงานก่อสร้าง งานสาธารณูปโภค ส่วนกลางและดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ (ถ้ามี) โดยต้นทุนงานก่อสร้างและงานสาธารณูปโภคจะบันทึกตามที่เกิดขึ้นจริง |

สินค้างเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่าราคาทุนดังกล่าววัดมูลค่าตามวิธีเข้าก่อนออกก่อน

4.4 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการค้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

4.5 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเพื่อการค้อยค่า (ถ้ามี)

4.6 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้นกลุ่มบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการค้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 2 - 5 ปีสำหรับเครื่องตกแต่งและงานระบบอาคาร 20 - 50 ปีสำหรับอาคารและงานปรับปรุงอาคาร ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทที่ดิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.7 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการค้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณเป็นดังนี้

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	-	2 - 50 ปี
อาคารสำนักงานขาย	-	2 - 20 ปี
เครื่องจักรและอุปกรณ์	-	2 - 5 ปี
เครื่องตกแต่งอุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	-	2 - 10 ปี
ยานพาหนะ	-	3 - 10 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนเมื่อกำหนดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.8 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม

อัตราดอกเบี้ยเป็นราคาทุนของสินทรัพย์คำนวณจากอัตราดอกเบี้ยถ่วงน้ำหนักของดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีของเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

4.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัด โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อยค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์

-

5 - 10 ปี

4.10 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	1 - 2	ปี
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	3	ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าเงินทุน ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าเงินทุนเป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า กล่าวคือ ผลรวมของมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่จะได้รับตามสัญญาเช่าและมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์อ้างอิงที่ไม่ได้รับการประกัน หลังจากนั้นจะรับรู้รายได้ทางการเงินตลอดอายุสัญญาเช่าในรูปแบบที่สะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายงวดคงที่ของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของการให้เช่าหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

4.11 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.12 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สินทรัพย์สิทธิการใช้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาหรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของการให้เช่าหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุดโดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่า

มูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อนๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

4.13 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสม และเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงานและตามโครงการผลตอบแทนพนักงานอื่นๆ ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทจัดให้มีโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน ได้แก่ โครงการให้ทองจากการปฏิบัติงานครบกำหนดระยะเวลา

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานและโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานจะรับรู้ทันทีในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทั้งจำนวนในกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาดโครงการ หรือเมื่อกิจการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้องแล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน

4.14 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้วและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้นและกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.15 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.16 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงส่วนลดหรือส่วนเกินมูลค่า รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้น ใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 30 วัน และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการด้อยค่าด้านเครดิตหรือการผิดสัญญา เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 90 วัน อย่างไรก็ตาม ในบางกรณี กลุ่มบริษัทอาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญและมีการผิดสัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้า และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้นอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้หนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.17 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้

เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

ในการบันทึกการขายที่เกิดขึ้นเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาเป็นสินทรัพย์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ารายจ่ายดังกล่าวเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าหรือไม่ รวมถึงการกำหนดวิธีการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว

สัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าโดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า ดังนั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

การจัดประเภทของสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

ในการประมาณค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างและสถานะเศรษฐกิจที่คาดการณ์ไว้ของกลุ่มลูกค้าที่มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน เป็นต้น ทั้งนี้ ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจของกลุ่มบริษัทอาจไม่ได้บ่งบอกถึงการผิดสัญญาของลูกหนี้ที่เกิดขึ้นจริงในอนาคต

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สินทรัพย์ไม่มีตัวตนและค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ฝ่ายบริหารต้องประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งาน และต้องทำการทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

การประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการ

ประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทฯ ควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ในการประเมินค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ดังกล่าว มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทอ้างอิงจากข้อมูลที่มีอยู่เกี่ยวกับธุรกรรมการขายที่มีผลผูกพันซึ่งได้เข้าทำในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันสำหรับสินทรัพย์ที่คล้ายคลึงกันหรืออ้างอิงจากราคาตลาดที่สามารถสังเกตได้หักด้วยต้นทุนส่วนเพิ่มในการจำหน่ายสินทรัพย์นั้น

ผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์และผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานและตามโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน ประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่างๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเกษียณ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและกรณีเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ ทั้งนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในนโยบายการกำหนดราคาของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
รายได้ค่าบริการจัดการส่วนกลาง	-	-	1	1
รายได้อื่น	-	-	5	3
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
ค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการ	7	6	7	6

รายการระหว่างกันของบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีนโยบายการกำหนดราคาดังนี้

- ค่าบริการจัดการส่วนกลาง ค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการเป็นไปตามเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกัน
- รายได้อื่นเป็นไปตามเกณฑ์ที่คิดกับบุคคลทั่วไป
- ค่าบริการจ่ายเป็นไปตามเกณฑ์ที่คิดกับบุคคลทั่วไป

ลักษณะความสัมพันธ์

รายชื่อบริษัท	ความสัมพันธ์	เกี่ยวข้องโดย
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิวเวิลด์ จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
กลุ่มบุคคลผู้เกี่ยวข้องของบริษัท กรุงเทพ		
โทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมและมีผู้บริหารบางท่านร่วมกัน

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
<u>ลูกหนี้อื่น (หมายเหตุ 9)</u>				
บริษัทย่อย	-	-	4,359	5,438
<u>เจ้าหนี้อื่น (หมายเหตุ 19)</u>				
บริษัทย่อย	-	-	329	337
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	44	21	44	21
รวม	44	21	373	358

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	63	322
เงินประกัน				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,555	1,555	1,555	1,555
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	-	-	-	15,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยในรูปตั๋วสัญญาใช้เงินรวมจำนวน 15 ล้านบาท เป็นเงินให้กู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ โดยมีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมกำหนดจากอัตราเฉลี่ยระหว่างอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะสั้น บริษัทฯ ได้ทำการชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ผลประโยชน์ระยะสั้น	34,525	35,967	32,160	33,588
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	2,831	2,412	2,736	2,328
รวม	37,356	38,379	34,896	35,916

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
เงินสด	1,368	935	140	126
เงินฝากธนาคาร	277,159	311,237	268,410	305,948
รวม	278,527	312,172	268,550	306,074

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เงินฝากกระแสรายวัน เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำที่มีอายุไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาโดยมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.15 ถึง 0.35 ต่อปี (2564: ร้อยละ 0.05 ถึง 0.25 ต่อปี)

8. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	2565		2564	
	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย				
เงินฝากประจำอายุ 12 เดือน	-	-	45	0.15
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน				
เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในกองทุนรวม	23,287		50,692	
บวก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น				
จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหน่วยลงทุน	32		85	
รวม	23,319		50,822	

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2565		2564	
	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย				
เงินฝากประจำอายุ 12 เดือน	-	-	45	0.15
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน				
เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในกองทุนรวม	-		40,054	
บวก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น				
จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหน่วยลงทุน	-		72	
รวม	-		40,171	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีเงินลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงิน ซึ่งเน้นลงทุนในตราสารหนี้ภาครัฐ และตราสารหนี้ของสถาบันการเงิน และบริษัทเอกชน หรือเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีเงินลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงิน ซึ่งเน้นลงทุนในตราสารหนี้ภาครัฐ และตราสารหนี้ของสถาบันการเงิน และบริษัทเอกชน หรือเงินฝากธนาคาร

9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1,811	848	1,795	848
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	284	349	283	36
ค้างชำระ 3 - 6 เดือน	-	5	-	-
ค้างชำระ 6 - 12 เดือน	3	-	1	-
ค้างชำระมากกว่า 12 เดือน	361	434	316	316
รวมลูกหนี้การค้า	2,459	1,636	2,395	1,200
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 6)	-	-	4,359	5,438
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1,214	3,511	1,213	3,509
รายได้ค้างรับ	1,199	905	1,199	905
เงินทดรองจ่าย	3,308	3,031	3,127	3,031
รวมลูกหนี้อื่น	5,721	7,447	9,898	12,883
หัก : ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(601)	(676)	(555)	(554)
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	5,120	6,771	9,343	12,329
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	7,579	8,407	11,738	13,529

10. ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ที่ดิน	1,709,486	1,859,326	1,714,086	1,863,927
งานระหว่างก่อสร้าง	888,019	972,241	888,019	972,241
รวม	2,597,505	2,831,567	2,602,105	2,836,168
หัก: สำรองค่าเพื่อผลขาดทุนจากการ ลดลงของมูลค่าโครงการ	(238)	(616)	(238)	(616)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	2,597,267	2,830,951	2,601,867	2,835,552
สินค้าคงเหลืออื่น	691	422	-	-
รวม	2,597,958	2,831,373	2,601,867	2,835,552

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 2,103 ล้านบาท (2564: 2,559 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ ได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 37 ล้านบาท (2564: 35 ล้านบาท)

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัทฯ

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564
มูลค่าประมาณของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่และ เริ่มมีการทำสัญญาแล้ว	11,337	8,182
จำนวนเงินที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	5,726	4,603
ร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	50.50	56.25
จำนวนเงินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่ยังไม่ได้รับรู้เป็นรายได้*	1,282	1,392

* รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคต ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้ในอีก 1 - 2 ปี

11. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า / เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน

เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2550 บริษัทฯทำสัญญาให้เช่าที่ดินและอาคารศูนย์การค้ากับบริษัทแห่งหนึ่ง มีระยะเวลาเช่า 25 ปี 5 เดือน นับจากวันที่ 23 สิงหาคม 2550 โดยมีค่าเช่าทั้งหมดรวมจำนวนเงิน 97.3 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯได้รับค่าเช่าตามสัญญา ณ วันจดทะเบียนรวมจำนวน 24 ล้านบาท และส่วนที่เหลือได้รับค่าเช่างวดแรกสำหรับระยะเวลาเช่า 17 เดือน ในอัตรา 2.4 ล้านบาท จากนั้นเป็นค่าเช่ารายปี โดยปีที่ 2 - 5 ค่าเช่าปีละ 2.4 ล้านบาท จากนั้นอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี บริษัทฯรับรู้รายได้ค่าเช่าที่ดินและอาคารตามสัญญาเช่าโดยวิธีการปันส่วนค่าเช่าทั้งหมดตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและอาคารศูนย์การค้าโดยมีรายละเอียดดังนี้

- 11.1 ค่าเช่าอาคารทั้งหมดตามสัญญาคิดเป็นจำนวน 64.2 ล้านบาท โดยบริษัทฯได้รับเงินล่วงหน้าค่าเช่าอาคาร ณ วันจดทะเบียนเช่าคิดเป็นจำนวน 15.8 ล้านบาท และส่วนที่เหลือรับชำระในอัตราร้อยละ 66 ของค่าเช่าแต่ละปีตามสัญญาข้างต้น บริษัทฯรับรู้เป็นค่าเช่าอาคารตามสัญญาเช่าซึ่งมีลูกหนี้ตามสัญญาเช่าคงเหลือดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565				
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า	2,108	8,433	11,596	22,137
รายได้ทางการเงินรอรับรู้	(65)	(200)	(104)	(369)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต้นที่ ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	2,043*	8,233	11,492	21,768

*รวมบันทึกอยู่ในสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564				
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า	1,917	8,433	13,704	24,054
รายได้ทางการเงินรอรับรู้	(71)	(224)	(145)	(440)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต้นที่ ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	1,846*	8,209	13,559	23,614

*รวมบันทึกอยู่ในสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

- 11.2 ค่าเช่าที่ดินทั้งหมดตามสัญญาเช่าคิดเป็นจำนวน 33.1 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน ณ วันจดทะเบียนเช่าคิดเป็นจำนวน 8.2 ล้านบาท และส่วนที่เหลือรับชำระในอัตราร้อยละ 34 ของค่าเช่าแต่ละปี ตามสัญญาข้างต้น บริษัทฯ ทขอรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าดำเนินงานตลอดอายุสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียด ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ลูกหนี้ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า		
ดำเนินงานคงเหลือ		
ภายใน 1 ปี	1,086	987
1 - 5 ปี	4,344	4,344
เกินกว่า 5 ปี	5,974	7,060
รวม	11,404	12,291
บวก: เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน (สุทธิจากการรับรู้รายได้)	3,195	3,522
รายได้ค่าเช่าที่ดินรอการรับรู้ในอนาคต	14,599	15,813

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		สุทธิ	
	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)						
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเสิร์ช จำกัด	500,000	500,000	81.30	81.30	409,374	409,374	-	-	409,374	409,374
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ โลจิสติกส์										
นิวยอร์ก จำกัด	160,000	160,000	60.00	60.00	96,000	96,000	-	-	96,000	96,000
					505,374	505,374	-	-	505,374	505,374

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีสิทธิสมาชิกสนามกอล์ฟคงเหลือจำนวน 264 หน่วยสมาชิก ซึ่งบริษัทฯ ไม่ได้บันทึกบัญชีสิทธิสมาชิกสนามกอล์ฟดังกล่าวไว้ในงบการเงิน เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับสิทธิสมาชิกดังกล่าวจากการลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งโดยไม่คิดมูลค่า ซึ่งในระหว่างปี 2565 บริษัทฯ ได้ทำการยกเลิกสิทธิสมาชิกสนามกอล์ฟดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง		
	ที่ดิน	อาคาร	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565:			
ราคาทุน	1,361,098	722,646	2,083,744
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(527,922)	(527,922)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(101,729)	-	(101,729)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,259,369	194,724	1,454,093
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564:			
ราคาทุน	736,922	719,459	1,456,381
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(513,828)	(513,828)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(14,873)	(5,147)	(20,020)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	722,049	200,484	922,533

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง		
	ที่ดิน	อาคาร	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565:			
ราคาทุน	1,361,098	765,571	2,126,669
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(533,979)	(533,979)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(101,729)	-	(101,729)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,259,369	231,592	1,490,961

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	อาคารและ		
	ส่วนปรับปรุง		
	ที่ดิน	อาคาร	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564:			
ราคาทุน	736,922	762,384	1,499,306
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(518,862)	(518,862)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(14,873)	(5,147)	(20,020)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	722,049	238,375	960,424

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2565 และ 2564 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	922,533	883,749	960,424	922,664
ซื้อสินทรัพย์ - ราคาทุน	1,845	1,379	1,845	1,379
ต้นทุนของส่วนปรับปรุงสินทรัพย์	1,415	3,017	1,415	3,017
จำหน่ายและตัดจำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี	-	(15)	-	(15)
โอนเปลี่ยนประเภทสินทรัพย์ - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน	624,177	32,265	624,177	32,265
ค่าเสื่อมราคา	(14,167)	(14,542)	(15,190)	(15,566)
ผลขาดทุนจากการด้อยค่า	(86,857)	-	(86,857)	-
การกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่า	5,147	16,680	5,147	16,680
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	1,454,093	922,533	1,490,961	960,424
รายได้ค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	33,305	34,534	33,305	34,534

รายไ้ค่าเช่าในอนาคดสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่การลงทุนสรุปลไ้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564
ภายใน 1 ปี	13,743	19,926
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี	2,879	3,040

ข้อมูลเพิ่มเติมของอสังหาริมทรัพย์เพื่การลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 แสดงไ้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564
มูลค่าสุทธิธรรม	1,837,232	1,299,912

มูลค่าสุทธิธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) สำหรับที่ดินเปล่า เกณฑ์ราคาตลาดหรือเกณฑ์มูลค่าบ้กัขายสำหรับที่ดินพร้อมอาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร และใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายไ้ (Income Approach) สำหรับที่ดิน อาคารให้เช่า

อุปกรณ์ตกแต่งและอุปกรณ์อื่นถือตามมูลค่าสุทธิของสินทรัพย์ ฝ่ายบริหารเชื่อว่ามูลค่าสุทธิธรรมไม่มีผลแตกต่างอย่างป็นสาระสำคัญ

ในระหว่างปี 2565 บริษัทฯกลับรายการค่าเผื่การด้อยค่าของที่ดินและอาคารจํานวนรวม 5 ล้านบาท (2564: 17 ล้านบาท) ที่เคยรับรู้ในอดีตในงบการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯไ้นำที่ดินซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจํานวน 277 ล้านบาท (2564: 282 ล้านบาท) ไปค้ประกันสินเชื่ที่ได้รับจากธนาคาร

14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม							รวม
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	เครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	
รวม								
1 มกราคม 2564	166,346	505,281	48,199	21,710	30,617	37,229	23,699	833,081
ซื้อเพิ่ม	44	5,807	723	553	1,177	2	8,341	16,647
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(9,765)	(2,816)	(387)	(432)	(370)	-	(13,770)
โอนเข้า (ออก)	6,156	15,959	180	1,388	2	-	(17,695)	5,990
31 ธันวาคม 2564	172,546	517,282	46,286	23,264	31,364	36,861	14,345	841,948
ซื้อเพิ่ม	49	9,669	624	578	1,234	3,014	19,807	34,975
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(155)	(935)	(1,028)	(1,302)	(23)	(1,606)	(5,049)
โอนเข้า (ออก)	-	22,736	517	5,176	(205)	-	(28,224)	-
31 ธันวาคม 2565	172,595	549,532	46,492	27,990	31,091	39,852	4,322	871,874
ค่าเสื่อมราคาสะสม								
1 มกราคม 2564	787	284,369	42,387	14,269	22,731	29,379	-	393,922
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	86	27,315	1,878	2,497	2,994	3,316	-	38,086
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับ ส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(9,233)	(2,749)	(194)	(425)	(370)	-	(12,971)
31 ธันวาคม 2564	873	302,451	41,516	16,572	25,300	32,325	-	419,037
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	87	16,360	1,630	2,787	2,716	2,191	-	25,771
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับ ส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(117)	(911)	(1,010)	(1,287)	(23)	-	(3,348)
31 ธันวาคม 2565	960	318,694	42,235	18,349	26,729	34,493	-	441,460
ค่าเผื่อการด้อยค่า								
1 มกราคม 2564	-	8,999	-	-	-	-	-	8,999
ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	-	-	-	-	-	-	-
31 ธันวาคม 2564	-	8,999	-	-	-	-	-	8,999
ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	-	-	-	-	-	-	-
31 ธันวาคม 2565	-	8,999	-	-	-	-	-	8,999
มูลค่าสุทธิตามบัญชี								
31 ธันวาคม 2564	171,673	205,832	4,770	6,692	6,064	4,536	14,345	413,912
31 ธันวาคม 2565	171,635	221,839	4,257	9,641	4,362	5,359	4,322	421,415
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี								
2564 (4 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								38,086
2565 (4 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								25,771

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	เครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน								
1 มกราคม 2564	78,970	193,309	8,299	21,175	24,571	17,207	23,699	367,230
ซื้อเพิ่ม	44	5,807	588	553	1,010	3	8,272	16,277
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(9,765)	(133)	(388)	-	(370)	-	(10,656)
โอนเข้า (ออก)	17,248	15,890	180	1,388	2	-	(17,627)	17,081
31 ธันวาคม 2564	96,262	205,241	8,934	22,728	25,583	16,840	14,344	389,932
ซื้อเพิ่ม	49	9,669	173	578	1,098	-	19,679	31,246
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(155)	(521)	(1,028)	(1,042)	(17)	(1,606)	(4,369)
โอนเข้า (ออก)	-	22,608	9	5,176	303	-	(28,096)	-
31 ธันวาคม 2565	96,311	237,363	8,595	27,454	25,942	16,823	4,321	416,809
ค่าเสื่อมราคาสะสม								
1 มกราคม 2564	787	63,639	4,394	13,796	17,437	13,502	-	113,555
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	85	24,889	1,082	2,497	2,688	1,616	-	32,857
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(9,233)	(131)	(194)	-	(370)	-	(9,928)
31 ธันวาคม 2564	872	79,295	5,345	16,099	20,125	14,748	-	136,484
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	87	13,924	1,098	2,787	2,455	715	-	21,066
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(117)	(510)	(1,010)	(1,029)	(17)	-	(2,683)
31 ธันวาคม 2565	959	93,102	5,933	17,876	21,551	15,446	-	154,867
ค่าเพื่อการด้อยค่า								
1 มกราคม 2564	-	2,342	-	-	-	-	-	2,342
โอนกลับค่าเพื่อการด้อยค่า (สุทธิ)	-	-	-	-	-	-	-	-
31 ธันวาคม 2564	-	2,342	-	-	-	-	-	2,342
โอนกลับค่าเพื่อการด้อยค่า (สุทธิ)	-	(1,380)	-	-	-	-	-	(1,380)
31 ธันวาคม 2565	-	962	-	-	-	-	-	962
มูลค่าสุทธิตามบัญชี								
31 ธันวาคม 2564	95,390	123,604	3,589	6,629	5,458	2,092	14,344	251,106
31 ธันวาคม 2565	95,352	143,299	2,662	9,578	4,391	1,377	4,321	260,980
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี								
2564 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								32,857
2565 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								21,066

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้ว แต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงิน 295 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 72 ล้านบาท) (2564: 268 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 57 ล้านบาท))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน ประมาณ 6 ล้านบาท (2564: 7 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

15. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ - ราคาทุน	21,586	20,649	20,507	19,600
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(16,033)	(13,432)	(14,989)	(12,393)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	5,553	7,217	5,518	7,207

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	7,217	10,477	7,207	10,477
ซื้อเพิ่ม	937	439	907	428
ค่าตัดจำหน่าย	(2,601)	(3,699)	(2,596)	(3,698)
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี	5,553	7,217	5,518	7,207

16. ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ที่ดิน	1,361,150	1,955,003	1,215,532	1,809,385
ส่วนปรับปรุง	26,056	54,356	26,056	54,356
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	(86,857)	-	(86,857)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	1,387,206	1,922,502	1,241,588	1,776,884

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาสำหรับปี 2565 และ 2564 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	1,922,502	1,794,991	1,776,884	1,660,485
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	27	140,059	27	140,059
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย - ราคาทุน	-	(4,769)	-	(4,791)
โอนออก - ราคาทุน (สุทธิ)	(535,323)	(7,779)	(535,323)	(18,869)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	1,387,206	1,922,502	1,241,588	1,776,884

กลุ่มบริษัทได้จัดให้มีการประเมินราคาสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัท โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ที่ดินรอการพัฒนาส่วนหนึ่งจำนวน 0.5 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 0.3 ล้านบาท) เป็นที่ดินที่ถือกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าต้นทุนของที่ดินตามส่วนที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ฝ่ายละกึ่งหนึ่ง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ ได้นำที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 860 ล้านบาท (2564: 1,397 ล้านบาท) ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

17. ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	136,227
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	27,092
รับรู้ในกำไรขาดทุน	(94,575)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	68,744
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	67,052
รับรู้ในกำไรขาดทุน	(81,443)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	54,353

18. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทไม่มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินคงเหลือ วงเงินกู้ยืมบางส่วนค้าประกันโดยการจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	38,184	50,330	37,373	49,575
เจ้าหนี้อื่น - กิจการและบุคคลที่				
เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	44	21	373	358
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	14,121	10,341	13,063	9,849
รวม	52,349	60,692	50,809	59,782

20. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	961,516	1,394,551
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(107,516)	(441,835)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	854,000	952,716

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564		1,574,119
บวก: กู้เพิ่ม		538,681
หัก: จ่ายคืนเงินกู้		(718,249)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		1,394,551
บวก: กู้เพิ่ม		459,366
หัก: จ่ายคืนเงินกู้		(892,401)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		961,516

สาระสำคัญของเงินกู้ยืมระยะยาว สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	กำหนดชำระดอกเบี้ย	กำหนดชำระคืนเงินต้น
ยอดคงเหลือของ เงินกู้ยืมระยะยาว				
2565	2564			
525	1,050	MLR - อัตราคงที่	รายเดือน	ชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 60 - 72 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้หรือวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก
52	42	MLR - อัตราคงที่	รายเดือน	ชำระคืนเงินต้นในอัตราที่ธนาคารกำหนดตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 60 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้
273	273	MLR - อัตราคงที่	รายเดือน	ชำระคืนเงินต้นในอัตราต่อตารางเมตรของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 90 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้
112	30	MLR - อัตราคงที่	รายเดือน	ชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 48 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้
962	1,395			

เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2565 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งโดยมีวงเงินรวม 439 ล้านบาท เป็นวงเงินสำหรับการซื้อที่ดินจำนวน 169 ล้านบาท สำหรับค่าก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 220 ล้านบาท และเป็นวงเงินหนังสือค้ำประกันจำนวน 50 ล้านบาท ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - อัตราคงที่ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินของบริษัทฯ บริษัทฯ ได้ทำการเบิกใช้วงเงินกู้ดังกล่าวแล้วจำนวน 169 ล้านบาท ในเดือน มกราคม 2565

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การรักษาอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญาและการนำสินทรัพย์ไปเป็นหลักประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาสินเชื่อกับธนาคารที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนรวม 1,845 ล้านบาท (2564: 2,700 ล้านบาท)

เงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

21. สัญญาเช่า

ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ที่ดินและส่วน	พื้นที่อาคาร	ยานพาหนะ	รวม
ที่ดินและส่วน	ปรับปรุงที่ดิน			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564:	2,268	35,368	-	37,636
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	1,200	-	1,207	2,407
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(3,068)	(5,240)	-	(8,308)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564:	400	30,128	1,207	31,735
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	1,200	-	-	1,200
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(1,200)	(5,240)	(402)	(6,842)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565:	400	24,888	805	26,093

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	30,149	36,737
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดบัญชี	(2,889)	(4,183)
รวม	27,260	32,554
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(5,534)	(5,294)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ	21,726	27,260

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 34.1 ภายใต้หัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือต้นปี	32,554
ดอกเบี้ยที่รับรู้	1,294
จ่ายค่าเช่า	(6,588)
ยอดคงเหลือปลายปี	27,260

ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	6,842	8,308	6,842	8,308
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,294	1,511	1,294	1,511
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	5,326	2,799	5,326	2,799
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์ อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	440	404	411	375

ง) อื่น ๆ

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 10 ล้านบาท (2564: 11 ล้านบาท) ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

22. หนี้สินหมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
เงินประกันผลงาน	52,015	54,427	52,015	54,427
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	16,534	16,746	15,139	15,582
รวม	68,549	71,173	67,154	70,009

23. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	32,659	29,864	23,998	22,461
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน :				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	6,158	5,410	4,910	4,263
ต้นทุนดอกเบี้ย	537	448	406	337
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	-	(3,063)	-	(3,063)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	39,354	32,659	29,314	23,998

วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะไม่มีการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทประมาณ 13 ปี (เฉพาะบริษัทฯ: 13 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564
อัตราคิดลด	1.50%	1.50%
อัตราการขึ้นเงินเดือน	4.0% - 5.5%	4.0% - 5.5%
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ)	0% - 35%	0% - 35%
ราคาทองคำหนัก 1 บาท	26,800	26,800
อัตราการขึ้นราคาทองคำ	2.50%	2.50%

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2565			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(4)	3	(2)	3
อัตราการขึ้นเงินเดือน	4	(4)	3	(3)
	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(2)	1	(1)	1

(หน่วย: ล้านบาท)

	2564			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(3)	3	(2)	3
อัตราการขึ้นเงินเดือน	3	(3)	2	(2)
	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(2)	1	(1)	1

24. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลได้ ในระหว่างปี 2565 บริษัทฯได้จัดสรรสำรองตามกฎหมายไว้จำนวน 2.6 ล้านบาท

25. ต้นทุนทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	10,208	16,345	10,282	16,687
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,294	1,511	1,294	1,511
รวม	11,502	17,856	11,576	18,198

26. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ค่าที่ดินและค่างานก่อสร้างระหว่างปี	976,400	661,042	976,417	661,042
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และสินค้าคงเหลือ	233,684	289,182	233,685	289,609
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่น ของพนักงาน	135,004	132,679	124,776	120,682
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	49,396	64,636	45,710	60,429
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	213,531	135,160	212,310	133,467
ต้นทุนสินค้าอื่นที่เกิดขึ้นและรับรู้ในปี	6,997	5,125	-	-

27. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	28,270	26,215	28,270	26,215
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
นิติบุคคลของปีก่อน	(125)	(1,849)	(125)	(1,849)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิด				
ผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการ				
ผลแตกต่างชั่วคราว	(3,944)	(14,999)	(3,392)	(14,748)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน				
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	24,201	9,367	24,753	9,618

รายการกระทบขอระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	75,301	28,154	76,250	41,203
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20%	20%	20%	20%
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล				
คูณอัตราภาษี	15,060	5,631	15,250	8,241
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
นิติบุคคลของปีก่อน	(125)	(1,849)	(125)	(1,849)
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	930	1,270	489	992
รายได้ที่ต้องเสียภาษีเพิ่มเติม	6,399	1,768	6,399	1,768
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(1,774)	(1,590)	(208)	(24)
รายได้ที่ไม่รวมคิดภาษีเงินได้	-	(13)	-	(13)
ขาดทุนสะสมทางภาษี	1,039	3,899	-	-
อื่น ๆ	2,672	251	2,948	503
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน				
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	24,201	9,367	24,753	9,618

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี				
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	89	88	89	88
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินทรัพย์	48	123	48	123
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าของสินทรัพย์	20,345	21,375	20,538	21,844
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	653	718	653	718
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	7,871	6,533	5,863	4,800
สินทรัพย์สิทธิการใช้	233	164	233	164
อื่น ๆ	6,258	5,924	6,258	5,924
รวม	35,497	34,925	33,682	33,661
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	4,354	4,723	4,354	4,723
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	10,870	13,749	10,870	13,749
อื่น ๆ	142	267	142	267
รวม	15,366	18,739	15,366	18,739

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทย่อยมีขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 41 ล้านบาท (2564: 55 ล้านบาท) ที่บริษัทย่อยไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่าบริษัทย่อยอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นมาใช้ประโยชน์ได้

รายละเอียดวันสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ของรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นของบริษัทย่อยแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
31 ธันวาคม 2565	-	19	-	-
31 ธันวาคม 2566	-	-	-	-
31 ธันวาคม 2567	13	13	-	-
31 ธันวาคม 2568	2	2	-	-
31 ธันวาคม 2569	21	21	-	-
31 ธันวาคม 2570	5	-	-	-
	41	55	-	-

28. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น				
ของบริษัทฯ (พันบาท)	51,147	21,639	51,497	31,585
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ย				
ถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	5,022,246	5,022,246	5,022,246	5,022,246
กำไรต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.010	0.004	0.010	0.006

29. ข้อมูลทางการเงินจำแนกส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ ที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

- (1) ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- (2) ส่วนงานธุรกิจให้บริการสนามกอล์ฟ
- (3) ส่วนงานธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

กลุ่มบริษัทใช้เกณฑ์ในการกำหนดราคาระหว่างกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 6

ข้อมูลรายได้และกำไรขั้นต้นของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม									
	รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า									
	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้บริการสนามกอล์ฟ		ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์		รายการปรับปรุงและตัดรายการระหว่างกัน		รวม	
	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
รายได้										
รายได้จากลูกค้าภายนอก	1,707	1,183	53	32	37	39	-	-	1,797	1,254
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้	1,707	1,183	53	32	37	39	-	-	1,797	1,254
ผลการดำเนินงาน										
กำไรขั้นต้นของส่วนงาน	485	322	24	5	7	9	-	-	516	336
รายได้อื่น									24	73
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย									(214)	(135)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(245)	(245)
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์									6	17
ต้นทุนทางการเงิน									(12)	(18)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(24)	(9)
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย									-	3
กำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ									51	22

สินทรัพย์ของส่วนงานของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม							
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้บริการสนามกอล์ฟ		ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์		รวม	
	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ								
สินค้าคงเหลือ	2,597	2,831	1	-	-	-	2,598	2,831
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,152	615	-	-	302	307	1,454	922
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	195	185	225	227	1	2	421	414
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	1,387	1,923	-	-	-	-	1,387	1,923
สินทรัพย์ส่วนกลาง							550	663
รวมสินทรัพย์ของส่วนงาน							6,410	6,753
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
ที่ไม่รวมเครื่องมือทางการเงิน								
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี								
และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นๆ*	32	157	4	1	3	4	39	162
*ไม่รวมการโอนจัดประเภทของสินทรัพย์								

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

30. เงินปันผล

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย	
		เงินปันผลจ่าย (ล้านบาท)	ต่อหุ้น (บาท)
เงินปันผลระหว่างกาล ประกาศ จ่ายจากการดำเนินงานของปี 2563	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อ วันที่ 26 เมษายน 2564 (รับทราบ โดยที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2564	50	0.01
		<u>50</u>	

31. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทฯ และพนักงานของกลุ่มบริษัท ได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 กลุ่มบริษัทฯ และพนักงานจ่ายสมทบกองทุนดังกล่าวเป็นรายเดือนในอัตรา ร้อยละ 3 - 5 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนอยุธยา จำกัด และจะถูกจ่ายให้แก่พนักงานในกรณีที่ออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2565 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 3 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 3 ล้านบาท) (2564: 3 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 3 ล้านบาท))

32. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นคงเหลืออยู่ดังต่อไปนี้

- 32.1 บริษัทฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการต่างๆ ซึ่งรวมถึงการว่าจ้างออกแบบโครงการและการตกแต่งภายในเป็นจำนวนเงิน 278 ล้านบาท (2564: 358 ล้านบาท)
- 32.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุนซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้างส่วนปรับปรุงที่ดินและอาคาร เพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ และสำหรับก่อสร้างหิรัญพัสดุภัณฑ์รวมจำนวน 13 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2564: 2 ล้านบาท)

32.3 กลุ่มบริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่อาคาร อุปกรณ์ และสัญญาบริการซึ่งมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 4 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับค่าเช่าและค่าบริการในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาดังกล่าวดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

จ่ายชำระ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ภายใน 1 ปี	15	14
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับค่าเช่าและค่าบริการในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาดังกล่าวดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

จ่ายชำระ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ภายใน 1 ปี	19	18
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	-	-

32.4 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

บริษัทมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯคงเหลืออยู่ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564
หนังสือค้ำประกันการจัดหาและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	119	104
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	7	7
รวม	126	111

วงเงินสินเชื่อหนังสือค้ำประกันธนาคารค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

32.5 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ ได้ถูกบุคคลภายนอกฟ้องร้องในคดีแพ่งเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขาย อสังหาริมทรัพย์ นิติบุคคลโครงการฟ้องร้องในคดีผู้บริโภค และคดีอื่นๆ โดยเรียกร้องค่าเสียหาย มีทุนทรัพย์ รวมจำนวน 184 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2564: 202 ล้านบาท) ขณะนี้คดีอยู่ระหว่างพิจารณา ซึ่งฝ่ายบริหาร ของบริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วพร้อมทั้งพิจารณาจากความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายภายใน และภายนอก ของบริษัทฯ เชื่อว่าเมื่อคดีถึงที่สุดจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อฐานะการเงินของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้บันทึกสำรองค่าใช้จ่ายที่อาจจะเกิดขึ้นจากผลสรุปของการพิจารณาคดีไว้ จำนวนหนึ่งตามที่เห็นว่าเหมาะสมในงบการเงินของบริษัทฯ แล้ว

33. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่า ยุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2565			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	23	-	23
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,530	307	1,837

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2564			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	51	-	51
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	993	307	1,300

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 ธันวาคม 2565			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,530	307	1,837

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 ธันวาคม 2564			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	40	-	40
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	993	307	1,300

34. เครื่องมือทางการเงิน

34.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหนี้สินตามสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ จำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้น โดยวงเงินสินเชื่อจะถูกสอบทานโดยคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปีและอาจมีการปรับปรุงในระหว่างปีขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของคณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัท การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหนี้สินตามสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดหรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565							
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	279	-	279	0.15 - 0.35
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	23	23	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	8	8	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	2	8	12	-	-	22	0.30
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>							
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	962	-	962	MLR - อัตราคงที่
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	52	52	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	5	22	-	-	-	27	3.20 - 4.33

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาดลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย		

สินทรัพย์ทางการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	312	-	312	0.05 - 0.25
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	51	51	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	8	8	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	2	8	14	-	-	24	0.30

หนี้สินทางการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	1,395	-	1,395	MLR - อัตราคงที่
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	61	61	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	5	23	5	-	-	33	3.20 - 4.33

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 แสดงได้ดังนี้

สกุลเงิน	2565		2564	
	ผลกระทบต่อกำไร		ผลกระทบต่อกำไร	
	เพิ่มขึ้น / ลดลง (ร้อยละ)	ก่อนภาษี (พันบาท)	เพิ่มขึ้น / ลดลง (ร้อยละ)	ก่อนภาษี (พันบาท)
บาท	+0.25	280	+0.25	1,031
	-0.25	(280)	-0.25	(1,031)

การวิเคราะห์ผลกระทบข้างต้นจัดทำขึ้นโดยใช้สมมติฐานว่าจำนวนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ตลอด 1 ปี และยังถือเสมือนว่าอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราของเงินกู้ยืมไม่ได้มีอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้แล้ว ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจึงมีผลกระทบต่อดอกเบี้ยที่ต้องชำระตลอด 12 เดือนเต็ม (ทั้งนี้ ข้อมูลนี้ไม่ใช่การคาดการณ์หรือพยากรณ์สถานะตลาดในอนาคต)

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการจ่ายชำระเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น การใช้จ่ายเงินกู้ยืมธนาคารและสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินประมาณร้อยละ 16 ที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชีทั้งหมดของหนี้สินดังกล่าวที่แสดงอยู่ในงบการเงิน (2564: ร้อยละ 34) (เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 16 (2564: ร้อยละ 34)) กลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปว่าความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำกลุ่มบริษัทมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งของเงินทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันสามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	52,349	-	-	52,349
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	6,598	23,551	-	30,149
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	146,886	905,948	-	1,052,834
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	-	205,833	929,499	-	1,135,332

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	50,809	-	-	50,809
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	6,598	23,551	-	30,149
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	146,886	905,948	-	1,052,834
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	-	204,293	929,499	-	1,133,792

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564				
เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	60,692	-	60,692
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	6,588	25,517	36,738
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	489,341	1,026,330	1,515,671
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	-	556,621	1,051,847	1,613,101

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564				
เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	59,782	-	59,782
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	6,588	25,517	36,738
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	489,341	1,026,330	1,515,671
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	-	555,711	1,051,847	1,612,191

34.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

35. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่รายงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุนเท่ากับ 0.30:1 (2564: 0.38:1)

36. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

บริษัทได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้วด้วยความระมัดระวัง บริษัทขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิดหรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทขอรับรองว่า

(1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัท และบริษัทย่อยแล้ว

(2) บริษัทได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดีเพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

(3) บริษัทได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และบริษัทได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2566 ต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัทแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทได้มอบหมายให้ นายพงษ์ศักดิ์ ใหม่อ่อน เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของนายพงษ์ศักดิ์ ใหม่อ่อน กำกับไว้ บริษัทจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1. นายต่อศักดิ์ เลิศศรีสกุลรัตน์	กรรมการผู้จัดการ	_____
2. นายจิตติวุฒิ สุขพรชัยกุล	กรรมการบริหาร	_____

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
ผู้รับมอบอำนาจ		
นางสาวชลธิชา พรรณสมัย	เลขานุการบริษัท	_____

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับ กรรมการ ผู้บริหาร และเลขานุการบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2565

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
1.	นายอานันท์ ปันยารชุน ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	90	ปริญญาตรี (เกียรตินิยม) สาขากฎหมาย มหาวิทยาลัยศิลปากร	0.08	ไม่มี	2535-ปัจจุบัน 2562-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ ประธานกรรมการ	บริษัท อีสทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท ซี.เอ.เอส. โฮลดิ้ง จำกัด
2.	นางพงศพัทธ์ เดชะคุปต์ รองประธานกรรมการ ผ่านกระบวนการคัดสรร -Anti-Corruption for Executive Program รุ่นที่ 7/2013 (ACEP) ปี 2556 -How to Develop a Risk Management Plan รุ่นที่ 4/2013 (HRP) ปี 2556 -Chartered Director Class รุ่นที่ 7/2013 (CDC) ปี 2556 -Role of the Compensation Committee รุ่นที่ 14/2012 (RCC) ปี 2555 -Role of The Nomination and Governance Committee รุ่นที่ 2/2012 (RNG) ปี 2555 -The Board's Roles in Merger & Acquisitions รุ่นที่ 1/2011 (M&A) ปี 2554 -Monitoring Fraud Risk Management รุ่นที่ 2/2010 (MFM) ปี 2553 -Monitoring of The Quality of Financial Reporting รุ่นที่ 10/2010 (MFR) ปี 2553 -Monitoring The Internal Audit Function รุ่นที่ 7/2010 (MIA) ปี 2553	67	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยศิลปากร รัชมังคลาภิเษก สหรัฐอเมริกา ปริญญาตรี การบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	-	ไม่มี	2557-2563 2557-2563 2558-ปัจจุบัน 2562-ปัจจุบัน 2564-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2546-2561 2559-2562 2558-2561 2557-2560	ประธานกรรมการบริหารและ กรรมการ กรรมการ รองประธานกรรมการ ประธานคณะกรรมการบริหาร กรรมการอิสระและกรรมการ ตรวจสอบ กรรมการ กรรมการ ประธานกรรมการ กรรมการ	บริษัท ปูนซิเมนต์นครหลวง จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) สยาม ซิตี ซิเมนต์ (ลังกา) จำกัด (บริษัทย่อย) (จดทะเบียนในประเทศไทย) บริษัท มีเดีย สตูดิโอ จำกัด บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง บริษัท
	-Monitoring The System of Internal Control and Risk Management รุ่นที่ 9/2010 (MIR) ปี 2553 -Financial Institutions Governance Program รุ่นที่ 1/2010 (FGP) ปี 2553 -Successful Formulation & Execution of Strategy รุ่นที่ 7/2010 (SFE) ปี 2553 -Advanced Audit Committee Program รุ่นที่ 30/2010 (ACP) ปี 2553 -Director Certification Program รุ่นที่ 126/2009 (DCP) ปี 2552 -Directors Accreditation Program รุ่นที่ 71/2008 (DAP) ปี 2551 ผ่านการอบรมโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ร่วมกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย -ปี 2561 Inaugural Corporate Governance Conference 2018 เมื่อ 19 กันยายน 2561						
3.	นางสุนันทา เตีสุวรรณ กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหาและพิจารณาทำตอบแทน ผ่าน การอบรมหลักสูตร -Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 22/2002 -วิทยาสังคายคุณ รุ่นที่ 11	72	Ordinary National Diploma in Business Studies and Administration University of Westminster (U.K.).	0.03	ไม่มี	2547-ปัจจุบัน 2548-ปัจจุบัน 2548-2564 2564-ปัจจุบัน 2558-2564 2564-ปัจจุบัน 2536-ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาทำตอบแทน กรรมการสรรหาและพิจารณา ทำตอบแทน กรรมการ บริษัท เบริจิว จำกัด บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) กลุ่มบริษัทเพนเพนดีเวลลอรี่ จำกัด (มหาชน)

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) '	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
						2534-ปัจจุบัน 2555-ปัจจุบัน	กรรมการ ประธานกรรมการตรวจสอบ, กรรมการอิสระ	บริษัท เฟอร์วิค พรีเมนด์ จำกัด บริษัท เอเชียันซี คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
4.	นางวรรณ ธรรมศิริทรัพย์ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน ผ่านกรอบบทหลักสูตร -โครงการอบรมผู้บริหารระดับสูง โดย สมาคมบริษัทเงินทุน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ -Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 71/2008 -Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 102/2008 -Role of the Chairman Program (RCP) รุ่นที่ 24/2010 -Financial Institutions Governance Program (FGP) รุ่นที่ 3/2011 -Risk Management Committee Program (RMP) รุ่นที่ 1/2013 -Corporate Governance for Capital Market Intermediaries (CGI) รุ่นที่ 8/2015 -Driving Company Success with IT Governance (ITG) รุ่นที่ 2/2016 -Advance Audit Committee Program (AACP) รุ่นที่ 28/2018 -Boards that Make a Difference (BMD)	66	- ปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ประกาศนียบัตรชั้นสูงทางการสอบบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์		ไม่มี	2564-ปัจจุบัน 2562-2564 2560-ปัจจุบัน 2560-ปัจจุบัน 2564-ปัจจุบัน 2554-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2565 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน กรรมการ กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการตรวจสอบ (อิสระ) กรรมการ กรรมการอิสระ และประธาน กรรมการตรวจสอบ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา แคปิตอล จำกัด (มหาชน) บริษัท อลิอันซ์ อยุธยาประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมกรุงศรี จำกัด บริษัท หลักทรัพย์กรุงศรี จำกัด (มหาชน) บริษัท เนชั่นแนล โอเพ็นเอ็กซ์ จำกัด บริษัท เอ็มม่า ประกันสุขภาพ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ประเภทบริษัทประกันภัย

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) *	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
	วันที่ 9/2019 -Audit Committee Seminar-Get ready for the year end by SET & SEC วันที่ 11/2015 -BOD meeting by SEC-Promote culture & governance วันที่ 10/2562 -Personal Data Protection Act-PDPA by PWC, Deloitte 2019-2021 -TFR 9 by Thammasart University ,2019 -Ethical Leadership Program วันที่ 22/2021 -Forensic Accounting ,2021 - Corporate Governance Program CIC fit insurance - 2022 - Subsidiary Governance Program (SGP) 2022							
5.	นายณฐา พรหมจาด กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ ประธานคณะกรรมการสรรหาและ พิจารณาคัดสอบแทน <u>ด้านการอบรมหลักสูตร</u> -Cyber Resilience Leadership Workshop ของธนาคารแห่งประเทศไทย (8 ก.ค.62) -IIA International Conference in California 2019, The Institute of Internal Auditor -IIA International Conference in Dubai 2018, The Institute of Internal Auditor -IIA International Conference in Sydney	61	ปริญญาโท สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาตรี สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	2558-2565 2559-2563 2560-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2562-ปัจจุบัน 2562-ปัจจุบัน 2563-ปัจจุบัน 2563-2564	กรรมการและกรรมการตรวจสอบ กรรมการและกรรมการตรวจสอบ กรรมการตรวจสอบ กรรมการและกรรมการบริหาร อนุกรรมการการพัฒนาศักยภาพ ด้านการแข่งขันตลาดทุน กรรมการและประธานกรรมการ ตรวจสอบ กรรมการอิสระและกรรมการ ตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณา คัดสรรแทน	ธนาคารออมสิน การทางพิเศษแห่งประเทศไทย ราชวิทยาลัยจุฬาภรณ์ บริษัท วาย เอส เอส จำกัด(ประเทศไทย) จำกัด สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์ บริษัท เอเอ็มอาร์ เอเชีย จำกัด บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
	2017, The Institute of Internal Auditor -IIA International Conference in New York 2016, The Institute of Internal Auditor -Advance Audit Committee Program (AACCP) รุ่นที่ 25/2017 -Ethical Leadership Program (ELP) รุ่นที่ 5/2000 -การกำกับดูแลกิจการสำหรับการบริหารระดับสูงของรัฐบาลกิจและองค์การมหาชน (PDI) รุ่นที่ 14 สถาบันพระปกเกล้า -การบริหารงานยุทธศาสตร์การป้องกันและปราบปรามการทุจริตระดับสูง (นยปศ.) รุ่นที่ 1 สถาบันการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ -TCLA Executive Development Program (EDP) รุ่นที่ 9 สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย -Company Secretary Program (CSP) รุ่นที่ 7/2004 -Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 45/2002 -Telecommunication Management พุทธทาสภวนมหาวิทยาลัย					2564-ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาตำแหน่งแทน	บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ (ป.ป.ช.) บริษัท ทีพีพรประกันภัย จำกัด (มหาชน)
						2564-ปัจจุบัน	ที่ปรึกษา	
						2563-ปัจจุบัน	อนุกรรมการตรวจสอบและประเมินผลระบบงานด้านการปราบปรามและตรวจสอบบัญชีทรัพย์สิน	
						2563-2564	กรรมการและกรรมการสรรหา	
6.	นายไพฑูรย์ วงศ์ใจใหญ่ กรรมการ ผ่านการอบรมหลักสูตร -Director Accreditation Program	58	ปริญญาตรี (เกียรตินิยม) วิศวกรรมศาสตร์ เทคโนโลยีไฟฟ้าอุตสาหกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ	-	ไม่มี	2550-2559 2558-2559 2560-ปัจจุบัน 2550-ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร รักษาการกรรมการผู้จัดการ กรรมการ กรรมการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล รีเทล จำกัด

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
	(DAP) Class 66/2007 -Building Energy Conservation (The Department of Alternative Energy Development and Efficiency under The Ministry of Energy) Class 18/1996 -Building Electrical Design and Installation Standard Code For Energy Conservation (The Department of Alternative Energy Development and Efficiency under The Ministry of Energy) Class 1/1997 -Person Responsible for Energy in Building (The Department of Alternative Energy Development and Efficiency under The Ministry of Energy) Class 1/2003		วุฒิศาสตร ไฟฟ้า วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ สามัญวิศวกร ไฟฟ้ากำลัง สภาวิศวกร ภาคีวิศวกร ไฟฟ้าสื่อสาร สภาวิศวกร			2546-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร กรรมการบริหาร	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีโซรท์ จำกัด บริษัท บีบีทีวี เอ็ดดูเลชั่น จำกัด
7.	นายชัชวรินทร์ จิรัฐิทธิศาสตร์ กรรมการ ผ่านการอบรมหลักสูตร -Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 52/2006 -Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 88/2007 -Audit Committee Program (ACP) รุ่นที่ 19/2007 -Role of the Compensation Committee (RCC) รุ่นที่ 7/2008	62	Ph.D. in Management Massachusetts Institute of Technology M.S. in Management Massachusetts Institute of Technology B.S. in Electrical Engineering Massachusetts Institute of Technology	-	ไม่มี	2548-ปัจจุบัน 2557-2564 2548-2564 2565-ปัจจุบัน 2564-ปัจจุบัน 2564-ปัจจุบัน 2564-ปัจจุบัน 2563-ปัจจุบัน 2549-ปัจจุบัน 2548-ปัจจุบัน	กรรมการ ประธานคณะกรรมการบริหาร กรรมการบริหาร ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน กรรมการอิสระ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประธานกรรมการ กรรมการ ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน กรรมการอิสระ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีโซล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) บริษัท รัชสีกาศ์ คิวโลอิมพ์ จำกัด บริษัท นราไทย ดีไซน์ จำกัด บริษัท โอเชียนกลาส จำกัด (มหาชน)

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
8.	นายสุจิตวุฒิ สุขพรชัยกุล กรรมการบริหาร ด้านการอบรมหลักสูตร -Certified Investment and Securities Analyst Program ระดับ 3 ("CISA") ของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย -Director Accreditation Program รุ่นที่ 72/2008 ของสมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการ บริษัท ไทย -Executive Development Program (EDP) รุ่นที่ 6 ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย -Company Secretary Program รุ่นที่ 36/2010 ของสมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการ บริษัท ไทย -Advanced Audit Committee Program (AACP) รุ่นที่ 23/2016 ของสมาคม ส่งเสริม สถาบันกรรมการบริษัทไทย -Corporate Governance for Capital Market Intermediaries รุ่นที่ 15/2016 ของสมาคม ส่งเสริมสถาบันกรรมการ	60	ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช	-	ไม่มี	2548-ปัจจุบัน 2541-ปัจจุบัน 2553-2561 2552-2561 2551-2561 2550-2561 2550-2561	กรรมการตรวจสอบ กรรมการผู้จัดการ กรรมการบริหารและพัฒนา ตำแหน่งแทน ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ กรรมการนโยบายและกลยุทธ์ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท เพรสดีเอ็นไอเอสและทาวเวอร์ จำกัด บริษัท ไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)
						2550-ปัจจุบัน 2549-ปัจจุบัน 2549-ปัจจุบัน 2549-ปัจจุบัน 2546-ปัจจุบัน 2553-ปัจจุบัน 2554-ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหาร กรรมการ ผู้บริหารระดับสูงดูแลด้านบัญชี- การเงิน กรรมการตรวจสอบ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ โลจิสติกส์ จำกัด บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีพอร์ต จำกัด บริษัท ซูเปอร์ แอสเซทส์ จำกัด บริษัท บีบีวี เอ็ดคัลดี จำกัด และบริษัทในกลุ่ม บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อยุธยา จำกัด บมจ. อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) '	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปี ก่อนถึง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง บริษัท	
	บริษัท ไทย -Effective Minutes Taking (EMT) รุ่นที่ 14/2009 ของสมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย -ที่ปรึกษาทางการเงิน ของชมรมวาณิช ธนกิจ สมาคมบริษัทหลักทรัพย์ไทย2558 -Anti-Corruption the Practical Guide (ACPG) รุ่นที่ 53/2020 ของสมาคม ส่งเสริม สถาบันกรรมการบริษัทไทย -Director Certification Program รุ่นที่ 298/2020 ของสมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการ บริษัท ไทย -Corruption Risk & Control: Technical Update (CRC) รุ่นที่ 7/2020 ของสมาคม ส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัท ไทย -Risk Management Program for Corporate Leaders (RCL) รุ่นที่ 21/2020 ของสมาคม ส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัท ไทย							
9.	นายทินวรรธน์ มหรรดา กรรมการบริหาร ผ่านการอบรมหลักสูตร - Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 205/2015 -Risk Management Program (RMP) รุ่นที่ 6/2015	64	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ Ball State University ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	2552-ปัจจุบัน 2557-ปัจจุบัน 2558-ปัจจุบัน 2558-ปัจจุบัน 2558-ปัจจุบัน 2558-ปัจจุบัน 2558-ปัจจุบัน 2558-ปัจจุบัน 2560-ปัจจุบัน 2560-2564	กรรมการผู้จัดการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ	บริษัท มหรรดา จำกัด บริษัท ศรีวิชัยวิวัฒน์ จำกัด (มหาชน) บริษัท บีบีทีวี เอชเค จำกัด บริษัท ชันไรส์ อีคิว จำกัด BBTV Bond Street Building Company Limited BBTV Alliance Company Limited BBTV International Holding Company Limited บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท รัตนรักษ์ จำกัด บริษัท สยาม ซิตี้ ซิเมนต์ (เวียดนาม) จำกัด

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
10.	นายฉัฐวิทย์ บุณยะวัฒน์ กรรมการบริหาร ฝ่ายการอบรมหลักสูตร -Senior Executive Program (SEP 9) Sasin	61	Master of Science Abilene Christian University Texas, USA. ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย			2561-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท วิลล่าเทวารีสอร์ทแอนด์โฮเทล จำกัด
						2561-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท นรา 12 จำกัด
						2563-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไทยเบ็ญเงินผลิตภัณฑ์ จำกัด
						2563-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ซี.เค.อาร์ จำกัด
						2563-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไทยลำเลียง จำกัด
						2563-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็กซ์คูลูซิฟ ซีนีเยร์ แทร์ จำกัด
						2563-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โซเบอร์ เวนเจอร์ จำกัด
						2565-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ปูนซิเมนต์นครหลวง จำกัด (มหาชน)
11.	นายต่อศักดิ์ เลิศศิริสกุลรัตน์ กรรมการผู้จัดการ ฝ่ายการอบรมหลักสูตร - Director Certification Program (DCP) รุ่น 252/2561 -หลักสูตรสถาบันวิทยาการฉลาดทุน (วคท.) รุ่นที่ 32/2565	47	ปริญญาเอก วิศวกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีแห่งโตเกียว (TIT) ปริญญาโท วิศวกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย (AIT) ปริญญาตรี (เกียรตินิยม) วิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	-	ไม่มี	2558-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โอเอสคูเนียว จำกัด
						2553-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แกรนด์คานหลวง จำกัด
						2558-ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท อีสเทอร์น สดาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
						2560-ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท อีสเทอร์น สดาร์ รีเทล จำกัด
12.	นายพยสิทธิ์ ไหมซ้อน ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย ฝ่ายการอบรมหลักสูตร -Company Secretary Program (CSP) -Anti-Corruption The Practical Guide (ACPG)	64	ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	2559-ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท อีสเทอร์น สดาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
						2557-2560	กรรมการบริหาร	บริษัท ซีเอสอาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด
						2557-ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท อีสเทอร์น สดาร์ รีเทล จำกัด

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปี ก่อนถึง	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง บริษัท
13.	นางสาวลิณี ปรีชญากันต์ ผู้อำนวยการสำนักกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายการอบรมหลักสูตร -Mini MRE มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปี 2554	45	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ	-	ไม่มี	2559-ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการสำนักกรรมการผู้จัดการ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน)
14.	นายพิชัย พิษนทรโยธิน ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส สายงานบริหาร โครงการของ	55	ปริญญาโท สาขาสังคมวิทยาและบริหารงานก่อสร้าง มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมไฟฟ้า สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนคร	-	ไม่มี	2560-ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส สายงาน บริหาร โครงการของ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน)
15.	นายอุทิศชัย บรรลือลา ผู้อำนวยการฝ่าย สายงานบริหาร โครงการกรุงเทพ ฝ่ายการอบรมหลักสูตร -Mini MRE มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปี 2558	39	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ	-	ไม่มี	2561-ปัจจุบัน 2559-2561	รักษาการผู้อำนวยการฝ่าย สายงาน บริหาร โครงการกรุงเทพ รักษาการผู้อำนวยการธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด บริษัท โอเชียน พรอพเพอร์ตี้ จำกัด
16.	นางสาวพูนศรี ศลพานิชเจริญ ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงิน	39	ปริญญาตรี สาขานิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	-	ไม่มี	2563-ปัจจุบัน 2562-2563 2560	รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงิน และสารสนเทศ ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน)
17.	นางพิชญ์กมล โพธิ์วัฒนกุล ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงิน	58	ปริญญาตรี การเงินการธนาคาร มหาวิทยาลัยรามคำแหง	-	ไม่มี	2549-ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน)
18.	นายณัฐวุฒิ แซ่ตั้ง ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายการอบรมหลักสูตร	35	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ ปริญญาตรี	-	ไม่มี	2559-ปัจจุบัน	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ส่วนงานหรือ ในบริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
	-The Next Tycoon รุ่น 3 ปี 2560		บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ					
19.	นายอนุพร รอดสุด ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่าย สายงานบริหาร โครงการของ	58	ปวช.ช่างอุตสาหกรรม สาขาไฟฟ้ากำลัง	-	ไม่มี	2564-ปัจจุบัน 2538-2564	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่าย สายงาน บริหาร โครงการระยอง ผู้จัดการฝ่ายขายโครงการระยอง	บริษัท อีสเทอร์น สดาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
20.	นายจิตรสิทธิ์ ภิรมย์ไพฑูริย์ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ และออกแบบ	49	ปริญญาโท สาขาการเงินประยุกต์ คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ปริญญาตรี สาขาสถาปัตยกรรมภายใน สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า พระนครเหนือ	-	ไม่มี	2561-ปัจจุบัน	รักษาราชการผู้อำนวยการฝ่าย พัฒนาโครงการและออกแบบ	บริษัท อีสเทอร์น สดาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
21.	นายเอกอภัย พงษ์ประคับ ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารงาน ก่อสร้าง สำนักงานใหญ่ ผ่านการอบรมหลักสูตร -ผู้ตรวจสอบอาคาร รุ่น 61 ปี 2563	51	ปริญญาโท สาขาวิศวกรรมขนส่ง สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า พระนครเหนือ ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมโยธา สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า พระนครเหนือ	-	ไม่มี	2564-ปัจจุบัน 2559-2563	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงาน ก่อสร้าง ผู้จัดการโครงการ	บริษัท อีสเทอร์น สดาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
22.	นางสาวนิษดา แก้วสนา ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่าย สายงานบริหาร โครงการของ ผ่านการอบรมหลักสูตร - Train to be the trainer - หัวหน้างานบุคคลใหม่ในการให้บริการ - The Branding Workshop -อบรมเจ้าหน้าที่ความปลอดภัย - การเป็นเจ้าภาพที่ดีในการให้บริการ - อบรมดับเพลิงขั้นต้น และ ฝึกซ้อมอพยพ	47	ปริญญาตรี สาขาสังคมศึกษารัชมังคลาภิเษก มหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรธานี Diploma Disit Thani Hospitality (Major Food and Beverage) มหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรธานี	-	ไม่มี	2565-ปัจจุบัน 2564-2565 25663-2564 2562-2562 2561-2562	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่าย สายงาน บริหารโครงการของ ผู้อำนวยการ Group General Manager General Manager & Group DOS General Manager Operations Director	บริษัท อีสเทอร์น สดาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) Eco Cozy/ Eco Camp/ Eco moment Resorts Chaam Shinning Star Hotels & Resorts Alix Hotel & Resident Bangkok (Pre-Opening) Pattana Sport Club & Resort

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) *	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
23.	นางสาวชลธิชา พรหมสมัย เลขานุการบริษัท <i>ผ่านการอบรมหลักสูตร</i> Company Secretary Program (CSP 70/2559) Anti-Corruption the Practical Guide (ACPG 32/2559) Company Reporting Program (CRP 32/2565) Corruption Risk & Control Workshop (CRC 13/2565)	43	เนติบัณฑิตไทย สมัยที่ 57 สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา ปริญญาโท นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขากฎหมายอาชญาวิทยาและนิติ มหาวิทยาลัยสุโขทัยบัณฑิต ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ	-	ไม่มี	2558 - 2565 2565 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยเลขานุการบริษัท เลขานุการบริษัท	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเอด เอสเตท จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัท และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัท บริษัทย่อย และกรรมการของบริษัท ที่ดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วมหรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง

รายชื่อ	บริษัท	บริษัทย่อย	
		1	2
บริษัท 1. นายอานันท์ ปันยารชุน 2. นายพงศ์พันธุ์ เตะกุลปัด 3. นางสุนันทา เตียสุวรรณ 4. นายชัชวิน เจริญรัชต์ภักย์ 5. นายเจษฎา พรหมจาด 6. นายฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล 7. นายณัฐวิทย์ บุญยะวัฒน์ 8. นายทนิวรรณ มหรรดล 9. นายต่อศักดิ์ เลิศศรีสกุลรัตน์ 10. นายไพบูลย์ วงศ์จางหาญ 11. นางวรรณา ธรรมศิริทรัพย์	P V I D I A D A A D I		
บริษัทย่อย 1. นายพันธุ์ชัย สัตยาภรณ์ 2. นายทวีผล คงเสรี 3. นายปรีดี บุญโญภาส 4. นายพงษ์ศักดิ์ ไหมซ้อน 5. นายแข็ง มิ่ง เพ 6. นายแข็ง การ์ ชุน 7. นายปีเตอร์ แลม คิน ง็อก 8. นายชูว ฟุก อัน		A D D A	A A A A

หมายเหตุ : P = ประธานกรรมการ

V = รองประธานกรรมการ

A = กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

I = กรรมการตรวจสอบ

D = กรรมการ

บริษัทย่อย 1 – บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเสิร์ช จำกัด

2 – บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิวเวสต์ จำกัด

เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้าตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลกิจการของบริษัท

• รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายใน มีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

บริษัท ออนเนอร์ ออดิท แอนด์ แอดไวซอรี จำกัด เป็นผู้ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทให้ปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบภายใน โดยมี นางสาวปิยมาศ เรืองแสงรอบ เป็นหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงาน

การศึกษา ของนางสาวปิยมาศ เรืองแสงรอบ หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงาน

- ปริญญาโท บัณฑิตมหาบัณฑิต สาขา Financial Accounting and Assurance มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ประกาศนียบัตรบัณฑิต สาขาวิชา การสอบบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาวิชาการบัญชี สถาบันเทคโนโลยีราชมงคลวิทยาเขตปทุมธานี จักรวรรดิ
- ปริญญาตรี ศิลปศาสตรบัณฑิต สาขาวิชาสื่อสารมวลชน มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ใบอนุญาตประกอบวิชาชีพและประกาศนียบัตร

- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย ทะเบียนเลขที่ 7133
- วุฒิบัตรด้านการตรวจสอบภายใน รุ่นที่ 7 จากสภาวิชาชีพบัญชีฯ
- วุฒิบัตรโครงการ “การพัฒนาผู้สอบบัญชีตลาดทุน” สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และสภาวิชาชีพบัญชีฯ
- วุฒิบัตรจากสภาวิชาชีพบัญชีฯ หลักสูตร “เตรียมความพร้อมรับการตรวจเยี่ยมสำนักงานสอบบัญชี เพื่อการรับรองคุณภาพภายใต้มาตรฐาน ISQC1 รุ่นที่ 3”
- วุฒิบัตร จากสมาคมสโมสรนักลงทุน หลักสูตร “วิธีปฏิบัติหลังได้รับการส่งเสริมการลงทุน”
- ประกาศนียบัตรกฎหมายภาษีอากร มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ หลักสูตร “ภาษีศุลกากร ภาษีสรรพสามิตและอากรแสตมป์” “ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ” “ภาษีเงินได้นิติบุคคล” “ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา” และ “ภาษีอากรระหว่างประเทศ”
- Certificate of Continuing Professional Education of PDPA for Auditors by ISACA

การอบรมสัมมนาอื่น ๆ (ในช่วงปี 2561-2565)

- Agile Internal Audit (2565)
- สร้างความเข้าใจหลักการมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ TFRS 16 เรื่อง สัญญาเช่า (ปี 2565)
- โครงการอบรมการสอบบัญชีแยกตามประเภทธุรกิจ (ธุรกิจโรงแรม) (ปี 2565)
- ทำความเข้าใจหลักการพื้นฐานของ TFRS 9 (Fundamental of TFRS 9) (ปี 2565)
- การป้องกันความผิดตามกฎหมายทุจริตและฟอกเงิน (ปี 2562)
- นักบริหารกับการจัดทำรายงานความยั่งยืนและการวัดผลตอบแทนทางสังคม (ปี 2562)
- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การวางแผนและเตรียมพร้อมก่อนบังคับใช้ปี 2563 (ปี 2562)

- การทุจริตที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีสารสนเทศเบื้องต้น (ปี 2562)
- การจัดทำกระด้ายทำการเพื่อมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชันในองค์กร (ปี 2561)
- TFRS ทุกฉบับปี 2561 หลักสูตรย่อย 202 เกี่ยวกับหนี้สินและ 301 เกี่ยวกับรายได้ (ปี 2561)

เอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

--ไม่มีเอกสารแนบ--

เอกสารแนบ 5 หลักการกำกับดูแลกิจการ ฉบับเต็ม

หลักการกำกับดูแลกิจการ

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

สารบัญ

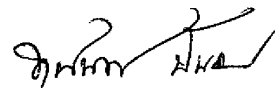
1. บททั่วไป	3
2. นโยบายเกี่ยวกับคณะกรรมการ	7
3. นโยบายการบริหารทรัพยากรบุคคล และจรรยาบรรณพนักงาน	9
4. นโยบายเกี่ยวกับการควบคุมภายใน	14
5. นโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน	16
6. จรรยาบรรณของการจัดหา	19
7. นโยบายเกี่ยวกับรายการทางการเงินและการเงิน	22
8. นโยบายเกี่ยวกับการสนับสนุนกิจกรรมสาธารณะ	23
9. นโยบายเกี่ยวกับของขวัญ ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใด	24
10. นโยบายเกี่ยวกับความลับของบริษัทฯ	24
11. นโยบายเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์	25
12. นโยบายด้านสุขภาพอนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อม	26

หลักการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance)**บริษัท ইসเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน)**

บริษัท ইসเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) หรือ “ESRE” เป็นบริษัทจดทะเบียนใน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดำเนินกิจการโดยยึดหลักประสิทธิภาพ ประสิทธิผล รวมทั้งยึดมั่นต่อผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสีย (Stakeholders) ทุกฝ่ายตั้งแต่ ผู้ถือหุ้น เจ้าหนี้ พนักงาน ลูกค้า คู่ค้า หน่วยงานรัฐ คู่แข่ง ชุมชน สาธารณะ และมีได้มุ่งแสวงหากำไรสูงเพียงอย่างเดียว ซึ่งการที่จะทำให้ประสบความสำเร็จด้วยคืออย่างยั่งยืนได้นั้น ESRE และบุคลากรทุกระดับจะต้องมีหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) โดยเฉพาะอย่างยิ่งหลักความรับผิดชอบต่อ หลักการซื่อสัตย์สุจริต คุณธรรม จริยธรรม และหลักความโปร่งใส

ESRE และคณะกรรมการ คณะกรรมการตรวจสอบ ตลอดจนฝ่ายจัดการเห็นว่า เพื่อให้การดำเนินการของ ESRE ประสบความสำเร็จยิ่งขึ้นอย่างยั่งยืนต่อไป จึงสมควรรวบรวมนโยบายและจรรยาบรรณต่างๆ ของ ESRE ซึ่ง ESRE คาดหวังจากบุคลากรทุกระดับของ ESRE ได้แก่ คณะกรรมการ ฝ่ายจัดการ พนักงานและผู้ปฏิบัติงานสมทบ ซึ่งจรรยาบรรณต่างๆ ได้มีอยู่ในจิตสำนึก และได้ปฏิบัติแล้วตามความเชื่อและทัศนคติที่แตกต่างกันของแต่ละบุคคล บัดนี้เป็นการสมควรที่จะรวบรวมข้อพึงปฏิบัติเหล่านั้นไว้เป็นลายลักษณ์อักษรพึงใช้อ้างอิงได้ เรียกว่า “หลักการกำกับดูแลกิจการของ ESRE” ฉบับนี้ เพื่อให้เป็นบุคลากรทุกระดับของ ESRE ได้ใช้ยึดถือเป็นหลักปฏิบัติในการดำเนินงานด้วยมาตรฐานขั้นสูงสุด ดังนั้น ชื่อเสียงและระดับความสำเร็จของ ESRE จึงขึ้นอยู่กับความเข้าใจ การยึดมั่น และการปฏิบัติให้ถูกต้องตามหลักการฯ นี้ ซึ่งเป็นภาระหน้าที่ของทุกคน และที่สำคัญที่สุดอีกประการหนึ่ง คือ จะต้องไม่ละเลยการปฏิบัติตามหลักการฯ ฉบับนี้ เพราะเหตุที่ไม่สะดวก ขาดลำบากในการปฏิบัติ หรือแตกต่างจากหลักปฏิบัติที่เคยกระทำตามสภาพแวดล้อมที่คนส่วนใหญ่ได้ปฏิบัติกัน

หลักการกำกับดูแล จะต้องได้รับการส่งเสริมให้มีการปฏิบัติจริง ดังนั้นเพื่อเป็นการแสดงถึงพันธะสัญญาจากบุคลากรทุกระดับต่อ ESRE ในการยึดหลักการฯ นี้ จึงขอให้ทุกคนได้ลงชื่อในหนังสือรับทราบและยอมรับเป็นหลักปฏิบัติตามที่แนบมาพร้อมกับหลักการฯ นี้ด้วย



(นายอนันต์ ปันยารชุน)

ประธานกรรมการ

13 มกราคม 2546

ฉบับที่ 1/2546

หลักการกำกับดูแลกิจการของ ESRE

การประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืนหรือล้มเหลวขององค์กรขึ้นอยู่กับประเพณีและปฏิบัติของพนักงานทุกระดับเป็นสำคัญ ดังนั้นขอให้พนักงานทุกท่านตระหนักถึงความสำคัญของตัวท่านซึ่งจะเป็นผู้ชี้นำความเจริญรุ่งเรือง หรือความล้มเหลวมาสู่องค์กร จงเลือกที่จะปฏิบัติแต่ในสิ่งที่จะนำมาซึ่งความสำเร็จขององค์กรอย่างยั่งยืนด้วยวิถีทางที่มีคุณธรรมและจริยธรรม และถ้าองค์กรประสบความสำเร็จย่อมหมายถึงความสำเร็จของพนักงานทุกท่านเช่นเดียวกัน

ดังนั้น นโยบายและจรรยาบรรณต่างๆ ในหลักการฯ ฉบับนี้ เป็นวินัยอย่างหนึ่งจึงเป็นสิ่งที่บุคลากรทุกระดับต้องทำความเข้าใจ ยึดมั่น และปฏิบัติให้ถูกต้องในการทำงานประจำวันเป็นประจำ และ ESRE ใคร่ขออย่าเตือนว่าไม่มีบุคคลใดที่จะมีสิทธิ หรืออนุญาตให้บุคลากรของ ESRE คนใด กระทำการใดๆ ที่เป็นการขัดกับนโยบายและจรรยาบรรณต่างๆ ในหลักการฯ ฉบับนี้ได้

ESRE ไม่มีเจตนาจะกำหนดคนนโยบายและจรรยาบรรณในทุกๆ เรื่อง จึงถือเป็นหน้าที่ของบุคลากรทุกระดับต้องใช้ดุลพินิจอย่างถูกต้องในการดำเนินงาน ซึ่งบุคลากรทุกระดับพึงแสดงออกถึงคุณธรรมส่วนบุคคลและความกล้าพอที่จะทำตามสิ่งที่ตนเองเชื่อโดยกระทำในสิ่งที่ตนคิดว่าเป็นสิ่งที่ถูกต้องถึงแม้ว่าจะมีแรงกดดันให้ทำตรงกันข้าม เป็นคนที่ยึดมั่นในหลักการ นำเคารพนับถือ และมีความเที่ยงธรรม โดยจะต่อสู้เพื่อความเชื่อของตนและไม่ยอมละทิ้งหลักการเพื่อวัตถุประสงค์หนึ่งจนกลายเป็นคนหลอกลวง หรือไม่มีคุณธรรม

โดยธรรมชาติแล้วมนุษย์ทุกคนปรารถนาที่จะเป็นคนดี ประสบแต่ความสำเร็จในหน้าที่การงานและดำรงตนเป็นที่ยอมรับในสังคม แต่เนื่องจากสภาพแวดล้อมที่แต่ละคนประสบ ทำให้จรรยาบรรณที่มีอยู่ในจิตสำนึกถูกบิดเบือนไป ซึ่งความบิดเบือนนั้นจะนำพาความล้มเหลวมาสู่ชีวิต แต่ถ้าบุคลากรทุกท่านมีความกล้าและมีกำลังใจที่จะหลีกเลี่ยง ละเว้นต่อสิ่งเร้าที่จะนำมาซึ่งการปฏิบัติในทางมิชอบ แต่มุ่งมั่นที่จะดำรงตนและปฏิบัติงานด้วยความซื่อสัตย์สุจริต มีคุณธรรม จริยธรรม ความโปร่งใส และความรับผิดชอบแล้ว สิ่งเหล่านี้ย่อมนำมาแต่ความสำเร็จต่อตัวท่านเองและนำความสำเร็จมาสู่องค์กรในที่สุด

(นายวิลเลียม เซ็ง)

กรรมการผู้จัดการ

13 มกราคม 2546

1. บททั่วไป

ก. บริษัทอีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) หรือ ESRE ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นอย่างยิ่ง เพื่อความสามารถในการแข่งขันและการประสบความสำเร็จสูงสุดอย่างยั่งยืนขององค์กร โดยยึดถือหลัก 6 ประการดังนี้

1. ความรับผิดชอบ (Accountability)
2. ความตระหนักในหน้าที่ (Responsibility)
3. ความยุติธรรมและซื่อสัตย์ (Fairness and Integrity)
4. การดำเนินงานที่โปร่งใส (Transparency)
5. การสร้างคุณค่าระยะยาวแก่ผู้ที่มีส่วนได้เสีย (Creation of Long-Term Value to all Stakeholders)
6. การส่งเสริมการปฏิบัติที่เป็นเลิศ (Promotion of Best Practices)

ข. กำกับดูแลกิจการที่ดีทั้ง 6 ประการนี้ บริษัทมีปัจจัยผลักดันภายใน ESRE 3 ประการ คือ

1. ความเป็นมืออาชีพ (Professionalism) ของบุคลากรทุกระดับ เช่น

- (1) มีความรู้ ความสามารถ และความเชี่ยวชาญในหน้าที่ที่รับผิดชอบ
- (2) มีความซื่อสัตย์สุจริต
- (3) มีวินัย และมีความสำนึกในหน้าที่ความรับผิดชอบของตน
- (4) พร้อมที่จะปรับเปลี่ยนไปสู่สิ่งที่ดีขึ้น และรู้จักตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลง

2. ระบบการควบคุมภายในที่ดี

3. การปฏิบัติอย่างเสมอภาคและเป็นที่เชื่อถือต่อผู้ที่มีส่วนได้เสีย (Fiduciary Duties Toward Stakeholders) ซึ่งการจัดลำดับ Stakeholders นี้มิได้คำนึงถึงความสำคัญที่แตกต่างกัน (แม้จากการวิเคราะห์ของกิจการโดยส่วนใหญ่ตามกระบวนการแล้ว ผู้มีส่วนได้เสีย 3 กลุ่มที่สำคัญที่จะต้องได้รับความพึงพอใจ เพื่อความอยู่รอดและความรุ่งเรืองของกิจการคือ ลูกค้า พนักงาน และผู้ถือหุ้น) โดยในการดำเนินงานจะพิจารณาลำดับตามสถานการณ์เป็นกรณีๆ ไป ดังนี้

- (1) ผู้ถือหุ้น (Shareholders)

อันได้แก่ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ นักลงทุนทั่วไปและผู้ถือหุ้นรายย่อย โดยมีหลักปฏิบัติดังนี้

- 1.1 มีความซื่อสัตย์สุจริต ตลอดจนตัดสินใจดำเนินการใดๆ ด้วยความสุจริตใจ และเป็นธรรมเพื่อผลประโยชน์โดยรวม ดังนี้

- ดำเนินการภายใต้ขอบเขตอำนาจและผลประโยชน์ของบริษัท
- ทำหน้าที่ด้วยความสามารถและความระมัดระวังเยี่ยงผู้ที่มีความรู้ประสบการณ์ และความชำนาญพึงกระทำ
- จัดการดูแลไม่ให้ทรัพย์สินใดๆ ของบริษัทสูญค่าหรือสูญเสียไปโดยเปล่าประโยชน์
- ไม่เปิดเผยสารสนเทศที่เป็นความลับของบริษัทต่อผู้อื่นโดยมิชอบ โดยเฉพาะต่อ คู่แข่งขัน

- 1.2 ดูแลรักษาการลงทุนของผู้ถือหุ้นให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม และยุติธรรม

- 1.3 ปกป้องรักษาทรัพย์สิน และสถานภาพทางการเงิน ให้มีสถานะมั่นคง

- 1.4 พัฒนางานของบริษัทเพื่อประโยชน์ต่อความคงอยู่และความเจริญเติบโต

- 1.5 รายงานสถานะและผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างครบถ้วนถูกต้องตามความเป็นจริง

(2) ลูกค้า (Customers)

- 2.1 ด้วยการจัดการผลิตภัณฑ์และบริการต่างๆ ที่คุ้มค่าในด้านราคา คุณภาพ และความปลอดภัย และบริการที่ดีเลิศ
- 2.2 เปิดเผยข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับสินค้าและบริการอย่างครบถ้วนถูกต้องเป็นธรรมแก่ลูกค้าและไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง
- 2.3 ให้การรับประกันสินค้าและบริการภายใต้ข้อกำหนดอันเหมาะสม
- 2.4 ไม่ส่งมอบสินค้าและบริการให้แก่ลูกค้าต่างๆ ที่รู้ว่าสินค้าและบริการนั้นๆ มีข้อบกพร่องเสียหาย หรืออาจเกิดอันตรายต่อลูกค้าได้ และไม่ปล่อยให้สินค้าหรือบริการที่มีคุณภาพต่ำกว่ามาตรฐานตกถึงมือลูกค้า
- 2.5 จัดกลไกและระบบการบริการลูกค้า ให้ลูกค้าสามารถร้องเรียนความไม่พอใจในสินค้าและบริการได้โดยสะดวก และดำเนินการอย่างดีที่สุด เพื่อให้ลูกค้าได้รับการตอบสนองผลอย่างรวดเร็ว
- 2.6 พยายามรักษาค้นทุนการผลิตให้ต่ำสุดโดยยังรักษาคุณภาพของสินค้าและบริการที่ได้มาตรฐาน
- 2.7 แสวงหาช่องทางอย่างไม่หยุดยั้งที่จะเพิ่มประโยชน์ให้แก่ลูกค้าให้มากขึ้นอย่างต่อเนื่อง
- 2.8 กรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงใดๆ กับลูกค้าได้ ต้องรีบแจ้งให้ลูกค้าทราบล่วงหน้า เพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไขปัญหาลงและป้องกันการเสียหาย

(3) พนักงาน (Employees)

- 3.1 ด้วยการส่งเสริมและพัฒนาความสามารถของพนักงานให้เกิดศักยภาพในการปฏิบัติงานสูงสุด รวมทั้งส่งเสริมให้พนักงานมีส่วนร่วมในการกำหนดทิศทางการทำงานและการแก้ไขปัญหาของบริษัท
- 3.2 โดยจัดให้มีสภาพการจ้างที่ยุติธรรม ให้ผลตอบแทนที่เหมาะสมตามความรู้ความสามารถ ความรับผิดชอบ และผลการปฏิบัติงานของพนักงานแต่ละคน และมีโอกาสก้าวหน้าในบริษัทอย่างเป็นธรรม
- 3.3 ในการแต่งตั้ง การโยกย้าย หรือการเลื่อนตำแหน่งพนักงานของบริษัท รวมถึงการให้รางวัลและลงโทษ ต้องกระทำด้วยความสุจริตใจ โดยพิจารณาจากความรู้ ความสามารถ และความเหมาะสมของพนักงาน
- 3.4 ดูแลรักษาสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิต สุขภาพ อนามัย ร่างกาย และทรัพย์สินของพนักงาน
- 3.5 ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ เกี่ยวกับกฎหมายแรงงานและสวัสดิภาพของพนักงาน
- 3.6 บริหารพนักงานโดยหลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ โดยไม่เป็นธรรมและไม่ถูกต้องซึ่งมีผลกระทบต่อความก้าวหน้าและมั่นคงในอาชีพการงานของพนักงาน
- 3.7 ปฏิบัติต่อพนักงานบนพื้นฐานของศักดิ์ศรีของความเป็นมนุษย์ และให้ความเคารพต่อความเป็นปัจเจกชนและสิทธิหน้าที่ส่วนบุคคล
- 3.8 ไม่ห้ามพนักงานปฏิบัติอาชีพอื่นที่ไม่ได้เป็นการแข่งขันกับบริษัทโดยไม่มีเหตุอันควร
- 3.9 เผยแพร่ข้อพึงปฏิบัติทางจริยธรรมแก่พนักงานทุกคน และย้ำความเข้าใจเกี่ยวกับข้อพึงปฏิบัติและบทบาทที่พนักงานสามารถปฏิบัติได้

(4) รัฐบาล (Government)

ด้วยการปฏิบัติตามนโยบายของรัฐ รวมทั้งการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เช่น ไม่หลีกเลี่ยงภาษีและคิดสินบนเจ้าหน้าที่ของรัฐ แต่เสียภาษีถูกต้องและให้ความร่วมมือกับเจ้าหน้าที่ของรัฐ

(5) ผู้ร่วมทุน (Partners)

ด้วยการปฏิบัติงานอย่างมีอาชีพและโปร่งใสเพื่อผลประโยชน์สูงสุดร่วมกัน

(6) สังคมและสิ่งแวดล้อม (Public & Environment)

6.1 ด้วยการดำเนินธุรกิจในฐานะพลเมืองที่ดี มีความรับผิดชอบต่อสังคม และให้การสนับสนุนกิจการอันเป็นประโยชน์ต่อชุมชนและสังคมส่วนรวม

6.2 ตระหนักถึงการปฏิบัติตามมาตรฐานต่างๆ ที่เกี่ยวกับการรักษาสุขภาพ อนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อมอย่างถูกต้องเหมาะสม เพื่อปกป้องผลกระทบใดๆ ที่ก่อให้เกิดความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของบุคลากร ชุมชน และสิ่งแวดล้อม

6.3 ไม่ประหยัค่าใช้จ่ายโดยปราศจากการพิจารณาถึงความเป็นอยู่ที่ดีของสังคมโดยรวม

(7) ผู้ค้า/ผู้ขาย (Suppliers)

7.1 ปฏิบัติต่อผู้ค้า/ผู้ขายอย่างเสมอภาค และเป็นธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ต่อบริษัทสูงสุด

7.2 ปฏิบัติตามข้อตกลงที่มีผู้ค้า/ผู้ขาย กรณีที่จะไม่สามารถปฏิบัติได้ ต้องรับเจรจาเป็นการล่วงหน้าเพื่อร่วมกันหาแนวทางแก้ไข และป้องกันไม่ให้เกิดความเสียหาย

7.3 ไม่เรียก ไม่รับ หรือไม่ให้ผลประโยชน์ใดๆ ที่ไม่สุจริตกับผู้ค้า/ผู้ขาย ถ้ามีข้อมูลว่ามีการจ่ายผลประโยชน์ใดๆ ที่ไม่สุจริตเกิดขึ้น พึงหารือกับผู้ค้า/ผู้ขาย เพื่อร่วมกันแก้ไขปัญหาโดยยุติธรรมและรวดเร็ว

7.4 ยุติการค้ากับผู้ค้า/ผู้ขายที่มีการดิดินบนพนักงานของบริษัท

(8) เจ้าหนี้ (Lenders)

8.1 รักษาและปฏิบัติตามเงื่อนไขที่มีต่อเจ้าหนี้ หรือพันธะสัญญาอย่างเคร่งครัด ทั้งในแง่การชำระคืน การดูแลหลักทรัพย์ค้ำประกัน และเงื่อนไขอื่นๆ รวมทั้งไม่ใช้เงินทุนที่ได้จากการกู้ยืมเงินไปในทางที่ขัดกับวัตถุประสงค์ในข้อตกลงที่ทำกับผู้ให้กู้ยืมเงิน

8.2 บริหารบริษัทไปในทางที่ไม่ทำให้เกิดความเสี่ยงเพิ่มขึ้นแก่เจ้าหน้าของบริษัทโดยไม่มีเหตุอันควร

8.3 ให้ความเป็นธรรมแก่เจ้าหนี้ตามลำดับชั้นของหนี้ตามสัญญาที่ได้กระทำไว้ กรณีที่จะไม่สามารถปฏิบัติได้ ต้องรับเจรจาเป็นการล่วงหน้าเพื่อร่วมกันหาแนวทางแก้ไข และป้องกันไม่ให้เกิดความเสียหาย

8.4 ให้ข้อมูลทางการเงินที่ถูกต้อง ครบถ้วนตามความเป็นจริง

8.5 ไม่เรียก ไม่รับ หรือไม่ให้ผลประโยชน์ใดๆ ที่ไม่สุจริตกับเจ้าหนี้ ถ้ามีข้อมูลว่ามีการจ่ายผลประโยชน์ใดๆ ที่ไม่สุจริตเกิดขึ้น พึงหารือกับเจ้าหนี้ เพื่อร่วมกันแก้ไขปัญหาโดยยุติธรรมและรวดเร็ว

(9) คู่แข่งทางการค้า

9.1 ประพฤติปฏิบัติและแข่งขันทางการค้าภายในกรอบกติกาของการแข่งขันด้วยความริเริ่มสร้างสรรค์และเป็นธรรม

9.2 ไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งด้วยการกล่าวร้าย หรือกระทำการใดๆ โดยปราศจากความจริงและไม่เป็นธรรม

9.3 ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งด้วยวิธีการไม่สุจริต ผิดกฎหมาย หรือไม่เหมาะสม

ค. หลักการกำกับดูแลกิจการของ ESRE ฉบับนี้ ได้รวบรวมนโยบายและจรรยาบรรณต่างๆ ของ ESRE เพื่อเป็นมาตรฐานความประพฤติที่ดีในการดำเนินธุรกิจของ ESRE เพื่อให้องค์กรและเป็นบรรทัดฐานในการปฏิบัติงานของ ESRE โดยผู้ปฏิบัติ คือ คณะกรรมการ ฝ่ายจัดการ พนักงาน และผู้ปฏิบัติงานสมทบ และในบางเรื่องได้ระบุกลุ่มของบุคคลที่กำหนดบังคับใช้เฉพาะไว้อย่างชัดเจนดังที่กล่าวมาแล้วว่า ESRE ได้ให้ความสำคัญกับผู้ที่มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย และ ESRE จึงถือเป็นหน้าที่ที่จะต้องรายงานการกำกับดูแลกิจการที่ดีในรายงานประจำปีของบริษัทเป็นประจำ เพื่อให้พนักงานและสาธารณชน

เกิดความมั่นใจในการประกอบกิจการของ ESRE ว่าสามารถตรวจสอบได้ มีการปฏิบัติต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอย่างเท่าเทียมกัน และมีการดำเนินงานอย่างมีอาชีพ

ง. หน่วยงานที่มีหน้าที่ตรวจสอบการกำกับดูแลกิจการของ ESRE อยู่เสมอคือ คณะกรรมการตรวจสอบและสำนักงานตรวจสอบภายใน และบริษัทคหาหมายให้ทุกคนรายงานโดยสุจริตถึงการปฏิบัติที่ขัดหรือสงสัยว่าจะขัดต่อหลักการฯ ฉบับนี้ ต่อผู้บังคับบัญชาโดยตรง หรือในกรณีที่ไม่มีอาจารย์งานต่อผู้บังคับบัญชาได้ ท่านอาจขอคำปรึกษากับสำนักกรรมการผู้จัดการ แผนกบุคคล หรือสำนักตรวจสอบภายใน โดยข้อมูลที่ทำให้นั้นจะถือเป็นข้อมูลลับ ทั้งนี้ ผู้บังคับบัญชาเองมีภาระหน้าที่ต้องสอดส่องและแนะนำผู้ใต้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น ให้ปฏิบัติให้สอดคล้องกับนโยบายและจรรยาบรรณที่บริษัทได้กำหนดไว้ในหลักการฯ ฉบับนี้โดยสม่ำเสมอด้วย

นโยบายและจรรยาบรรณต่างๆ ในหลักการฯ ฉบับนี้เป็นวินัยอย่างหนึ่งจึงเป็นสิ่งที่บุคลากรทุกระดับต้องทำความเข้าใจ ยึดมั่น และปฏิบัติให้ถูกต้องในการทำงานประจำวันเป็นประจำ และ ESRE ใคร่ขอย้ำเตือนว่าไม่มีบุคคลใดที่จะมีสิทธิหรืออนุญาตให้บุคลากร ESRE คนใด กระทำการใดๆ ที่เป็นการขัดนโยบายและจรรยาบรรณต่างๆ ในหลักการฯ ฉบับนี้ เมื่อพบว่ามีกรณีละเมิดหลักการฯ นี้ และผลการสอบสวนอย่างเป็นธรรมปรากฏว่าเป็นจริง จะมีการพิจารณาลงโทษทางวินัยและหรือกฎหมายตามความเหมาะสมแล้วแต่กรณี

จ. หลักการกำกับดูแลกิจการของ ESRE ฉบับนี้ จะต้องได้รับการพิจารณาปรับปรุงให้ทันสมัย โดยสำนักกรรมการผู้จัดการและหน่วยงานที่รับผิดชอบในนโยบายและจรรยาบรรณนั้นๆ ทั้งนี้ บริษัทไม่มีเจตนาจะกำหนดคนนโยบายและจรรยาบรรณขึ้นในทุกๆ เรื่อง แต่จะกำหนดขึ้นเฉพาะที่มีการปฏิบัติกันอยู่เสมอ หรือมีการปฏิบัติผิดพลาดบ่อย หรือมีวิธีการปฏิบัติที่ซับซ้อนเท่านั้น ดังนั้นหากท่านมีข้อสงสัยในการปฏิบัติตามนโยบายหรือจรรยาบรรณใดๆ ในหลักการฯ ฉบับนี้ ขอให้สอบถามได้ที่สำนักกรรมการผู้จัดการ หรือหน่วยงานที่รับผิดชอบในเรื่องนั้นๆ ได้เสมอ

ฉ. การกำกับดูแลกิจการที่ดีจะเกิดขึ้นได้ก็ด้วยความร่วมมือร่วมใจจากบุคลากรทุกระดับ ตั้งแต่กรรมการฝ่ายจัดการพนักงานและผู้ปฏิบัติงานสมทบที่จะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายและจรรยาบรรณในหลักการฯ ฉบับนี้ ดังนั้น จึงถือเป็นภาระหน้าที่ความรับผิดชอบของทุกคนที่กล่าวมาแล้วข้างต้นที่จะต้องรับรู้ ทำความเข้าใจยึดมั่น และปฏิบัติให้ถูกต้องเป็นประจำโดยใช้ดุลยพินิจอย่างถูกต้องเสมอ

ช. ในการตรวจสอบการใช้ดุลยพินิจอย่างถูกต้องนั้นกระทำได้ง่ายๆ โดยสอบถามตัวท่านเองก่อนว่าสิ่งที่ทำนั้น

1. เป็นสิ่งที่ถูกต้องหรือไม่
2. เป็นที่ยอมรับและสามารถเปิดเผยต่อสังคมหรือไม่
3. เป็นการทำให้เสื่อมเสียชื่อเสียงของบริษัทหรือไม่
4. และสุดท้ายเป็นการทำให้เสื่อมเสียชื่อเสียงของตัวเอง ซึ่งจะทำให้อยู่ในสังคมของ ESRE และสังคมภายนอกได้หรือไม่

2. นโยบายเกี่ยวกับคณะกรรมการ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรйл เอสเตท จำกัด (มหาชน)

2.1 คณะกรรมการ ESRE เป็นองค์กรสูงสุดที่เป็นผู้ออกหลักการฯ ฉบับนี้ และกรรมการเป็นตัวอย่างสูงสุดในการยึดมั่นและปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการนี้

1. กรรมการ ESRE ทุกคนจะต้องมีภาวะผู้นำและสามารถควบคุมการดำเนินงานของฝ่ายจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อบรรลุเป้าหมายที่เป็นหัวใจของธุรกิจของ ESRE โดยสามารถสร้างและเพิ่มมูลค่าการลงทุนให้กับผู้ถือหุ้น และผู้ที่มีส่วนได้เสีย (Stakeholders) อื่นๆ คณะกรรมการ ESRE จะร่วมกับ ฝ่ายจัดการกำหนดวิสัยทัศน์ (Vision) พันธกิจ (Mission) และค่านิยม (Values) ของ ESRE ให้มีขึ้นและให้ทุกคนได้ปฏิบัติตาม นอกจากนี้ กรรมการ ESRE ต้องเป็นผู้ที่มีความรับผิดชอบเต็มที่เชิงจริยธรรมและตามกฎหมายต่อ ESRE และผู้ที่มีส่วนได้เสีย (Stakeholders) ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังด้วยทักษะและความซื่อสัตย์สุจริต และแสดงความเห็นของตนอย่างเป็นอิสระ

2. กรรมการ ESRE จะต้องใช้ดุลยพินิจที่เป็นอิสระเสมอในการดำเนินกิจการของ ESRE เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถไว้วางใจได้โดยสนิทใจ

3. กรรมการ ESRE จะต้องพิจารณาเสนอผู้ที่มีความเหมาะสมต่อคณะกรรมการ ESRE หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อเลือกตั้งกรรมการใหม่ทดแทนตำแหน่งที่ว่างอย่างรอบคอบและโปร่งใส และอาจจัดให้มีคณะอนุกรรมการสรรหาด้วยก็ได้

4. กรรมการ ESRE ต้องอุทิศเวลาและทุ่มเทความสนใจให้กับ ESRE อย่างเต็มที่ และพร้อมที่จะเข้าร่วมการประชุมของ ESRE เสมอ การขาดการประชุมคณะกรรมการควรมีเหตุผลชี้แจง

5. กรรมการจะต้องปฏิบัติตามแนวทางปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียน (Code of Best Practice for Directors of Listed Companies)

6. กรรมการต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

7. กรรมการต้องไม่ประกอบกิจการ เข้าเป็นหุ้นส่วนหรือเข้าเป็นผู้ถือหุ้นในบุคคลอื่นที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท เว้นแต่จะแจ้งให้เป็นที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนมีมติแต่งตั้ง

8. กรรมการต้องแจ้งให้บริษัททราบโดยไม่ชักช้า หากมีส่วนได้เสียในสัญญาที่ทำกับบริษัท หรือเข้าถือหุ้นหรือหลักทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้นหรือลดลงในบริษัทหรือบริษัทในเครือ หรือดำเนินการในลักษณะซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

9. กรรมการพึงบริหารงานโดยหลีกเลี่ยงความขัดแย้ง ผลประโยชน์ส่วนตนต่อผลประโยชน์ขององค์กรเพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างเต็มที่และมีประสิทธิภาพ ผลประโยชน์ข้างตนรวมถึง

- (1) ไม่หาผลประโยชน์ส่วนตัวจากการเป็นกรรมการ
- (2) ไม่ใช้ความลับขององค์กรในทางที่ผิด
- (3) ไม่เป็นกรรมการในบริษัทที่เป็นคู่แข่งขององค์กร
- (4) ไม่มีผลประโยชน์ในการทำสัญญาขององค์กร

10. กรรมการต้องบริหารงานด้วยความระมัดระวัง และไม่สร้างข้อผูกมัดที่อาจขัดแย้งกับหน้าที่ของตนในภายหลัง

11. กรรมการต้องไม่แสวงหาผลประโยชน์อันมิชอบจากการทำงานไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม เช่น

- (1) ต้องไม่ใช้เงินหรือสารสนเทศที่เป็นความลับของบริษัทเพื่อผลประโยชน์ต่อส่วนตน
- (2) ต้องไม่เห็นผลประโยชน์ส่วนตนหรือผลประโยชน์ของบริษัท

12. กรรมการต้องปฏิบัติหน้าที่ของตนอย่างเต็มความสามารถเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อองค์กร

2.2 นโยบายและจรรยาบรรณในข้อต่างๆ ในหลักการฯ ฉบับนี้เป็นสิ่งที่กรรมการ ESRE จะต้องถือปฏิบัติในการดำเนินงานในส่วนที่เกี่ยวข้องเช่นเดียวกันด้วย เช่น ผลประโยชน์ที่ขัดกัน (Conflict of Interests) จรรยาบรรณของการจัดหาหรือนโยบายที่เกี่ยวกับความลับของ ESRE เป็นต้น

2.3 คณะกรรมการ ESRE จะต้องแถลงในรายงานประจำปีถึงความรับผิดชอบในการจัดทำรายงานทางการเงิน เพื่อแสดงความคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชี

2.4 คณะกรรมการ ESRE จะต้องแถลงในรายงานประจำปีถึงนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลบริษัทว่าได้นำหลักการกำกับดูแลกิจการ ไปใช้กับ ESRE อย่างไร

3. นโยบายบริหารทรัพยากรบุคคล และจรรยาบรรณพนักงาน

3.1 นโยบายการบริหารทรัพยากรบุคคล

ESRE จะชักนำให้พนักงานปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด และจะจัดให้มีสภาพการทำงานที่ยุติธรรมและมีโอกาสก้าวหน้าในบริษัทอย่างเป็นธรรม

ESRE ตระหนักถึงคุณค่าทรัพยากรมนุษย์ของบริษัท และจะส่งเสริมให้พนักงานเข้าร่วมกิจกรรมของสังคมภายนอกบริษัทภายใต้ขอบเขตนโยบายของบริษัท

ESRE จะปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนโดยเสมอภาคกันโดยไม่แบ่งแยกพื้นฐานในเรื่องเชื้อชาติ เพศ ศิพว ศาสนา ชาติกำเนิด อายุ รสนิยมทางเพศ ความพิการทางร่างกาย หรือลักษณะส่วนบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานและจะไม่ให้เกิดการคุกคามหรือข่มขู่ต่อบุคลากรทุกระดับ ไม่ว่าจากบุคคลใดๆ หรือโดยวิธีใดๆ เรื่องสำคัญๆ เกี่ยวกับพนักงาน ได้แก่

3.1.1 การจ้างงาน

1) เพื่อให้ ESRE สามารถใช้พนักงานได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด ESRE จึงพยายามสรรหาและบรรจุพนักงานโดยคำนึงถึงคุณภาพ ประสิทธิภาพ และความสามารถให้ทำงานในตำแหน่งที่เหมาะสม

2) ESRE จะยึดถือเป็นหลักปฏิบัติที่จะคัดเลือกจากพนักงานภายในของ ESRE ที่มีคุณสมบัติและความสามารถเหมาะสมเข้าดำรงตำแหน่งที่ว่างก่อน หากไม่สามารถจะหาพนักงานของบริษัทได้ แล้ว จึงจะคัดเลือกและบรรจุจากบุคคลภายนอก

3) เพื่อป้องกันความไม่เป็นธรรมระหว่างพนักงาน ESRE จะหลีกเลี่ยงการจ้างพนักงานซึ่งเป็นญาติสนิท เช่น บุตร สามี หรือภรรยาของพนักงาน (ประจำ) ระดับบังคับบัญชาขึ้นไปเข้าทำงานบริษัท

4) ในกรณีที่บรรจุบุคคลภายนอก ESRE ให้ผู้มีหน้าที่ที่เกี่ยวข้องตามลำดับขึ้น ตั้งแต่หัวหน้าหน่วย ผู้จัดการ หรือผู้อำนวยการเป็นผู้สัมภาษณ์ร่วมกับพนักงานแผนกบุคคล อำนาจการตัดสินใจในการบรรจุเป็นไปตามนโยบายของบริษัท

5) โดยปกติในการบรรจุบุคคลจากภายนอก ESRE เป็นพนักงาน ESRE จะให้ผู้นั้นเป็นพนักงานทดลองงาน ในระยะเวลาหนึ่งแล้วจึงตัดสินว่าสมควรจะบรรจุให้เป็นพนักงานประจำของ ESRE หรือไม่เว้นแต่จะได้รับอนุมัติพิเศษ

6) โดยปกติ ESRE ไม่มีความประสงค์ที่จะจ้างพนักงานซึ่งเคยทำงานกับ ESRE มาก่อนแล้วเว้นแต่กรณีพิเศษ ซึ่งจะต้องได้รับอนุมัติพิเศษก่อน

7) ในกรณีที่เป็นการบรรจุจากพนักงานภายในบริษัท ถ้าการบรรจุเป็นการเลื่อนตำแหน่งของพนักงาน ESRE อาจจะให้พนักงานผู้นั้นรักษาการในตำแหน่งใหม่เป็นระยะเวลาหนึ่ง เพื่อพิจารณาความเหมาะสมในตำแหน่งงานนั้น

3.1.2 การปฏิบัติงานและการหยุดพักผ่อน

1) ESRE ต้องการจะให้พนักงานได้มีโอกาสหยุดพักผ่อนประจำปี โดยตัดขาดจากงานประจำที่ทำอยู่เป็นการชั่วคราว เพราะเชื่อว่าการพักผ่อนจากงานจะทำให้พนักงานมีความสุขสดชื่น และจะกลับมาทำงานอย่างมีประสิทธิภาพดียิ่งขึ้น

2) ESRE หวังว่าพนักงานทุกคนของ ESRE จะต้องทุ่มเททั้งกำลังกายและกำลังใจให้กับงานในหน้าที่และความรับผิดชอบของตน ด้วยการทำงานอย่างเต็มที่ เต็มตามเวลาทำงานที่ ESRE กำหนดอย่างสม่ำเสมอ

3.1.3 ค่าจ้างและค่าตอบแทน

1) เพื่อความเป็นธรรมต่อ ESRE และพนักงาน ESRE จึงจัดระบบค่าจ้างโดยคำนึงถึงปัจจัย ดังต่อไปนี้

ก) อัตราค่าจ้างและวิธีการจ่ายค่าจ้างในปัจจุบันขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของบริษัท ผลการดำเนินงานของพนักงาน และสภาพเศรษฐกิจ

ข) ความแตกต่างของงานในแต่ละตำแหน่ง ด้านความรู้ ความชำนาญที่ต้องการความยากง่ายในการปฏิบัติหน้าที่ ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย และสภาวะการทำงานปกติที่พึงประสบ

ค) ความสามารถของพนักงานแต่ละคนที่แสดงออกในเชิงผลการปฏิบัติงานที่มีต่องานในหน้าที่ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย ทั้งนี้ โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะดึงดูดและรักษานักลงทุนที่มีความสามารถตามที่ ESRE ต้องการให้อยู่กับ ESRE อย่างมีประสิทธิภาพ

2) ESRE ถือว่าการเสียภาษีเงินได้แก่รัฐนั้นเป็นภาระหน้าที่ของพนักงานแต่ละคนในฐานะประชาชนที่พึงกระทำตามกฎหมาย

3) ในการดำเนินธุรกิจ ESRE จำเป็นต้องให้พนักงานบางคนเดินทางเพื่อปฏิบัติงานในหน้าที่หรือเพื่อส่งเสริมความรู้ความสามารถของพนักงาน โดยบริษัทจะเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการเดินทางตามความจำเป็นใช้สอยและความเหมาะสมแก่ฐานะทางสังคมของพนักงาน

4) ในการปฏิบัติงานให้กับ ESRE พนักงานควรจะได้รับค่าตอบแทนเพื่อมิให้ต้องเสียค่าใช้จ่ายอันเกิดจากการปฏิบัติงานของตน ในขณะที่พนักงานก็ไม่ควรจะได้รับค่าตอบแทนพิเศษนอกเหนือไปจากค่าตอบแทนและความดีความชอบตามปกติ

3.1.4 สวัสดิการ

1) ESRE จะจัด และ/หรือปรับปรุงสวัสดิการพนักงานโดยคำนึงถึงปัจจัย ดังต่อไปนี้

ก) เป็นสวัสดิการที่เสริมสร้างความมั่นคงในการดำรงชีวิตของพนักงานและครอบครัวในส่วนที่พนักงานส่วนใหญ่ไม่สามารถจัดหาด้วยกำลังทรัพย์ของตนเอง และรัฐยังไม่ได้ให้ความคุ้มครองอย่างเพียงพอ

ข) เป็นสวัสดิการที่กลุ่มผู้ประกอบการอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยได้จัดให้แก่พนักงานของตน

ค) ความสามารถในการจ่ายของ ESRE ในปัจจุบันและระยะยาวในอนาคต

2) โดยเหตุที่ ESRE ได้จัดสวัสดิการพนักงานตามปัจจัยที่ระบุในข้างต้น ดังนั้นหากรัฐมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือออกกฎหมายใหม่เกี่ยวกับสวัสดิการพนักงาน หรือกระทบต่อการให้สวัสดิการพนักงานที่มีอยู่ ESRE มีสิทธิที่จะเปลี่ยนแปลงให้สวัสดิการพนักงานส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือทั้งหมด โดยผลประโยชน์ที่พนักงานพึงมีสิทธิจะได้รับ ทั้งจากบริษัทและแหล่งอื่นๆ ด้วย รวมกันแล้วไม่น้อยกว่าเดิมเว้นแต่จะมีการตกลงกันเป็นอย่างอื่น แต่ก็ต้องพิจารณาความสามารถในการจ่ายของบริษัทประกอบด้วย

3) ESRE ถือว่าการเสียภาษีเงินได้แก่รัฐนั้นเป็นภาระหน้าที่ของประชาชนผู้มีเงินได้ ฉะนั้น หากผลประโยชน์จากสวัสดิการที่บริษัทจ่ายให้แก่พนักงาน หรือสมาชิกครอบครัวของพนักงานตกอยู่ในข่ายเงินได้พึงประเมิน พนักงานหรือผู้ได้รับผลประโยชน์ดังกล่าวจะเป็นผู้ชำระภาษีเงินได้ด้วย

3.1.5 วินัยและการร้องทุกข์

1) เป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้บังคับบัญชาทุกคนที่จะต้องกวดขันพนักงานในหน่วยงานของตนให้ปฏิบัติตามวินัยโดยเคร่งครัด เพื่อเป็นการป้องกันมิให้พนักงานทำผิด หรือทำความเสียหายที่ร้ายแรงมาสู่ตนเอง เพื่อนร่วมงาน หรือต่อ ESRE

2) ESRE ถือว่าเมื่อพนักงานทำผิดวินัยก็ต้องถูกลงโทษตามความเหมาะสม เพื่อป้องกันมิให้ทำผิดซ้ำอีก หรือเพื่อป้องกันมิให้ทำผิดที่ร้ายแรงยิ่งขึ้น การลงโทษต้องทำโดยไม่มีเจตนาถ่มแสบ หรือเจตนาร้ายต่อพนักงาน

3) การทำผิดวินัยแม้จะเป็นการปฏิบัติอย่างเดียวกันอาจได้รับการลงโทษแตกต่างกัน หากการทำผิดนั้นเป็นการทำผิดซ้ำๆ เป็นการทำผิดโดยเจตนา หรือมีผล หรืออาจมีผลร้ายแรงต่อส่วนรวมแตกต่างกัน

4) เมื่อมีปัญหาระหว่างพนักงาน หรือระหว่างพนักงานกับผู้บังคับบัญชา พนักงานมีสิทธิร้องทุกข์ได้ โดยร้องทุกข์ผ่านผู้บังคับบัญชาตามสายงานที่มีอำนาจสูงขึ้นไป และ/หรือร้องทุกข์มาแผนกบุคคล ESRE ตระหนักถึงคุณค่าและความสำคัญในการพบปะเจรจากัน เพื่อแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นร่วมกันให้ลุล่วงไปโดยเร็ว ทั้งนี้ เพื่อรักษาไว้ซึ่งความสัมพันธ์อันดีต่อกัน

3.1.6 การฟื้นฟูสภาพการเป็นพนักงาน

1) การให้พนักงานพ้นสภาพจากการเป็นพนักงานเป็นหน้าที่รับผิดชอบโดยตรงของผู้บังคับบัญชาตามสายงาน ซึ่งจะต้องชี้แจงให้พนักงานทราบถึงสาเหตุความเป็นมาแห่งการพ้นสภาพการเป็นพนักงานนั้น

2) ESRE จะพิจารณาถึงประโยชน์ที่พนักงานควรจะได้รับอันเนื่องจากการพ้นสภาพการเป็นพนักงานตามสมควร และเหมาะสมแก่สาเหตุของการพ้นสภาพนั้นๆ

3.2 จรรยาบรรณพนักงาน

จรรยาบรรณพนักงาน หมายถึง ข้อปฏิบัติต่างๆ ที่ ESRE ถือว่าเป็นจริยธรรมในการดำเนินและประกอบธุรกิจ ซึ่งจะก่อให้เกิดหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี หลักความรับผิดชอบต่อ หลักความโปร่งใส หลักความซื่อสัตย์สุจริต คุณธรรม และจริยธรรม หลักความมุ่งมั่นเพื่อความเจริญเติบโต และความมั่นคงของกิจการ

ESRE ประณามอย่างยิ่งที่จะให้ฝ่ายจัดการและพนักงานทุกคนประพฤติตามหลักจรรยาบรรณนี้อย่างสม่ำเสมออยู่ตลอดเวลาในทุกกรณี และให้รวมถึงผู้ปฏิบัติงานสมทบ ดังนั้น คำว่า “พนักงาน” ต่อไปนี้ จึงหมายความรวมถึงทุกคนที่กล่าวมาแล้วนั้น ESRE ได้กำหนดจรรยาบรรณพนักงานเป็นด้านต่างๆ ดังต่อไปนี้

3.2.1 ข้อประพฤติปฏิบัติต่อบริษัท

3.2.2 ข้อประพฤติปฏิบัติต่อผู้บังคับบัญชา ผู้ที่อยู่ใต้บังคับบัญชา และผู้ร่วมงาน

3.2.3 ข้อประพฤติปฏิบัติต่อตนเอง

3.2.4 การควบคุมทางเพศ

3.2.1 ข้อประพฤติปฏิบัติต่อบริษัท

(1) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ซื่อสัตย์สุจริต มีความภักดี เสียสละ อุทิศตนให้แก่งานของ ESRE อย่างเต็มที่ รวมทั้งหาทางปรับปรุงแก้ไขและพัฒนางานให้มีประสิทธิภาพอยู่เสมอ และอดทน เพื่อความก้าวหน้าและความมั่นคงของบริษัทและตัวพนักงานเอง

(2) ปฏิบัติหน้าที่อย่างมืออาชีพ ด้วยความรู้ความชำนาญ ความมุ่งมั่น และด้วยความระมัดระวัง โดยการมองปัญหา ล่วงหน้าและหาวิธีการแก้ปัญหาที่อาจเกิดขึ้น และรักษามาตรฐานการปฏิบัติงานดังกล่าวไว้ รวมถึงมีการประยุกต์ใช้ความรู้ และทักษะในการจัดการบริษัทอย่างเต็มความรู้ความสามารถ

(3) ใช้ทรัพยากรของบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพ ประหยัด และบำรุงรักษาไม่ให้เสื่อมค่าผิดปกติ หรือสูญหาย รวมทั้งไม่ใช้ทรัพย์สินของบริษัทเพื่อประโยชน์ส่วนตัว

(4) ไม่ใช้อำนาจหน้าที่ของตน หรือยอมให้ผู้อื่นอาศัยอำนาจหน้าที่ของตน ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม แสวงหาผลประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่น

(5) เคารพและปฏิบัติตามกฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายของบริษัท ด้วยความตั้งใจและจริงจัง เพื่อความเป็นเอกภาพในการปฏิบัติในแนวทางเดียวกัน

(6) ยึดถือปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ ใส่ใจเกี่ยวกับมาตรฐานอุตสาหกรรม และแนวทางการปฏิบัติที่กำหนดไว้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าธุรกิจดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพ

(7) หลีกเลี่ยงทั้งโดยตนเองหรือครอบครัวในการให้ หรือรับสิ่งของ เงิน หรือประโยชน์อย่างอื่นจากบุคคลที่มีหน้าที่หรือธุรกิจเกี่ยวข้องกับบริษัท เว้นแต่โอกาสหรือเทศกาลอันเป็นประเพณีนิยม ทั้งนี้ จะต้องไม่มีราคาเกินสมควร หรือเกินกว่าเหตุ

(8) ไม่ใช่ข้อมูลหรือข่าวสารอันเป็นสาระสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ของ ESRE ที่ยังมิได้เปิดเผยต่อประชาชนเพื่อแสวงหากำไรหรือผลประโยชน์ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจากการซื้อขายหลักทรัพย์ของ ESRE

(9) รักษาความลับของบริษัทอย่างเคร่งครัด และไม่เปิดเผยข้อมูลข่าวสารและเทคโนโลยีการผลิตของบริษัท รวมทั้งระมัดระวังมิให้เอกสารหรือข่าวสารอันเป็นความลับของ ESRE รั่วไหล หรือตกไปถึงผู้ที่ไม่เกี่ยวข้องอันอาจเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ ESRE ทั้งนี้รวมทั้งการไม่ให้เอกสารหรือข่าวสารของ ESRE ที่ไม่พึงเปิดเผยแก่บุคคลภายนอกเว้นแต่ได้รับการอนุญาตจาก ESRE

(10) เอาใจใส่และดำเนินการทุกอย่างที่จะรักษาความปลอดภัยและสภาพแวดล้อมที่ดีในการทำงาน

(11) ระมัดระวังการแสดงความเห็นต่อบุคคลภายนอกในเรื่องที่อาจกระทบกระเทือนต่อชื่อเสียงและการดำเนินงานของ ESRE

(12) ไม่สร้างความวุ่นวาย หรือการกระทำให้เกิดการแตกความสามัคคีในองค์กร ด้วยการสร้างข่าวลือชักจูงโน้มน้าวให้ผู้บังคับบัญชา ผู้ใต้บังคับบัญชา เพื่อนร่วมงาน มีความไม่พอใจซึ่งกันและกัน หรือมีความไม่พอใจต่อบริษัท

3.2.2 ข้อประพฤติปฏิบัติต่อผู้บังคับบัญชา ผู้ใต้บังคับบัญชา และผู้ร่วมงาน

การประพฤติปฏิบัติของพนักงานที่มีต่อกันและกันอย่างถูกต้องเหมาะสมเป็นปัจจัยที่สำคัญประการหนึ่งที่จะทำให้เกิดความร่วมมือและการประสานงานที่ดี ส่งเสริมความสามัคคีและพลังร่วมในการปฏิบัติงานของ ESRE ดังนั้น เพื่อเสริมสร้างและรักษาคุณลักษณะที่ดีดังกล่าวพนักงานต้องปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

(1) ปฏิบัติต่อผู้ใต้บังคับบัญชาด้วยเมตตาธรรมและยุติธรรม ดูแลเอาใจใส่พัฒนาผู้ใต้บังคับบัญชา เพื่อให้มีความก้าวหน้าในหน้าที่การงาน โดยการถ่ายทอดความรู้ในงาน สนับสนุนให้ได้รับการอบรม และให้ได้เพิ่มพูนความรู้ ประสบการณ์อยู่เสมอ

(2) รักษาและเสริมสร้างความสามัคคีและความเป็นน้ำหนึ่งใจเดียวกันระหว่างผู้ร่วมงาน และช่วยเหลือเกื้อกูลซึ่งกันและกันในทางที่ชอบ ร่วมกันทำงานและแก้ไขปัญหาคือเป็นทีม เพื่อประโยชน์ต่องานของ ESRE โดยส่วนรวม

(3) มีความเห็นอกเห็นใจ เมตตาปราณี ห่วงดีต่อผู้อื่น มีมนุษยสัมพันธ์ที่ดี ให้เกียรติซึ่งกันและกันในการทำงาน เคารพสิทธิและหน้าที่ของเพื่อนร่วมงานเช่นเดียวกับที่ต้องการให้เพื่อนร่วมงานปฏิบัติต่อตัวเรา (Golden Rule) โดยช่วยเหลือผู้อื่นในสิ่งที่บุคคลนั้นต้องการและค้นหาวิธีที่ทำให้ธุรกิจขององค์กรบรรลุวัตถุประสงค์ โดยเสียหายน้อยที่สุดและได้รับผลประโยชน์มากที่สุด

(4) สนับสนุนและรับฟังความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะของผู้ใต้บังคับบัญชาเกี่ยวกับงานในหน้าที่และพิจารณานำไปใช้ในทางที่เป็นประโยชน์ต่องานของ ESRE

(5) หลีกเลี่ยงการนำเอาข้อมูลหรือเรื่องราวของพนักงานอื่น ทั้งในเรื่องที่เกี่ยวกับการปฏิบัติงาน และเรื่องส่วนตัวไปเปิดเผย หรือวิพากษ์วิจารณ์ในลักษณะที่จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่พนักงาน หรือภาพพจน์โดยส่วนรวมของ ESRE

(6) ไม่กล่าวร้ายต่อผู้บังคับบัญชา ผู้ใต้บังคับบัญชา ผู้ร่วมงานโดยปราศจากซึ่งความจริงและไม่เป็นธรรม

(7) พึงปฏิบัติต่อผู้ร่วมงานด้วยความสุภาพ มีน้ำใจ มีมนุษยสัมพันธ์อันดี ไม่ปิดบังข้อมูลที่เป็นในการปฏิบัติงานของผู้ร่วมงาน และปรับตนให้สามารถทำงานร่วมกับบุคคลอื่นได้

(8) ให้เกียรติผู้อื่น เช่น ไม่นำผลงานของผู้อื่นมาแอบอ้างเป็นผลงานของตน

- (9) เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องและผู้บังคับบัญชา หากพบว่ามีกระทำความผิดใดๆ ในบริษัทโดยมิชอบหรือผิดกฎหมาย เพื่อบริษัทสามารถแก้ไข หรือป้องกัน ไม่ให้เหตุการณ์ที่ไม่พึงประสงค์เกิดขึ้น

3.2.3 ข้อประพฤติปฏิบัติตนเอง

- (1) แสดงออกถึงคุณธรรมส่วนบุคคล และความกล้าพอที่จะทำตามสิ่งที่ตนเองเชื่อโดยกระทำในสิ่งที่ตนคิดว่าเป็นสิ่งที่ถูกต้องถึงแม้ว่าจะมีแรงกดดันให้ทำตรงกันข้าม เป็นคนที่ยึดมั่นในหลักการนำเกรพนับถือและมีความเที่ยงธรรม โดยจะต่อสู้เพื่อความเชื่อของตนและไม่ยอมละทิ้งหลักการเพื่อวัตถุประสงค์หนึ่งจนกลายเป็นคนหลอกลวง หรือไม่มีคุณธรรม
- (2) มุ่งพัฒนาและศึกษาหาความรู้และประสบการณ์ เพื่อเสริมสร้างตนเองให้เป็นผู้มีคุณธรรม และความสามารถในการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลยิ่งขึ้น
- (3) ยึดมั่นในคุณธรรม และจะต้องไม่แสวงหาตำแหน่ง ความดีความชอบ หรือประโยชน์อื่นใดโดยมิชอบจากผู้บังคับบัญชาหรือจากบุคคลอื่น
- (4) มีวินัยในการทำงานโดยทำหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ เพื่อให้งานมีคุณภาพพร้อมทั้งส่งมอบงานให้ทันเวลาตามที่กำหนด
- (5) กล้าที่จะยอมรับความผิดพลาดในการทำงาน โดยไม่ปิดความรับผิดชอบนั้นๆ ให้ผู้อื่น และพร้อมที่จะหาทางแก้ไข ปัญหา หรือสิ่งที่ผิดพลาดให้หมดไป
- (6) ไม่เรียก รับ หรือยอมจะรับเงิน สิ่งของ หรือประโยชน์อื่นใดจากลูกค้า ผู้ค้า/ผู้ขาย ผู้รับเหมาของ ESRE หรือจากบุคคลอื่นใดที่จะทำธุรกิจกับ ESRE นอกจากนั้นต้องไม่พึ่งเข้าไปเกี่ยวข้องกับทางการเงิน เช่น ให้ยืมหรือกู้ยืมเงิน ใ้เช่า ใช้เช็ค แลกเงินสด ซื้อสินค้าเชื่อ ซื้อขายเช่าหรือให้เช่าหรือก่อภาระผูกพันทางการเงินใด กับบุคคลเหล่านี้ รวมทั้งเพื่อนพนักงาน

3.2. การคุกคามทางเพศ

การคุกคามทางเพศ หมายถึง การกระทำความผิดใดๆ โดยพนักงานคนหนึ่งในเรื่องเพศต่อพนักงานอีกคนโดยการกระทำดังกล่าวก่อให้เกิดความเดือดร้อน รำคาญ หรือก่อให้เกิดสภาพแวดล้อมในการทำงานที่บั่นทอนกำลังใจเป็นปฏิปักษ์ หรือก้าวร้าว รวมถึงการรบกวนปฏิบัติงานของพนักงานผู้นั้นโดยไม่มีเหตุผล พฤติกรรมดังกล่าวครอบคลุมถึงการล่วงละเมิดทางเพศ การก่อกวนทางเพศ หรือการล่วงละเมิดทางเพศไม่ว่าจะด้วยวาจา หรือ ร่างกายก็ตาม พนักงานทุกคนมีหน้าที่ต้องดูแลความประพฤติของตนให้ปลอดจากการกระทำใดๆ ที่เป็นการคุกคามทางเพศ พนักงานทุกคนควรตระหนักว่าพฤติกรรมบางอย่างอาจจะมีลักษณะเป็นการคุกคามทางเพศได้ แม้ว่าจะไม่มีเจตนาก็ตาม ถ้าพนักงานคนใดเชื่อว่าตนเองกำลังถูกคุกคามไม่ว่าจะเป็นรูปแบบใดก็ตาม หรือมีเหตุการณ์เกิดขึ้นจริง ควรจะแจ้งฝ่ายจัดการที่อยู่สูงขึ้นไป หรือแผนกบุคคลตามสะดวกในที่ เพื่อที่จะได้กระทำการสอบสวนและการดำเนินการตามความเหมาะสมต่อไป ESRE จะดำเนินการสอบสวนคำร้องที่เกี่ยวกับการคุกคามต่างๆ อย่างเร่งด่วนและละเอียดถี่ถ้วนพร้อมดำเนินการแก้ไขตามที่เห็นสมควร และจะปกป้องพนักงานให้ปลอดภัยจากผลกระทบอื่นๆ อันเกิดจากรายงานเหตุการณ์ดังกล่าวด้วยเจตนาที่ดี

นโยบายที่กำหนดให้พนักงานทุกคนหลีกเลี่ยงพฤติกรรมที่เป็นการคุกคามดังกล่าว โดยถือเป็นเงื่อนไขหนึ่งของการจ้างงาน ในกรณีที่มีการคุกคามเกิดขึ้นอันเป็นการละเมิดนโยบายข้อนี้ ESRE จะดำเนินการลงโทษทางวินัยกับผู้ละเมิดนโยบายอย่างไม่มีเงื่อนไขตามความเหมาะสม ซึ่งอาจจะรุนแรงถึงขั้นเลิกจ้างโดยไม่ได้รับค่าชดเชยได้ ในกรณีที่พนักงานที่ทำความผิดอาจต้องรับผิดชอบต่อพันธะผูกพันทางกฎหมายด้วย

นโยบายนี้ให้ใช้รวมไปถึงกรณีที่พนักงานมีพฤติกรรมดังกล่าวต่อผู้รับจ้าง หรือผู้ค้า/ผู้ขาย และการที่ผู้รับจ้าง หรือผู้ค้า/ผู้ขายมีพฤติกรรมดังกล่าวต่อพนักงานด้วย ซึ่งผู้กระทำความผิดดังกล่าวจะต้องถูกดำเนินการทางวินัย และหรือกฎหมายแล้วแต่กรณี

4. นโยบายเกี่ยวกับการควบคุมภายใน

ESRE มีนโยบายจัดให้มีการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพเพียงพอกับระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้และเหมาะสมกับสถานะแวดล้อมต่างๆ ของงานหรือกิจกรรมของหน่วยงานนั้นๆ อยู่เสมอ โดยจัดให้มีการติดตามผลการควบคุมภายในที่มีอยู่ในระยะๆ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อปรับปรุงให้มาตรการควบคุมต่างๆ มีความเหมาะสมกับสถานการณ์ สิ่งแวดล้อมต่างๆ และความเสี่ยงที่แปรเปลี่ยนไปเพื่อให้บรรลุเจตจำนงดังกล่าว ESRE จะดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1 มุ่งมั่นให้ผู้บริหารตระหนักถึงความสำคัญของการควบคุมภายใน และสร้างให้มีขึ้นในงานหรือกิจกรรมต่างๆ ทุกระดับของ ESRE หรือแฝงอยู่ในวิถีดำเนินธุรกิจของผู้บริหาร

2 กำหนดมาตรการ รูปแบบ และวิธีการควบคุมภายในให้เหมาะสมกับสถานะแวดล้อมต่างๆ ของงาน หรือกิจกรรมของหน่วยงาน ระดับความเสี่ยง และการบริหารความเสี่ยงอยู่เสมอ โดยคำนึงถึงประสิทธิภาพและความเพียงพอของระบบดังกล่าว

3 มุ่งมั่นให้ผู้บริหารจัดให้เกิดความสมดุลระหว่างความคล่องตัวในการปฏิบัติงานกับระดับความเพียงพอของการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพและต้นทุนการควบคุมภายในที่เกิดขึ้นจะต้องคุ้มกับผลประโยชน์ที่ได้รับ

4 บุคลากรทุกระดับจะต้องให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามมาตรการควบคุมภายในทุกมาตรการที่ ESRE จัดให้มีขึ้น โดยปฏิบัติตามอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง

ความหมายและวัตถุประสงค์ของการควบคุมภายใน

การควบคุมภายใน หมายถึง กระบวนการปฏิบัติงาน หรือวิธีการปฏิบัติงานที่ถูกกำหนดร่วมกันโดยคณะกรรมการ ESRE ฝ่ายจัดการ ตลอดจนพนักงานขององค์กรทุกระดับ เพื่อให้เกิดความมั่นใจอย่างสมเหตุสมผลว่าหากได้มีการปฏิบัติตามแล้วจะทำให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ได้ดังนี้

1 ด้านการดำเนินงาน (Operations) มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการปฏิบัติงานรวมถึงการใช้ทรัพยากรต่างๆ อย่างคุ้มค่าสมประโยชน์

2 ด้านการรายงานทางการเงิน (Financial Reporting) มีความถูกต้อง เชื่อถือได้และทันเวลา

3 ด้านการปฏิบัติตามนโยบาย กฎระเบียบของกิจการและกฎหมาย (Compliance) มีการปฏิบัติตามอย่างถูกต้อง

ความสำคัญของระบบการควบคุมภายใน

ระบบการควบคุมภายในเป็นกลไกสำคัญที่ให้ความมั่นใจอย่างสมเหตุสมผลต่อผู้บริหารในการช่วยลดความเสี่ยงทางธุรกิจ ช่วยปกป้องคุ้มครองทรัพย์สินของกิจการไม่ให้รั่วไหล สูญหาย หรือจากการทุจริตประพฤติดมิชอบ ช่วยให้งานดำเนินธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีการจัดสรรทรัพยากร อย่างสมประโยชน์และบรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้ ช่วยให้บุคลากรของกิจการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ช่วยให้รายงานทางการเงินมีความถูกต้องน่าเชื่อถือและยังช่วยปกป้องคุ้มครองเงินลงทุนของผู้ถือหุ้นอีกด้วย การควบคุมภายในจึงเป็นปัจจัยสำคัญที่อยู่เบื้องหลังความสำเร็จของทุกกิจการ ไม่ว่ากิจการขนาดใหญ่หรือเล็ก อยู่ในภาครัฐหรือภาคเอกชน และไม่ว่ากิจการนั้นอยู่ในกลุ่มธุรกิจประเภทใด จึงเป็นหน้าที่ของผู้บริหารในฐานะผู้นำที่นอกจากตนเองจะต้องรับผิดชอบจัดตั้งแวดล้อมและองค์ประกอบต่างๆ ของการควบคุมภายในของหน่วยงานตนให้ดีแล้ว ยังจะต้องปลูกจิตสำนึกและกระตุ้นให้ผู้ได้บังคับบัญชาทุกระดับตระหนักถึงความสำคัญที่จะต้องร่วมมือและปฏิบัติตามอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง เพื่อให้มาตรการและกลไกต่างๆ ของระบบการควบคุมภายในซึ่งผู้บริหารกำหนดขึ้น ได้ทำหน้าที่ให้ได้ผลตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้เพราะมาตรการต่างๆ นั้นแม้จะได้รับการวางระบบหรือกำหนดวิธีการไว้ดีเลิศเพียงใด ถ้าไม่ปฏิบัติตามก็ย่อมไร้ผลโดยสิ้นเชิง นอกจากนี้ต้องจัดให้มีการติดตาม

และประเมินผลการควบคุมภายในที่มีอยู่นั้น โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มาตรการและกลไกต่างๆ นั้นมีความเหมาะสมกับสถานการณ์สิ่งแวดล้อมต่างๆ และความเสี่ยงที่เปลี่ยนแปลงไป การควบคุมภายในจึงเป็นปัจจัยสำคัญที่อยู่เบื้องหลังความสำเร็จของทุกกิจการไม่ว่ากิจการขนาดใหญ่หรือเล็ก อยู่ในภาครัฐหรือภาคเอกชน และไม่ว่ากิจการนั้นอยู่ในกลุ่มธุรกิจประเภทใด จึงเป็นหน้าที่ของผู้บริหาร

การให้ความร่วมมือกับผู้ตรวจสอบภายในและผู้ตรวจสอบภายนอก

บุคลากรทุกระดับจะต้องให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่ รวมทั้งให้ข้อมูลที่สมบูรณ์ต่อฝ่ายตรวจสอบและผู้สอบบัญชีของ ESRE ซึ่งมีหน้าที่ตรวจสอบและประเมินขั้นตอน กระบวนการ ตลอดจนระบบของการควบคุมภายในว่ามีอยู่เพียงพอ มีประสิทธิภาพ สามารถตอบสนองต่อเป้าหมายได้อย่างสมบูรณ์หรือไม่ รวมทั้งมีหน้าที่เสนอแนะว่ามีจุดใดที่ควรปรับปรุงแก้ไขให้ดีขึ้นตามที่เห็นเหมาะสม

5. นโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน

นโยบายของ ESRE เกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกันตั้งอยู่บนหลักการที่ว่า การตัดสินใจใดๆ ของบุคลากรทุกระดับ ในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจจะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของ ESRE เท่านั้น การตัดสินใจดังกล่าว จะต้องทำโดยปราศจากอิทธิพลของความต้องการส่วนตัว ของครอบครัว หรือบุคคลผู้ใกล้ชิดซึ่งจะส่งผลกระทบต่อตัดสินใจว่าอะไรเป็นผลประโยชน์สูงสุดของ ESRE โดยเฉพาะสำหรับบุคลากรทุกคนจะต้องปฏิบัติงานเต็มเวลาให้กับ ESRE อย่างสุดกำลังความสามารถ และไม่ควรจะมีผลประโยชน์ทางธุรกิจอื่นใดภายนอก ESRE อันจะเป็นการเบียดบังเวลาหรือเบียดบังการทุ่มเทเอาใจใส่ในหน้าที่ความรับผิดชอบที่มีต่อ ESRE และอาจสร้างความเสียหายให้กับ ESRE

ผลประโยชน์ที่ขัดกันจะเกิดขึ้นในกรณีที่บุคลากรทุกระดับมีผลประโยชน์ส่วนตัว หรือของครอบครัว หรือบุคคลผู้ใกล้ชิด ไม่ว่าจะเป็นด้านการเงินหรือด้านอื่นใดก็ตามในกิจการซึ่งจะได้รับผลประโยชน์จาก

- 1 การตัดสินใจของบุคคลผู้นั้นในการปฏิบัติงานตามหน้าที่ให้กับ ESRE หรือ
- 2 การรับรู้กิจกรรมการดำเนินงานหรือแผนการในอนาคตของ ESRE

ESRE ถือเป็นหน้าที่ของบุคลากรทุกระดับที่จะหลีกเลี่ยงการมีส่วนเกี่ยวข้องทางการเงิน และ/หรือ ความสัมพันธ์กับบุคคลภายนอกอื่นๆ ซึ่งจะส่งผลให้ ESRE ต้องเสียผลประโยชน์ หรือก่อให้เกิดความขัดแย้งในด้านความภักดีหรือผลประโยชน์หรือขัดขวางการปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพ ESRE มีนโยบายที่จะปกป้องรักษาผลประโยชน์อันชอบธรรมของ ESRE ขณะเดียวกันก็จะให้มีการจำกัดขอบเขตแห่งเสรีภาพในกิจกรรมต่างๆ ของบุคลากรทุกระดับให้น้อยที่สุด

การพิจารณาประจำปีเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน

ในแต่ละปีบุคลากรทุกระดับจะได้รับแจ้งให้ทบทวนและตระหนักถึงนโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกันของ ESRE และทุกคนต้องแจ้งเรื่องซึ่งอาจเป็นผลประโยชน์ที่ขัดกันที่เกิดขึ้นให้สำนักกรรมการผู้จัดการทราบ โดยต้องแนบรายละเอียดในเรื่องดังกล่าวมาด้วย เพื่อจะได้รวบรวมเข้าหารือกับกรรมการผู้จัดการก่อนที่สำนักกรรมการผู้จัดการจะแจ้งจุดยืนของ ESRE ให้ผู้นั้นและผู้บังคับบัญชาของผู้นั้นทราบต่อไป และให้ทุกคนแจ้งเรื่องดังกล่าวนี้ได้เสมอเมื่ออาจมีเรื่องดังกล่าวในระหว่างปี

ในกรณีที่มีผลประโยชน์ขัดกันอย่างเป็นรูปธรรม การที่บุคลากรเปิดเผยและให้ความร่วมมือกับบริษัทเป็นอย่างดีเมื่อมีผลประโยชน์ขัดกันเกิดขึ้น ปัญหาดังกล่าวก็สามารถคลี่คลายไปได้โดยที่ผู้นั้นถอนตัวออกจากกรณีเป็นผู้ตัดสินใจในเรื่องที่เป็นต้นเหตุของความขัดแย้งดังกล่าว

ในกรณีที่มิใช่ข้อสงสัยหรือไม่แน่ใจว่าการปฏิบัติงานของตนมีความเหมาะสมหรือไม่ หรือทราบว่าอาจมีการไม่ปฏิบัติตามนโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกันของ ESRE โดยบุคลากรคนอื่น ทุกคนควรปรึกษากับผู้บังคับบัญชา แผนกบุคคล สำนักกรรมการผู้จัดการ หรือสำนักตรวจสอบภายใน แล้วแต่กรณี

คำจำกัดความ

“ครอบครัว” หมายถึง บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับบุคลากรทุกระดับไม่ว่าในทางสายเลือด หรือจากการสมรสโดยชอบด้วยกฎหมาย รวมทั้งบุตรบุญธรรมตามกฎหมาย

“บุคคลผู้ใกล้ชิด” หมายถึง บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับบุคลากรทุกระดับในทางสัมพันธ์ภาพใดๆ อย่างใกล้ชิด

ตัวอย่างสถานการณ์เกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน

บุคคลกรทุกระดับควรยึดตัวอย่างต่อไปนี้ไว้เป็นแนวทางพิจารณาเพื่อประโยชน์ของตนเอง และให้ถือเป็นเรื่องสำคัญเรื่องหนึ่งในการปฏิบัติงานการเปิดเผยและปรึกษาหารือตามขั้นตอนจะช่วยคลี่คลายปัญหาหรือนำไปสู่การหาทางออกที่เหมาะสมต่อไป เมื่อเกิดความสงสัยไม่แน่ใจใดๆ ควรจะขอคำปรึกษาทุกครั้ง

1 การลงทุนทั่วไป

กฎพื้นฐานในเรื่องนี้มีอยู่ว่า บุคลากรทุกระดับ ครอบครัวหรือบุคคลผู้ใกล้ชิด ต้องไม่เป็นผู้ถือหุ้นหรือได้รับผลประโยชน์จากบริษัทคู่แข่งหรือกิจการใดๆ รวมถึง ผู้ค้า/ผู้ขายที่ ESRE ติดต่อกิจการด้วย

การซื้อหุ้นของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์หรือการลงทุนผ่านกองทุนรวม หรือหน่วยลงทุน ไม่เป็นผลประโยชน์ที่ขัดกันตราบใดที่ไม่ส่งผลกระทบต่อการทำงานให้กับ ESRE

2 การจัดหาสินค้าและบริการให้ ESRE

ผลประโยชน์ที่ขัดกันอาจจะเกิดขึ้นถ้าบุคลากรทุกระดับ ครอบครัว หรือบุคคลผู้ใกล้ชิดเป็นผู้จัดหาสินค้าหรือบริการให้กับ ESRE ในฐานะ ผู้ค้า/ผู้ขาย ถ้าบุคคลผู้นั้นสามารถที่จะชี้นำหรือมีอิทธิพลต่อการดำเนินงานของกิจการดังกล่าว ถึงแม้ว่าจะไม่มีหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกิจของ ESRE กับกิจการนั้นๆ ก็ตาม

ในกรณีที่บุคลากรระดับของ ESRE คนใดมีบุคคลในครอบครัว หรือบุคคลผู้ใกล้ชิดเป็นพนักงาน หรือเจ้าของกิจการที่เป็นลูกค้า ผู้ค้า/ผู้ขาย หรือคู่แข่ง และบุคลากรของ ESRE ผู้นั้นมีส่วนร่วมตัดสินใจในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับกิจการดังกล่าวให้ถือว่าเป็นผลประโยชน์ที่ขัดกัน

ในทำนองเดียวกันหากลูกค้า ผู้ค้า/ผู้ขาย หรือพนักงานของคู่แข่งคนใดมีบุคคลในครอบครัวเป็นบุคลากรของ ESRE ก็เป็นเรื่องที่ไม่สมควรที่จะมอบอำนาจให้บุคคลของ ESRE ผู้นั้นมีอิทธิพลในการตัดสินใจเกี่ยวกับกิจกรรมทางธุรกิจในส่วนที่เกี่ยวข้องกับบุคคลในครอบครัวของตน

ESRE จะไม่ซื้อหรือเช่าทรัพย์สิน อุปกรณ์ วัตถุดิบ หรือ ใช้บริการจากบุคลากรของ ESRE บุคคลในครอบครัว หรือบุคคลผู้ใกล้ชิด และไม่ทำสัญญาใดๆ ในเรื่องดังกล่าวด้วย (ยกเว้นเฉพาะสัญญาจ้างพนักงาน) เว้นแต่เป็นกรณีพิเศษและได้รับการอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรจากกรรมการผู้จัดการ เช่น การที่ ESRE เข้าบ้านที่บุคลากรของ ESRE ครอบครัว หรือบุคคลผู้ใกล้ชิดเป็นเจ้าของ ทั้งนี้จะต้องดำเนินการโดยถูกต้องตามระเบียบและจรรยาบรรณของการจัดหาด้วย

3 สิ่งบันเทิงและของขวัญ

บุคลากรทุกระดับไม่ควรจะรับสิ่งบันเทิง ของขวัญ ตัวโดยสาร บัตรชมกีฬา ตัวอื่นๆ ข้อเสนอเพื่อการพักผ่อน ที่พักรับรอง หรือข้อเสนอที่ให้เป็นการส่วนตัวต่างๆ ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่การงานของตนใน ESRE หากการกระทำดังกล่าวจะนำไปสู่การสร้างข้อมูลผูกมัดให้กับ ESRE หรืออาจจะทำให้บุคคลผู้นั้น ตกอยู่ในสถานการณ์ผลประโยชน์ที่ขัดกัน

3 การรับงานทางวิชาการ เป็นวิทยากร งานบริการสาธารณะ หรือการรับตำแหน่งใดๆ

ฝ่ายจัดการ พนักงาน และผู้ปฏิบัติงานสมทบ สามารถเข้าร่วมกิจกรรมภายนอกได้ หากมีเหตุผลที่ดี มีหลากหลายกรณีที่ ESRE ส่งเสริมให้บุคลากรเข้าร่วมกิจกรรมภายนอกเพราะเห็นว่ากิจกรรมเหล่านั้นช่วยขยายการมองเห็นโอกาสและประสบการณ์ให้แก่บุคลากร ซึ่งจะช่วยปรับปรุงการทำงานของบุคลากรให้เป็นประโยชน์แก่ ESRE ยิ่งขึ้น บุคลากรที่จะรับงานในสถาบันวิชาชีพ เป็นวิทยากร งานบริการสาธารณะ หรือการรับตำแหน่งใดๆ เช่น กรรมการบริษัท ที่ปรึกษา เป็นต้น โดยบุคลากรผู้นั้นจะต้องขออนุมัติผู้บังคับบัญชาตามสายงานก่อนรับงานหรือตำแหน่งดังกล่าว บุคลากรที่ได้รับอนุมัติแล้วควรระลึกเสมอว่าจะต้องไม่นำเอา ESRE หรือตำแหน่งของตนใน ESRE ไปพัวพันกับกิจกรรมภายนอก เว้นแต่ได้รับการอนุมัติให้ทำเช่นนั้นได้ด้วย

ในกรณีที่ฝ่ายจัดการหรือพนักงานได้รับแต่งตั้งให้เป็นเลขานุการคณะกรรมการใดๆ ของ ESRE หรือเป็นตัวแทน ESRE ในคณะกรรมการในโครงการ/กรรมการในบริษัทร่วมทุน บริษัทในเครือ ไม่ถือว่าเป็นกรณีผลประโยชน์ที่ขัดกัน และฝ่ายจัดการหรือพนักงานจะไม่ได้รับค่าตอบแทนเพิ่ม เพราะเป็นส่วนหนึ่งของการปฏิบัติงานอยู่แล้ว

6. จรรยาบรรณของการจัดหา

ความสัมพันธ์กับผู้ค้า/ผู้ขาย

1 วางตัวกับผู้ค้า/ผู้ขายให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมเชิงธุรกิจเท่านั้น ควรระมัดระวังอย่าให้เกิดข้อครหาได้ว่ามีความสัมพันธ์ใกล้ชิดเป็นพิเศษกับผู้ค้า/ผู้ขายรายใดรายหนึ่งมากกว่ารายอื่นๆ จนอาจทำให้การตัดสินใจเลือกจัดหา การประมูล การเจรจาต่อรอง ฯลฯ ไม่เป็นไปโดยยุติธรรมและเสมอภาคเท่าเทียมกันต่อทุกฝ่ายได้

2 ให้เกียรติและถือว่าผู้ค้า/ผู้ขายเป็นแหล่งทรัพยากรภายนอกที่เอื้ออำนวยให้ธุรกิจของบริษัทดำรงอยู่ได้ ไม่ใช่ประโยชน์หรือลูกได้ในทางการค้า หากแต่เป็นคู่ค้าในทางธุรกิจที่เสมอภาคกัน ดังนั้น การจัดหาควรตั้งอยู่บนพื้นฐานของการพัฒนาธุรกิจ เพื่อให้บริษัทและผู้ค้า/ผู้ขายต่างได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย ไม่ควรคำนึงถึงแต่ประโยชน์ของบริษัทโดยไม่มีขีดจำกัดแต่เพียงฝ่ายเดียว โดยไม่สนใจที่จะตรวจสอบให้แน่ชัดว่าผู้ค้า/ผู้ขายยังสามารถที่จะดำรงกิจการอยู่ต่อไปได้ ทั้งในระยะสั้นและระยะยาวหรือไม่

3 ให้ข้อมูลที่เที่ยงตรง ถูกต้อง อย่างตรงไปตรงมา อยู่บนพื้นฐานของความจริงของผู้ค้า/ผู้ขาย ไม่ล่อลวงให้ผู้ค้า/ผู้ขายรีบตัดสินใจด้วยความเข้าใจที่ผิดพลาด หรือได้รับข้อมูลที่ถูกต้องแต่ไม่ครบถ้วนเท่าที่ควรจะได้

4 หลีกเลี่ยงการรับของกำนัลสินน้ำใจ การรับเชิญไปในงานเลี้ยงประเภทสังสรรค์หรืองานเลี้ยงรับรองจากผู้ค้า/ผู้ขาย เสนอตัวเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง หรือการรับการสนับสนุนค่าใช้จ่ายจากผู้ค้า/ผู้ขายสำหรับกิจกรรมภายในต่างๆ ทั้งนี้ เพื่อหลีกเลี่ยงข้อครหาต่างๆ ที่อาจจะเกิดขึ้น และป้องกันไม่ให้เกิดความโน้มเอียงที่จะช่วยเหลือตอบแทนฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นพิเศษในโอกาสหลัง การตอบรับการเชิญขอบคุณจากผู้ค้า/ผู้ขายหลังการได้รับการสั่งจัดหา ให้อยู่ในดุลยพินิจของผู้บริหารระดับสูงที่ไม่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจจัดหาดังกล่าว หรือกรรมการผู้จัดการแล้วแต่กรณีเท่านั้น การรับเลี้ยงในรูปอาหารกลางวัน หรืออาหารเย็น ที่มีเจตนาเพื่อแลกเปลี่ยนความรู้ หรือการเจรจาในบรรยากาศไม่เป็นทางการ ควรทำได้ในบางโอกาสเท่านั้น และควรจะต้องกันเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายด้วย

5 ระมัดระวังอย่าให้ผู้ค้า/ผู้ขายต้องแบกรับค่าใช้จ่ายที่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดหา โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่ออยู่ในช่วงระยะเวลาการกำหนดคุณสมบัติ การเจรจาต่อรอง หรือกำลังจะมีการตัดสินใจจัดหา ค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปตรวจสอบแหล่งผลิต ระบบจัดจำหน่าย ระบบคุณภาพ ตัวอย่างสินค้า ฯลฯ ให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายที่ฝ่ายผู้จัดหาต้องรับผิดชอบเองทั้งสิ้น

6 การเยี่ยมชมสถานที่ของผู้ค้า/ผู้ขายควรมีการแจ้งถึงวัตถุประสงค์ทางธุรกิจให้ผู้ค้า/ผู้ขายได้ทราบก่อนล่วงหน้า พร้อมกำหนดวันเยี่ยมชมอย่างชัดเจน ควรควบคุมเวลาของผู้ค้า/ผู้ขายให้น้อยที่สุด และไม่พยายามที่จะทำตัวเป็นแขกประจำ โดยไม่มีความจำเป็นทางธุรกิจที่แน่ชัด

7 ไม่หวังหรือเรียกร้องผลประโยชน์ตอบแทนเป็นการส่วนตัวหรือหมู่คณะจากผู้ค้า/ผู้ขาย ไม่ว่าในโอกาสหรือสถานการณ์ใดๆ ทั้งสิ้น ของขวัญที่อาจจะต้องยอมรับตามมารยาทเนื่องในเทศกาลปีใหม่ ไม่ควรพิเศษหรือมีมูลค่าสูงไปกว่าของขวัญมาตรฐานที่ผู้ค้า/ผู้ขายได้จัดไว้สำหรับแจกจ่ายให้ลูกค้าปกติทั่วไป ห้ามรับเงินหรือสินบนไม่ว่าในรูปแบบใดทั้งสิ้น

8 ไม่ติดต่อกับผู้ค้า/ผู้ขายที่ดำเนินธุรกิจในลักษณะหนึ่งหรือทั้งหมด ดังต่อไปนี้

8.1 หวังผลประโยชน์ในระยะสั้นมากกว่าระยะยาว

8.2 มีทัศนคติในทางลบกับระบบการค้าเสรีนิยม ระบบผูกขาด ขัดขวางไม่ให้มีการแข่งขัน

8.3 มีพฤติกรรมสมยอมกันในการเสนอราคาหวังผลประโยชน์ร่วมกันกับผู้ค้า/ผู้ขายรายอื่น โดยไม่พยายามที่จะแข่งขันกันอย่างแท้จริง

- 8.4 ไม่สนใจที่จะช่วยประหยัดค่าใช้จ่าย หรือรักษาผลประโยชน์ให้กับลูกค้า
- 8.5 เสนอผลประโยชน์ส่วนตัวให้กับพนักงาน หรือผู้บริหารของบริษัท
- 8.6 มีประวัติกลั่นแกล้งคู่แข่งทางการค้าของตน
- 8.7 ไม่จริงใจ หรือมีพฤติกรรมปิดบัง ไม่ตรงไปตรงมากับลูกค้า

การจัดหา

1 การรับตัวอย่างสินค้าไว้ทดลองใช้จะต้องมีระยะเวลาจำกัดและส่งมอบตัวอย่างคืนให้กับผู้ค้า/ผู้ขายทันทีเมื่อครบกำหนด ควรทดลองใช้สินค้าตัวอย่างนั้นอย่างระมัดระวัง ด้วยวัตถุประสงค์ที่จะตรวจสอบและบันทึกข้อมูลด้านคุณภาพและสมรรถภาพอย่างแท้จริง โดยมีการบันทึกข้อมูลดังกล่าวไว้เป็นหลักฐานเพื่อใช้อ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจเมื่อถึงเวลา ไม่ควรหยิบยืมสินค้าหรือวัสดุอุปกรณ์ของผู้ค้า/ผู้ขายมาใช้งานด้วยวัตถุประสงค์อื่นใดที่นอกเหนือไปจากนี้ทั้งสิ้น

2 ไม่เชิญผู้ค้า/ผู้ขายเข้าร่วมยื่นข้อเสนอ หรือประกวดราคาโดยไม่มีความต้องการจัดหาอย่างแท้จริง หรือตั้งใจไว้แล้วว่าจะไม่จัดหาจากผู้ค้า/ผู้ขายรายนั้น ควรเลือกเชิญเฉพาะผู้ค้า/ผู้ขายที่เมื่อพิจารณาแล้วเห็นว่ามีความสมบัตินี้และความสามารถที่จะเข้าร่วมแข่งขันโดยหวังจะได้รับการจัดหาในที่สุดเท่านั้น ไม่ควรเชิญผู้ค้า/ผู้ขายมาประกวดราคาเพียงเพื่อจะใช้เป็นเครื่องมือสำหรับตั้งเงื่อนไขต่อรองกับผู้ค้า/ผู้ขายรายอื่น หากต้องการเพียงตัวเลขในการประมาณการค่าใช้จ่าย หรือจัดทำงบประมาณ จะต้องแจ้งให้ผู้ค้า/ผู้ขายทราบอย่างแจ้งชัดล่วงหน้า

3 ให้กติกาสื่อหา เวลา เนื้อหา และตัวเลขข้อมูลที่ชัดเจน ถูกต้อง และปฏิบัติต่อผู้ค้า/ผู้ขายที่เข้าร่วมประกวดราคาโดยทัดเทียมกัน หากรายหนึ่งรายใดร้องขอและได้รับข้อมูลเพิ่มเติม ข้อมูลเพิ่มเติมนั้นควรถูกส่งไปยังรายอื่นๆ ที่ไม่ได้ร้องขอด้วย หรือหากรายหนึ่งรายใดร้องขอและได้รับอนุญาตให้เลื่อนกำหนดวันส่งเอกสารการประมูล ก็จะต้องแจ้งวันครบกำหนดใหม่นั้นให้รายอื่นๆ ทราบโดยทันทีเช่นกัน

4 รักษาข้อมูลต่างๆ ที่ได้รับจากผู้เสนอราคา หรือผู้เข้าร่วมประกวดราคาแต่ละรายไว้เป็นความลับไม่ควรเปิดเผยตัวเลขราคา หรือข้อมูลทางเทคนิคที่ได้รับจากรายหนึ่งให้กับรายอื่นทราบเพื่อหวังผลประโยชน์ ซึ่งอาจจะได้มาแต่เพียงในระยะสั้น แต่ต้องแลกกับการสูญเสียความไว้วางใจจากผู้ค้า/ผู้ขายทั้งนั้น ระวังผู้ที่ทำตัวเป็นนายหน้าหาข้อมูล และไม่ตอบคำถามใดๆ ทั้งทางตรงและทางอ้อมที่อาจนำไปสู่การรั่วไหลของข้อมูลทั้งสิ้น

5 ไม่ฉวยโอกาสเอาผลประโยชน์ หรือทำโทษผู้ค้า/ผู้ขายจากความผิดพลาดเล็กน้อยที่ไม่ได้ตั้งใจ หากพบว่าราคาที่เสนอโดยผู้ค้า/ผู้ขายต่ำผิดปกติ ควรตรวจสอบรายละเอียดให้แน่ใจ และขอคำยืนยันจากผู้เสนออีกครั้งหนึ่งว่าจะคงราคาตามที่เสนอนั้นนํากลับไปคำนวณใหม่ หรือจะยกเลิก ทั้งนี้ ต้องระมัดระวังด้วยว่าไม่มีการเปิดเผยข้อมูลได้เปรียบเสียเปรียบจากผู้เสนอรายนี้ให้รายอื่นๆ

- 6 ดำเนินการจัดหาอย่างโปร่งใส ยุติธรรม และซื่อสัตย์ และไม่ให้มีอิทธิพลใดๆ ที่ไม่ชอบธรรมแทรกแซงได้

การเจรจาต่อรอง

1 ทำการเจรจาโดยตั้งอยู่บนพื้นฐานของความสัมพันธ์ที่ธุรกิจที่พยายามจะช่วยเหลือและหาทางออก หรือหาข้อสรุปอันพอใจและยอมรับได้ของทั้ง 2 ฝ่าย ไม่เจรจาด้วยวิธีหลอกล่อ หรือขู่เข็ญบังคับ หรือโดยไม่มีหลักการและเหตุผล

2 ไม่ควรเจรจาโดยลำพัง และไม่มีบันทึกหลักฐาน เพื่อเป็นการป้องกันข้อครหาต่างๆ ตัวแทนในการเจรจาของกลุ่มบริษัทควรมีไม่น้อยกว่า 2 คน ไม่ว่าจะเป็นการเจรจาอย่างเป็นทางการหรือไม่ก็ตาม หากไม่จำเป็นจริงๆ ควรหลีกเลี่ยง

การเจรจาทางโทรศัพท์ หลังการเจรจาแล้วควรมีการสรุปประเด็นเป็นลายลักษณ์อักษรและลงชื่อเป็นหลักฐานร่วมกันโดยผู้เข้าร่วมการเจรจาทุกฝ่าย

การเปิดเผยผลประโยชน์ที่อาจขัดแย้งกัน

ผู้มีอำนาจตัดสินใจในการจัดหาและผู้ที่เกี่ยวข้องทุกคน ต้องเปิดเผยรายละเอียดเรื่องธุรกิจหรือผลประโยชน์ส่วนตัวทุกชนิดที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจจัดหาให้บริษัทได้รับทราบโดยไม่ต้องมีการทวงถาม ต้องเปิดเผยการถือหุ้นหรือผลตอบแทนจากกิจการที่เป็นผู้ค้า/ผู้ขายสินค้าหรือบริการให้กับบริษัททั้งทางตรงหรือทางอ้อม หรือมีญาติพี่น้องใกล้ชิดทำงาน หรือเป็นหุ้นส่วน หรือดำรงตำแหน่ง

7. นโยบายเกี่ยวกับรายการทางการเงิน

ความถูกต้องของการบันทึกรายการ

การบันทึกรายการทางธุรกิจ ESRE มีความสำคัญสำหรับการจัดรายงานทางการเงินที่ถูกต้องตามความเป็นจริง ทันเวลา สามเหตุสมผล และเชื่อถือได้ เพื่อเสนอต่อผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น ผู้ร่วมทุน หน่วยงานของรัฐบาลและผู้ที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ดังนั้นจึงจำเป็นต้องมีขั้นตอนกระบวนการควบคุมทางบัญชีและการเงิน ระเบียบปฏิบัติและระบบการควบคุมภายใน รวมถึงข้อกำหนดทางการเงินของบริษัทอย่างเคร่งครัด

การบันทึกรายการทางธุรกิจทุกอย่างของ ESRE จะต้องถูกครบถ้วน และสามารถตรวจสอบได้โดยไม่มีข้อจำกัดหรือข้อขำแย้งในลักษณะใด การลงรายการบัญชีและการบันทึกทางธุรกิจจะต้องเป็นไปตามความเป็นจริง ไม่มีการบิดเบือนหรือสร้างรายการเท็จ ไม่ว่าจะด้วยวัตถุประสงค์ใดๆก็ตาม

บุคลากรทุกระดับชั้นต้องดำเนินรายการทางธุรกิจให้สอดคล้องและเป็นไปตามระเบียบปฏิบัติและข้อกำหนดต่างๆ ของ ESRE รวมทั้งมีเอกสารหลักฐานประกอบการลงรายการทางธุรกิจที่ครบถ้วน และให้ข้อมูลที่โปร่งใสอย่างเพียงพอ เหมาะสม และทันเวลา เพื่อให้พนักงาน ESRE ที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการบันทึกการกระทำ และการประเมินรายการทางการเงินสามารถบันทึกและจัดทำรายการทางการเงินทุกประเภทของ ESRE ลงในระบบบัญชีของ ESRE โดยมีรายละเอียดที่ถูกต้องและครบถ้วน

รายงานการทางบัญชีและการเงิน

เพื่อให้ผู้มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการบันทึก การจัดทำ การประเมิน และการรักษาข้อมูล และ/หรือ รายการทางการเงิน และการเงินทุกประเภทของบริษัท พึงระลึกอยู่เสมอว่า ESRE ให้ความสำคัญอย่างสูงกับความถูกต้องของรายการ บันทึกต่างๆ เพื่อให้รายงานทางบัญชีและการเงินได้ถูกจัดทำขึ้นโดยมีการพิจารณาเลือกใช้นโยบายทางการเงินที่เหมาะสมและถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอ และเป็นไปตามระเบียบการเงินและการบัญชีของ ESRE

พนักงานทุกคนต้องไม่กระทำบิดเบือนข้อมูลหรือสร้างรายการเท็จไม่ว่าจะเป็นข้อมูลรายการทางธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการบัญชีการเงิน หรือข้อมูลรายการทางด้านฝ่ายปฏิบัติการ โดยพนักงานทุกคนควรตระหนักว่าความถูกต้องของรายงานทางบัญชีและการเงิน เป็นความรับผิดชอบร่วมกันของคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร พนักงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบทางการเงิน รวมทั้งพนักงานทุกคนที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการดำเนินการ จัดเตรียม และ/หรือ ให้ข้อมูลรายการทางธุรกิจ

การปฏิบัติตามกฎหมาย

บุคลากรทุกระดับจะต้องปฏิบัติตามระเบียบและข้อกำหนดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งในประเทศ และ/หรือ ต่างประเทศ เพื่อให้การจัดทำบัญชีและบันทึกทางการเงินของบริษัทเป็นไปอย่างถูกต้องและสมบูรณ์ เช่นเดียวกับการปฏิบัติหน้าที่ในความรับผิดชอบอื่นๆของตน บุคลากรทุกระดับจะต้องยึดหลักความซื่อสัตย์ ปราศจากอคติ และความซื่อตรงในการจัดเก็บบันทึกข้อมูล โดยความซื่อตรงดังกล่าวหมายถึงการไม่ยุ่งเกี่ยวกับกิจกรรมที่ผิดกฎหมายหรือผิดจริยธรรมด้วย ดังนั้น ESRE จึงไม่อนุญาตให้มีการบันทึกข้อมูลอันเป็นเท็จ หรือทำให้เข้าใจผิดโดยเจตนาโดยเด็ดขาด

8. นโยบายเกี่ยวกับการสนับสนุนกิจกรรมสาธารณะ

การให้ความสนับสนุนต่อสังคมและชุมชน

ESRE ถือเป็นหน้าที่และนโยบายหลักในการให้ความสำคัญกับกิจกรรมเพื่อ

- 1 การพัฒนาสังคมชุมชน สิ่งแวดล้อม และมุ่งสร้างสรรค์และอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติที่ดี
- 2 สนับสนุนการศึกษาแก่เยาวชน
- 3 สนับสนุนกิจกรรมสาธารณะประโยชน์แก่ชุมชนที่ด้อยโอกาส ห่วงไกลความเจริญให้เป็นชุมชนที่เข้มแข็งพึ่งพาตนเองได้ ภายใต้เศรษฐกิจพอเพียงด้วยการเสริมสร้างทักษะและพัฒนาอาชีพให้แก่ชุมชนทั่วไป
- 4 ESRE จะให้การสนับสนุนกิจกรรมของท้องถิ่นที่ ESRE มีการดำเนินการธุรกิจ

การให้ความสนับสนุนระบบการปกครองระบบประชาธิปไตย

- 1 ESRE ยึดมั่นในประชาธิปไตย และส่งเสริมให้บุคลากรปฏิบัติหน้าที่ในการไปใช้สิทธิเลือกตั้งตามรัฐธรรมนูญ
- 2 ESRE ไม่มีนโยบายที่จะให้การสนับสนุนทางการเงินไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมแก่นักการเมืองหรือพรรคการเมืองใดๆ เพื่อผลประโยชน์ของนักการเมืองหรือพรรคการเมืองนั้นๆ

การสนับสนุนทางราชการ

ESRE จะให้การสนับสนุนกิจการที่อื้อประโยชน์ต่อสาธารณชนของรัฐ โดยคำนึงถึงท้องถิ่นที่ ESRE มีการดำเนินธุรกิจด้วย

9. นโยบายเกี่ยวกับของขวัญ ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใด

9.1 บุคลากรของ ESRE รับทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใด จากบุคคลใดๆ ได้ดังนี้

- 1 ทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใดที่ได้รับตามกฎหมายหรือกฎข้อบังคับที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย
- 2 ทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใดโดยธรรมชาติ
 - (ก) รับจากญาติที่ให้อย่างสุจริตตามกฎหมาย
 - (ข) รับจากบุคคลอื่นที่มีมูลค่าไม่เกินสามพันบาท
 - (ค) รับจากการให้ในลักษณะให้กับบุคคลทั่วไป

9.2 กรณีการรับทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใดจากต่างประเทศซึ่งผู้ให้มิได้ระบุให้เป็นของส่วนตัว หรือมีมูลค่าเกินกว่าสามพันบาท ไม่ว่าจะระบุเป็นของส่วนตัวหรือไม่ แต่จำเป็นต้องรับไว้เพื่อรักษาไมตรี มิตรภาพ หรือความสัมพันธ์อันดีระหว่างบุคคล

(1) ผู้รับต้องรายงานให้ผู้บังคับบัญชาทราบโดยเร็ว และถ้าผู้รับเป็นกรรมการผู้จัดการ หรือกรรมการให้รายงานต่อคณะกรรมการ ESRE

(2) ถ้าผู้บังคับบัญชา หรือคณะกรรมการ ESRE เห็นว่าไม่มีเหตุผลที่จะอนุญาตให้ผู้รับยึดถือไว้เป็นประโยชน์ส่วนบุคคล ผู้รับต้องส่งมอบให้กับผู้บังคับบัญชาเพื่อให้งดเป็นของ ESRE ทันที และให้ผู้บังคับบัญชาแจ้งเรื่องให้สำนักกรรมการผู้จัดการเพื่อเป็นหลักฐานของ ESRE ด้วย

9.3 การรับทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใดที่ไม่เป็นไปโดยธรรมชาติตามข้อ 9.1(2) ถ้าผู้รับได้รับมาแล้วโดยจำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องรับไว้เพื่อรักษาไมตรี มิตรภาพ หรือความสัมพันธ์อันดีระหว่างบุคคล

(1) ผู้รับนั้นต้องแจ้งรายละเอียดต่อกรรมการผู้จัดการโดยทันที เพื่อวินิจฉัย และถ้าผู้รับเป็นกรรมการผู้จัดการ หรือกรรมการให้แจ้งต่อคณะกรรมการ ESRE

(2) ถ้ากรรมการผู้จัดการ หรือ คณะกรรมการ ESRE มีคำสั่งว่าไม่สมควรรับก็ให้คืนแก่ผู้ให้โดยทันที หากไม่สามารถคืนได้ให้ผู้รับส่งมอบเป็นสิทธิของ ESRE โดยเร็ว และให้สำเนาเรื่องให้สำนักกรรมการผู้จัดการเพื่อเป็นหลักฐานของ ESRE ด้วย

9.4 ห้ามบุคคลทุกระดับ และ/หรือ ครอบครัว เครือญาติของขวัญ ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดจากผู้รับเหมา ผู้รับเหมาช่วง ผู้ค้า/ผู้ขาย ผู้ร่วมทุน หรือผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจ ESRE ไม่ว่ากรณีใด

9.5 ESRE ไม่สนับสนุนให้ผู้รับเหมา ผู้รับเหมาช่วง ผู้ค้า/ผู้ขาย ผู้ร่วมทุน หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ ESRE มอบของขวัญ ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดแก่บุคลากรทุกระดับ และ/หรือ ครอบครัว ซึ่งอาจมีผลต่อการตัดสินใจในการปฏิบัติงานด้วยความลำเอียง หรือลำเอียง หรือเป็นผลประโยชน์ที่ขัดกันได้ แต่การมอบให้เล็กน้อยเกี่ยวกับธุรกิจของ ESRE หรือในวาระเทศกาลต่างๆ ที่เป็นธรรมเนียมปฏิบัติ หรือมอบให้เล็กน้อยตามประเพณีนั้น ESRE ขอให้ทุกคนใช้ดุลยพินิจอย่างถูกต้องตามที่กล่าวไว้แล้ว หากไม่แน่ใจก็ให้ขอคำแนะนำจากผู้บังคับบัญชาของตน

9.6 ของขวัญที่มอบให้แก่ ESRE และมีคุณค่าแก่การระลึกถึงเหตุการณ์สำคัญของ ESRE เช่น มีการลงนามสัญญาร่วมทุนต่างๆ ESRE อนุญาตให้บุคลากรทุกระดับรับแทน ESRE ได้ และให้ทำการรายงานถึงการได้มา ตลอดจนการจัดเก็บของขวัญเหล่านั้น ว่าจัดเก็บไว้ ณ สถานที่ใด ไปยังสำนักกรรมการผู้จัดการ เพื่อทราบและจัดเก็บเป็นหลักฐานของ ESRE

9.7 ในทางกลับกัน ESRE จะใช้ดุลยพินิจอย่างถูกต้องในการให้ของขวัญ ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดแก่บุคคลใดๆ ในลักษณะที่เกินสมควร หรือฟุ่มเฟือย หรือสุรุ่ยสุร่าย หรือผิดขนานธรรมเนียมประเพณีอันดีงาม หรือกฎหมายของประเทศ ไทย หรือของท้องถิ่นที่ ESRE ไปลงทุนด้วย

9.8 ESREจะได้เวียนเดือนให้มีการรายงานเกี่ยวกับการรับของขวัญ ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดอย่างสม่ำเสมอ และได้แจ้งให้ผู้รับเหมา ผู้รับเหมาช่วง ผู้ค้า/ผู้ขาย ผู้ร่วมทุน หรือผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจของ ESRE ทราบเกี่ยวกับนโยบายนี้ ด้วย

9.9 คำจำกัดความ

(1) “ประโยชน์อื่นใด” หมายความว่า สิ่งที่มีมูลค่า ได้แก่ การลดราคา การรับความบันเทิง การรับบริการ การ รับการฝึกอบรม หรือสิ่งอื่นใด ในลักษณะเดียวกัน

(2) “การรับทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใดโดยธรรมจรรยา” หมายความว่า การรับทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใดจาก ญาติ หรือจากบุคคลที่ให้อภัยในโอกาสต่างๆ โดยปกติตามขนบธรรมเนียม ประเพณี หรือวัฒนธรรม หรือให้อภัยตามมารยาท ที่ปฏิบัติกันในสังคม

(3) “ญาติ” หมายความว่า ผู้บุพการี ผู้สืบสันดาน พี่น้องร่วมบิดามารดา หรือร่วมบิดาหรือมารดาเดียวกัน ลุง ป้า น้า อา ผู้บุพการี หรือผู้สืบสันดานของคู่สมรส บุตรบุญธรรม หรือผู้รับบุตรบุญธรรม

10. นโยบายเกี่ยวกับความลับของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

10.1 กรรมการ ฝ่ายจัดการ พนักงาน และผู้ปฏิบัติงานสมทบ ในบางครั้งจะต้องทำงานกับข้อมูลและเอกสารที่ไม่สามารถเปิดเผยต่อบุคคลภายนอกได้ และ/หรือ เป็นความลับทางการค้า เช่น ความลับเกี่ยวกับข้อมูลที่ดิน แบบแปลน แผนที่ ตัวเลข ซึ่งถือเป็นสิทธิของ ESRE การปกป้องข้อมูลประเภทนี้มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อความสำเร็จของ ESRE ในอนาคต รวมทั้งมีความสำคัญต่อความมั่นคงในอาชีพการงานของทุกคนด้วย ผู้ที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ ฝ่ายจัดการ พนักงาน และผู้ปฏิบัติงานสมทบ มีหน้าที่ต้องยอมรับพันธะผูกพันทางกฎหมาย และจรรยาบรรณที่จะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลและเอกสารที่เป็นความลับ หรือความลับทางการค้าอื่นๆ เมื่อพ้นจากหน้าที่ไปแล้ว

10.2 ชั้นความลับของข้อมูล

ข้อมูลความลับทางการค้าซึ่งเป็นข้อมูลภายใน ESRE ต้องได้รับการดูแลปกปิดมิให้รั่วไหลออกไปภายนอกได้ ความลับของข้อมูลเหล่านั้น อาจแบ่งออกได้เป็นหลายขั้นตอนตามความสำเร็จจากน้อยไปหามาก เช่น กำหนดข้อมูลให้เป็นข้อมูลที่เปิดเผยได้ ข้อมูลปกปิด ข้อมูลลับ ข้อมูลลับมาก การใช้ข้อมูลภายในร่วมกันต้องอยู่ในกรอบที่ถือเป็นหน้าที่และความรับผิดชอบที่ตนได้รับมอบหมายเท่านั้น

10.3 การให้ข้อมูลข่าวสารแก่บุคคลภายนอก

ทุกข้อมูลที่จะออกไปสู่สาธารณชนต้องได้รับความเห็นชอบจากกรรมการผู้จัดการ โดยกรรมการผู้จัดการจะเป็นผู้ตอบเอง หรือมอบหมายให้ผู้หนึ่งผู้ใดเป็นผู้ให้หรือผู้ตอบ

- (1) ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ร่วมทุนอื่นๆจะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ร่วมทุนด้วย
- (2) หน่วยงานกลางเป็นผู้ให้ข้อมูลแก่สาธารณชน ได้แก่ สำนักกรรมการผู้จัดการ และแผนกการเงิน
- (3) หน่วยงานที่เป็นเจ้าของข้อมูลมีหน้าที่เป็นผู้ให้รายละเอียด และประสานข้อมูลกับกรรมการผู้จัดการ และแผนกการเงินก่อนมีการเผยแพร่

10.4 การแสดงความคิดเห็นแก่บุคคลภายนอก

ไม่เปิดเผยหรือแสดงความคิดเห็นแก่บุคคลภายนอก ESRE เมื่อมีบุคคลภายนอกถามความเห็นของท่าน ขอให้ท่านถามตนเองก่อนว่าท่านมีหน้าที่ในการตอบคำถามเหล่านั้นหรือไม่ หากไม่มีหน้าที่ขอให้ปฏิเสธการแสดงความคิดเห็นต่างๆ ด้วยความสุภาพ และแนะนำให้สอบถามจากสำนักกรรมการผู้จัดการโดยตรงต่อไป

11. นโยบายเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์

11.1 คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการที่กำหนด มีหน้าที่ต้องรายงานการถือหลักทรัพย์ของตนให้เป็นไปตามกฎระเบียบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

11.2 การให้ข้อมูลภายใน

ESRE เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต้องดำเนินการให้เกิดมีความเสมอภาค และยุติธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน และเพื่อป้องกันการกระทำผิดกฎหมายของบุคลากรทุกระดับของ ESRE และครอบครัวทุกคนที่ได้รับทราบ หรืออาจได้รับทราบข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน ESRE จึงห้ามบุคคลดังกล่าวนี้ทำการซื้อขายหุ้นหรือชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อ หรือขาย หรือเสนอซื้อ หรือเสนอขายหุ้น ESRE ไม่ว่าจะด้วยตนเอง หรือผ่านนายหน้า ในขณะที่ยังครอบครองข้อมูลที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนอยู่ โดย ESRE และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยถือว่าการซื้อขายหลักทรัพย์เพื่อเก็งกำไร หรือสร้างรายได้เปรียบเทียบกับกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง

11.3 ขั้นตอนการป้องกัน เพื่อให้การปฏิบัติตามนโยบายเป็นไปด้วยความเรียบร้อย ESRE จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) จำกัดการเข้าถึงข้อมูลที่ไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนโดยให้รับรู้เฉพาะแก่ผู้เกี่ยวข้องและที่จำเป็นเท่านั้น
- (2) จัดระบบรักษาความปลอดภัยในที่ทำงานเพื่อป้องกันแฟ้มข้อมูลและเอกสารลับ
- (3) เป็นหน้าที่ของเจ้าของข้อมูลที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนจะต้องกำชับผู้ที่เกี่ยวข้องให้ปฏิบัติตามขั้นตอนการรักษาความปลอดภัยโดยเคร่งครัด

11.4 บทลงโทษสำหรับการใช้ข้อมูลภายใน

ผู้ฝ่าฝืนจะถูกลงโทษทางวินัย และ/หรือ กฎหมายแล้วแต่กรณี

12. นโยบายด้านสุขภาพอนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อม

12.1 บุคลากรทุกระดับต้องมีความมุ่งมั่น มีจิตสำนึกที่ดี และมีความรับผิดชอบร่วมกันต่อ ESRE ที่จะดำเนินการให้บรรลุวัตถุประสงค์ ภายใต้นโยบายและระบบการบริหารจัดการด้านสุขภาพอนามัย ความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อมของ ESRE โดยต้องยึดถือและปฏิบัติอย่างเคร่งครัด ตามนโยบาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และแนวทางปฏิบัติที่ได้กำหนดไว้ในเรื่องดังกล่าว ให้เกิดการพัฒนาย่างยั่งยืน และมีการปรับปรุงผลการดำเนินงานด้านสุขภาพอนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง และดำรงอยู่ถาวรเป็นวัฒนธรรมองค์กรที่ดีตลอดไป ESRE จะกระทำทุกวิถีทางเชิญผู้ดำเนินการที่ดี เพื่อให้มั่นใจว่าจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบด้านสุขภาพ อนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อมต่อพนักงานและทรัพย์สินของ ESRE ผู้รับเหมา สาธารณชน และระบบนิเวศที่เกี่ยวข้อง

12.2 เพื่อให้บรรลุเจตนาดังกล่าวในข้อ 12.1 ESRE จะดำเนินการดังต่อไปนี้

12.2.1 มุ่งมั่นให้ผู้บริหารให้ความสำคัญสูงสุดในการดำเนินงานที่ผูกหลักเกณฑ์ด้านสุขภาพอนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อม

12.2.2 มุ่งมั่นให้กิจกรรมและการดำเนินการต่างๆของ ESRE สอดคล้อง หรือมีมาตรฐานสูงกว่าข้อกำหนดกฎหมาย และข้อบังคับอื่นๆด้านสุขภาพอนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อม

12.2.3 มุ่งมั่นให้เกิดการสำรวจ วิเคราะห์ และควบคุม อันตรายทั้งหมดที่อาจเกิดจากกิจกรรมต่างๆของบริษัท โดยประสานระบบการจัดการด้านสุขภาพอนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อม

12.2.4 มุ่งมั่นให้พนักงาน ESRE ได้รับการฝึกฝนอบรม และพัฒนาจิตสำนึกด้านสุขภาพอนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อม

12.2.5 จัดให้มีสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ปลอดภัย ตลอดจนส่งเสริมให้มีการปฏิบัติงานอย่างปลอดภัย และการมีส่วนร่วมจากพนักงานทุกคนในการป้องกันและรายงานอุบัติเหตุ อุบัติการณ์ สภาพการปฏิบัติงาน และสถานะที่ไม่ปลอดภัย

12.2.6 ป้องกันให้เกิดโรคจากการทำงาน และส่งเสริมให้พนักงาน ESRE มีสุขภาพอนามัยที่ดี

12.2.7 ปรับปรุงผลการดำเนินงานด้านสุขภาพอนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อม อย่างต่อเนื่อง โดยการศึกษาข้อบกพร่องต่างๆ ที่มิในการดำเนินการตั้งแต่แรกเริ่ม การสืบสวนอุบัติเหตุ อุบัติการณ์ การวิเคราะห์หาสาเหตุที่แท้จริง และการดำเนินการแก้ไข

12.2.8 มุ่งมั่นในกิจกรรมต่างๆของ ESRE พัฒนาแบบยั่งยืนโดยใช้ทรัพยากรธรรมชาติและผลผลิตของเสียให้น้อยที่สุด

12.2.9 คัดเลือกผู้ร่วมค้าและผู้ร่วมทุนที่ยึดหลักการปฏิบัติด้านสุขภาพอนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อมที่สอดคล้องกับ ESRE

12.2.10 เผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับเป้าหมายและผลการดำเนินการในเรื่องสุขภาพอนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อมต่อสาธารณชน

เอกสารแนบ 6 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2566

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นผู้ทรงคุณวุฒิ มีประสบการณ์ที่เหมาะสมเพียงพอ ในการดำเนินงานตามขอบเขตหน้าที่ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตามที่ได้รับมอบหมายจาก คณะกรรมการบริษัท

ในปี 2565 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุม รวม 4 ครั้ง ซึ่งประชุมร่วมกับกรรมการบริหาร ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และผู้ตรวจสอบภายใน เพื่อหารือและพิจารณาในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ด้วยความ เป็นอิสระและโปร่งใส ในจำนวนนี้มีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการ 1 ครั้ง โดยมีรายงานคณะกรรมการตรวจสอบ และรายละเอียดการประชุม ดังนี้

รายชื่อกรรมการตรวจสอบ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)
1. นางสุนันทา เตียสุวรรณ	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	4/4
2. นายเจษฎา พรหมจาด	กรรมการตรวจสอบ	4/4
3. นางวรรณฯ ธรรมศิริทรัพย์	กรรมการตรวจสอบ	4/4

สรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ในปี 2565 ได้ดังนี้

1. การสอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานรายงานและงบการเงินรวม งบการเงินเฉพาะบริษัท พร้อมทั้งการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เสนอให้ผู้ถือหุ้น ให้ความเห็นว่ามี ความถูกต้องครบถ้วนตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

2. การสอบทานการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานแผนการบริหารความเสี่ยงประจำปี แนวทางบริหารความเสี่ยง เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อม และสถานการณ์โดยพิจารณาจากปัจจัยภายใน ภายนอก และโอกาสที่จะเกิดผลกระทบ และติดตามความคืบหน้าของการบริหารความเสี่ยงต่างๆ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อควบคุมให้ ความเสี่ยงที่สำคัญ ลดลงอยู่ในระดับที่ยอมรับได้ พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะในการบริหารและจัดการความเสี่ยงอย่างเป็นระบบตามความเหมาะสม

3. การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายงานของผู้ตรวจสอบภายใน และรายงานการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท ตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว มีความเห็นว่า ระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ

4. การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท รวมทั้ง ติดตามแนวทางการปรับปรุงแก้ไขของฝ่ายจัดการอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งในปี 2565 ไม่พบเหตุการณ์ใดที่เป็นข้อบ่งชี้ที่แสดงว่าบริษัทมีการปฏิบัติที่ขัดต่อกฎหมาย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทอย่างมีสาระสำคัญ

5. การสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อให้เป็นไปตามหลักการในการป้องกันปัญหาความขัดแย้งของผลประโยชน์ และให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน

6. การสอบทานการปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

ตามที่บริษัทได้เข้าร่วมเป็นสมาชิกโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการประเมินความเสี่ยง มาตรการการควบคุมภายใน รวมถึงการปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และติดตามผลร่องเรียนเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชันเป็นประจำทุกไตรมาส ซึ่งบริษัทมีระบบการควบคุมภายใน และการกำกับดูแลความเสี่ยงอย่างเพียงพอเหมาะสม

7. การพิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2566

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง นางกัญญาณ์ อัสวรังสฤษฎ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4496 หรือ นางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4521 หรือ นางสาวสุมนา พันธุ์พงษ์สานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5872 หรือ นายชยพล ศุภเศรษฐนนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3972 แห่งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ประจำปี 2566 โดยกำหนดค่าตอบแทนการสอบบัญชีของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นเงิน ไม่เกิน 1,440,000 บาท

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทมีการจัดทำรายงานข้อมูลทางการเงิน ของบริษัทมีความถูกต้อง ครบถ้วน เชื่อถือได้ และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป มีระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงที่เพียงพอและเหมาะสม โดยมีการพัฒนาปรับปรุงกระบวนการปฏิบัติงานให้มีคุณภาพดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทสอดคล้องตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายโดยรวม และสามารถปรับตัวต่อสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว ตลอดจนมีการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างเพียงพอ

เอกสารแนบ 7 รายงานการให้ความเชื่อมั่นอย่างเป็นอิสระ (Independent Assurance Statement)



EY Office Limited
33rd Floor, Lake Rajada Office Complex
193/136-137 Rajadapisek Road
Klongtoey, Klongtoey, Bangkok 10110
Tel: +66 2264 9090
Fax: +66 2264 0789-90
ey.com

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ชั้น 33 อาคารเลกซ์ดา
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก
คลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์: +66 2264 9090
โทรสาร: +66 2264 0790
ey.com

รายงานการให้ความเชื่อมั่นอย่างเป็นอิสระ

เสนอต่อกรรมการของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ข้อสรุป

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้จ้างให้บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (“สำนักงานฯ”) ปฏิบัติงาน “การให้ความเชื่อมั่นอย่างจำกัด” ตามมาตรฐานงานที่ให้ความเชื่อมั่นระหว่างประเทศ ซึ่งต่อไปในรายงานนี้จะเรียกว่า “การปฏิบัติงาน” เพื่อให้การเชื่อมั่นต่อเรื่องที่ให้ความเชื่อมั่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 (“เรื่องที่ให้ความเชื่อมั่น”) ที่นำเสนออยู่ในรายงาน 56-1 One Report ของบริษัทฯ (“รายงาน 56-1 One Report”)

จากการปฏิบัติงานของสำนักงานฯ และหลักฐานที่ได้รับ สำนักงานฯ ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าเรื่องที่ให้ความเชื่อมั่นไม่ได้จัดทำและแสดงโดยถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามเงื่อนไขการรายงานที่ระบุไว้

เรื่องที่ให้ความเชื่อมั่น

การให้ความเชื่อมั่นอย่างจำกัดของสำนักงานฯ ครอบคลุมเรื่องที่ให้ความเชื่อมั่น ดังต่อไปนี้

เรื่องที่ให้ความเชื่อมั่น	ขอบเขต	หัวข้อรายงาน ใน 56-1 One Report
ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง (GHG Scope 1)	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	ส่วนที่ 3 การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน หัวข้อย่อยที่ 3.3.2.4 การจัดการเพื่อลดปัญหา ก๊าซเรือนกระจก
ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อม (GHG Scope 2)	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล จำกัด บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ โฮลดิ้ง จำกัด	

นอกเหนือจากขอบเขตการปฏิบัติงานของสำนักงานฯ ที่ได้ระบุไว้ในตารางข้างต้น สำนักงานฯ มิได้ปฏิบัติงานการให้ความเชื่อมั่นต่อเรื่องอื่นที่รวมอยู่ในรายงาน 56-1 One Report สำนักงานฯ จึงมิได้ให้ข้อสรุปไว้ในเรื่องดังกล่าว



เกณฑ์การจัดทำเรื่องที่ทำให้ความเชื่อมั่นโดยบริษัทฯ

ในการจัดทำเรื่องที่ทำให้ความเชื่อมั่น บริษัทฯ ใช้เกณฑ์ตามที่ระบุไว้ในแนวทางการรายงานด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน (Global Reporting Initiative Sustainability Reporting Standards หรือ GRI Standards) และข้อกำหนดตามแบบรายงาน 56-1 One Report ที่ประกาศโดยคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ความรับผิดชอบของบริษัทฯ

ผู้บริหารของบริษัทฯ มีความรับผิดชอบในการเลือกเกณฑ์การจัดทำเรื่องที่ทำให้ความเชื่อมั่นและนำเสนอเรื่องที่ทำให้ความเชื่อมั่นตามเกณฑ์ที่ระบุไว้อย่างสมเหตุสมผล ความรับผิดชอบของผู้บริหารของบริษัทฯ ยังรวมถึงการดำเนินการให้มีกระบวนการและการดำรงไว้ซึ่งการควบคุมภายใน การบันทึกข้อมูลอย่างเพียงพอและการประมาณการที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำเรื่องที่ทำให้ความเชื่อมั่น เพื่อให้มั่นใจว่าจะปราศจากข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอย่างเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของสำนักงานฯ

สำนักงานฯ มีความรับผิดชอบในการให้ข้อสรุปต่อการนำเสนอเรื่องที่ทำให้ความเชื่อมั่นตามข้อมูลหลักฐานที่สำนักงานฯ ได้รับ

สำนักงานฯ ปฏิบัติงานตามมาตรฐานงานที่ทำให้ความเชื่อมั่นระหว่างประเทศ รหัส 3000 เรื่องงานให้ความเชื่อมั่นนอกเหนือจากการตรวจสอบหรือการสอบทานข้อมูลทางการเงินในอดีต มาตรฐานฉบับนี้กำหนดให้สำนักงานฯ วางแผนและปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างจำกัดว่าเรื่องที่ทำให้ความเชื่อมั่นแสดงตามเกณฑ์การจัดทำเรื่องที่ทำให้ความเชื่อมั่นในสาระสำคัญและจัดทำรายงานการให้ความเชื่อมั่น ลักษณะ ระยะเวลา และขอบเขตขึ้นคอนการปฏิบัติงานขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของสำนักงานฯ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงที่ข้อมูลจะขัดต่อข้อเท็จจริงอย่างเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

สำนักงานฯ เชื่อว่าหลักฐานที่ได้รับเพียงพอและเหมาะสมต่อการใช้เป็นเกณฑ์ในการให้ข้อสรุปเพื่อการให้ความเชื่อมั่นอย่างจำกัด

ความเป็นอิสระและการควบคุมคุณภาพ

สำนักงานฯ รักษาความเป็นอิสระและยืนยันว่าสำนักงานฯ ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำหนดจรรยาบรรณสำหรับผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีระหว่างประเทศ และมีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ตามข้อกำหนดในการปฏิบัติงานการให้ความเชื่อมั่น



สำนักงานฯ ปฏิบัติงานตามมาตรฐานการควบคุมคุณภาพระหว่างประเทศ ฉบับที่ 1 การควบคุมคุณภาพสำหรับสำนักงานที่ให้บริการด้านการตรวจสอบและการสอบทานงบการเงินและงานให้ความเชื่อมั่นอื่นตลอดจน บริการเกี่ยวเนื่อง และจัดให้มีระบบการควบคุมคุณภาพ รวมถึงนโยบายการจัดเก็บเอกสารและกระบวนการในการปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณ มาตรฐานการปฏิบัติงานของผู้ประกอบวิชาชีพ รวมถึงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

สรุปขั้นตอนการปฏิบัติงาน

ขั้นตอนการปฏิบัติงานเพื่อให้ความเชื่อมั่นอย่างจำกัดนั้นมีความแตกต่างทางลักษณะและระยะเวลา รวมถึงมีขอบเขตการปฏิบัติงานที่จำกัดกว่าการปฏิบัติงานเพื่อให้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล ด้วยเหตุนี้ ระดับความเชื่อมั่นที่ได้รับจากงานการให้ความเชื่อมั่นอย่างจำกัดนั้นจึงต่ำกว่างานการให้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลอย่าง เป็นสาระสำคัญ สำนักงานฯ ได้ออกแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ระดับความเชื่อมั่นอย่างจำกัด และได้ นำขั้นตอนดังกล่าวมาใช้เป็นเกณฑ์ในการให้ข้อสรุป โดยขั้นตอนการปฏิบัติงานของสำนักงานฯ จะไม่ได้ให้ หลักฐานทั้งหมดที่จะต้องใช้ในการให้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล

แม้ว่าสำนักงานฯ จะได้พิจารณาถึงประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารในการกำหนดลักษณะ และขอบเขตของขั้นตอนการปฏิบัติงาน แต่การให้ความเชื่อมั่นของสำนักงานฯ ไม่ได้ออกแบบมาเพื่อให้ ความเชื่อมั่นต่อระบบการควบคุมภายใน ขั้นตอนการปฏิบัติงานของสำนักงานฯ ไม่รวมถึงการทดสอบการควบคุมหรือ การปฏิบัติงานเพื่อตรวจสอบการรวมยอดหรือการคำนวณข้อมูลภายในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ

การปฏิบัติงานการให้ความเชื่อมั่นอย่างจำกัดประกอบด้วยการสอบถามบุคคลที่รับผิดชอบในการจัดทำเรื่องที่ให้ ความเชื่อมั่นและข้อมูลที่เกี่ยวข้องเป็นหลัก การวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลและการนำขั้นตอนการปฏิบัติงานที่ เหมาะสมอื่นมาใช้

ขั้นตอนการปฏิบัติงานของสำนักงานฯ รวมถึง

- ▶ สัมภาษณ์บุคลากรเพื่อทำความเข้าใจกระบวนการทางธุรกิจและการรายงาน
- ▶ สัมภาษณ์บุคลากรหลักเพื่อทำความเข้าใจกระบวนการเก็บรวบรวม ตรวจสอบและรายงานเรื่องที่ให้ความ เชื่อมั่นสำหรับรอบระยะเวลาการรายงาน
- ▶ ตรวจสอบว่าเกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณถูกต้องตามกระบวนการที่ระบุไว้ในเกณฑ์การจัดทำเรื่องที่ให้ความ เชื่อมั่น
- ▶ วิเคราะห์เปรียบเทียบเพื่อสนับสนุนความสมเหตุสมผลของข้อมูล
- ▶ ระบุและทดสอบข้อสมมติฐานของการคำนวณ
- ▶ สุ่มตรวจสอบหลักฐานเอกสารประกอบเพื่อตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูล

นอกจากนี้ สำนักงานฯ ยังปฏิบัติตามขั้นตอนการปฏิบัติงานอื่นๆ ที่สำนักงานฯ พิจารณาว่าจำเป็นตามสถานการณ์



เรื่องอื่น

ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับรอบระยะเวลาการรายงานในงวดที่แล้วไม่ได้อยู่ภายใต้ขั้นตอนการให้ความเชื่อมั่นของสำนักงานฯ รายงานฉบับนี้ไม่ได้ครอบคลุมถึงการเปิดเผยหรือการให้คำยืนยันใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับแผนการดำเนินงานในอนาคตและ/หรือ กลยุทธ์ที่เปิดเผยในรายงาน 56-1 One Report

การดูแลและปรับปรุงข้อมูลบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ให้ถูกต้องและเป็นปัจจุบันนั้น ถือเป็นความรับผิดชอบของฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ขั้นตอนการปฏิบัติงานของสำนักงานฯ ไม่ครอบคลุมถึงประเด็นนี้ ดังนั้น สำนักงานฯ จึงไม่รับผิดชอบต่อการเปลี่ยนแปลงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ทำให้ความเชื่อมั่นและการเปิดเผยอื่นที่เกี่ยวข้องตลอดจนการเปลี่ยนแปลงข้อมูลในรายงาน 56-1 One Report หรือรายงานการให้ความเชื่อมั่นอย่างเป็นอิสระของสำนักงานฯ ซึ่งอาจเกิดขึ้นตั้งแต่วันที่มีการนำเสนอรายงานและข้อมูลต่างๆ บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

ข้อจำกัดในการใช้

รายงานการให้ความเชื่อมั่นฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อบริษัทฯ ในการรายงานเรื่องที่ให้ความเชื่อมั่นในรายงาน 56-1 One Report และไม่ได้จัดทำขึ้นเพื่อหรือไม่ควรนำไปใช้โดยบุคคลอื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ เว้นแต่จะมีข้อกำหนดตามกฎหมาย สำนักงานฯ ไม่รับผิดชอบต่อบุคคลอื่นนอกเหนือจากกรรมกรของบริษัทฯ และไม่รับผิดชอบต่อการใช้รายงานเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

วิไลพร อธิวิรุฬห์

หุ้นส่วน

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ

7 มีนาคม 2566



EASTERN STAR REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

898, 5TH FLOOR PLOENCHIT TOWER
PLOENCHIT ROAD, LUMPINI, PATHUMWAN, BANGKOK 10330
TEL : 02 263 1010 FAX : 02 263 1009 / E-MAIL : INFO@ESTARPCL.COM
WWW.ESTARPCL.COM

ANNUAL REPORT 2022

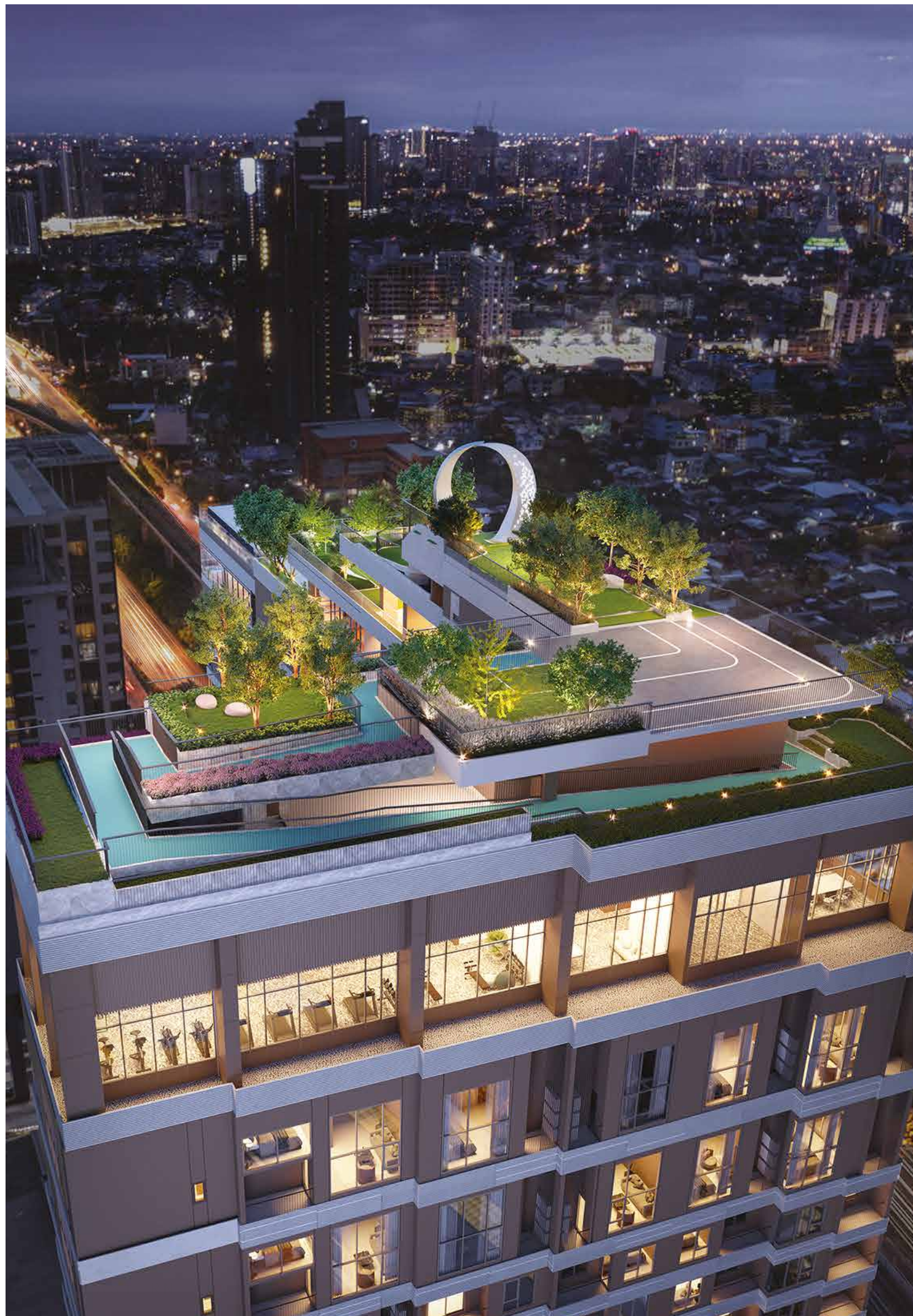
รายงานประจำปี 2565

EASTERN STAR



Table of Contents

	Page
Part 1 Business operations and performance	
1. Policy and business overview	6
2. Risk management	20
3. Driving business for sustainability	32
4. Management's analysis and explanation	53
5. General and other important information	60
Part 2 Corporate governance	
6. Corporate governance policy	62
7. Corporate governance structure and important information about the board, sub-committees, executives, employees and others	81
8. Report on key performance in corporate governance	99
9. Internal control and connected transactions	121
Part 3 Financial statements	125
Part 4 Data authentication	188
Attachments	
Attachment 1 Details of the company directors, executives and controlling persons, and secretary	189
Attachment 2 Details of the company directors and subsidiaries	201
Attachment 3 Details of the Chief Internal Auditor	202
Attachment 4 Details of property appraisal	203
Attachment 5 Policy and guidelines for corporate governance (complete version)	204
Attachment 6 Report of the Audit Committee	236
Attachment 7 Independent Assurance Statement	238



Message from The Chairman

To Shareholders

In 2022, the residential property market recovered from the year 2021 as a result of the continuous economic recovery due to improved exports and the opening of the country. In addition, the government's property stimulus measure and the easing of LTV (Loan to Value) measures continued to be positive factors to the overall property market. Most property developers expanded businesses and launched new projects consistently, especially properties with moderate prices and below, and condominiums with the price range 1 – 2 million Baht. Despite in 2022 the remaining negative factors arising from the impact of Russia – Ukraine conflict resulted in rising inflation, prices of fuel and construction materials as well as interest rates, the property market in 2022 has been regarded as recovering almost back to the level before the COVID-19 pandemic and it is expected that in 2023 the market will be expanding following the economic recovery by virtue of vigorous tourism and related business sectors after the full opening of the country. However, there remains negative factors that cannot be neglected, such as the high level of inflation, the rising trend of the interest rate, rising prices of construction materials as well as new factors arising from the fact that the government does not ease up the LTV measures.

In 2022, the Company postponed the launch of project sale and construction in Bangkok in order to wait and assess the property market situation for confidence. Up until towards the end of the year 2022, the situation improved, the property market trend started to pick up, the Company then began to open projects for sale and construction consistently until the beginning of the year 2023. Such projects include 3 new condominium projects in Bangkok and 2 new housing developments in Amphoe Ban Chang, Rayong Province. The condominium projects are expected to complete and transfer ownership to customers, thus raising revenue for the Company by the year 2024 – 2025. For the Company's housing development projects on Phattanakan 20 Road and in Amphoe Ban Chang, Rayong Province, their sales and transfer of ownership to customers continue to generate revenue to the Company continuously. In 2022, the Company recognized the revenue from sale and transfer of ownership of the 3 condominium projects in Bangkok as well as the 4 housing development projects on Phattanakan 20 Road and in Amphoe Ban Chang, Rayong Province, that resulted in the profitable performance of the Company in 2022, despite the relatively small amount but overall, it was regarded as another year of good performance.

During the economic difficulties from high cost of living due to inflation, the Company had a policy to help employees by temporarily mitigating living expenses during the second half of the year 2022. This was to create good morale and encourage employees to willingly join forces in completing the house/condominium construction and delivering to customers quickly so that revenue was brought into the Company contributing to the good performance for the Company for another year. In addition, the Company still places importance to personnel development, thus providing an opportunity for every employee to develop their skills, knowledge and capability through various training courses on a regular basis so as to ensure employees be able to respond to fast changes of technologies and innovations as well as be prepared for the Company's business expansion in the future.

The Company also continues to put effort on good governance by managing its business in an efficient and transparent manner while taking into account all stakeholders. It strives to maintain standards and develop a better system to enhance corporate governance every year. The Company not only seeks for business profits but also takes into consideration a return to the society. Over the past several years, the Company have provided support to missions of UNICEF that aim towards inequality reduction and opportunity creation for children across the world.

Finally, I, on behalf of the Board of Directors, would like to gratefully thank shareholders, customers and clients for their continued support and placing their trust with the Company all along. I also thank executives as well as all employees whose dedications in performing their duties at full capacity throughout the year 2022 have contributed to another consecutive year of the Company's successful performance.



(Mr. Anand Panyarachun)

Chairman of the Board of Directors

Date: 18 March 2023

BOARD OF DIRECTOR



Mr. Anand Panyarachun
Chairman and Independent
Director



Mr. Pongpinit Tejagupta
Vice Chairman and Chairman of
Executive Committee



Mrs. Sunantha Tiasuwan
Independent Director, Chairman of
Audit Committee and Nomination
and Remuneration Director



Mr. Jessada Promjart
Independent Director, Chairman of
Nomination and Remuneration
Committee and Audit Director



Mrs. Wanna Thamsirisup
Independent Director, Audit
Director and Nomination and
Remuneration Director



Mr. Chatchawin Charoen-Rajapark
Director



Mr. Tinnawat Mahatharadol
Executive Director



Mr. Titiwut Soukpornchaikul
Executive Director



Mr. Nuttawit Boonyawat
Executive Director



Mr. Paiboon Wongjongjaiarn
Director



Mr. Torsak Lertsrisakulrat
Managing Director

1. Structure and operations of the Group

1.1 Policy and business overview

Vision

The company will act as the initiator of a unique lifestyle who pays attention to every customer's needs while still creating a pleasant environment at the same time.

Missions

1. Meet the needs that exceed the expectations of customers.
2. Pay attention to customers and adhere to corporate values.
3. Continuously develop personnel, processes and work systems to increase their potential.
4. Pay attention to the development of the community environment in the area where the projects are located.
5. Operate the business under the principles of good governance that takes into account all stakeholders.

Corporate values

- Teamwork
- Service mind and attention to detail
- Trust and transparency
- Adaptation and creativity
- Commitment to success

Business goals and strategies

Expanding core business by offering more variety of products in potential locations, development of new business models, and reinforcing the strength of real estate business for sale or rent and the businesses of subsidiaries such as golf courses and other businesses to achieve the highest business efficiency.

The Company also continues to focus on improving the quality of products and services and presenting new innovations for warm living to maximize customer confidence and satisfaction, promote the Eastern Star brand to be widely recognized and trusted, and build a strong foundation within the organization in terms of recruiting and development processes for stable and sustainable growth.

Measuring success of strategies

In order for the operation to be successful in accordance with the goals and strategies, the Company has set the key performance indicators at the organization level and transfer them to departments in charge. The main indicators are as follows:

- Financial indicators: It is a measure of sales, income and profit
- Service indicators: This includes services during the period of visiting the project and giving project information, services during home/condominium unit inspection, satisfaction with product quality, services during the transfer of ownership, home/condominium unit repair services after the transfer of ownership, and customer satisfaction after moving in.

- Process indicators: These indicators measure the efficiency of the operation based on the success of the project development plan compared to the specified plan, the length of time that the customer takes to inspect the home, developments in various work systems within the company each year, which will have success indicators of each project.
- Personnel indicators: They are measured by the duration and quality of the recruitment process, training according to plan, implementing activities to build employee relations, and employee turnover rates

In this regard, in giving weight to each indicator, it depends on the importance of the indicators at each level of the organization. At the overall level of the organization, during the past few years, the real estate sector has faced a crisis from the Covid-19 pandemic coupled with the country's economic problems, which affect purchasing power. Therefore, the Company has to focus on financial indicators, especially sales, revenue, and profits to ensure the liquidity of the business. However, in the operation of each department, other operational indicators still need to be focused on and measured. If the result is lower than the target, the data will be analyzed to find the cause and develop guidelines for improvement by the responsible department, and the work plan must be reviewed every quarter.

Major changes and developments

Eastern Star Real Estate Public Company Limited was established by Starblock Group, Saha-Union Group and other groups of shareholders to invest in the land development business in the Eastern Seaboard area in Ban Chang District, Rayong Province. Eastern Star Resort Co., Ltd. was also established to mainly operate the golf course business.

On 1 February 2017, the whole business was transferred to the Company (By accepting transfer of all assets and liabilities) from Seastar Properties Company Limited, a subsidiary of the Company in which the Company held approximately 99.13 percent of the registered capital.

1.2 Nature of business

1.2.1 Revenue structure of the Company and its subsidiaries (2020-2022)

Product line	Operated by	Percentage of shareholding	2022		2021		2020	
			Revenue (Million baht)	Percent	Revenue (Million baht)	Percent	Revenue (Million baht)	Percent
Revenue from real estate development business for sale	ESTAR		1,706.48	93.74	1,182.47	89.15	2,562.15	95.61
Revenue from rental business	ESTAR		37.23	2.05	38.90	2.93	40.56	1.51
Revenue from golf course business	ESR	81.30	52.96	2.91	32.25	2.43	43.41	1.62
Other revenues	ESTAR/ ESR		23.74	1.31	72.76	5.49	33.79	1.26
Total			1,820.41	100.00	1,326.38	100.00	2,679.91	100.00

ESTAR = Eastern Star Real Estate Public Company Limited

ESR = Eastern Star Resort Company Limited

1.2.2 Product Information

Eastern Star Real Estate Public Company Limited and its Subsidiaries operate the business of developing real estate for sale, developing real estate for rent and golf course, with the main revenues from the development of real estate for sale. Before 2004, the Company focused on real estate business in Ban Chang District, Rayong Province to support the development of the Eastern Seaboard area as Ban Chang District, Rayong Province was seen as a potential location because it is only 10 kilometers east of Map Ta Phut Industrial Estate and only 5 kilometers west of U-Tapao Airport. From 2004 onwards, the Company has seen an opportunity to develop real estate business in Bangkok and its vicinity therefore it has expanded the development of projects in those areas. At the same time, the Company has continued to develop projects in Ban Chang District, Rayong Province. The nature of business operations of the Company and its subsidiaries can be divided into 3 types as follows:

1) Real estate development for sale

The Company's main business structure divides property development for sale by development area, i.e. projects in Bangkok and its vicinities and projects in Rayong. The details are as follows.

Projects in Bangkok and its vicinities

To expand the development of projects in Bangkok and its vicinities, the Company has developed projects under the name of the Star Estate for high-end customers, including high-rise condominiums, namely the Star Estate @ Narathiwas and the Star Estate @ Rama 3 and a detached-house project called the Star Estate @ Pattanakarn 69 in the price ranging from 10-40 million baht. Subsequently, the Company has developed condominium projects in various potential locations with the focus on high-rise condominiums, such as Breeze Project, Vantage Project, Star View Project, Nara 9 Project and Amber Project. Every project is unique in the design of the building, living area inside the condominium unit, and common areas that provide a higher level of amenities than competitors in the comparable market.

Since 2018, the Company has expanded its product range by developing an 8-storey condominium project under the name Quintara and continues to focus on designing projects that stand out from the competitors and provides common areas and facilities that are superior to competitors in the same level. The Company's focus is on the upper middle-end customers, which are the main customers of the Company by launching Quintara Tree House Sukhumvit 42, an 8-storey condominium project and the Company's first project in a prime location in the Sukhumvit area, which has received very good feedback from customers.

In 2019, the Company continued its policy of expanding projects to more new areas. During the first quarter, the Company launched the Estara Haven Pattanakarn 20 project as a low-rise project consisting of twin houses and townhomes in the price ranging from 8-14 million baht and in the second quarter, the Company launched Quintara Arte Sukhumvit 52, a low rise condominium of 154 units. Both projects remain unique in terms of building design. The Company also pays attention to the use of common areas to meet the needs of customers, resulting in great attention from customers and high sales.

In 2020, the Company launched two projects under the Quintara brand, namely Quintara Kynette Ratchada 12 and Quintara Phume Sukhumvit 39 at the beginning of the year, both of which are low rise condominiums. The design of the

buildings are also unique and focus on living functions and common areas to meet the lifestyle of customers by taking into account the New Normal lifestyle in the era of Covid-19. As a result, touchless functionality has been applied to the project, for example, the use of Face Scan for entering the building to reduce exposure and the ability for customers to adjust the area for Work From Home to meet the needs of working from home. So far, the project has received a lot of feedback and attention from customers amid the current of the Covid-19 pandemic.

Amid the COVID-19 pandemic crisis, which has greatly affected the business and the launch of new projects, the Quintara Phume Sukhumvit 39 project, which is a low rise condominium of 323 units, has received very good feedback with continuous sales. So far, more than 80 percent of the project has been sold. However, the Quintara Kynette Ratchada 12 project, which is a low rise condominium of 310 units, has a relatively slow response due to the market slowdown. This was partly due to a decrease in the number of foreigners, causing the Company to review other condominium projects in the development plan. Some have delayed the opening of the sales, including the Quintara Kynette Ratchada 12 project and the actions will be reviewed to suit the situation. The Company has continued to focus on the sales and delivery of low-rise projects such as Estara Haven Pattanakarn 20 or building the foundation of low-rise projects to continuously expand the project base in the future.

In 2021, the Company continued to study new land plots to support future projects which include land for low-rise projects and for hi-rise and low-rise condominiums, and studied new technologies to be used for future projects to support lifestyles that have changed from the COVID-19 pandemic situation, which is still critical.

In 2022, the Company also continued to study new plots of land in order to support the continued growth of future projects. In May, the construction of the Quintara Phume Sukhumvit 39 project was completed, and the transfer of ownership begun. In August, the Company launched a new series of condominium projects under the brand Quintara, with the name “My” in 3 locations: Ratchada-Huai Khwang, Phrom Phong and Pho Nimit, which are condominium projects in the heart of the city particularly developed for Gen Y customers. The design meets the needs of urban living and the space is used wisely, creating a contactless living experience where the common property is not so crowded. Also, the concept of Work From Anywhere is promoted to support every lifestyle at a cost-effective price. As a result, it has attracted a lot of customers and led to continuous sales. In December, every unit of the Quintara Treehouse Sukhumvit 42 project was sold out and the ownership was completely transferred.

Projects in Rayong

Eastern Star Real Estate Public Company Limited started to develop real estate in Ban Chang District, Rayong Province since 1989 to support the development of the former Eastern Seaboard area and has continued until now as the Eastern Economic Corridor (EEC) project, which is a large investment to elevate the development of the country to the Thailand 4.0 era. The main infrastructure projects under the public-private partnership (PPP) are as follows:

- High-speed train project connecting 3 airports to facilitate convenient and quick travel and transportation between provinces in the Eastern Economic Corridor, including other provinces or regions
- U-Tapao Airport Development Project and Eastern Aviation City to elevate U-Tapao Airport as a hub for the tourism industry and logistics & aviation, as well as being the center of “Eastern Aviation Metropolis” that will cover the development

of an urban area of about 30 km surrounding the airport (Pattaya to Rayong) and drive Thailand to become an aviation hub and economic gateway of Asia.

- Map Ta Phut Industrial Port Project to increase the capability and capacity of natural gas and liquid products transportation for the petrochemical industry to maintain national energy security

- Laem Chabang Port Project to serve as a hub port of the Indochina region and an important gateway port of the Mekong region, and be ready to become a world-class port

The above development will create more prosperity for Thailand and result in a better way of life, a better quality of life, and an increased level of income to be close to that of Bangkok with better living conditions, better cities to live in, and more jobs available in the area. In addition, it promotes the potential of Rayong province in expanding the development of real estate projects continuously especially in Ban Chang district which is an important area in the Eastern Economic Corridor development project due to the good location of U-Tapao Airport.

The Company has laid the foundation for advantageous land area for real estate project development, including

1. Eastern Star Park, which is adjacent to the U-Tapao Airport area and is the location of the Eastern Star Country Club and Resort golf course, where the Company is still accumulating land to develop more projects continuously

2. Eastern Star Foresto, which is located on Buraphapat Road, near Map Ta Phut Industrial Estate, where several sub-projects have been developed to satisfy consumers of all income levels.

In addition, from the potential of the Eastern Economic Corridor development project, the Company is looking for opportunities to expand project development to other land zones in Rayong or nearby provinces in the future.

At present, the Company keeps developing more projects continuously to cover target groups at all income levels taking into account the needs of customers as the priority to make a decision on project location, design based on the context of the location and the lifestyle of the residents, with a combination of modern living innovations to extend the meaning of urban living.

In 2022, the Company has developed the latest project, Thera Prima Buraphapat-Sukhumvit, in the Eastern Star Foresto area, which are houses in the price range of 2.5-3 million baht, targeting the middle-low class customers, with the location next to Buraphapat Road, connecting 2 main routes, so residents can enter-exit from both Sukhumvit Road and Buraphapat Road. It is a twin house project with 196 units, with a total project value of 551 million baht.

The Breeze at Eastern Star Foresto Buraphapat - Sukhumvit project consists of 118 detached houses and twin houses on an area of over 23 rai, with a project value of 400 million baht, targeting the middle class customers. Currently, it has achieved 92% sales and expects to be able to deliver all houses within the second quarter of 2023

Grand Velana Project U-Tapao-Ban Chang is located in the area of Eastern Star Park, surrounded by shady atmosphere with a golf course on quality society. The target group is high-end customers. It consists of 81 detached houses with a total project value of 639 million baht.

The Velana Amoda U-Tapao-Ban Chang project on the Eastern Star Park area consists of 104 detached houses, targeting upper-middle class customers. The total project value is 556 million baht and it has received good attention and response continuously from customers.

The Company has continuously developed real estate projects for sale for all price levels and target groups to support the expansion of the real estate market and meet the growing demand. This has promoted its status as a leading real estate

developer in Rayong province continuously. There are also business developments for rent under the Sea Star project, divided into houses, apartments for rent and hotels. It consists of 8 buildings, divided into 114 rooms for rent and 33 detached houses for rent.

The Sea Star project has a strong point in terms of location which is located in the area of Eastern Star Park. It is a shady large green area with full facilities. In order to enhance those strengths, since 2019, the Company has developed and improved various environments whether it is a 4.2-kilometer walk around the golf course, a jogging track and a bicycle lane for exercise for health-conscious people as well as developing a security system, surrounding landscape, and beautiful and safe entrances.

The Company has developed a new fitness center and swimming pool under the name of the Sphere, which is considered a large sports club to support customers in the Ban Chang-Map Ta Phut neighborhood, including customers from the Sea Star project and residents of various projects of the Company.

In addition, the Company has registered the lease of the building and parking space on Sukhumvit Road to Ek-Chai Distribution System Co., Ltd. to open a Tesco Lotus department store, Ban Chang branch for 25 years from August 2007 onwards.

Moreover, the Company is operating a golf course business under the name of Eastern Star Country Club and Resort by Eastern Star Resort Co., Ltd., a subsidiary located in Ban Chang District, Rayong Province. It is an international standard golf course with 18 holes designed by Mr. Robert Trent Jones, Jr. along with the club building and dining room. In 2018, there was a major renovation of the club building to be more attractive and modern, ready for running golf tournaments. In addition, golf cart driveway has been renovated, and the number of golf carts has been increased to facilitate and attract both Thai and foreign customers to use more services.

Marketing and competition

Marketing of key products and services

The Company has put in place various policies and strategies to promote sales as follows:

Location strategy: The Company has attached great importance to choosing a project location for project development as it is the most important factor. The Company studies and selects the location that has real housing needs, meet the needs of the target customers in terms of transportation, access to utilities, and facilities surrounding the project to provide residents with comfort and a variety of travel options, respond to the housing needs in each location based on the former residence or workplace and the status of the target customers in the location. In addition, the Company has studied the urbanization and population in order to plan to support the long-term business operations.

Target customers: The Company's main target customers are middle- to high-income groups who seek convenience in commuting to work and look for a place to live that connects to the transportation system easily, whether it is a main road, expressway, electric train or public transportation. This includes a location near convenient facilities such as shopping malls, hospitals, educational institutions, office buildings or important places.

Product and design strategy: The Company has attached great importance to design in terms of image, utility, safety, and durability. It has invested a lot of time to study and develop these features. The common areas, in particular, are the hallmarks of every project with a unique design that takes into account airflow or natural light to reduce energy, save electricity costs and reduce global warming. In addition, innovations are also used to help create living comfort in accordance with consumer behavior to keep up with the current world and a variety of needs of consumer groups in each price level or each brand. The Company has therefore paid attention to research on the behavior of each group of consumers on an ongoing basis, including customers who live in the Company's project, customers who visit the project, and general customers who are looking for housing in a proactive manner. The customer needs will then be used for improvement of products and services to create satisfaction for consumers in various fields, including touchless and distancing design, developing the common property to be diverse, serve many groups, and not crowded, to prevent the risk of COVID-19. Moreover, all the space is used in a cost-effective manner with flexibility to adjust the living style based on the preference of each customer.

Marketing and distribution: The Company focuses more on online marketing and combines it with the original basic media. Information technology systems have also been adopted to help collect and analyze customer data and electronic communication channels have been used more to increase communication efficiency and cost-effective budget by using a variety of online tools such as Google or social media like Facebook, Instagram, web banners, blog reviews. Eastern Star Pocket Sales Gallery has been established as another online sales channel, where people will register to become the Company's customers, and every salesperson can access customer data from personal computers and company networks at any time. In addition, the Company also has an e-brochure system that sends various information to customers who have an e-mail address, or via Line Application for convenience and reducing the cost of reaching the group of customers of the Company. At the same time, the Company has a policy and work plan for continuous and consistent development of sales personnel in order to be able to offer products and create satisfaction for customers. For communication channels, it combines both offline and online media so that each media can cover all target groups and create wider awareness and an understanding of the content to maximize cost-effectiveness of the communication budget and to expand communication channels through public relations. In the past year, the Company has organized promotional activities as a corporate campaign, such as promotions for the year of the Tiger, summer promotions, and 8.8 promotions for consumers. There are projects from Bangkok and Rayong that have participated in the campaign. Also, star agents have been established to help sell / rent a complete range of services that are growing continuously.

Selling price setting: The Company has set the product price according to the type of product grade and the cost of production and the purchasing power of the target customers to be appropriate and competitive. The price may be adjusted according to the location of the selling units within the project to reflect the appropriate value. The appropriateness of the price is always reviewed and there is a sales support program to handle the changing of the market.

Important services: In the past year, the Company has increased communication channels with customers, for example, establishing a central telephone contact channel for asking information on projects and services of every project in the Company as well as giving advice on how to help or solve housing problems. There is a Star Agent service that provides services on consignment and rental, making it easier for customers to buy, sell, and rent. This year, residents and general customers are

entitled to receive privileges via App Star Family in order to build good relationships with existing customers and increase access to new customers, including Chat Bot and Pocket Sale Gallery services.

Product quality: The Company has placed importance on the standard of construction of houses, condominiums and public utilities within the project. The Company has a policy that clearly states that all housing units to be delivered to customers must pass the QC PASS quality inspection process according to the criteria set by the Company first. This reflects customer care in delivering good things to build trust among customers with warm and friendly services to provide housing that can meet the needs of customers and consumers to have a better quality of life and well-being.

In addition to the quality of housing construction, the Company has also attached great importance to the implementation of project, starting from project planning, selection of durable materials for various utilities within the project, facilities that correspond to living, to most safety issues, including taking care of and maintaining the project condition to be a livable community. The Company has laid the foundation for project management, care and maintenance of public utilities in good condition before handing over to the housing juristic person in the project for further management.

Competition conditions

The overview of the real estate market in 2022 saw a significant increase in the launch of new projects in Bangkok and its vicinity compared to the same period of 2021, with an increase in both low-rise housing projects and condominium projects. From the positive factors in early 2022 when the situation of the COVID-19 pandemic began to subside and inventories in the market began to decrease due to price competition in the past 1-2 years, real estate developers accelerated the launch of new projects to increase products and sales opportunities in the market. From comparison of the products, it was found that detached house projects continued to grow according to the needs of the real demand group especially the price group from 5 million baht and above that has a relatively good sales rate. This is a result of the changing needs and behaviors of consumers after COVID-19, resulting in homebuyers demanding more living space. Twin houses were increasingly popular among customers with moderate purchasing power due to value for money, functions and usable space in the house. Meanwhile, townhouse projects began to recover as they were popular among buyers who wanted to live in low-rise housing but could not afford detached houses or twin houses. Projects in the middle and outer Bangkok areas that were not so expensive and not far from the BTS line or the expressway were very popular. As for condominium projects, they began to recover more from the previous year. In 2022, there were a lot of new condominium projects launched, especially in the first and second quarters. Condominiums with the value of no more than 2 million baht were launched the most and had the highest number of units sold because it was at a price level that met most purchasing power. Meanwhile, condominiums in the high-priced group starting at 10 million baht and above were launched less as it was affected by a decreased demand of foreigners, especially Chinese people who had not yet returned after the spread of COVID-19. However, in 2022, the real estate market continued to face challenging negative factors -- from the Russian-Ukrainian war that affected the buying atmosphere and the cost of energy which led to an increase in the price of construction materials; high level of household debt that affected credit policies of financial institutions; the upward trend in interest rates affecting purchasing power of home buyers.

In 2023, we still have to watch out for various negative factors that has continued since 2022. This includes additional negative factors from not renewing the LTV waiver measures in 2023 and government measures to stimulate real estate that

reduce property transfer fees and reduce real estate mortgage registration fees. As a result, the buyers have to pay more expenses in transferring ownership. Both of these factors are likely to affect sales and ownership transfers in 2023, causing operators to be cautious when launching new projects. That is, they must be confident that the products meet the needs of buyers in terms of locations and they need to have efficient cost management. However, in 2023, it is expected that there will still be positive factors in terms of economic conditions that begin to recover from tourism, and the demand from foreigners is likely to increase after the opening of the country.

Procurement of products and services

Procurement of products

In the development of each real estate project, the Company will start from finding suitable potential land. to be used to define the project format, design projects and products, and set prices to recruit contractors and materials that correspond to the type and grade of the products. After that, it will be the process of supervising the construction in terms of quality, cost and time according to the specified plan until the inspection before delivery to the customer. The details of each main step are as follows.

1. Land purchase

The Company has a policy to develop real estate projects in Bangkok and its vicinities and at Ban Chang District, Rayong Province, on the Company's existing land and new ones in a location where the Company sees potential and is suitable for the Company's business policy. What we take into account includes location, transportation, land use according to city planning law and related ordinances, physical and environmental characteristics of the land and surrounding areas, and the economic growth trend of such land in the future, etc. This will be used to assess the demand, supply, type of projects and products to be developed on that plot of land, estimate detailed and accurate project costs before making decisions to develop projects by analyzing the feasibility of marketing, such as customer groups and competitive conditions to determine the style of the house and condominium units to match the market demand and analyze financial and investment feasibility before proceeding with the purchase of land.

2. Recruiting designers

The Company will select designers with experience and reputation and have a proven track record in the market to work together with a team within the Company in order to come up with a project style that is outstanding in the design of buildings, common areas and the living space in the rooms,, which is different and superior to competitors in the same price range as can be seen from past work. The Company has set the criteria for the process of selecting designers in many dimensions, such as past experience, competence of existing personnel, etc.

Recruitment of contractors and construction supervision

In project development, the Company will hire external contractors to carry out the construction through a construction contract. In the case of condominium project contractors, they will be responsible for construction planning and procurement of construction materials and labor. The construction cost includes material and labor costs for each project, which differs according to the customer group and the project price. This process is controlled through an experienced construction

management company to ensure that the products can be delivered with high quality and within the budget and time frame planned. Meanwhile, the low-rise project contractor is responsible for some construction, labor and materials. The Company will purchase some main materials and supervise the construction process by a team of experts within the Company itself for flexibility in management and in accordance with the volume and complexity of each type of work. At present, the Company has expanded the number of projects and developed the process of hiring contractors to be more efficient. Therefore, the Company has adopted the concept of building alliances with contractors by jointly developing projects in the form specified by the Company under the agreed price framework. The said contractor must be a contractor with high potential, be reliable in the market for a long time and be ready to support the continuous expansion of the Company's projects in the future. In terms of construction methods, the Company is aware of the current labor shortage problem which is likely to increase in the future. Therefore, the Company has conducted studies and applied new construction technologies such as prefabricated walls and other prefabricated materials to both low-rise and high-rise projects. This will help achieve quality control and shorten the construction time to meet the needs of customers in a timely manner.

In hiring consideration, the Company will invite contractors who are reputable in construction with experience, workmanship, quality, technology and reliable personnel to make a construction bid with the Company. The Company will require at least 3 contractors to bid per project. It will be a closed bid and the Company will have a procurement committee to determine the scope of work and construction contractor qualifications, receive and open bidding envelopes, and negotiate prices to obtain the most suitable contractor, price, and condition.

Seasonal Effects on Business Operations

The Company's operation is non-seasonal. However, during the rainy season, the construction of the project may cause some obstacles in the work. The management has taken this factor into account. Therefore, the rainy season does not have a significant impact on the Company's construction projects.

2. Raw materials and raw material suppliers

As for the condominium projects, the Company will use the contract method. The main contractor will be responsible for the supply of materials, labor and construction in accordance with the specified plans and budget. However, in the case of a low-rise project, the Company will contract only some construction, labor and some materials. The Company will purchase the main materials that are specified for the purpose of quality control to be the same standard in every project and to control the cost as bulk purchases of materials in multiple projects will give the Company more bargaining power with manufacturers.

Environmental impact

For the development of a condominium project and requesting permission to allocate land, the Company must comply with the law and the rules of the organization related to condominiums and land allocation, including rules and regulations of the Office of Natural Resources and Environmental Policy and Planning, which takes into account the environmental impact of that project. In the past, the Company has never had any legal disputes in any regard to the environment. All condominium projects in Bangkok have been approved by the Office of Natural Resources and Environmental Policy and Planning. Regarding

the report of the environmental impact of the project, the Company has attached great importance to the implementation of preventive and corrective measures to issues that may have an impact on the environment as stipulated by various government agencies in all respects, supervised contractors hired by the Company to strictly comply with the environmental impact prevention requirements and reported the results in accordance with the established regulations on an ongoing basis.

Assets used in business operations

Company and its subsidiaries have assets used for business, which consist of real estate development projects for sale, land and buildings for rent and service, land awaiting development and golf course as of 31 December 2022 with the details as follows:

No.	Project name and location	Proprietary nature	Land area (rai-ngan-wah)	appraisal price (million baht)	Book value As of 31 Dec. 22 (million baht)	Obligations with financial institutions (mortgage limit) (million baht)
Projects in Bangkok						
1	Housing project Estara Haven Pattanakarn 20	Company owned	21-0-21	N/A	301.45	No encumbrance
2	Condominium at Quintara Arte Sukhumvit 52	Company owned	1-1-4	N/A	37.63	No encumbrance
3	Condominium at Quintara Phum Sukhumvit 39	Company owned	2-2-0	N/A	500.47	650.00
4	Condominium project, Quintara My Gen Ratchada-Huay Kwang	Company owned	2-1-86.70	N/A	407.90	563.00
5	Condominium project Quintara My Den Pho Nimit	Company owned	2-2-80	N/A	519.46	1,240.00
6	Condominium project Quintara My Zen Phrom Phong	Company owned	2-0-0	N/A	284.87	439.00
7	Townhouse building for rent (Pattanakarn 20)	Company owned	0-0-61	8.10	2.02	No encumbrance
8	Vacant Land (Bangkok-Nonthaburi)	Company owned	7-3-50	819.00	635.56	500.00
9	Yen Akard Land (Chong Nonsi)	Company owned	3-2-14	537.32	537.32	909.00
Projects in Rayong						
10	Breeze at Eastern Star Foresto (Ban Chang-Phla) Housing Project	Company owned	22-3-63.10	N/A	42.58	No encumbrance
11	Breeze Chalet Buraphapat – Sukhumvit (Ban Chang – Phla) Housing Project	Company owned	27-0-37.20	N/A	93.78	No encumbrance
12	Thera Prima Burapapat-Sukhumvit project. (Ban Chang-Phla) Housing Project	Company owned	27-0-66.30	N/A	153.81	305.00
13	Grand Velana (Ban Chang-Phla) Housing Project	Company owned	47-0-79	N/A	114.38	392.00
14	Velana Amoda U-Tapao-Ban Chang Housing Project	Company owned	27-1-55.80	N/A	120.73	300.00
15	Sea Star (Ban Chang-Phla) Project	Company owned	30-2-29.30	305.94	303.13	300.00
16	The Sphere Sport Club (Ban Chang-Phla) Project	Company owned	28-2-60.30	N/A	126.10	No encumbrance
17	Foresto Mall (Ban Chang-Phla) Project	Company owned	5-1-51	34.95	32.27	No encumbrance
18	Shopping center land for rent (Ban Chang-Phla)	Company owned	7-0-96.20	92.12	3.57	No encumbrance
19	Map Kha land for rent (Ban Chang-Phla)	Company owned	602-2-78.20	542.43	494.96	No encumbrance
20	Noen Kraprok land for rent (Ban Chang-Phla)	Company owned	49-3-25.90	317.30	81.57	100.00
21	Country Home Project (Ban Chang-Phla) vacant land	Company owned	229-3-32.90	677.40	303.67	250.00
22	Chang Thong (Ban Chang-Phla) vacant land	Company owned	88-3-72	177.90	172.11	112.00
23	Hu Krachong (Ban Chang-Phla) vacant land	Company owned	37-1-85	134.87	51.70	No encumbrance
24	Star Town Center Project (Ban Chang-Phla) vacant land	Company owned	6-3-45.60	102.96	71.56	No encumbrance
25	Marina (Ban Chang-Phla) vacant land	Company owned	10-1-9.20	102.73	7.32	210.00
26	Sukhumvit Road (Ban Chang-Phla) vacant land	Owned by Eastern Star-Li Sun- Co., Ltd.	105-2-30.70	348.54	158.47	No encumbrance

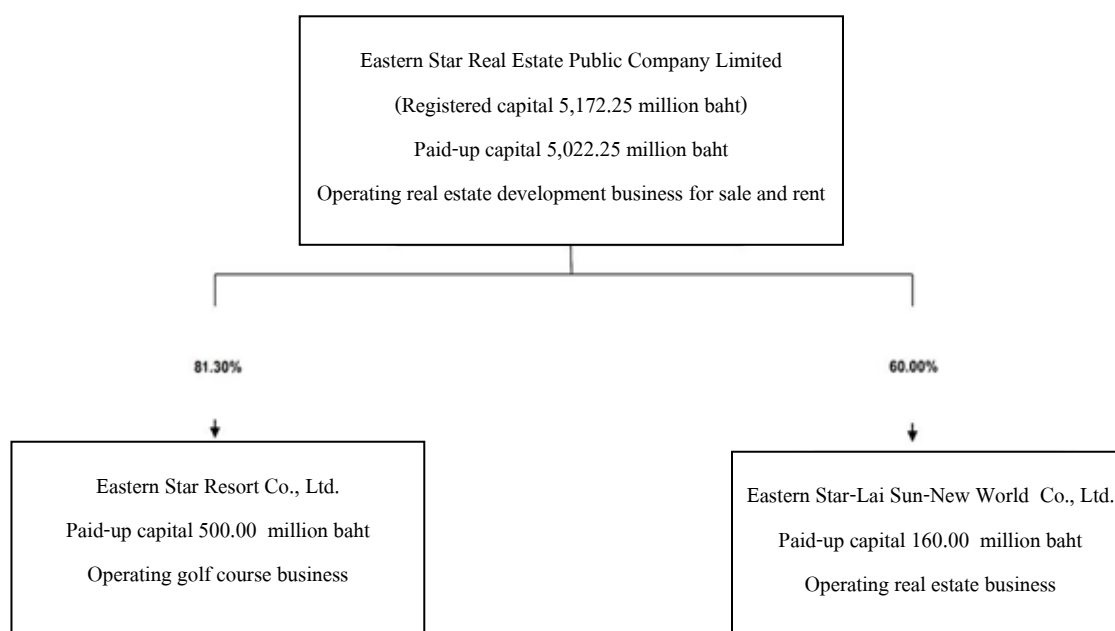
27	Eastern Star Country Club and Resort Golf Course, club building, and other buildings	Owned by Easter Star Resort Co., Ltd.	410-3-5	756.17	260.94	No encumbrance
----	--	---------------------------------------	---------	--------	--------	----------------

1.3 Company group shareholding structure

Eastern Star Real Estate Public Company Limited and its subsidiaries operates real estate development business for sale, develops real estate for rent and golf course business. The operations of the companies in the group are divided as follows:

1. Eastern Star Real Estate Public Company Limited operates real estate development business for sale and for rent in Bangkok and surrounding areas and Rayong Province.
2. Eastern Star Resort Company Limited operates a golf course in Ban Chang District, Rayong Province.

Diagram showing group shareholding structure as of 31 December 2022



Remarks

*1. Eastern Star-Lai Sun-New World Co., Ltd. has not operated a commercial business.

Relationship between the business group and major shareholders

The Company and its subsidiaries, by the nature of its core business, does not have to rely on and/or compete with other businesses in the business group of major shareholders.

1.4 Amount of registered and paid-up capital

Ordinary shares

As of 31 December 2022, the Company had registered capital of 5,172,246,185.00 baht, which consisted of 5,172,246,185 ordinary shares with the par value of 1.00 baht per share and had a paid-up registered capital of 5,022,246,185.00 baht, which consisted of 5,022,246,185 ordinary shares with the par value of 1.00 baht per share.

Shareholders

The Company had a list of the top 10 shareholders (as of 16 March 2022) as follows:

No.	Shareholder name	Number of shares	Percent of the whole shares
1.	Bangkok Broadcasting & T.V. Co., Ltd.	2,192,260,984	43.65
2.	BBTV Equity Company Limited	554,009,100	11.03
3.	Sunrise Equity Company Limited	279,212,609	5.56
4.	Mr. Krit Rattanak	131,058,500	2.61
5.	Mr. Tawee Hankraiwilai	68,500,000	1.36
6.	Thai NVDR Company Limited	50,734,521	1.01
7.	Cyber Ventures Company Limited	42,923,612	0.86
8.	Mr. Tanon Kittimethee	32,255,200	0.64
9.	Star Block Group Public Company Limited	32,000,000	0.64
10.	Mr. Somsak Teerapattanakul	29,014,800	0.58
	Total	<u>3,11,969,326</u>	<u>67.94</u>

1.5 Issuance of other securities

In 2022, the Company did not issue any other securities.

1.6 Dividend Policy

The Company and its subsidiaries do not pay dividends if the consolidated financial statements of the Company and the subsidiary's financial statements still have retained losses or if dividends are paid, retained earnings will be accumulated losses. However, if the Company and its subsidiaries will pay dividends, they must allocate part of the annual net profit as a reserve fund of not less than 5 percent of the annual net profit deducted with the accumulated loss brought forward (if any) until this reserve is not less than 10% of the registered capital.

In addition, the Company has a policy to pay dividends of not less than 50 percent of the net profit of the separate financial statements after deducting the legal reserve. In the dividend payment, various factors must be brought for consideration such as financial status, liquidity, business expansion and other factors involved in the management of the Company

Dividend payment information for the past 3 years

Date determining persons entitled to dividends	Date of dividend payment	Type of dividend	Dividend per share (Baht/share)	Rate of dividend payment/profit (%)	Turnover Cycle	Source of dividend
-	-	-	-	-	1 Jan 19 – 31 Dec 19	-
10 May 2021	26 May 2021	Interim dividend	0.01	0.82	1 Jan 20 – 31 Dec 20	Net profit
-	-	-	-	-	1 Jan 21 – 31 Dec 21	-

Note : In 2020, there was no dividend payment for the year 2019 operating results due to the company's necessity to maintain cash flow to support various situations that may arise from the COVID-19 epidemic.

In 2022, there was no dividend payment for the 2021 operating results because the company needed to maintain cash flow for future investments in new projects.

2. Risk Management

2.1 Policy and risk management plan

The Company has placed great importance on good corporate governance with integrated risk management system that connects strategies, Company goals and objectives to reduce the chance and impact from risks that will result in the operation that is not in accordance with the vision, policies, and objectives of the Company. Also, it needs to have a plan to manage risks or deal with risks that may occur in the future and to serve as a guideline for monitoring, auditing, and evaluating the performance of internal departments of the Company. Risk management is therefore an important tool that helps managers ensure that risks are dealt with appropriately and in a timely manner, including helping them in their management and decision-making in areas such as planning, strategy formulation, monitoring, control, and performance measurement. This can ensure that the operation will be in accordance with the set goals and can protect the Company interests and add value to the Company.

2.1.1 Risk management policies and procedures

The Company has adopted the concept of risk management framework of COSO ERM 2017 in its risk management, which focuses on the relationship between strategy in the context of mission, vision and core values by linking business strategy and objectives to risks. It also helps the Company to plan risk management throughout the organization in order to better create value for the organization.

The Company has a risk management process to be used to identify, analyze, assess and classify risks affecting the achievement of the Company's objectives and it has established control guidelines to prevent or reduce risks that are at an acceptable level. This process will be communicated to people in the Company to have knowledge and understanding of risk management in the same direction. The Company requires risk assessment in various areas as follows: (1) strategic risk (2) operational risk (3) financial risk and (4) compliance risk, and (5) corruption risk. Assessing the likelihood and impact of a risk involves taking each of the identified risk factors to assess the likelihood of a different risk event and assess the severity or impact value of the risk to show different levels of risk. This makes it possible to determine appropriate risk controls that enable the organization to properly plan and allocate resources under budget, manpower, or time constraints based on established benchmarks and risk management, which has been considered in the meetings of the Executive Committee, Audit Committee and Board of Directors annually.

2.1.2 Responsibilities of risk management structure

Risk management structure consists of supervision, decision-making, action, planning, monitoring, evaluation and review. Each component has the powers and duties as follows:

(1) Board of Directors

- 1) Promote the Company's risk management operation.
- 2) Consider and approve the risk management policy.
- 3) Acknowledge and give feedback on Risk Management Manual, annual risk management plan, and the performance of risk management at least once a year.

(2) Audit Committee

- 1) Screen and give suggestions on risk management policy formulation.
- 2) Acknowledge and give feedback to Risk Management Manual, annual risk management plan, and the performance of risk management at least once a year.

(3) Executive Committee

- 1) Encourage and support and follow up to ensure effective and appropriate risk management throughout the Company.
- 2) Acknowledge and give feedback to Risk Management Manual, annual risk management plan, and the performance of risk management.

(4) Managing Director

- 1) Appoint a Risk Management Working Group to draft the Company's risk management policy.
- 2) Consider and approve the Company's Risk Management Manual.
- 3) Track important risks and ensure there is an appropriate risk management plan.
- 4) Promote a culture of risk management in responsible areas.
- 5) Consider procedures for identifying, evaluating, rating, and managing risks.
- 6) Consider and approve the risk management plan.
- 7) Follow up on risk management results at both activity and organization levels.

(5) Internal Audit Department

- 1) Review the risk management process at activity and organization levels.

(6) Risk Management Working Group

- 1) Present risk management policy to the Audit Committee, screen and present it to the Board of Directors for approval.
- 2) Prepare a risk management manual, risk management plan, present them to the Managing Director for approval, and then to the Audit Committee, Executive Committee, and Board of Directors for acknowledgement.
- 3) Collect and analyze information received from various departments to review and propose risk management measures.
- 4) Create risk management plan for the organization.
- 5) Follow up on risk management outcomes.
- 6) Analyze, summarize, and evaluate risk management outcomes and prepare a risk management report, propose it to the Managing Director for consideration, and to the Executive Committee, Audit Committee, and the Board of Directors for acknowledgment and suggestions.

2.2 Risk Factors for the Company's Business Operations

2.2.1 Risk of business operations of the Company and its affiliates

2.2.1.1 Strategic Risk

Risk factors arising from the real estate market conditions in Thailand and market competition

For the real estate market in 2022, the COVID 19 situation began to subside. It was an opportunity for real estate developers to launch new projects to add new products to the market after the quantity of products decreased due to the release of stock during the price competition and promotions in the past 2-3 years. As a result, in the year 2022, the competitive atmosphere greatly increased in competing for market share and satisfying the demand of buyers with purchasing power. However, in 2022, the real estate market had to face negative factors that came in continuously. This includes the increasing cost of construction materials, especially steel, cement, wood and wood products, tiles, etc. Moreover, the interest rates were higher and had a tendency to continue to rise. This is another factor that greatly affected purchasing power and reduced the ability of customers to apply for credit. In addition, household debt remained at a high level, approximately 90% of GDP, causing financial institutions to consider granting credit according to strict criteria. As a result, low- and middle-income groups still had difficulty accessing credit. The Company has continually adjusted its strategies, including price promotion, making products attractive, increasing sales channels and marketing communications to meet the target group. However, there are still risk factors that many operators have to face after sale, which are the problems of credit limit and purchasing power of customers, especially the group of houses or condominiums with the price below 3 million baht, which has been affected by the economic situation continuously since 2020. Therefore, even though sales increased, ownership transfer could not be done because financial institutions were strict with granting credit. In this regard, the Company has set support guidelines, starting from customer pre-approved process and in the case of after sale, where customers are likely to have credit problems, the Company has set various appropriate guidelines for each customer as well as providing advice and support to customers in order to increase the opportunity to access credit as much as possible through coordinating with banks.

Risk from investment in business expansion

In 2022, the real estate market expanded significantly compared to the previous year from the launch of new projects. These included low-rise projects which are still popular due to lifestyle changes since the lockdown, causing people to want a space to work and do activities at home, generating sales continuously, and high-rise projects, especially in the price group below 3 million baht, which matched most of the current buyers with purchasing. Most real estate operators still chose to develop condominium projects in the outer Bangkok area or in areas along the elevated train lines, which are under construction, especially along the orange, yellow and pink lines.

Due to the business opportunities allowing the market to expand after the COVID-19 crisis, the Company has continuously launched projects for sale and promoted the brand to be recognized more. In developing projects, the Company gives priority to selection of land locations by focusing on potential locations along with studying the needs of target customers clearly before product development. The Company is very careful about the selection of the land location and finding target customers by clearly exploring customer needs and improving products and services in new ways that

are in line with new behaviors, including choosing the right time for project development to reduce the risk of investing in new project developments. Moreover, the Company has set criteria for consideration before starting the project in each step to ensure that when the project has started, the sale and transfer of ownership will be in accordance with the goals and as promised with the customers. In addition, the Company continues to study investment models in new related businesses, including businesses that generate regular income to supplement the Company's income in another way to reduce financial risks.

In 2022, operators tend to expand more projects after delaying the launch of the project since 2021 due to the beginning of positive signs regarding the distribution of vaccines according to government plans, lifting measures and measures to stimulate the economy from the government that came out continuously. However, the situation of the Covid-19 pandemic must still be closely monitored as it started to recur in early 2022, making project expansion at risk.

For real estate business operations in Bangkok, which is an area with potential, the Company has a policy to continue to expand the business. For projects in Bangkok, the Company has a policy for careful expansion, by choosing to develop a project in the heart of the city near the public transport system and focusing on targeting customers with purchasing power and who will reside in the project. In addition to developing a high-rise building, the Company also develops low-rise housing in the category of townhouses, townhomes, and twin houses, which, in addition to increasing the revenue recognition cycle for the Company faster, also increases the Company's low-rise products to be known to those in need. It is also an opportunity for future business expansion.

The fact that the Company continues to operate and expand real estate business in Ban Chang District, Rayong Province continually is also a target for risk management that has been clearly seen in the past year as well. In Ban Chang district, the Company has expanded and developed more projects because of its potential as the government has announced it as an area promoting the Eastern Economic Corridor (EEC), and at present, the construction of transportation infrastructure has progressed and saw tangible results. In addition, the Company's development area is located near U-Tapao Airport, within a radius of not more than 10 kilometers, and at present, the government has a policy to develop U-Tapao Airport into the Eastern Aviation Capital and develop a new city having U-Tapao Airport as the center. This is an opportunity for the Company's real estate business in the Ban Chang area at present and in the future. Although the Company still has a number of existing land for development, in the last 1-2 years, the Company has collected more land for development at the right time.

2.2.1.2 Operational risk

Environmental Impact Risk Factors

After the COVID-19 pandemic began to subside and the energy prices surged, causing consumer behavior to change especially for residential buyers who focused on energy saving. Environmental quality and promotion of good hygiene became a necessity and a new standard in housing development for real estate developers to meet the changing needs of buyers. The Company has therefore placed importance on environmental, social, and governance (ESG) risk management. This has affected profitability, competition, image, and reputation, and it is an important basis for driving the organization

towards sustainable success to prepare for protection of and adaptation to risks, seek business opportunities from those risks efficiently, and build confidence among key stakeholders.

For the construction of condominiums in every project, the Company will take into account the impact of the project on the quality of the environment within the community and will not choose materials that have an impact on society and the environment or pose a risk to safety or choose non-standard materials for construction. A meeting was held to hear opinions and suggestions from people in the community, stakeholders, public and private organizations involved in the project so that the Company will be aware of issues that the surrounding community may be concerned about and the Company can solve those issues comprehensively. The Company will start selling the condominium units after the project's Environmental Impact Assessment (EIA) report has been approved by the National Environment Board or has passed the initial consideration without issues requiring significant changes to the building and condominium layout. This is to ensure that when selling, the Company will be able to perform according to the contractual agreements specified to the customers in order to reduce the risk of paying compensation or damages to the customer. There has been a development of the surrounding community environment as well.

Risks in purchasing land for development

The Company controls the risks in purchasing land for project development by procuring land in accordance with the business plan that the Company has set by surveying the actual condition of the land and surrounding area in order to see the limitations in the design and planning of the initial project development whether the results are in accordance with the business plan or not. This includes checking the requirements and laws related to project development such as checking the boundaries and boundary mark of the land, land survey, inquiring the width of the path, verification of the ownership of the seller and related parties, etc. If the Company has any doubts about the requirements or legal issues, inquiries will be made to the relevant authorities to certify the information to reduce various risks that could happen.

In this regard, the requirements and laws related to the development of the project can always change. The Company has a unit that constantly studies and monitors changes. If there is any doubt about the terms and the law, further information will be requested from authorities related to that law directly to serve as information for the initial project design and development.

In addition, the Company is aware of the importance of the environmental impact from the development of various projects. Therefore, the Company must analyze the environmental impact (Environmental Impact Assessment or EIA) for the construction of condominiums for seeking approval from the Environmental Impact Assessment Office, Ministry of Natural Resources and Environment and report on the implementation of environmental impact prevention and correction measures under the Enhancement and Conservation of Environmental Quality Act, B.E. 2535.

In addition, the Company has also assessed and monitored land prices in various locations continually including assessing market conditions and economic conditions in various periods in order for the Company to have a guideline for purchasing land for project development that is appropriate for the situation

Risk from rising construction material costs

At present, land to be developed as a project has a higher price and tends to rise continuously, especially in the heart of the city and along the mass rapid transit lines, causing construction costs to inevitably rise. However, in Bangkok, the Company has a number of land stocks that are pending development, which the Company will consider developing in a timely manner as soon as possible to reduce the interest burden on financial institutions and reduce the tax burden according to the Land and Buildings Tax Act enacted in 2020. For the undeveloped land plots, the Company has set up management guidelines for appropriate tax expenses or finding ways to increase short-term income from existing land while waiting for a development opportunity. For the problems of construction workers that still exist today and in the future due to the need for more labor from large-scale public infrastructure construction projects and expanding projects of the private sector, it will cause labor competition in the market. There will also be an increase in wages, resulting in increased construction costs. In order to reduce the risk, many of the Company's projects currently have contracts to hire contractors at a cost that includes the cost of construction materials and labor. In the construction contract, the total wages are fixed, enabling the Company to control costs. Also, to reduce construction costs in many projects, the Company has applied for the right to purchase some construction materials by itself, such as air conditioners, kitchen sets, and elevators, and arranged for auctions to purchase at the same time in many projects so that the Company can negotiate better prices with the seller. In addition, the Company is also seeking potential contractors to be partners and join the Company since the stage of design development before accepting the construction work at a reasonable price. This can reduce the problem of works that need to be fixed or inappropriateness of the design during construction and reduce the construction time to a certain extent. As a result the construction can be completed in time for delivery to the customers as scheduled, and it can reduce the risk of fines due to delayed delivery of homes/suites bad reputation from delivering low-quality products.

Construction and project development risks

In construction and project development, there is a chance that it will not be able to deliver on time as planned from various reasons such as construction quality problems, delays due to labor shortages, material shortage caused by management problems within the project. To prevent such problems, the Company has placed great importance on the selection of contractors, engineering team, experienced project management consulting team. (in the case of high-rise projects) including construction planning and monitoring the progress of the work with the contractor regularly. In addition, the number of workers who come in to implement the plan is also checked. This includes the construction management team who keeps track of the material plan in accordance with the construction plan. When a problem is found, a solution will be formulated and the progress of remediation will be systematically monitored. If such problems affect the construction period, an expedited plan will be developed or the plan will be adjusted accordingly and in accordance with the situation. The Company has also attached great importance to the quality inspection process during construction and the quality of houses/suites that were built before delivery. Moreover, the data obtained from the audit will be analyzed and proactively planned to reduce quality problems that will affect future construction delays.

Marketing and sales risks that do not meet targets

The Company is at risk of not being able to meet its sales targets from factors that may be caused by market situations, competition, economic conditions, purchasing power, including changes in consumer demand. The Company has closely monitored sales. When there is a tendency that may cause the sales not to go according to plan, it will be discussed within the sales team and the management team, and guidelines will be set to be appropriate for the situation, such as adjusting the product model to meet the needs of the target audience, adjusting prices to be able to compete with competitors, adding promotion, adding new communication channels, looking for customer groups or penetrating new markets, etc. In addition, the Company also pays attention to collecting information about sales, marketing, interests of the target group, which will be processed for analysis in adjusting the sales strategy and proactive marketing in order to keep up with the changing situation and demands of consumers continuously

2.2.1.1 Financial riskRisks arising from strict measures to provide housing loans of financial institutions

From the impact of the recession due to the spread of COVID-19 contributes to the higher burden of household debt per Gross Domestic Products (GDP), financial institutions have to be more careful in giving credit to consumers and choosing to give credit to specific groups of customers. This has resulted in higher loan rejection rates and various financial institutions gradually canceled or reduced the number of years of fixed interest rates, causing customers to send higher installments than before or take longer to pay off. This affects sales, project ownership transfer, performance and financial liquidity of the Company.

In addition, the real estate sector in Thailand still has to prepare to deal with problems in 2023, including (1) a continuous increase in the policy interest rate, (2) reintroducing housing loan regulatory measures or Loan-to-Value (LTV) determination because the Bank of Thailand has announced not to extend the relaxation of the LTV measure that ended on December 31, 2022, and (3) a reduction in the ownership transfer fee from 2% to 1%, while the previous measure reduced to 0.01% during 2020-2021, resulting in consumers facing financial challenges both from inflation, rising interest rates, as well as housing prices that were likely to increase according to new costs and a new round of land appraisal prices. Meanwhile, financial institutions are considering more stringent credit approval or the approved loan amount may be reduced depending on the buyer's current repayment ability. The current measures to support real estate purchases may not be sufficient to stimulate market growth.

However, the Company has planned and found a way to help customers to get credit approval from financial institutions. The Company will assess the preliminary qualifications and ability to pay off the customers' loans, reducing the credit risk. Also, it will discuss with commercial banks about credit granting guidelines to facilitate and ease the payment for customers, including having measures to adjust the installment program or suspend payment for customers who still have the possibility to transfer ownership to ease the burden and reduce the cost of installment payments to customers.

Liquidity and financing risks

Due to the nature of real estate business, it must rely on funding sources from various financial institutions. As it has a high investment in the beginning spent on construction, cash flow management and financial liquidity are of the utmost importance to the Company. The cash flow is projected regularly to assess the cash position and liquidity in many cases (Sensitivity Analysis). In addition, from the impact of the COVID-19 pandemic, which has continued in the past 2 years, financial institutions have more stringent measures in lending to projects both in terms of project consideration and conditions of disbursement. However, the Company has continuously reviewed and adjusted its strategy to maintain liquidity and financing for new project developments since 2020, including regular policy adjustments, evaluating the company's liquidity, a short-term credit line called Committed Line to support emergency situations that may arise, generating cash flow from managing non-performing assets, emphasis on selling current projects, especially ready-to-transfer projects to accelerate cash flow, adjusting the construction plan according to the sales plan so that there are not too many inventories on hand. For funding sources for project development, the Company focuses on developing projects with an acceptable level of risk and high project feasibility in order for each project to be considered for approval of credit lines from financial institutions and in accordance with the plan, reducing the risk of developing large projects as well as maintaining the debt-to-equity ratio to not exceed the conditions of loan agreements with financial institutions to reduce financial risks. Now, the Company is studying investments in business that generates regular income in the long time to reduce the risk of income from the sale of real estate which is highly fluctuates.

2.2.1.2 Compliance risk

Risks arising from changes in government policies and measures related to real estate business

Changes in policies and measures of government agencies affects the operation of real estate operators positively -- support for the real estate sector, such as the measure to reduce transfer fees and legal acts for housing from 2% to 0.01 percent and mortgage fees from 1% to 0.01 percent, which has a positive effect that helps alleviate the burden of ownership transfer costs. Meanwhile, there are government policies that affect the company's revenue and operations negatively, such as policies from the Bank of Thailand regarding the control of mortgage lending by setting the ratio of loan to value of assets (Loan to Value: LTV) not more than 70-90% for the purchase of a second home onwards and residences with a value of 10 million baht or more as originally, financial institutions were able to lend out loans for homes in the proportion of 100 percent, effective from 1 April 2019. The said measure has affected some customers. However, during October 2021, the Bank of Thailand announced a temporary relaxation of such measures until 31 December 2022, which is an issue that the Company must follow up and adjust strategies appropriately.

In addition, due to the government's announcement of the Personal Data Protection Act of 2019, the Company has hired a consulting firm to review activities and processes related to personal data to ensure that the Company has prepared to comply with the Personal Data Protection Act appropriately. An official personal data protection working group has been appointed and the roles and duties of the working group has been defined to assess the risks related to the handling of personal data. What have been created are a personal data protection policy, guidelines for handling personal information, registration to control personal information documents, and process to control the use of personal information. For the

operating activities of each segment of the Company section, channels have been established for notifying data subjects about exercise of rights to manage personal data. The details of personal data stored undergo annual reviews. A cookie storage policy has been established on the Company's website that covers the performance of personal data protection practices including training to build knowledge and awareness related to personal information to personnel within the Company

Since 2019 onwards, to control and limit the spread of the COVID-19 pandemic, the government has issued measures such as keeping distance, consolidation restriction, temporary closure of construction workers' camps to the lockdown and prohibiting activities that require mass gatherings directly affect sales company operation. However, the Company is closely monitoring the situation and the work process has been modified in accordance with government measures and policies to reduce the risk and to pay attention to the health safety of employees and customers as a priority. In the sale, the Company has adjusted by adding channels of communication, taking visitors to visit the projects and giving project information, to the subscription through the online form to facilitate customers to be able to receive complete project information without risk. Meanwhile, the government has issued measures to close construction labor camps in risk areas in order to prevent the spread of COVID-19, so construction was temporarily halted. This causes the risk of late delivery as well. Therefore, the company has adjusted the work plan and prepared an expedited plan to minimize the impact on the construction period.

2.2.1.3 Corruption risk

Corruption risk factors

The Company realizes the importance of transparent business operations and adheres to the principles of good corporate governance in order to operate the business with efficiency, fairness, social responsibility and responsibility towards stakeholders, and prevent corruption that may occur in the organization in every case. The Company therefore stipulates the principle of operating a business that does not support the business of a group or a person who acts illegally in seeking benefits in order for the Company to be entrusted with conducting business without corruption and has proceeded as follows:

1. Announce and communicate the Anti-Corruption Policy/Anti-Corruption Measures Manual to related parties both inside and outside the Company, such as Whistle Blowing Policy, or the policy on receiving a gift or property or any other benefits, an operational manual for processes that are at risk of corruption, including stipulating penalties for personnel who fail to comply with appropriate anti-corruption measures

2. Establish a process for receiving complaints by the working group to screen complaints about corruption from both employees and stakeholders of the Company, guidelines/guidelines for investigating facts in case complaints arise as well as prescribing measures to protect rights for those who report misconduct and complaints and report the results of corruption complaints on a quarterly basis to the Audit Committee.

3. All departments are required to assess the risk of corruption and establish control and prevention measures

The Company has submitted an application for certification of membership of the Thai Private Sector Collective Action Coalition against Corruption and was certified as a member of the Thai Private Sector Collective Action Coalition on 3 June 2021, which shows that the Company intends to conduct corporate governance with transparency and is ready to continually promote anti-corruption in business operations.

2.2.1.4 Compliance risk with rules, regulations, contracts and related laws

Risks arising from changes in government policies and measures related to real estate business

Changes in policies and measures of government agencies affected the operation of real estate operators even for the policy to help support the real estate sector. In 2022, there were measures to reduce ownership transfer and juristic act fees for housing from 2 % to 0.01 % and mortgage fees from 1 % to 0.01 %, effective until 31 December 2022. Although in 2023, there is a reduction in ownership transfer and legal transaction fees for housing from the original reduction from 2% to 0.01 % and to 1 %, it is still considered positive as it helps relieve the burden of transferring ownership of customers. At the same time, there are government policies that affect the company's revenue and operations as well, for example, policies from the Bank of Thailand regarding the control of housing loans by setting the Loan to Value (LTV) ratio not exceeding 70 - 90 % for the purchase of the second home onwards and homes valued at 10 million baht or more. Formerly, financial institutions were able to grant 100% mortgage loans, effective from 1 April 2019. This measure affected certain groups of the Company customers. However, during October 2021, the Bank of Thailand announced a temporary relaxation of such measures until 31 December 2022, which could help reduce the impact to a certain extent. However, such leniency measures will be canceled from 1 January 2023, which is an issue that the Company must monitor and adjust strategies appropriately.

In addition, as the government promulgated the Personal Data Protection Act B.E 2562, the Company has hired a consulting company to review the activities and work procedures related to personal data to ensure that the Company is ready to comply with the Personal Data Protection Act. Therefore, a personal data protection working group has been officially appointed and the roles and responsibilities of the working group have been determined. Their work involves assessment of risks associated with the personal data handling process, issuance of a policy to protect personal data, guidelines for handling personal data, personal data document control registration, a process to control the use of personal data for the operational activities of each division of the Company, setting up of channels to notify the data subjects about the right to handle personal data and details of personal data collected, a cyber audit on an annual basis, a cookie collection policy on the Company's website that covers operations related to the protection of personal data, training to give knowledge and raise awareness related to personal data to personnel within the Company.

2.2.1.5 Corruption risk**Corruption Risk Factors**

The Company realizes the importance of conducting business with transparency and adheres to the principles of good corporate governance in order to conduct business with efficiency, fairness, and responsibility towards society and stakeholders and prevent corruption that may occur in the organization in every case. The Company has therefore set the operating principles that do not support the business of groups or individuals who act illegally in pursuit of benefits in order to ensure that the Company will be entrusted and free of corruption. The following actions have been taken:

1. Announce and communicate the Anti-Corruption Policy and Anti-Corruption Measure Manual to related parties both inside and outside the Company, including the Whistle Blowing Policy, the policy of giving or receiving gifts or property or any other benefits, implementation manual for processes that are at risk of corruption, including determining appropriate penalties for personnel who do not comply with anti-corruption measures.

2. Set up a complaint handling process for the working group to screen complaints about corruption from both employees and stakeholders of the Company, guidelines for investigation in case of complaints, and measures to protect the rights of those who report signs of corruption and complaints, and report results of handling of complaints on corruption on a quarterly basis to the Audit Committee.

3. All departments are required to conduct risk assessments related to corruption and determine control and prevention measures.

The Company has filed an application for certification of being a member of Thailand Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption and was certified as one of the members on 3 June 2021. This shows that the Company is committed to corporate governance with transparency and ready to continuously promote anti-corruption in business operations.

2.2.2 Investment risk of securities holders**Risks arising from the shareholder structure**

As of 31 December 2022, the largest shareholder was Bangkok Broadcasting & T.V. Co., Ltd., which holds shares in the company of 2,192,260,984 shares or 43.65% of the Company's total paid-up capital. The shareholders' resolutions on various matters as required by law or regulation must receive a majority vote of the total votes of the shareholders attending the meeting and having the right to vote. However, the Company still places importance on minority shareholders. In October every year, the Company announces on the website to invite minor shareholders to propose meeting agendas and list of directors for the annual general meeting of shareholders. At the annual general meeting, it gives shareholders an opportunity to express their opinions widely. Furthermore, the Company has established a management structure of the Company which consists of the Board of Directors, Audit Committee, Recruitment and Compensation Committee and Executive Committee. The scope of powers and duties are clearly defined. Independent directors are also appointed as

directors in the Board of Directors, Audit Committee and Recruitment and Compensation Committee so that the management is transparent and verifiable.

2.2.3 Risk of investing in foreign securities

--None--

3. Driving business for sustainability

3.1 Sustainability management policies and goals

Company and its subsidiaries (“The Group”) is committed to driving business for sustainability under the framework of the Low-carbon Society and Green Economy, with a focus on creating balanced growth in 3 aspects. These include the economy, society and environment, which covers business operations throughout the supply chain in order to become a company that is the initiator of a unique lifestyle who pays attention to every customer’s needs while still creating a pleasant environment at the same time.

The Group is also committed to contributing to the United Nations Sustainable Development Goals (SDGs) in line with the ESG (Environment Social and Governance) guidelines covering environmental, social and governance dimensions. The Sustainable Development Goals are linked with seven key corporate sustainability policies and goals, which are:



Promote good quality of life for all people of all ages through creating a safe living environment that is conducive to the good health of residents.



Be committed to developing real estate projects that conserve energy and improve energy efficiency in both business operations and the value chain to support the creation of sustainable energy use.



Increase the ability to access economic, social and political opportunities regardless of age, gender, physical disability, race, ethnicity, origin, religion, or economic or other status.



Build sustainability for cities and communities by developing projects that are environmentally friendly, reduce the negative impact on the environment of real estate development projects and contributing to the increase of green public spaces that are safe, inclusive and accessible to all.



Drive real estate development projects that use natural resources efficiently through the application of green building design principles. Choose innovative and environmentally friendly materials and sustainable supply chain and procurement



Support low-carbon development in parallel with the integration of measures on climate change adaptation and sustainable management of natural resource, especially the reduction of both direct and indirect greenhouse gas emissions throughout the value chain.



Contribute to the protection, restoration and promotion of the utilization of terrestrial ecosystems by developing real estate projects that take into account biodiversity throughout the value chain.

3.2 Managing impact on stakeholders in the business value chain

The Group focuses on sustainable development not only in internal business operations but also the development and business value chain. For this reason, the Group has integrated business value chain management to drive sustainable business. This covers understanding stakeholder expectations throughout the value chain by assessing and analyzing high-risk issues, preparation of response guidelines, and integration into business operations in order to reduce business risks that may cause environmental, social and governance impacts to stakeholders in the business value chain of the Group.

3.2.1 Business value chain



3.2.2 Business Value Chain Stakeholder Analysis

Stakeholder Relationships in the Business Value Chain

	Public sector and regulatory agencies	Partners	Customers	Employees	Shareholders and investors	Financial institutions	Community and society	Mass media	Business rival
1	✓	✓		✓	✓	✓			
2	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	
3	✓	✓		✓	✓		✓	✓	
4	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓
5	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓

Table showing analysis of key issues and guidelines for responding to stakeholders

Stakeholders	Key points or expectations	Operational guidelines for response	Response channel
Public sector or regulatory agencies	<ul style="list-style-type: none"> > Compliance with basic regulations > Cooperation with the public sector or regulatory agencies as requested > Implementation of real estate development projects in accordance with the ministerial regulations governing the enforcement of Building Energy Code (BEC). 	<ul style="list-style-type: none"> > Comply with and support policies from regulatory agencies and government agencies. >Comply with energy standards on Building Energy Code (BEC). > Continuously monitor policies from the public sector in order to be able to formulate business strategies in a timely manner 	<ul style="list-style-type: none"> >Reporting results to government agencies >Joining government-related networks
Partners and contractors	<ul style="list-style-type: none"> > Business growth and stability > Fair procurement and timely payments >Safe and suitable working environment > Implementing green procurement guidelines or guidelines related to ESG. > Knowledge sharing and labor skill enhancement 	<ul style="list-style-type: none"> > Open a channel for listening to suggestions or opinions. > Disclose important procurement information >Prohibit executives and employees from receiving any benefits from a partner, directly or indirectly > Establish safety and occupational health practices including emphasizing on strict compliance > Establish procurement practices with partners or contractors in accordance with ESG guidelines 	<ul style="list-style-type: none"> > Meeting on a case by case basis > Organize meetings with partners to communicate the policy of the Company and answer inquiries from partners on various issues > Supplier Code of Conduct
Real estate business customers	<ul style="list-style-type: none"> > Preparing real estate projects with safety and quality standards that meet the needs of customers > Communicating with customers efficiently and quickly > Maintaining customer information and confidentiality > Getting fast after-sales service 	<ul style="list-style-type: none"> > Set performance reviews to improve and develop project quality as a regular agenda item in meetings. >Open channels for listening to suggestions or opinions, customer relations centers and alternative online media> >Build confidence in customer data storage process 	<ul style="list-style-type: none"> >Annual report >Customer Relations Center: 091 949 0000 >Website: www.estarpcl.com >Alternative online media: EASTERN STAR (Facebook Twitter Youtube and Line
Golf course business customers	<ul style="list-style-type: none"> > Allocating recreational facilities to meet the needs of customers >Health, safety and nutritional suitability of food and beverages 	<ul style="list-style-type: none"> > Regularly improve and develop service standards >Maintain facilities to be in perfect and safe condition >Comply with food hygiene, safety and nutrition standards 	
Employees	<ul style="list-style-type: none"> > Career growth opportunities > Welfare and fair compensation > Fair and equitable treatment of employees > Safe and suitable working environment > Continuous knowledge development 	<ul style="list-style-type: none"> >Promote the empowerment of employees in terms of professional skills and other supporting skills and set clear indicators. > Consider fair compensation and welfare to employees taking into account the wages of labor in the industry > Establish guidelines for treating employees with transparency 	<ul style="list-style-type: none"> >Communication via electronic media within the organization > Activities of executives meet employees >Hotline/Comment Box

Stakeholders	Key points or expectations	Operational guidelines for response	Response channel
		<ul style="list-style-type: none"> > Establish guidelines for working on safety and occupational health, including emphasizing on strict compliance > Determine a channel for giving opinions to employees 	
Shareholders/ Investors	<ul style="list-style-type: none"> >Continuous earnings growth > Corporate governance with transparency >Acquiring important information of business operations, which is complete and up-to-date > Conducting business in accordance with ESG guidelines 	<ul style="list-style-type: none"> >Management performs analysis and feasibility studies both in terms of the budget and the return on investment in each project before making a decision >Can check the governance transparently >Listen to opinions to develop operations > Disclose key information related to business operations and ESG to ensure thorough confidence among stakeholders. > Carry out operations related to ESG for making business plan and strategic plan. 	<ul style="list-style-type: none"> >Annual report >Annual shareholder meeting >Website: www.estarpcl.com >Alternative online media: EASTERN STAR (Facebook Twitter Youtube and Line)
Financial institutions	<ul style="list-style-type: none"> >Paying debt on time according to the specified conditions > Strictly complying with the conditions set forth 	<ul style="list-style-type: none"> > Repay debt back on time to avoid default > Strictly abide by the contract or the conditions agreed upon 	<ul style="list-style-type: none"> > Meeting on a case by case basis
Community and society	<ul style="list-style-type: none"> > Potential safety and environmental impacts of business operations > Participation in community development in terms of knowledge formation, creating a career and income, and supporting funds or equipment that is beneficial to the community 	<ul style="list-style-type: none"> > Conduct environmental impact assessments for all projects > Establish guidelines and manage business activities to reduce potential social and environmental impacts. >Promote the establishment of projects that create engagement between companies, communities and society 	<ul style="list-style-type: none"> >Projects for community and society > Visit the area to meet the community >Listen to opinions
Mass media	<ul style="list-style-type: none"> >Transparency and information disclosure >Protection of personal data and data security 	<ul style="list-style-type: none"> > Communicate and disclose factual and up-to-date information > Assign relevant departments to be responsible for building relationships with the media 	<ul style="list-style-type: none"> >Website: www.estarpcl.com >Alternative online media: EASTERN STAR (Facebook Twitter Youtube and Line) > Case-by-case clarification
Competitors	<ul style="list-style-type: none"> > Following the framework of fair competition > Not searching for confidential information of competitors and maintain business etiquette 	<ul style="list-style-type: none"> > Conduct business with ethics and strictly comply with the competition laws 	<ul style="list-style-type: none"> >Direct contact on a case by case basis

3.3 Sustainability management in environmental dimensions

3.3.1 Environmental policies and practices

The Group is well aware of the potential negative environmental impacts of the Group's business activities. Therefore, the Group's environmental management policy has been formulated to cover important issues. These include energy management, water management, waste and pollution management, management to reduce greenhouse gas problems and management of ecosystems and biodiversity.

The Group has supported the Sustainable Development Goals (SDGs). These include Goal 7: Affordable and Clean Energy, Goal 12: Responsible Consumption and Production, Goal 13: Climate Action, and Goal 15: Sustainable Cities and Communities. In addition, it has taken action according to the standard and requirements both internationally and nationally, such as the ISO 9001 standard and the regulations of the Office of Policy and Planning for Natural Resources and Environment. Such principles have been integrated with the Group's environmental management to create environmental practices that are consistent with the policy of driving business for sustainability by focusing on applying various innovations to reduce energy consumption, greenhouse gas, and pollution, and promoting the use of materials and environmentally friendly equipment in the design of buildings to increase ecological efficiency. In addition, the Group also places importance on fostering a strong corporate culture through good awareness of the conservation and restoration of natural resources among employees at all levels. This includes engaging with stakeholders throughout the value chain in order to maintain a balanced natural ecosystem.

The Group is in the process of considering the Company's environmental targets. This will start from topics that the Group considers to be material that affect the business and stakeholders in the value chain. Details of the goals will be set in subsections 3.3.2.1 Energy Management, 3.3.2.2 Water Management, 3.3.2.3 Waste Management, and 3.3.2.4 Greenhouse Gas Management.

3.3.2 Environmental management and performance

3.3.2.1 Energy management

The Group realizes the importance of reducing energy consumption and maximizing energy efficiency as well as raising awareness among stakeholders on energy conservation. The Group has established a variety of guidelines in response to sustainable energy management as follows:

Building Energy Code (BEC) Compliance

The Company attaches great importance to strictly complying with relevant rules as the Department of Alternative Energy Development and Efficiency (DEDE) has issued a ministerial regulation on the enforcement of the Building Energy Code (BEC) and came into effect on 13 December 2021. 9 types of buildings, namely hospitals, educational institutions, offices, condominiums, buildings for gatherings of people, theaters, hotels, service facilities, and department stores or shopping centers with sizes from 2,000 square meters or more must be designed in accordance with the standards and requirements in the Ministerial Regulations. This covers the design of the building façade, lighting system, air conditioning system, hot water

production equipment, renewable energy. The Company has studied and prepared to integrate such benchmarks into the design of real estate projects that are in the scope and have plans for future project developments.

Application of integrated energy efficient design

The Group sees an opportunity to reduce energy use in real estate projects through Integrated Energy Efficient Design that combines architectural and engineering design principles, and to bring modern innovations to help residential buildings use sustainable energy. The design framework and distinctive approaches are as follows:

1. Site Design: The design is consistent with the landscape and can take advantage of the project environment, such as the layout of the building in accordance with the natural wind flow direction to facilitate natural ventilation, orientation for solar gain, or natural sunlight shading, etc.
2. Building Design: The design of the building's features that reduce energy consumption in various systems of the building, such as the use of low-emissivity materials to reduce heat transfer from outside and reduce energy consumption in air conditioning systems or the orientation and area of natural light appropriate to reduce energy consumption in natural lighting, etc. In addition, the company is in the process of submitting home designs of the company's projects that meet the criteria for energy-saving buildings or Smart Home Project.
3. Passive Systems Design: Designing indoor systems to maximize the use of natural energy, such as the use of light shelves to diffuse light in the building or the placement of air vents according to the natural ventilation, etc.
4. Active Systems: The use of energy efficient devices in various building systems, such as the use of LED lamps for the lighting system or choosing a high-efficiency air conditioning system, etc.

In addition, the Company is in the process of studying the feasibility of applying Smart Building technology to make the use of energy in the building more efficient. Notable examples include installation of an automatic lighting system that can be adjusted to increase or dim the light in accordance with natural light, automatically turning off lights when there is no staff in the surrounding area, and the installation of a temperature control system using sensors to automatically measure and adjust the climate. This helps to control the temperature, humidity and air flow rate inside the building to be in optimum condition and reduce unnecessary energy consumption.

5. The use of renewables: Use of renewable energy in a building or project site to reduce greenhouse gas emissions.

The above principles have been applied as a framework for the design of various real estate projects of the Company for both real estate development projects for sale and for rent, such as Quintara Treehouse Sukhumvit 42 and Quintara Arte Sukhumvit 52, etc.

Energy conservation in the Company's office building

The Group realizes the importance of reducing energy consumption in the organization. Therefore, a project to conserve electrical energy used in lighting systems has been established by changing the type of lamps from fluorescent to LED in all Eastern Star Park projects, as well as promoting energy conservation activities by stipulating the shutdown period of Employee's lunch break lighting system, creating awareness for employees to turn off the lights in the meeting room after use and monitor the use of electrical equipment during the holiday season by turning off and unplugging all electrical equipment.

Energy management performance

In the past year 2022, the Group has consumed energy as shown in the table below.

Particulars	2021	2022
Total energy consumption, Giga joules (GJ)	4,264	10,101

Note: For the reporting year 2022, the scope of data collection has been increased for 1) Ploenchit Office 2) Real Estate Business Unit for Sale in Rayong Province and 3) Real Estate Business Unit for Rent in Rayong Province which are additional from the scope of Pattanakarn Head Office and Rayong Office in the reporting year 2021

In addition, the Group is in the process of analyzing energy consumption data within the organization in order to study the feasibility of various energy conservation measures that can be integrated into business activities in order to establish a goal to reduce energy consumption in the future.

3.3.2.2 Water management

Using the 3R (Reduce, Reuse and Recycle) principle

Water management is another important issue for real estate business. This is because the Group's business activities depend on water resources whether it is for the construction or improvement of the project area or the use of water for utilities of project users. The Group is well aware of the water risks arising from the drought that may occur in various project areas. Therefore, the 3R (Reduce, Reuse and Recycle) principle has been applied to formulate measures to reduce water use in the area. There are outstanding projects to increase water use efficiency, such as the installation of an automatic water supply system in the project's building and installing a sprinkler system and water circulation for watering plants within the project area and in the golf course to control the amount of water use appropriately. In addition, the Group has also created the participation of stakeholders who rely on water resources significantly, customers, employees and contractors through the campaign to reduce water use.

Water management performance

In 2022, the Group used water withdrawal as shown in the table below.

Particulars	2021	2022
The amount of water from outside used in the organization cubic meter (m3)	20,842	34,649

Note: For the reporting year 2022, the scope of data collection has been increased for 1) Ploenchit Office 2) Real Estate Business Unit for Sale in Rayong Province and 3) Real Estate Business Unit for Rent in Rayong Province which are additional from the scope of Pattanakarn Head Office and Rayong Office in the reporting year 2021

In addition, the Group is in the process of analyzing data on water consumption within the organization and studying the feasibility of various measures to reduce water consumption that can be integrated into business activities to establish a goal to reduce water consumption in the future.

3.3.2.3 Management of waste, waste and pollution

The Group is ready to manage the environment by complying with laws, regulations and organizational rules related to condominiums, land allocation and strictly implementing the construction of buildings by making an environmental impact assessment report based on audit criteria in the framework of sustainable development that is relevant to the environment. It will also set up surveillance measures to mitigate and control risks from negative environmental and social impacts in the area whether it is pollution from waste, dust and noise. This is to ensure that every project of the Company has been certified in compliance with the law and had received approval from the Office of Natural Resources and Environmental Policy and Planning as well as being accepted by the surrounding communities before starting construction work. In the past, the Group has never had any legal disputes on the environment.

Waste management

The Group believes that proper waste management will be another channel for the Group to demonstrate responsibility to society and the environment. The Group has adhered to the development of waste management processes in each of the Group's activities whether it is the waste arising from the construction of the project or general waste from business operations. This is to follow the appropriate guidelines as stated in the Environmental Impact Assessment Report by requiring contractors to bring leftover materials from construction and demolition to be sent to the processing process for recycling or disposed of in an appropriate way. In addition to waste management, the Group has campaigned and asked for cooperation among building occupants to dispose of waste properly. The Group has prepared a waste sorting bin that classifies the types of general solid waste, biodegradable solid waste, recycled solid waste, and hazardous waste at various points of the project area and offices. The recycled waste will be sent to the recycling plant for processing and recycling for further use.

Air pollution management

The Group is well aware of the pollution that may arise from the Company's operating activities such as chemicals and particulate matter generated by the construction of buildings and structures. The Company attaches importance to the health of people in the surrounding society. It is determined to manage and implement projects to prevent and control air pollution within the project area and surrounding communities in accordance with the legal requirements and occupational health and safety principles of the working environment according to international standards strictly. For this reason, the Company has established guidelines for controlling and measuring air pollution annually according to the National Environment Board Notification No. 244 (B.E. 2547) regarding the determination of general atmospheric air quality standards and the US.EPA CFR 40 Part 50 standard covering air quality measurements by means of Non-Dispersive infrared, UV-Fluorescence, Chemiluminescence and Flame Ionization Detector, etc.

Moreover, the Group promotes self-reduction of air pollution to stakeholders, especially employees, business partners contractors and customers by supporting campaigns to reduce the use of cars, turning off the car while parking, and refraining from burning garbage and leaves, etc. The Company has conducted annual air pollution measurements and found that all the measurement results were within the control values and passed the standard.

Selection of materials and products that are environmentally friendly

The Group also attaches importance to showing responsibility towards the environment by adhering to eco-design principles -- from the procurement of materials and products to the project design by choosing to use materials that are environmentally friendly for the construction and improvement of projects based on the utmost utilization of resources according to the principles of sustainable development and principles of the circular economy with the focus on detail, sourcing materials and products with outstanding features. These include decorative materials that contain recycled materials and are classified as safe materials with strength and durability properties and can be used for a longer time, products such as artificial wood on the walls of buildings made from recycled materials, plastic water bottles and residual sawdust from wood furniture factories, etc. The company believes that the design principles and selection of such materials will help elevate the buildings in the company's projects to be more environmentally friendly. Currently, the company has selected materials and products that are environmentally friendly. It was initiated to apply to luxury condominium projects such as Quintara Arte Sukhumvit 52 project, etc.

In addition to the selection of decorative materials that contain the aforementioned recycled materials, the Group also took into account the selection of materials that are certified as products that promote energy saving, saving natural resources and prolonging service life. Among the new real estate projects of 2022 are Quintara My'Zen Phrom Phong and Quintara My'Den Pho Nimit.

Waste management performance

Currently, the Group is in the process of preparing the data on the amount of waste within the organization, and it is expected to be able to disclose information and set waste reduction goals in the future.

3.3.2.4 Management to reduce greenhouse gas problems

The Group is ready to be a part of the movement to help the world cope with the impacts of climate change by adhering to environmentally conscious business practices under the aim of a low-carbon society. The Group has carried out activities with the aim of reducing greenhouse gas emissions, energy conservation, promotion of the use of renewable energy and focus on making the most of resources through the following outstanding projects

Using high-efficiency air conditioning systems to reduce the impact of climate change

Heating, Ventilation, and Air-conditioning (HVAC) is one of the key variables that affect a building's greenhouse gas emissions due to its high energy consumption and potential leakage of coolants to the atmosphere. Therefore, the Group has installed a high-efficiency air conditioning system with a cooling system, circulation and ventilation, air quality and humidity, which have higher potential than general air conditioners. It has also initiated the application of smart building technology to control the cooling system in the project area to achieve higher energy conservation efficiency. In addition, the Group also considers the use of more environmentally friendly refrigerant air conditioning systems for both existing real estate projects and future projects by switching to R-134a refrigerant which has a low global warming potential to continuously replace R22 refrigerant. The Company expects that this measure can significantly reduce greenhouse gas emissions.

Energy optimization and energy reduction

In addition to reducing greenhouse gas emissions from air conditioning systems, energy management practices are also an important mechanism for reducing greenhouse gas emissions. Its important measures include building design in accordance with the ministerial regulation on the enforcement of Building Energy Code (BEC) and Integrated Energy Efficient Design) as detailed in section 3.3.2.1.

Renewable energy use in real estate projects

To support the use of clean energy and renewable energy that is environmentally friendly, the Company is studying the feasibility of installing solar power systems and applying them to new projects such as the Eastern Star Park solar power project with a capacity of more than 340 kilowatts and is expected to be completed in 2024. The project will lead to a reduction in the cost of electricity in the Estar Park project from the adoption of clean energy and it can also help reduce greenhouse gas emissions indirectly from the use of electricity with the main production from fossil fuels.

Greenhouse Gas Management Performance

In the past year 2022, the Group had direct greenhouse gas emissions (Scope 1) and indirect greenhouse gas emissions from purchasing energy into the organization (Scope 2) as shown in the table below.

Particulars	2021	2022*
Scope 1: Direct greenhouse gas emissions in tons of carbon dioxide equivalent (tCO ₂ e)	112	174
Scope 2: The amount of indirect greenhouse gas emissions from energy purchases used in the organization in tons of carbon dioxide equivalent (tCO ₂ e)	385	1,100

Note: (1) For the reporting year 2022, the scope of data collection has been increased for 1) Ploenchit Office, 2) Real Estate Business Unit for Sale in Rayong Province, and 3) Real Estate Business Unit for Rent in Rayong Province, which additional from the scope of Pattanakarn Head Office and Rayong Office in the reporting year 2021

(2) In 2022, in addition to Scope 1 and Scope 2 greenhouse gas emissions, the Company's greenhouse gas emissions that must be reported separately from R-22 refrigerant is 120 tons of carbon dioxide equivalent (tCO₂e).

Reported greenhouse gas emissions is a greenhouse gas inventory accounting according to national and international reporting frameworks and standards, including: 1) Greenhouse Gas Emissions Report Guidelines of listed companies under the cooperation of the Stock Exchange of Thailand and Thailand Greenhouse Gas Management Organization 2) GHG Protocol and 3) Global Reporting Initiative (GRI). The amount of greenhouse gas emissions in 2022* was audited by EY Office Limited based on the Independent Assurance Statement as attached to page 238

In addition, the Group is in the process of setting corporate greenhouse gas emission reduction targets in line with national targets according to Thailand's submission of a Nationally Determined Contribution (NDC) proposal to the United Nations Framework Convention on Climate Change (UNFCCC) Secretariat in 2016, 2021 (A.D. 2021), i.e. reducing greenhouse gas emissions by 30% by the year 2030 (B.E. 2030) compared to business as usual (BAU)

3.3.2.5 Ecosystem and biodiversity management

The Group is aware of the loss of balance, biodiversity and ecosystems resulting from land use to match the current urbanization expansion. For this reason, the Group pledges to strictly comply with legal requirements and is ready to respect the fundamental human rights of people in the surrounding communities by not developing projects in restricted areas such as personal space, park and wildlife conservation areas, cultural heritage areas, etc. focusing on the principle of designing the project area to be as close to the original ecosystem as possible. Moreover, the Group is ready to support the improvement of the quality of residents and people in the surrounding communities with the idea of adding green areas in the project area. In the process, about 120 perennial plants will be planted in the current project area. For the project in Rayong area, more than 800 drought-tolerant perennial seedlings such as Cana, Tabak, Payung and Ekamachai have been planted in the project area waiting for development. Additional planting has been done along the main road around the golf course with the aim of raising the level of integrity, maintaining a beautiful atmosphere as well as reducing the use of water in the area. Moreover, the Group also has a plan to study the possibility of requesting cooperation with the Rayong Plantation Center to bring more seedlings to plant in the project area and nearby areas to restore the integrity of the ecosystem. There is a plan to restore plant species in the project area by 2022.

3.4 Sustainability management in social dimensions

3.4.1 Social policies and practices

With the aim of becoming an initiator of a unique lifestyle who pays attention to every customer's needs while still creating a pleasant environment at the same time, the Group has established social policies in line with the Sustainable Development Goals. Goal 3: Good Health and Well-being, Goal 10: Reduce Inequalities, and Goal 11: Sustainable Cities and Communities. It also places importance on respecting fundamental human rights and providing equal and fair treatment to stakeholders and vulnerable groups along the value chain under the provisions of Thai law and other laws in different countries. This consists of the principles of human rights of the Ministry of Labor and the United Nations Guiding Principles on Business and Human Rights, as well as the Group's best practices for the welfare and growth of employees, home delivery and valuable services under the concept of creating happiness and pride for residents, and showing social and environmental responsibility (CSR) in order to strive for strong and sustainable growth of society and the Group at the same time.

3.4.2 Social Performance

3.4.2.1 Treatment of employees and workers

Human rights

The Group is aware of the risks arising from issues of human rights violations that may negatively affect the image and business operations of the Group. Therefore, it has formulated human rights policy as well as expressing the intention to promote respect for the fundamental rights and freedoms of all groups of stakeholders, which include vulnerable groups such as people with disabilities, women, minorities, immigrants, third-party migrant workers, indigenous peoples, local communities, LGBTQ people, the elderly and pregnant women. Equal opportunities must be provided without discrimination to cover persons with disabilities and other disadvantaged groups by showing intention to treat partners in the supply chain fairly. The Group does not endorse or promote any merchant with a material, equipment and merchandise acquisition process which may be in violation of human rights. Moreover, the Group will listen to opinions from all stakeholders and strictly oppose discrimination, and provides opportunities for all stakeholders without any discrimination of race, nationality, color, religion, gender or physical limitation. It also promises to hire, treat and care for employees equally.

The Group also places importance on employee diversity with the aim of enhancing gender equality in career growth. Currently, in 2022, the Group employs 60 male employees and 79 female employees.

Long-term employee development and care

The Group believes that employees are one of the key business drivers. Therefore, it is important to pay attention from the process of recruiting potential employees suitable for the current business strategy of the Group. It also provides opportunities for all employees to develop their skills, knowledge, and abilities through a group training course to enhance professionalism. The aim is to allow employees at all level an opportunity to develop their potential, adapt to the rapid changes

in technology and innovation in today's world, and respond to customers' expectations in a timely manner. In 2022, the Group organized a total of 30 training courses to enhance skills and potential for employees at all levels as follows:

Training course names	
1. Business Opportunity in Longevity Society Course	16. Strategic Management Accounting Class 1_2022
2. Design Thinking for Business Strategy Course	17. Company Secretary Program (CSP Online)
3. How to Develop a Risk Management Plan (HRP Online)	18. Senior Executive Program, Capital Market Academy
4. Risk Management and Organization Management in Normal and Crisis Conditions	19. Techniques for new purchasers
5. Analytical Thinking	20. Micro MBA
6. DIRECTOR TRAINING	21. New Manager Incubation program
7. Company Reporting Program (CRP)	22. Strategic Talent Management
8. Corruption Risk and Control Workshop (CRC)	23. CFO Refresher Course (online class) 2022
9. Complex Problem Solving & Decision Making	24. CFO 2023
10. Senior Executive in Service Innovation	25. Establishment of a condominium housing estate juristic person
11. Professional Real Estate Marketer	26. A08 (Analyze the present, know the future via financial statements)
12. Project Management Course for Innovation Leaders	27. Financial Knowledge Seminar Happy Money "Planning to see the way to get rich"
13. Teamwork	28. Training course on money management after retirement, old age style
14. Psychology of Leadership + coaching secret + eq secret	29. Economic update 2023 /Real estate sector update
15. Thailand Management Day 2022	30. MB_Bulletin_221018_EN /Market Update_ESTAR Townhall

And in the year 2022, the company has adjusted the wages for employees whose level/position should be promoted to suit the ability and amount of work responsible in addition to the annual wage adjustment for a group of 28 employees with an average 3-year performance higher than the standard, along with welfare benefits to create long-term employee motivation through a provident fund project and retirement awards

Occupational Safety and Health

Personnel at all levels must have commitment, a good conscience and shared responsibility to the Company to achieve the objectives under the policy and management system for health, safety and environment of the company, and must strictly adhere to and comply with the policies, rules, regulations, and guidelines set forth in such matters for sustainable development and improving performance on health, safety and environment continually and persist as a good corporate culture. The company will act in every way as a good operator to ensure that there will be no impact on health, sanitation, safety and environment to employees and property of the company, contractors, the public and related ecosystems.

To achieve that intention the company will proceed as follows.

- Strive to ensure that executives give the highest priority to operations that comply with health, safety and environmental criteria.
- Strive to ensure that the activities and operations of the company are in line with or have standards higher than legal requirements and other regulations on health, safety and environment
- Strive to explore, analyze and control all potential hazards that may arise from the activities of the company by coordinating management systems for health, safety and the environment
- Ensure that employees are trained and developed in terms of awareness of health, safety and the environment
- Provide a safe working environment as well as promoting safe operations and participation from all employees in the prevention and reporting of accidents, incidents, and working conditions and unsafe conditions
- Prevent occupational diseases and encourage employees to have good health
- Improve health, safety and environmental performance continually by studying the flaws that has been in operation since the beginning, investigation of accidents and incidences, performing root cause analysis and corrective action
- Be committed to the company's activities for sustainable development by using natural resources and producing minimal waste.
- Select joint venture partners and joint ventures that adhere to health, safety and environmental practices consistent with the Company.
- Disseminate information about goals and performance on health, safety and environment to the public.

The Group operates its business by considering the safety and occupational health issues in the working environment as the first priority. The Group has adopted an occupational health management system with international and national standards until it becomes a policy on health, safety and environment. The Group has also established regulations and safety manuals for regular work in the departments within the project area so that employees at all levels can adhere to it as a guideline as well as constantly elevating the improvement of the practice guidelines. In addition, the Group has promoted good awareness among stakeholders by requiring the appointment of safety officers at work to take care of the safety of workers in the workplace This includes providing training to new workers or construction workers by providing safety knowledge, rules and procedures to behave while working on the construction site.

In this regard, the Group has prepared and scheduled regular accident drills and countermeasures against the spread of COVID-19 in order to maintain the safety of the lives of employees and assets of the Company, as well as reducing the rate of accidents, illnesses and injuries caused by unsuitable working environments as much as possible. From strict compliance with the policies and guidelines, in the past year there have been no fatal accidents.

3.4.2.2 Treatment of customers and consumers

Consumer health and safety

The Group shows responsibility to consumers with a commitment to developing and delivering quality housing under a good society and environment as well as responding to the needs and satisfaction of customers as much as possible. It takes into account the use of resources, costs, materials, personnel, machinery, equipment, technology, time and methods in the most efficient and effective manner. The Group pays attention to study and design of every detail, taking into account the needs of customers, consumer behavior, safety, including environmental friendliness. Take, for example, project design during the COVID-19 pandemic, with the focus on the function “Touchless”, such as face recognition technology (Face Scan) applied to the building of the low-rise condominium project to reduce exposure as well as bringing a high quality air filter to install for good air quality. Also, customers have an opportunity to design the area for work from home which has received a lot of attention in the New Normal era. The Group is also ready to provide a good service experience by establishing communication channels for customers to provide advice and assistance in terms of housing, services, and consignment or housing rent. In this regard, the Group has conducted a survey on customer satisfaction with the quality of products and services from the first experience that customers visit the project until deciding to buy the project and solving problems after moving in. The measure of customer satisfaction in the past year was at 4.24 from a full score of 5, which is in the “very good” level. The Company will use the scores to be processed and analyzed by the relevant departments for use in continually improving the quality of products and services and to ensure that current and future customers have a good experience with the Group’s products and services.

3.4.2.3 Treatment of communities and society

The Group believes that long-term sustainable business growth requires social support. As a result, the Group has always taken responsibility by giving back to society by cultivating the employees of the Group to act as a volunteer to support public service activities with the community. The focus is on social assistance projects in 3 main areas: education, occupational health and well-being.

1. Project to help communities during the COVID-19 situation: Essential items were delivered during the pandemic crisis to people and communities surrounding the project area which helps the community. Palm thermometers, face masks, alcohol spray were given to 200 households and EM balls were thrown into the Khlong Samre water source on the side of Mani Wittaya School to restore polluted water where the real estate project is located with a purpose to jointly develop a sustainable community. Also, there was cooperation with Phla Sub-district Municipality, Ban Chang District, Rayong Province, to organize

an activity "Volunteer for Local Development in Thailand" to collect beach garbage, plant Thongurai seedlings at Phala Beach area to promote it as a place where tourists come to relax, and also create good hygiene for people in the community.

2. Community and Environment Development Project: The Company is a part of development of communities and the surrounding environment where the Company's real estate projects are located, such as improving the landscape of roads and alleys to create a good environment for society and surrounding communities.

A) Table summarizing consolidated financial statements

<u>Statement of financial position</u>	2022		2021		2020	
	<i>Million baht</i>	<i>%</i>	<i>Million baht</i>	<i>%</i>	<i>Million baht</i>	<i>%</i>
Cash and cash equivalents	278.53	4.35	312.17	4.62	362.56	5.03
Other current financial assets	23.32	0.36	50.82	0.75	325.58	4.52
Trade accounts and other receivables	7.58	0.12	8.41	0.12	10.89	0.15
Real estate development costs and inventories	2,597.96	40.53	2,831.37	41.93	3,020.34	41.93
Advance payment for construction	27.41	0.43	36.99	0.55	12.08	0.17
The cost of obtaining a contract with a customer	54.35	0.85	68.74	1.02	136.23	1.89
Other current assets	10.84	0.17	31.88	0.47	15.67	0.22
Total current assets	2,999.99	46.81	3,340.38	49.46	3,883.35	53.91
Lease receivable	19.73	0.31	21.77	0.32	23.61	0.33
Investment property	1,454.09	22.68	922.53	13.66	883.75	12.27
Land, buildings and equipment	421.41	6.57	413.91	6.13	430.16	5.97
License assets	26.09	0.41	31.73	0.47	37.64	0.52
Intangible assets	5.55	0.09	7.22	0.11	10.48	0.15
Deferred tax assets	35.50	0.55	34.92	0.52	33.52	0.47
Land and improvements awaiting development	1,387.21	21.64	1,922.50	28.47	1,794.99	24.92
Other non-current assets	60.40	0.94	58.37	0.86	106.00	1.47
Total assets	6,409.97	100.00	6,753.33	100.00	7,203.50	100.00

B) Table summarizing consolidated financial statements (Continued)

Statement of financial position	2022		2021		2020	
	Million baht	%	Million baht	%	Million baht	%
Trade and other payables	52.35	0.82	60.69	0.90	42.56	0.59
Portion of long-term loans due within one year	107.52	1.68	441.83	6.54	226.92	3.15
Lease liabilities due within one year	5.53	0.09	5.29	0.08	7.09	0.10
Advance money from customers	129.68	2.02	121.86	1.80	279.40	3.88
Accrued expenses	118.45	1.85	93.30	1.38	120.88	1.68
Accrued corporate income tax	8.93	0.14	1.68	0.02	53.33	0.74
Other current liabilities	68.55	1.07	71.18	1.06	64.10	0.89
Total current liabilities	491.01	7.67	795.83	11.78	794.28	11.03
Long-term borrowings - net of portion due within	854.00	13.32	952.72	14.11	1,347.20	18.70
Lease liabilities - net of portion due	21.73	0.34	27.26	0.40	31.39	0.44
Reserve long-term employee benefits	39.35	0.61	32.66	0.48	29.86	0.41
Construction insurance	20.34	0.32	14.41	0.21	32.01	0.44
Advance money for renting land	2.11	0.03	2.53	0.04	2.86	0.04
Deferred tax liabilities	15.37	0.24	18.74	0.28	32.34	0.45
Other non-current liabilities	30.85	0.48	25.07	0.38	18.02	0.25
Total liabilities	1,474.76	23.01	1,869.22	27.68	2,287.96	31.76
Registered capital	5,172.25	80.69	5,172.25	76.59	5,172.25	71.80
Capital issued and fully paid	5,022.25	78.35	5,022.25	74.37	5,022.25	69.72
Portion lower than the value of ordinary shares	(429.26)	(6.70)	(429.26)	(6.36)	(429.26)	(5.96)
Equity from share-based payment	0.98	0.02	0.98	0.01	0.98	0.01
Legal reserve	84.20	1.31	81.60	1.21	80.00	1.11
Profit (Loss) Accumulated	71.20	1.11	22.65	0.34	52.83	0.73
Other components of equity	74.13	1.16	74.13	1.10	74.13	1.03
Non-controlling interests of the subsidiary	111.71	1.74	111.76	1.65	114.61	1.59
Total Shareholders' Equity	4,935.21	76.99	4,884.11	72.32	4,915.54	68.24
Total liabilities and shareholders' equity	6,409.97	100.00	6,753.33	100.00	7,203.50	100.00

B) Table summarizing consolidated financial statements (Continued)

Statement of Comprehensive Income	2022		2021		2020	
	Million baht	%	Million baht	%	Million baht	%
Income from real estate sales	1,706.48	93.74	1,182.47	89.15	2,562.15	95.61
Service income	52.96	2.91	32.25	2.43	43.41	1.62
Rental income	37.23	2.05	38.90	2.93	40.56	1.51
Other income	23.74	1.30	72.76	5.49	33.79	1.26
Total income	1,820.41	100.00	1,326.38	100.00	2,679.91	100.00
Cost of real estate sales	1,221.81	67.12	860.39	64.87	1,735.75	64.77
Service cost	28.92	1.59	27.07	2.04	32.63	1.22
Rental cost	29.95	1.64	29.54	2.23	29.15	1.09
Total cost	1,280.68	70.35	917.00	69.14	1,797.53	67.07
Profit before selling and administrative expenses	539.73	29.65	409.38	30.86	882.38	32.93
Expenses						
Selling and distribution expenses	213.53	11.72	135.16	10.19	243.46	9.08
Administrative expenses	244.92	13.45	244.88	18.46	277.63	10.36
Loss on asset devaluation	-	-	-	-	101.20	3.78
Reversal of loss on asset devaluation	(5.52)	(0.30)	(16.68)	(1.26)	(14.56)	(0.54)
Total expenses	452.93	24.88	363.36	27.39	607.73	22.68
Profit before finance costs and income tax expenses	86.80	4.77	46.02	3.47	274.65	10.25
Financial cost	(11.50)	(0.63)	(17.86)	(1.35)	(11.30)	(0.42)
Profit before income tax expenses	75.30	4.14	28.16	2.12	263.35	9.83
Income tax expenses	(24.20)	(1.33)	(9.37)	(0.70)	(71.84)	(2.68)
Profit for the year	51.10	2.81	18.79	1.42	191.51	7.15
Other comprehensive income:						
Items that will not be subsequently recognized in profit or loss						
actuarial Profit (Loss)	-	-	-	-	3.31	0.13
- Net of income tax	-	-	-	-	(0.83)	(0.03)
Items that will not be subsequently recorded in profit or loss						
- Net of income tax	-	-	-	-	2.48	0.10
Other comprehensive income for the year	51.10	2.81	18.79	1.42	193.99	7.24
Profit and loss sharing						
Equity belonging to the Company's shareholders	51.15	2.81	21.64	1.63	188.52	7.04
Non-controlling interests of the subsidiary	(0.05)	-	(2.85)	(0.21)	2.99	0.11
	51.10	2.81	18.79	1.42	191.51	7.15

Total comprehensive income sharing						
Equity belonging to the Company's shareholders	51.15	2.81	21.64	1.63	191.00	7.13
Non-controlling interests of the subsidiary	(0.05)	-	(2.85)	(0.21)	2.99	0.11
	51.10	2.81	18.79	1.42	193.99	7.24
EPS						
Basic EPS						
Profit attributable to shareholders of the Company	0.010		0.004		0.038	

B) Table summarizing consolidated financial statements (Continued)

<u>Cash flow statement</u>	2022	2021	2020
-	<i>Million baht</i>	<i>Million baht</i>	<i>Million baht</i>
Net cash from operating activities	413.59	75.42	559.01
Net cash from (used in) investing activities	(7.62)	111.63	469.18
Net cash from (used in) financing activities	(439.62)	(237.44)	(767.35)
Cash and cash equivalents net increase (decrease)	(33.65)	(50.39)	260.84

Significant financial ratios that reflect the financial position and operating results of the Company and its subsidiaries' core businesses.

Particulars		Consolidated financial statements		
		2022	2021	2020
<u>Liquidity ratio</u>				
Liquidity ratio	(Times)	6.11	4.20	4.89
Quick Ratio	(Times)	0.63	0.47	0.88
Cash flow liquidity ratio	(Times)	0.64	0.09	0.39
Accounts Receivable Turnover Ratio	(Times)	224.78	129.87	269.43
Average collection period	(Days)	2	3	1
Inventory turnover ratio	(Rounds)	0.46	0.30	0.49
Average sales lead time	(Days)	781	1,187	734
Payable turnover ratio	(Times)	22.66	17.76	30.23
Repayment period	(Days)	16	20	12
Cash Cycle	(Days)	767	1,169	724
<u>Profitability Ratio</u>				
Gross margin	Percent	28.72	26.85	32.07
Operating profit margin	Percent	4.83	3.67	10.38
Other profit margins	Percent	1.30	5.49	1.26
Cash-to-profit ratio	Percent	476.48	163.92	203.54
Net profit margin (Part belonging to shareholders of	Percent	2.81	1.63	7.03

Net profit margin	Percent	2.81	1.42	7.15
Return on Equity	Percent	1.04	0.38	4.07
<u>Operating efficiency ratio</u>				
Return on Assets	Percent	0.78	0.27	2.56
Return on fixed assets	Percent	6.23	6.25	17.28
Asset Turnover	(Times)	0.28	0.19	0.36
<u>Financial Policy Analysis Ratio</u>				
Debt to Equity Ratio	(Times)	0.30	0.38	0.47
Interest Coverage Ratio	(Times)	1.86	0.89	3.58
ability to settle obligations	(Times)	0.39	0.06	0.18
dividend payout ratio	Percent	98.19	-	20.93
<u>Per share data</u>				
Book value per share	(Baht)	0.96	0.95	0.96
Earnings per share	(Baht)	0.010	0.004	0.038
Dividend per share	(Baht)	0.010	-	0.010

4. Management Analysis and Explanation

a) Operating results

Operation Overview

For the year ended 31 December 2022, the Company and its subsidiaries had total revenue of 1,820.41 million baht, total expenses of 1,280.68 million baht, profit before finance costs and income tax expenses of 86.80 million baht and net profit after deduction, income tax of 51.10 million baht, an increase of 32.31 million baht or 171.95 % from the year 2021 with a net profit after income tax of 18.79 million baht. The overview of the operating results is as follows:

- Revenue from real estate sales, which is the main income of the Company, amounting to 1,706.48 million baht, or 93.74% of total revenue, cost of real estate sales of 1,221.81 million baht, gross profit of 484.67 million baht.
- Service income of 52.96 million baht or 2.91% of total revenue, service cost of 28.92 million baht, gross profit of 24.04 million baht.
- Rental income of 37.23 million baht or 2.05% of total income, rental cost of 29.95 million baht, gross profit of 7.28 million baht.
- During the year 2022, the Company launched 4 more projects for sale. 3 projects were in Bangkok: Quintara My'Zen Phromphong Condominium, Quintara My'Gen Ratchada-Huai Kwang and Quintara My'Den Phonimit condominium project. There was one project in Ban Chang District, Rayong Province, namely Thera Prima Burapapat-Sukhumvit. One project has been closed, namely Quintara Treehouse Sukhumvit 42.

- During the year 2022, selling and distribution expenses amounted to 213.53 million baht, an increase of 78.37 million baht from 2021, or a 57.98% increase, mainly due to commission fees, transfer fees and specific business taxes which increased in accordance with the income from the sale of real estate.

- In 2022, administrative expenses amounted to 244.92 million baht, an increase from the year 2021 by 0.04 million baht or an increase of 0.02%, which has not changed significantly. Most of them are fixed expenses for operations. However, the Company has measures to control fixed expenses both in terms of employee expenses and office expenses to achieve the highest efficiency and effectiveness for the company.

- In 2022, the Company had profit from reversal of impairment loss of 5.52 million baht, because the value of some plots of land of the Company was higher than the book value. Therefore, to reflect current prices, the company reversed the loss on impairment of land that was previously recognized as a loss.

The Company has outstanding loans from financial institutions as at 31 December 2022 of 961.52 million baht (comprising long-term loans due within one year of 107.52 million baht and long-term borrowings - net of the portion due within one year in the amount of 854.00 million baht), a decrease from the year 2021 by 433.03 million baht. This was mainly due to the Company's repayment of mortgage loans for various projects. As of 31 December 2022, the Company had undrawn short-term loans from financial institutions totaling 1,060 million baht and long-term loans under credit agreements with banks that have not yet been drawn at the total amount of 1,845 million baht. At the end of 2022, the Company's debt-to-equity ratio was 0.31 : 1.

Income from real estate sales, rents and services

The Company and its subsidiaries's main income comes from 3 business segments, which are income from real estate development business for sale, real estate for rent, Golf course business and services, with the total revenues of 1,796.67 million baht, an increase of 543.05 million baht from 2021 or a 43.32% reduction in revenues for all 3 segments, which can be summarized as follows:

- Income from real estate development business for sale in 2022 amounted to 1,706.48 million baht or 93.74% of total revenue, an increase from 2021 of 524.01 million baht or 44.31% since in June 2022, the company began to recognize revenue from the sale of the Quintara Phume Sukhumvit 39 condominium project, which is a high-value project. Also, housing projects and other condominiums in Bangkok received good feedback from both Thai and foreign customers after the situation of the COVID 19 began to subside. The details of revenue recognition from the transfer of project ownership in Bangkok and Rayong provinces divided by sales area as follows:

Summary of sales data by region sales area	2022 (Million baht)			2021 (Million baht)		
	Bangkok	Rayong	Total	Bangkok	Rayong	Total
Income from the sale of houses and land	335.66	428.96	764.62	268.08	344.45	612.53
Income from sales of condominium units	941.86	-	941.86	569.94	-	569.94
Total income	1,277.52	428.96	1,706.48	838.02	344.45	1,182.47

As of 31 December 2022, the Company had sales of real estate according to the Contract of Land and Buildings Sales of the Company in 2022 to wait for the recognition of future revenue at the amount of 1,281.81 million baht.

- Income from real estate for rent in 2022 amounted to 37.23 million baht, or 2.05% of total revenue, which decreased from 2021 by 1.67 million baht or 4.29 percent as contracts of some groups of customers were expired. However, the company has plans to expand the customer base to generate income in the long run.

- Revenue from golf course business and services in 2022 amounted to 52.96 million baht, or 2.91% of total revenue, which increased from the year 2021 by 20.71 million baht or increased by 64.22% as the situation of COVID-19 began to subside, causing both Thai and foreign customers to come back to use the service more.

Cost of sales, cost of rent and cost of service

In 2022, the Company and its subsidiaries had cost of real estate sales, cost of rent, and cost of services amounted to 1,280.68 million baht, an increase of 363.68 million baht from the year 2021, or a 39.66% reduction, which can be summarized as follows:

Cost of real estate sales amounted to 1,221.81 million baht, an increase from the year 2021 by 361.42 million baht or 42.01%, which increased in accordance with income from real estate sales. The proportion of cost of sales in 2022 accounted for 71.60% of revenue from real estate sales, which decreased from the year 2021, or 72.76% of the revenue from real estate sales. This is mainly due to more efficient control of current project construction costs.

- Cost of rent amounted to 29.95 million baht, an increase of 0.41 million baht from the year 2021, or an increase of 1.39%, which slightly increased from the repair of houses and apartments to be ready for use in order to support future customers. Meanwhile, the cost of services amounted to 28.92 million baht, an increase from 2021 in the amount of 1.85 million baht or an increase of 6.83%, a lower increase proportion than the revenue increase proportion because the company had fixed expenses that did not vary with income, such as employee expenses, service fees under the contract depreciation, etc. The Company has controlled and managed these expenses for maximum efficiency and effectiveness for the Company.

Other income

Other income in 2022 amounted to 23.79 million baht, a decrease of 49.02 million baht from 2021, or a decrease of 67.37%, mainly due to the recognition of security deposit income from customers' non-performance of contracts.

Selling and distribution expenses

Selling and distribution expenses in 2022 amounted to 213.53 million baht, an increase of 78.37 million baht from 2021, or a 57.98% increase, mainly due to brokerage fees, specific business taxes, and cost of ownership transfer which varied according to the increase in income from real estate sales. In addition, there were expenses to support the transfer of ownership to generate income and help customers. In addition, in 2022, the company prepared additional advertisements for new projects launched for sale with a focus on promoting advertising media and public relations through new channels in order to reach and access more consumers.

Administrative expenses

Administrative expenses in the year 2022 amounted to 244.92 million baht, an increase from the year 2021 by 0.04 million baht or an increase of 0.02% which has not changed significantly. Most of them were fixed expenses for operations. However, the Company had measures to control fixed expenses both in terms of employee expenses and office expenses to achieve the highest efficiency and effectiveness for the company.

Financial cost

Financial expenses in 2022 amounted to 11.50 million baht. Most of them were interest payments on loans from commercial banks for operating purposes, a decrease of 6.36 million baht or 35.61% from 2021 due to the gradual transfer of ownership during the year, especially condominium projects in Bangkok. As for interest on loans used in operating projects under construction, it was recorded as real estate development costs of 36.60 million baht, an increase of 1.63 million baht or 4.66% from 2021 due to more projects under development in both Bangkok and Rayong.

Income tax expenses

In 2022, income tax expenses amounted to 24.20 million baht, an increase of 14.83 million baht or 158.27 percent because in 2022, the company's tax profits increased more than in 2022.

Net profit

Company and its subsidiaries had net profit including equity attributable to shareholders of the company in 2022 amounting to 51.15 million baht, with an increase from 2021, amounting to 29.51 million baht, or an increase of 136.37% for the reasons mentioned above.

b) Financial position**Asset component**

As of 31 December 2022, the Company and its subsidiaries had the total assets of 6,409.97 million baht, a decrease from 31 December 2021, amounting to 343.36 million baht or 5.08%, mainly due to a decrease in current assets of 340.39 million baht. This was mainly due to the decrease in real estate development costs and inventories. Details of significant asset changes are as follows:

- Cash and cash equivalents and other current financial assets as of 31 December 2022 totaled 301.85 million baht, which decreased from 31 December 2021, amounting to 61.14 million baht, or a 16.84 percent decrease from the normal operation and investment of the company.
- Real estate development costs and inventories as of 31 December 2022 amounted to 2,597.96 million baht, a decrease of 233.41 million baht or 8.24% as from 31 December 2021 mainly due to the fact that in 2022 the Company continuously transferred ownership of condominium projects and housing projects. The Quintara Treehouse Sukhumvit 42 condominium project, Estara Haven Pattanakarn 20 housing project, Quintara Arte Sukhumvit 52 condominium project, and Quintara Phume Sukhumvit 39 condominium project were new projects that had been transferred since June 2022.

- Advance payment for construction as of 31 December 2022 amounted to 27.41 million baht, a decrease of 9.58 million baht from as of 31 December 2021, or 25.90%. The main reason is that the construction of the Quintara Phume Sukhumvit 39 condominium project has been completed and the ownership transfer has begun in 2022.

- Cost of acquiring contracts with customers as of 31 December 2022 amounted to 54.35 million baht, which decreased from 31 December 2021, amounting to 14.39 million baht or 20.93% due to the recognition of commission from ownership transfers of condominium project and housing projects net of additional commission paid on new sales during the year.

- Other current assets as of 31 December 2022 amounted to 10.84 million baht, a decrease from 31 December 2021 amounting to 21.04 million baht or 66.00%. The main reason was the tax refund from the Revenue Department in 2016.

- Investment Property (minus accumulated depreciation) as of 31 December 2022 amounted to 1,454.09 million baht, an increase from 31 December 2021, amounting to 531.56 million baht, or an increase of 57.62%, mainly due to a new land classification in 2022 in Bangkok from land and improvements awaiting development to investment properties. There was depreciation for the year 2022 in the amount of 14.17 million baht and there was a reversal of losses from the devaluation of assets in the amount of 5.52 million baht and from the said adjustments. As a result, land and improvements awaiting development as of 31 December 2022 amounted to 1,387.21 million baht, a decrease from December 31, 2021 in the amount of 535.29 million baht or a decrease of 27.84 percent.

- Land, buildings and equipment (minus accumulated depreciation) as of 31 December 2022 amounted to 421.41 million baht, which increased from 31 December 2021, amounting to 7.50 million baht or an increase of 1.81%. This was mainly due to the construction of sales offices for new residential condominium and housing projects in Bangkok and Rayong. The depreciation for the year amounted to 25.77 million baht.

Components of liabilities and equity

As of 31 December 2022, the Company and its subsidiaries had total liabilities of 1,474.76 million baht, a decrease of 394.46 million baht or 21.10 percent from 31 December 2021, with total current liabilities of 491.01 million baht, a decrease of 304.82 million baht or 38.30 percent, and non-current liabilities of 983.75 million baht, a decrease of 89.64 million baht or 8.35%, mainly due to a decrease in long-term borrowings. The details of changes in significant liabilities are as follows:

- Trade and other payables as of 31 December 2022 amounted to 52.35 million baht, a decrease from 31 December 2021, amounting to 8.35 million baht, or a decrease of 13.74% from the construction cost of the Quintara Phume Sukhumvit 39, which has been completed and began transferring ownership in 2022.

- Long-term borrowings due within one year as of 31 December 2022 amounted to 107.52 million baht, a decrease from 31 December 2021 of 334.31 million baht or 75.66% due to the continuous transfer of ownership of Bangkok and Rayong projects in 2016. Mainly with the Quintara Phoom Sukhumvit 39 condominium project and resulting in long-term loans - net of the portion due within one year as of December 31, 2022, decreased from December 31, 2021 in the amount of 98.72 million baht or a decrease of 10.36 percent.

- Advance payment received from customers as of 31 December 2022 amounted to 129.68 million baht, an increase from 31 December 2021, amounting to 7.82 million baht, or an increase of 6.42%, mainly due to advance receipts from condominium project customers and housing projects in Bangkok

- Deferred tax liabilities as of 31 December 2022 amounted to 118.45 million baht, an increase from 31 December 2021, amounting to 25.15 million baht or a 26.96% , from the cost of construction of the Bangkok and Ban Chang projects including expenses for new projects launched for sale in late 2022 that are not yet due.

- Corporate income tax payable as of 31 December 2022 in the amount of 8.93 million baht, an increase from 31 December 2021 in the amount of 7.25 million baht as the company's net taxable profit for the year 2022 increased from the year 2021.

- As of 31 December 2022, the Company and its subsidiaries had shareholders' equity of 4,935.21 million baht, which increased from the 31 December 2021, amounting to 51.10 million baht, or an increase of 1.05% as a result of the 2022 operating result, divided into profits for the shareholders of the company of 51.15 million baht, and loss attributable to non-controlling interests of the subsidiary in the amount of 0.05 million baht.

C) Liquidity

Cash flow

In 2022, the Company and its subsidiaries had a net decrease in cash and cash equivalents from operating activities, investing activities and financing activities in the amount of 33.65 million baht, a decrease of 16.74 million baht from the year 2021, due to the following reasons:

- In 2022, net cash flow from operating activities amounted to 413.59 million baht, with non-monetary adjustments. Most of them were from depreciation and amortization of 49.40 million baht. Cash flows increased from the construction and transfer of land and houses and residential condominium projects during the year 2022 in the amount of 302.75 million baht and paid interest in the amount of 46.67 million baht, resulting in the year 2022 having cash inflows from operating activities as a whole. more Compared to 2021.

- In 2022, net cash flow from investing activities amounted to 7.62 million baht, mostly because in 2022, there were net receipts from net investment units of 27.56 million baht, and net cash used for the purchase of investment properties, acquisition of land awaiting development, property, plant and equipment and intangible assets, purchase of land and improvements awaiting development and right-of-use assets was 35.23 million baht.

- In 2022, net cash flow used in financing activities amounted to 439.62 million baht, mostly because in 2022, the company repaid short-term and long-term loans totaling 972.40 million baht, received money from short-term borrowing and long-term borrowing with total amount of 539.37 million baht.

Liquidity ratio

The liquidity ratio as of 31 December 2022 was 6.11 times, an increase of 1.91 times from 31 December 2021. This was mainly due to a 38.30 percent decrease in current liabilities caused by the gradual repayment of loans for projects transferred in the year, while current assets decreased by only 10.19 percent. This was due to the decrease in inventories from

the transfer of ownership in the year. From that ratio, it shows that the company still has the ability to pay off short-term debt such as trade payables and short-term loans from financial institutions with flexibility.

Inventory turnover ratio as of 31 December 2022 was equal to 0.46 cycles, an increase of 0.16 cycles from 31 December 2021. This indicates that the company can sell products faster than 2021, which varies with the transfer of ownership and revenue recognition in 2022. In addition, the company has several projects under development which will start to recognize revenue in the following years continuously.

Profitability Ratio

The Company's gross profit for the year 2022 was 515.99 million baht or 28.72% of the sales value, an increase of 179.37 million baht from 2021, which had a total gross profit of 336.62 million baht or 26.85 percent of the net sales value. The gross profit margin increased from 2021 by 1.87%, mainly because the gross profit margin from real estate sales in 2022 increased by 1.16%. This is a result of more efficient control of current project construction costs. Also, the gross profit margin from the golf course and service business in 2022 increased by approximately 29.34 % from the increase in revenue in the year.

From the increase in revenue and gross profit margin in 2022, the company had a net profit for the year of 51.10 million baht, representing 2.81 % of total revenue, an increase of 32.31 million baht from the year 2021 with a total net profit of 18.79. million baht or 1.42% of total revenue.

The return on equity for the year 2022 was 1.04%, an increase of 0.66% from the year 2021 due to an increase in net profit for the year 2022 as mentioned above.

Operating efficiency ratio

Return on assets as of 31 December 2022 was 0.78%, an increase from 31 December 2021, with a rate of 0.27, mainly due to an increase in net profit for the year at 171.95 %, while average total assets decreased by only 5.69 percent, resulting from the income from the transfer of ownership of condominium projects and housing estates in the year to main

Capital structure

Total debt to equity ratio as of 31 December 2022 was 0.31 times, a decrease of 0.39 times from 31 December 2021, mainly due to a 21.10 % decrease in total liabilities due to repayment of loans from ownership transfers during the year which shows that the Company still had the ability to pay its liabilities as usual, and the Company was able to maintain an appropriate capital structure and still maintain the financial ratio according to the terms of the loan agreement.

5 General and Other Relevant Information**5.1 General Information****A. Name, Business Type, Address, Telephone, Fax, Quantity and Type of Company Shares Sold**

Name: Eastern Star Real Estate Public Company Limited

Headquarters: 898 5th Floor, Ploenchit Tower, Ploenchit Road, Lumpini Sub-district,
Pathumwan District, Bangkok 10330
Telephone: 0 2263 1010-5
Fax: 0 2263 1009

Branch Office: 65/14-15 Moo 3, Sukhumvit Road, Ban Chang Sub-district, Ban Chang District,
Rayong Province 21130
Telephone: 0 3860 2500, 0 3860 2511
Fax: 0 3860 2754
Website: www.estarpcl.com
E-mail: info@estarpcl.com

Business Type: Real Estate Development

Registration No.: PCL.0107536000307

Registered Capital: 5,172,246,185 baht (Valued at 1 Baht per Share)

Paid-up Registered Capital: 5,022,246,185 baht

B. Name, Business Type, Address, Telephone, Fax, Quantity and Type of Sold Shares Belonging to the Juristic Persons in Which the Company Holds 10 Percent of the Sold Shares and Over

Eastern Star Resort Company Limited

Engaged in the businesses of golf course, clubhouse, sports and seminar rooms and catering under the name Eastern Star Country Club and Resort located in Ban Chang District, Rayong Province.

Address: 241/5 Moo 3, Phla Sub-district, Ban Chang District, Rayong Province 21130
Telephone: 0 3863 0410-3
Fax: 0 3863 0418
Website: www.easternstargolfcourse.com
E-mail: esr_marketing@hotmail.com

Business Type: Golf Course

Registration No.: 0105532086493

Paid-up Registered Capital: 500,000,000 baht (Valued at 10 baht per Share)

Investment Ratio: 81.30%

Eastern Star Lai Sun New World Company Limited

Engaged in the real estate business.

Location: 65/14-15 Moo 3, Sukhumvit Road, Ban Chang Sub-district, Ban Chang District,
Rayong Province 21130
Telephone: 0 3860 2500
Fax: 0 3860 2754

Business Type: Real Estate Development (Not Yet Commercial)

Registration No.: 0105533137636

Paid-up Registered Capital: 160,000,000 baht (Valued at 10 baht per Share)

Investment Ratio: 60%

C. Name, Address of Headquarters, Business Type, Telephone and Fax Belonging to Other Referenced

Individuals

Registrar: Thailand Securities Depository Company Limited

Address: 93 14th Floor, Ratchadaphisek, Din Daeng Sub-district, Din Daeng District,
Bangkok 10400
Telephone: 0 2009 9000
Fax: 0 2009 9991
Website: <http://www.set.or.th/tsd>
E-mail: www.set.or.th/contactcenter

Auditor: Mrs. Kingkan Atsawarangsarit, Certified Auditor No. 4496

Address: EY Office Company Limited
193/136-137 33rd Floor, Lake Ratchada Office Complex, Ratchadaphisek Road,
Klong Toei Sub-district, Klong Toei District, Bangkok 10110
Telephone: 0 2264 9090
Fax: 0 2264 0789

5.2 Other Relevant Information

In 2022, the company had no other significant information potentially affecting investors' decisions.

5.3 Legal Disputes

In 2022, the company had no significant legal issues affecting its business operations.

6. Corporate Governance Policy

6.1 Corporate Governance Policy and Procedures

The board of directors recognizes the importance of good corporate governance which serves as an important factor supporting the company in having an effective work system, which is foundational to the company's success and sustainable business growth. Thus, the board of directors has created a corporate governance policy covering important aspects as follows:

- Equitable treatment and reliability to stakeholders – The board of directors is determined to perform its duties to the fullest of its capabilities for the greatest benefit of the organization and to demonstrate leadership and competence in effectively and efficiently directing the work of the management department while preventing conflicts of interest.
- The company has created ethics guidelines for adherence by directors and employees.
- The company operates transparently with verifiability through the presence of an internal control and audit system for dealing with risks with Honor Audit and Advisory Co., Ltd. being appointed by the Company to perform internal audit duties to supervise the performance of the management in accordance with the Company's policy with efficiency.

The company is firmly involved in the business interests of every stakeholder, including shareholders, creditors, employees, clients, trade partners, government agencies, competitors and public communities, without solely seeking profits. Thus, the company has drafted the corporate governance policy in writing and announced it as an important policy for adherence by the Board of Directors, management and employees on every level as of 13 January 2003, and every party concerned can read and examine it on the company's website.

Understanding and Application of Good Corporate Governance Principles

The board of directors recognizes the importance of good corporate governance. Thus, the company has set forth policy governing the timely and transparent disclosures of significant information relating to the company such as financial and non-financial information in line with the specifications of the Office of the Securities and Exchange and the Stock Exchange of Thailand. Moreover, the company continuously adheres to the principles of good corporate governance in line with the survey criteria of the listed company corporate governance project, except some policies which the company deviates in line with different guidelines from said criteria with considerations made by the board of directors concerning the reasonability and appropriate environment of the business in order to accomplish the company's objectives and purpose with considerations to the greatest interest of shareholders. Accordingly, the good corporate governance areas from which the company deviated along with the reasons for their deviations in 2021 are as follows:

Deviations	Reasons
The company has not created cumulative voting procedures for the election of directors.	Because the company uses a one-share, one-vote system, and the use of cumulative voting might produce chosen representatives whose qualifications are not consistent with the director nomination policy in line with the company's overall strategies, which might also lead to conflicts in the business management of directors in favor of individual groups of shareholders.

The company has not created a separate sustainable development report in line with the Global Reporting Initiative (GRI) framework.	Because the company already reports on its corporate social responsibility as a topic in its annual report in compliance with the Securities and Exchange Commission's standard.
The company has independent directors who have held their positions for more than nine years.	Because the board of directors and the Nomination and Remuneration Committee recognizes the knowledge, competence and business experience of independent directors as well as the capabilities of independent directors in their performance and independent expression of opinions, it was deemed appropriate to have independent directors who remain in their positions for longer than nine years. Each independent director has proven himself to have truly performed their duties independently and without conflict of interest or stake in the company's business activities.
The company should consider appointing a CG committee (on the director level).	The company has assigned the Audit Committee to audit the ethics and morals of executives and corporate governance as defined in the scope of authority of the Audit Committee.

Accordingly, the board of directors will review corporate governance issues in which the company still has not fully resolved and has set in place policies and practice guidelines in the corporate governance manual and related business ethics available for download at www.estarpcl.com, and the company strictly adheres to them as can be summarized into five sections as follows:

Section 1 – Shareholders' Rights

The company gives importance to protecting the rights of and promoting the exercising of the fundamental rights of shareholders as investors in stock and owners of the company such as in receiving news and information from the company completely and sufficiently, receiving company dividends and participating in meetings to vote in the appointment or removal of directors, the appointment of auditors and other matters.

The company schedules ordinary shareholder meetings to take place within four months of the ends of the company's accounting periods in order to give opportunities for shareholders to learn about the company's activities and express opinions and participate in making decisions in various important company matters. Accordingly, the company's ordinary shareholder meeting preparations are as follows:

Date	Details
16 October 2022	The company announced shareholder meeting agendas and nominated persons to become directors and sent questions ahead of ordinary shareholder meetings with announcements made through the information dissemination system of the stock exchange and the agenda procedures published in the company's website.

	After deliberating on the previously notified meeting agenda items in compliance with procedures, the company continued to give shareholders, whose accumulated shares make up one-third of the total shares sold, the right to propose matters other than those specified in the meeting agenda items pursuant to the Public Limited Companies Act, B.E. 2535 (1992).
24 February 2022	The board of directors passed a resolution in approval for the the company's General Meeting of Shareholders No. 1/2565 to take place on 29 April 202.
15 March 2022	The company created a list of shareholders eligible to attend the company's general meeting of shareholders.
30 March 2022	The company published completed meeting invitation letters, meeting agendas and accompanying documents in Thai and English on the company's website, www.estarpcl.com , at least 14 days in advance of the meeting date.
23-25 March 2022	The company advertised a meeting invitation to the company's General Meeting of Shareholders No. 1/2565 in a stock newspaper (Thai version) continuously for three days ahead of the meeting date.
7 April 2022	The company sent meeting invitation letters to meeting attendees in advance by registered postal service at least 7 days ahead of time. In doing so, the company relied on Thailand Securities Depository Co., Ltd.
29 April 2022	The general meeting of shareholders took place at 2:00 p.m. via electronic media only.

The company has created its complete meeting invitation letters for 2022 and meeting agendas clearly along with accompanying documents in Thai and English for the benefit of Thai and international shareholders with consideration to completeness and sufficiency of information. In each agenda included in the meeting invitation letters, the company discussed facts and reasonings along with the opinions of the board of directors, and in other agendas important to shareholders and their decisions, the company also specified them in ordinary shareholder meeting invitation letters such as director appointments and auditor appointments, by which the names and backgrounds of the nominated persons were provided to help shareholders in evaluating their capabilities and suitability, along with important information as follows:

- Copy of the previous ordinary shareholder meeting for consideration of approval by shareholders.
- Annual report of the company containing significant information about the company and activities over the past year.
- Accompanying details for each agenda such as in the appointment of directors to replace vacating directors, by which the brief backgrounds of said directors such as age, education, past and present duties, shares held in the company, terms held in the company, positions in other listed companies and businesses that might create conflict of interest and legal disputes were included.
- Explanations on how to appoint proxies, register, present meeting attendance documents and vote.
- Complete background information about independent directors that shareholders can consider appointing as proxies.

- Meeting attendance procedures.
- Specific company regulations regarding shareholder meetings.
- All three types of proxy letters stipulated by the Department of Business Development under the Ministry of Commerce. Form A is the general proxy appointment form, which is easy and uncomplicated. Form B is a form specifying various items in detail. And Form C is a proxy appointment letter used only for international investors and appointing custodians in Thailand to look after their shares.
- The company has created practice guidelines for giving opportunities to shareholders in presenting shareholder meeting agendas and in nominating directors through the news system of the Stock Exchange of Thailand at least three months before the conclusion of each accounting period. Accordingly, the company announces its criteria and procedures clearly on the company's website, wee.estarpl.com, from October to December, with said period unofficially lasting from October to December every year until written responses are received from shareholders, which the company's secretary considers preliminary before presenting to the board of directors for consideration of necessity and suitability to meeting agendas and whether or not they are appropriate to be included as meeting agendas. The board of directors' resolutions are final, and issues approved by the board of directors will become meeting agendas in shareholder meeting invitation letters accompanied by the opinions of the board of directors, and on matters which the board of directors refuses to include in line with set criteria have to be announced at shareholder meetings alongside reasonings for their refusals.

At Ordinary Shareholder Meeting No. 1/2565, which took place on 29 April 2022, no shareholder proposed any meeting agenda or nominated any director or sent any questions in advance. News has been announced through the Stock Exchange of Thailand system in order to comply with the principles of good corporate governance in giving minority shareholders a chance to participate in the Annual General Meeting of Shareholders, so the Company provides opportunities for shareholders to propose matters for inclusion in the meeting agenda, and/or nominate a person to be considered for election as a director for the 2022 Annual General Meeting of Shareholders in accordance with the criteria set by the Company Shareholders can propose from October 15, 2021 to January 15, 2022.

Meeting Date

In 2022, the company held one meeting, namely, Annual General Meeting of Shareholders No. 1/2565 on 29 April 2022 at 2:00 p.m. By allowing shareholders to attend the Annual General Meeting of Shareholders in electronic form (E-AGM) and has facilitated the shareholders who attend the meeting as follows:

- Meeting attendance was via electronic media. Additionally, the details for asking and answering questions and casting votes were provided to the shareholders in the system log-in manual, which was sent to the email addresses sent by the shareholders to the company. In case of performance issues, the system's administrator could be contacted via the email and contact number of which the shareholders were notified.
- Meeting registration occurred by usernames and passwords provided in advance, in which registration commenced two hours ahead of the meeting, and shareholders intending to attend the meeting could still register even after said time elapsed and even until the meeting has concluded without losing their rights.

The company proceeded with the meeting according to the following procedures:

1. Prior to commencing the meeting, the chairman of the meeting or an assigned person introduced the board of directors and sub-committees along with the company's auditor to the meeting and asked the company's directors to explain the meeting and voting procedures while giving opportunities for shareholders to ask questions about the process and voting procedures.
2. The meeting proceeded according to the agendas already included in the ordinary shareholder meeting invitations, and representatives from the Thai Investors Association were present as observers.
3. The company allocated time appropriately without increasing meeting agendas to those announced to shareholders ahead of the meeting and did not suddenly distribute documents containing important information.
4. Votes were counting by an e-voting system for each agenda requiring approval and for the appointment of directors, by which votes were counted on an individual basis.
5. Shareholders had the right to participate in the meeting after the meeting commenced and continued to have voting rights in agendas under consideration that had not yet been voted on.
6. Records were made in the meeting report, and the votes in each agenda were completely recorded.

The number of attendees to the company's Annual General Meeting of Shareholders No. 1/ 2565 on 29 April 2022 consisted of 28 shareholders present in person and by proxy for a total of 3,211,811,900 shares out of all 5,022,246,185 shares or 63.95 % of total shares, thereby forming a meeting quorum in line with the company's regulations.

All 11 members of the board of directors, or 100 % of all directors, along with the company's auditor attended General Meeting of Shareholders No.1/2022.

After the meeting date, the company took the following actions:

1. The company announced the resolutions of Annual General Meeting of Shareholders No. 1/2021 along with the votes in each agenda by approvals, disapprovals and bad ballots along with the voting proportions of each type. These were sent online through the Setlink electronic system to the Stock Exchange of Thailand and published on the company's website in Thai and English on the date of the meeting.
2. The company created the report for General Meeting of Shareholders No. 1/2021 in writing containing the important records of each agenda at the meeting and summaries of the significant questions made by shareholders along with the board of directors' explanations, recommendations and additional opinions, including meeting resolutions and votes in each category and voting proportions by type. All were made available completely and clearly by the company's secretary and was signed in approval by the meeting chairman.
3. The company submitted the meeting report to the Stock Exchange of Thailand and the Office of the Securities and Exchange Commissions within 14 days after the meeting date, including the Department of Business Development within 30 days after the

meeting date, in line with the stipulations of the Stock Exchange of Thailand in order to provide documents for verification and reference, and the report was also published on the company's website, www.estarpcl.com, on 11 May 2022.

For these activities, the company was evaluated for its annual general meeting by the Thai Investors Association with a score of 99 out of 100, which is rated as "excellent".

Section 2 – Equitable Treatment of Shareholders

The company adheres to the principle of equitable treatment of all shareholders in line with the regulations and requirements of the Office of the Securities and Exchange Commission and gives importance to treating shareholders appropriately with protection of their fundamental rights through the following actions:

1. In order to respect the rights of shareholders, the company publishes the complete versions of the company's general shareholder meetings on the company's website and sends general shareholder meeting invitations by registered postal service to shareholders in advance in Thai and in English according to requirements. In addition, the company specifies proxy letters for shareholders who could not attend meetings by doing so at least 21 days in advance of meetings in line with the requirements of the Department of Business Development and describes the voting guidelines for other persons or independent directors as well as share custodians for shareholders who did not possess Thai nationality.

2. The company has created processes and channels for minority shareholders to participate in proposing meeting agendas and nominating persons to become directors as well as send questions in advance of meetings in the period from October to December every year, whereby individual or several shareholders with shares amounting to at least 5 percent of total shares with eligible for voting could do so, and proposals of meeting agendas and nominating of directors are required to comply with the the law and the company's regulations and other criteria set by the company, all of which are published on the company's website.

3. In order to ensure transparency and demonstrate reliability to shareholders, the company does not add meeting agendas or significantly alter information without notifying shareholders in advance. In addition, the company requires the use of voting in every agenda, including the appointment of directors on an individual basis on shareholder meeting dates.

4. The company does not have a business structure in which connected transactions occur such that might produce conflicts of interest.

5. The company created a corporate governance manual (Volume 1/2003) on 13 January 2003. It specifies policies, criteria and good practice guidelines and has been published so that directors, executives and employees can adhere to it.

6. Directors, executives along with the spouses and minor children of directors and executives and the employees of the company and other companies in the group intending to purchase or sell company stock are required to state their intention to the company's secretary at least one day before making their purchases or sales.

7. Connected transactions require the approval of shareholders in line with the specifications of the Stock Exchange of Thailand. Before conducting such a transaction, the company will disclose the details and reasons for the transaction as well as the opinions of the board of directors relating to said transaction so that shareholders can clearly know about it before it is conducted.

8. The company does not have transactions that provide financial assistance to companies that are not subsidiaries, and the company's share structure does not include cross-holding in group.

Section 3 – Consideration for the Roles of Stakeholders

The company respects the rights of every stakeholder and has a policy to ensure that every group of stakeholders have full access to their rights, whether the stakeholders are internal stakeholders such as employees and executives of the company and subsidiaries or external stakeholders such as shareholders, clients, trade partners, creditors, competitors, the public or society as a whole. Thus, the company has created various policies in the corporate governance manual (Volume 1/2003) on 13 January 2003, which can be studied and downloaded at www.estarpcl.com. In addition, in 2021 the company treated stakeholders as follows:

1. Shareholders

The company strives to conduct business fairly and serve as a good representative of shareholders for the greatest benefit with transparency and long-term value-adding for shareholders with consideration to growth, security and good and sustainable returns. Thus, the company has set policy and practice guidelines regarding the treatment of shareholders. Thus, the company operates honestly with integrity and without any actions that would cause conflict of interest or diminishment of the rights of shareholders in parts relating to failure to respect the fundamental rights of shareholders or in regards to the inappropriate disclosure of internal information of employees on every level. In addition, the company promotes good relations and communicates with shareholders and investors and discloses information transparently and fairly through various activities and channels such as by disclosing information to the public through various media, to the Stock Exchange of Thailand and the Office of the Securities and Exchange of Commission in online format and by giving press releases to the media throughout the year without seeking personal gains or gains for other parties from work activities.

2. Clients

The company has made it a policy to treat every client fairly and has specified the roles and responsibilities regarding clients clearly in the company's corporate governance manual. The company strives to create client satisfaction covering care and attention to the development of products that meet client needs and provide the greatest living comforts to clients along with attention to services through the building of service standards for work roles under the company's responsibility and client services. Furthermore, the company organizes activities to promote good relations with clients such as film-watching invitations, miniconcerts, merit-making during religious festivities, and giveaways during important occasions.

In order to ensure that the company continuously develops its products and services, the company has created key performance indicators (KPIs) on the organizational level, department level and employee level with each indicator covering the following:

- Satisfaction with location, project format, design, materials and equipment, usage space and common areas.
- Satisfaction with the services of sales employees during visits to projects, reservations/contract signing.
- Satisfaction with services from maids and security staff during project visits, reservations/contract signing.
- Satisfaction for home quality and repairs during home/condominium delivery acceptance.
- Satisfaction for the services of client service employees in providing recommendations about loans and services during rights transfers.
- Satisfaction on post-transfer repair services, service usage, repair quality and speed of service.
- Satisfaction with the service of the project juristic person after moving in
- Satisfaction while living at the apartments and houses in the C-Star Project.
- Satisfaction while using fitness services (Sphere)

Key Performance Indicators on Client Satisfaction on the Organizational Level (Non-Monetary Indicators)

In measuring the KPIs on client satisfaction on the organizational level, it consists of evaluating scores on every aspect from the customers viewing the projects to placing reservations, creating contracts, transferring the ownership and post-transfer repair services as well as the renting service satisfaction of renting and fitness center businesses. In 2022, the company received a satisfaction score of 4.24 out of 5.00 which is rated as “very good.” Customers rate their satisfaction quite high since the visit to the project, receiving services during the transfer of ownership and repair services after ownership transfer. The company has brought scores in every point of service to review and set up a quarterly improvement plan to find ways to increase customer satisfaction and resolve issues that worry customers. The company has always emphasized the review of service standards and implementing various systems to help facilitate the service spot to maintain the quality of service continuously

3. Trade Partners and Creditors

The company has created a clear policy governing the treatment of trade partners and creditors and has a process in place for selecting trade partners fairly. Accordingly, the company has created an anti-corruption manual to provide guidelines concerning the transparent and equitable treatment of trade partners. The company specifies the qualifications of trade partners and judges the security and reliability of each organization by relying on at least three references and important company certification documents, secure financial status, history of on-time and effective delivery of quality and up-to-standard work and products, and appropriate prices. Furthermore, the company uses the information of trade partners in comparing with at least three different parties in order to ensure equality, and the company does not demand any benefits that might lead to injustice and strictly complies with its contracts and conditions. Moreover, the company treats trade partners and creditors fairly and pays debt obligations to creditors according to schedule

and in line with set conditions, all the while strictly complying with all contractual conditions, specifications and obligations. In addition, in cases where appropriate reasons require changes to conditions or might cause significant impacts to financial status and might impact the debts which the company has to repay, the company will notify creditors and seek joint prevention or corrective guidelines without causing harm and will use loans granted by creditors or financial institutes in line with the company's objectives as stated to creditors and financial institutes.

4. Competitors

The company will conduct business with a policy to treat competitors fairly in line with the framework for transparent trade competition and in compliance with the law and business ethics governing treatment of trade competitors and will not mistreat or commit any violation that might lead to the seeking of secret information from competitors through fraudulent means and will not violate the intellectual property rights of competitors. In addition, the company refrains from making malicious and false accusations against competitors and does not harm the reputation of competitors or engage in monopoly regarding the allocation of revenue and market share.

5. Employees

The company recognizes the value of employees and believes that they are the most important factors in operating business. Therefore, the company gives importance to caring for employees and ensuring that they receive continuous promotion and improvement. Hence, the company has made it a policy to manage human resources and employee ethics concerning employee remuneration and benefits as follows:

As the company has already stated in its human resource management policy and employee ethics in the corporate governance manual, the company firmly adheres to the principle of treating employees equitably and fairly without exception or discrimination in terms of origin, race, religion, gender, marital status, language, or position, and the company does not support the use of child labor or human trafficking, and the company is against corruption in every form. Moreover, the company pays remuneration to employees appropriately with short-term remuneration including minimum wages for unskilled or inexperienced employees pursuant to the law and raises based on annual employee performance and additional benefits beyond legal specifications such as overtime fees, bonuses, off-site work allowances, travel fees, annual health examinations, and New Year parties. In any case, the wages and benefits of each employee vary according to their positions, and in addition to tangible benefits the company provides long-term benefits that include provident fund subsidies.

6. Participatory Society

The company conducts business with consideration for communities, society and the environment and instills a sense of responsibility to society and environment in employees continuously and seriously on every level, and the company gives importance to and holds it to be a duty to participatory society and has set it as a policy on health, safety and environment and policy on support for public activities, whereby executives support activities that benefit communities and society and organizes activities beneficial to continuously instilling conscience in the company and employees on every level.

7. Occupational Health and Safety and Work Environment

The company recognizes the tremendous importance of occupational health and safety and work environment and so has created a policy on occupational health and safety and work environment in the corporate governance manual in order to have employees on every level adhere to it. The purpose of this is to promote, care for and preserve safety to the life of employees and property under the company's responsibility. Thus, these practice guidelines are to be held for their own safety, the safety of their colleagues and the company's assets and with consideration to the importance of prevention measures for accidents that might occur in work and impact employees and other people such as annual fire prevention drills.

In 2021, the company did not commit violation of any laws governing labor, employment, consumers, trade competition, and the environment and did not receive any complaints from stakeholders.

Section 4 – Disclosure of Information and Transparency

The company gives importance to disclosing important information accurately and sufficiently in an up-to-date and transparent manner in line with the specifications of the Office of the Securities and Exchange Commission and the Stock Exchange of Thailand in order to ensure that shareholders and stakeholders receive extensive news and information. Thus, the company discloses the following information:

The company discloses information through the electronic system to report information about various situations in Thai and in English with information including financial statements, annual information report forms (56-1 Form), annual report forms (56-2 Form) and other information about various situations. In addition, the company publishes up-to-date information on the company's website in Thai and English such as under the “Investor Relations” title along with other significant information such as meeting invitation letters and reports of annual general meetings of shareholders. All of this information can be accessed through the company's website, www.estarpcl.com.

In addition to disseminating information through important agencies and on the company's website, the company regularly announces its performance and important activities through other public relations activities and communities information and activities in line with communication work plans consistent with the company's strategies and objectives, which are continuously reviewed, and business directions with primary consideration to disclosures of important information through key agencies involved in information disclosures as follows:

The Sale and Marketing Department serves to publicize and disseminate information about the movements and activities of the company as well as publish pictures, news and news statements through various media.

The company's Secretary Department serves to publicize information in line with the specifications of the Stock Exchange of Thailand and the Office of the Securities and Exchange Commission correctly, fully, transparently in line with consideration

procedures for beneficial information to investors in order to ensure fair and equitable treatment of stakeholders and give opportunities to stakeholders in making inquiries through set channels such as email.

Accordingly, the company discloses information to shareholders, investors, stock analysts and the news media, and the managing director and high-ranking executives announce the company's activities in addition to giving additional information and answering inquiries made at shareholder meetings and meetings with stakeholders, in addition to information published through out the year on the company's website, with the following disclosures in 2022:

Activity	Number (times)
Special interviews	-
Newspaper publications	-
Stock market news announcements	22
Press releases	1

Note: Due to the situation of the COVID-19 pandemic, the company therefore uses the method of press release via online media instead.

In 2022, the Company has not been subjected to action by regulators for failing to announce or disseminate material information within the specified period.

Furthermore, in order to communicate information disclosures from the company to every stakeholder involved such as shareholders, analysts, investors, business partners, supervisory agencies and the media to ensure understanding and effectiveness and hear about the opinions of every party involved in order to make improvements and/or benefits in the company's activities, the company has established an investor relations agency or "IR" to perform these tasks, and every party concerned can contact the investor relations agency as follows:

Investor Relations: Ms. Poonsri Phonphanitcharoen

Address: Eastern Star Real Estate Public Co., Ltd.
898, 5th Floor, Ploenchit Tower, Ploenchit Road,
Lumphini, Pathumwan, Bangkok 10330

Email: ir@estarpcl.com

Telephone: 0 2263 1010 to 890

Fax: 0 2263 1009

Preparation of Financial Reports

The board of directors is responsible for the creation of financial reports that are accurate, complete and transparent in order to prevent company assets from being lost or used by individuals who lack the authorization to do so, prevent corruption and irregular activities and to be consistent with the generally accepted accounting standards in Thailand and comply with relevant laws and announcements so that stakeholders can have confidence in the company's financial reports. Thus, the board of directors has assigned the Audit Committee the task of auditing financial reports by using appropriate accounting policies on a regular basis in line with relevant laws and announcements as well as audit the correctness and sufficiency of financial reports. In doing so, the Audit Committee schedules at least four joint meetings with the company's auditor without the attendance of management in order to obtain auditor opinions on various issues, and the company has assigned an auditor from EY Office Co., Ltd. to be the company's auditor with professional knowledge and without conflict of interest that might hinder the independence or neutrality and with all the required qualifications in line with specifications in order to ensure confidence in directors and shareholders that the company's financial reports reflect the company's actual financial position and performance while being correct and credible in every factual respect.

In 2021, the company disclosed its annual financial statements and quarter financial statements to shareholders and investors according to schedule, and the company does not have any history of being ordered to revise its financial statements by the Office of the Securities and Exchange Commission.

Disclosure of Directors' and Executives' Remuneration

The company has set performance indicators for each year to connect the criteria and policies set by the board of directors and pay remuneration in the form of salaries in monetary and other forms. Accordingly, the specification of the remuneration of the board of directors, executive directors and high-ranking executives occurs transparently and clearly, and remuneration are consistent with levels for the industry. Moreover, the company makes considerations based on the Nomination and Remuneration Committee and stipulates for the disclosure of remuneration for the company's directors and executives in the company's annual reports clearly in line with the disclosure requirements of the Office of the Securities and Exchange Commission. Remuneration are disclosed on an individual basis only for company directors not involved in management, while those for executives are disclosed in total amounts. The policy and criteria on remuneration of directors and executives in 2022 are shown under "Management Structure".

Disclosure of the Managing Director's remuneration policy and Managing Director's performance evaluation

Regarding the Policy on Remuneration for the Managing Director for the short-term, such as salary, bonus and welfare according to the company's regulations, and for the long-term, such as provident fund, the company has a procedure for considering the remuneration of the managing director transparently and fairly. The Board of Directors requires that the Managing Director's performance be appraised according to the rules and conditions specified in the management contract by assigning the executive committee to set key performance indicators (KPIs) with criteria to measure in various areas, including overall growth indicators of

the company, customer satisfaction and branding, the success of the implementation of the strategic plan to develop work systems and work processes.

The Nomination and Remuneration Committee will present the evaluation results to the Board of Directors in order to have a check and balance system and be able to check ,follow up on the performance of the Managing Director to achieve the specified goals and indicators, and be able to use the results of the evaluation to improve the working efficiency of the Managing Director.

Disclosures of Changes in Company Shares Held by Directors and High-ranking Executives

The company has created a policy concerning the company's secret information, preservation of credibility and information usage readiness, including the purchases and sales of stock, and requires that directors disclose and report company assets in their possession as follows:

Directors and executives are responsible to report any changes in the assets that they hold. Thus, they are to prepare and submit reports of the assets they hold and the purchases and sales of the company's stock to the company's secretary department for later submission to the Office of the Securities and Exchange Commission within a time period stipulated by the law and all other related regulations every time any change occurs. In addition, the company's secretary department is to report such changes in the assets held by directors and high-ranking executives to the board of directors every time.

Reports of Directors' Stakeholdings

The company has set a policy governing the reporting of directors' stakes. Directors and executives are required to report to the company about their stakes and those of persons related to them in accordance with Section 89/1 of the Securities and Exchange Act. In doing so, they are to make submissions to the company's secretary, who will then set a copy of the report of their stakes pursuant to Section 89/14 of the Securities and Exchange Act to the Chairman and Chairman of the Audit Committee within 7 days after the company receives the report.

Section 5 – Board of Directors' Responsibilities

As representatives of shareholders, the board of directors is responsible to shareholders concerning the operation of the company's business and has the duty to set policies and directions concerning the company's work activities. This includes supervising management in line with business objectives and for the benefit of shareholders within the framework or specifications of the law and business ethics principles, all the while considering the interests of all stakeholders. The board of directors recognizes and gives importance to good corporate governance policies aimed at securing the company's growth and security and adheres to the six principles as follows:

1. Responsibility
2. Recognition of duties
3. Justice and integrity

4. Transparency
5. Long-term value for stakeholders
6. Promotion of excellence of performance

1. Board of Directors Structure

The board of directors considers the suitability of its structure in line with the company's regulations and rules governing the board of directors, which the board of directors has set forth. The board of directors' composition, qualifications, and scope of authority and responsibilities are disclosed under "Management Structure".

The company's regulations stipulate that the board of directors is to be composed of no more than 12 directors.

As of 31 December 2022, the board of directors was composed of 11 directors. Of these, 10 are non-executive directors, which exceeds half of all directors, while 1 is an executive director. The structure of the board of directors is shown below:

- | | |
|--|-------------|
| - Independent directors | 4 directors |
| - Non-executive and non-independent directors: | 6 directors |
| - Executive director | 1 director |

The board of directors serves as the greatest example of adherence to and compliance with corporate governance principles as follows:

1) Every director is required to demonstrate leadership skills and the ability to effectively and efficiently control the work of management in order to achieve objectives at the heart of business and create and add investment value for shareholders and other stakeholders. The board of directors cooperates with management in specifying the company's vision, mission and values and instructs everyone to adhere to them. In addition, company directors are required to be fully responsible individuals in line with ethics and laws related to the company and stakeholders and must perform their duties with caution while exercising skill and integrity and demonstrating independent expression of opinions.

2) Directors are required to always exercise independent judgment in running the company's business in order to earn shareholders' complete trust.

3) Directors are required to consider nominating suitable people to the board of directors or shareholder meetings for their appointments to become new directors and exercise meticulousness and transparency in doing so, and may establish a nomination sub-committee for this purpose.

4) Directors must fully devote time and attention to the company and always be ready to attend meetings, and every meeting absence should be accompanied by an explanation.

5) Directors are required to conduct themselves consistently with the practice guidelines for directors in listed companies.

6) Directors are required to perform their duties in compliance with the laws and the objectives and regulations of the company as well as shareholder meeting resolutions.

7) Directors are required to refrain from conducting business or becoming partners or shareholders in other juristic persons that share similar characteristics and competes with the company, unless said directors have reported their status to shareholder meetings ahead of their appointment resolutions.

8) Directors are required to inform the company without delay in the event that they hold any stakes in any contract with the company or become holders of shares or stocks or have increases or decreases thereof in the company or other companies in the group or engage in any action that might create conflicts of interest.

9) Directors should manage work while avoiding conflicts between personal interests and those of the organization. This is to ensure that work management takes place fully effectively. Personal stakes include the following:

(1) Not seeking personal gains from directorships.

(2) Not misusing the organization's secrets.

(3) Not being directors in companies that compete with the organization.

(4) Not holding stakes in contracts with the organization.

10) Directors are required to manage work cautiously and not create obligations that might conflict with their duties at a later date.

11) Directors are required to not seek any inappropriate gains, whether directly or indirectly, from their work, for example, by

(1) Not using the company's money or secret information for personal gain.

(2) Not placing personal gains above the company's interests.

12) Directors are required to perform their duties to the fullest extent of their capabilities for the greatest benefits to the organization.

Elections and Position Terms

Members of the board of directors have terms for their positions. Thus, one out of three members of the board of directors are to leave their positions at every annual general meeting of shareholders. If the number of directors cannot be divided evenly by three, then the closest number to three are to vacate their positions. The directors that leave their positions by this measure may be reappointed at a later date, and, for directors who had to leave their positions in the first and second years after the company became a listed public company, they were required to pick a lottery to determine who left and stayed, while in later years, directors in their positions the longest would leave their positions.

Directorships in Other Companies

In order to ensure that directors can fully devote time and attention in performing their duties with the company, the company has stipulated that the total number of registered companies that each director may hold a position in does not exceed five, without exception, and no director current holds positions in more than five other registered companies.

In addition, the managing director is required to fully devote time to working with the company and so may not become a director or take work responsibilities on other registered companies, unless he holds a position in subsidiaries to supervise its activities based on his position in the parent company.

2. Responsibilities of Directors

1) The board of directors have roles and responsibilities primarily concerned with the specification and consideration of approval in important matters relating to the company's activities such as in setting the company's vision, mission, strategies, policies, business plans, budgets and fiscal responsibility reports and in supervising and monitoring activities in line with set strategic plans. Accordingly, management is assigned to carry out these decisions effectively, correctly and transparently while monitoring progress from activities as compared to objectives. Additional details concerning this are specified under "Management Structure".

2) The board of directors has the authority to grant approvals on various company issues as stipulated in Clause 6 in line with the scope of duties and responsibilities in compliance with the law, company regulations and shareholder meeting resolutions. Additional details are specified under "Management Structure".

3) The board of directors has appointed sub-committees. There are three of these in total, namely, the Executive Committee, the Audit Committee, and the Nomination and Remuneration Committee. They are composed of knowledgeable and skilled people who are capable of deciding on various matters in line with their assignments correctly, clearly, completely and preliminarily before making proposals to the board of directors for consideration of approval or certification, as the case may be, and they support the management work of the board of directors for greater thoroughness and effectiveness. The roles and responsibilities of each sub-committee are clearly provided under "sub-committees".

4) The board of directors established the company's good corporate governance principles in writing in 2003.

5) The board of directors has set forth policy governing conflicts of interest in the company's good corporate governance manual, in which clear details are provided, and has set in place procedures for dealing with transactions with potential conflict of interest and which might practice regulations concerning connected transactions. This complies with the stipulations of the Office of the Securities and Exchange Commission, and transactions that require approval from the board of directors and/or shareholder meetings will be considered by the Audit Committee first. The Audit Committee will render opinions regarding the conduction of these transactions, and in cases where the company holds a different opinion from the Audit Committee's opinions, the company also discloses said differences of opinions. In addition, in cases where a director holds a stake in any agenda, the director would lose the director's voting right in said agenda.

6) The company disclosed transactions with potential conflict of interest in 2021, and the board of directors gave the opinion that said transactions were appropriate and beneficial to the company's business and complied with the specifications of the Office of the Securities and Exchange Commission. Their details are shown under "Connected Transactions".

7) The company has in place an adequate and appropriate internal control system and allocates sufficient personnel in implementing the internal control system effectively and efficiently in the company's work activities. In addition, the company's financial reports are accurate and reliable in line with generally-accepted accounting standards, and the company's work activities are consistent with the system of good corporate governance and comply with the laws and all other obligations related to business activities. Their details are shown under "Internal Control Policy".

8) The board of directors has set in place a risk management policy with emphasis on taking actions in line with the risk management processes for the entire organization in order to support the company in completing its objectives and strategic plans. A risk management work committee evaluates and summarizes work activities in line with risk management processes, all of which are audited by the Audit Committee and reported to the board of directors on a quarterly basis. Their details are shown under "Internal Control and Risk Management".

3. Meetings of the Board of Directors

1) In holding meetings of the board of directors, at least one-half of all directors are to be present in order to form a meeting quorum. In cases where the chairman of the board of directors is absent from the meeting or cannot perform his duties, then if there is one vice chairman is present, the vice chairman will act as the meeting chairman, and if there are many vice chairmen, the directors are to appoint among themselves which vice chairman will chair the meeting. If there is no vice chairman or if he cannot perform his duties as well, the directors are to appoint among themselves a director to chair the meeting. The company's policy on the minimum meeting quorum for when the board of directors cast votes is that at least two-thirds of all directors need to be present.

2) Final meeting decisions are based on majority votes.

3) One director has one vote to cast. However, if a director holds stake in any matter, that director will not be eligible to vote on that matter, and, in cases where votes are evenly split, the chairman shall have an additional deciding vote to cast.

4) The chairman of the board can convene meetings of the board of directors. In cases where the chairman cannot perform his duties, the vice chairman will be allowed to convene meetings. In convening meetings of the board of directors, the chairman of the board or a person designated by him will send meeting invitation letters to directors at least 7 days ahead of each meeting date. However, in urgent cases or in order to protect the rights or benefits of the company, meeting announcements can be made by other ways, and meetings can be scheduled to take place sooner. In addition, two or more directors can ask the chairman to convene meetings, and in cases where two or more directors make such a request, the chairman or a person designated by the chairman will schedule a meeting within 14 days of receiving a request to do so.

5) The chairman or director assigned by the chairman will have the responsibility of scheduling the date, time and place for each meeting of the board of directors, and meeting places can be different from the locality where the company's main office is located or nearby provinces.

6) In cases where directorships become so vacant that fewer directors exist than needed to form a meeting quorum, the remaining directors will perform their duties on behalf of the board of directors in organizing a shareholder meeting to appoint new directors to only fill those vacant positions, and this has to be done within one month after the number of vacant directorships falls below the number required to form a meeting quorum. In addition, persons who become replacement directors may remain in their offices only for the remaining duration of the terms of the directors they replace.

7) The board of directors has the authority and responsibility to manage the company in compliance with the law, the company's objectives and regulations and shareholder meeting resolutions.

8) The board of directors has to hold at least three meetings per month on average.

9) Records of meetings of the board of directors, meeting summaries and opinions of the board of directors have to be clear such that they can be used for reference.

In 2022, the board of directors held a total of 7 meetings in order to closely control and manage the business during the economic crisis. The board of directors held 6 regular meetings, 1 retreat meeting and 1 additional meeting without executives in order to give opportunities for non-executive directors to discuss various problems relating to the company's business activities in every topic, including various recommendations for executives for future improvements, and other matters in their interest, and meeting results are reported to the managing director, as the board of directors has a policy to support non-executive directors to hold their own meetings as appropriate without the attendance of executives or management.

6.2 Major Corporate Governance Changes and Development

To summarise the board of directors' performance over the past year, the board of directors adapted to working under different factors due to the effects of Covid-19 in 2022, and major corporate governance performance results include the following:

- Giving importance to the consideration of business strategies and plans. The executive department proposes caution be taken in reducing the debt-to-equity ratio and maintaining the gross profit margin and cash flow while maintaining the competitive capabilities as a response to the affects of Covid-19 on the economy.
- Adding essential operational policies, such as the IT policy, to make operational standards more efficient in response to the company's growth direction.
- Supporting the fluidity of the subsidiaries' operations under the same governance standard.
- The company filed an application to become certified as a member of the CAC (Thailand's Private Sector Collective Action against Corruption) on 3 June 2021 to show that the company aims to operate business with transparency and consistently support anti-corruption efforts in its operations.

- The company increased the number of meetings to ten meetings of the board of directors, five meetings of the Audit Committee, ten meetings of the Executive Committee, and regular management meetings in order to evaluate work performance in line with set objectives.

- The company operates its projects in compliance with the PDPA (Personal Data Protection Act) by evaluating its preparedness in compliance with the PDPA, training/testing the knowledge of related employees and creating a PDPA manual and uploading it to the company's intranet and website.

For additional details on the board of directors' performance, view the chairman's message to the shareholders, the Audit Committee's report and sections related to corporate governance.

7. Corporate Governance Structure and Relevant Information about the Board of Directors, Sub-committees, Executives, Employees and Others

7.1 Corporate Governance Structure

As of 31 December 2022, the management structure of Eastern Star Real Estate (Public) Company Limited was composed of the company's board of directors and three sub-committees appointed by the board of directors, namely the Audit Committee, the Executive Committee and the Nomination and Remuneration Committee.

7.2 As of 31 December 2022, the company's board of directors was composed of the following 11 people:

No.	Name	Position
1.	Mr. Anand Panyarachun	Chairman and Independent Director
2.	Mr. Pongpinit Tejagupta ¹	Vice Chairman and Chairman of the Executive Committee
3.	Mrs. Sunanta Tiasuwan	Independent Director, Chairwoman of the Audit Committee and Nomination and Remuneration Committee Director
4.	Mr. Jessada Promjart	Independent Director, Audit Director, and Chairman of the Nomination and Remuneration Committee
5.	Mr. Chatchawin Charoen-Rajapark	Director
6.	Mr. Titiwut Soukpornchaikul ¹	Executive Director
7.	Mr. Tinnawat Mahatharadol ¹	Executive Director
8.	Mr. Nuttawit Boonyawat	Executive Director
9.	Mr. Paiboon Wongjongjaiharn	Director
10.	Mr. Torsak Lertsrisakulrat ¹	Managing Director
11.	Mrs. Wanna Thamsirisup	Independent Director, Audit Director, and Nomination and Remuneration Committee Director

Remarks: - ¹ Authorized directors.

Scope of Authority and Responsibilities of the Board of Directors

1. The board of directors has the authority and responsibility to operate the company in compliance with the laws, the company's objectives and regulations and shareholder meeting resolutions.
2. The board of directors has the responsibility of setting the company's policies and operational directions and supervising the company's business activities through the appointed Executive Committee.
3. Directors are required to notify the company without delay in cases where they hold stakes in contracts with the company or shares or increases or decreases in debentures in the company or other companies in the group.

4. The board of directors is required to hold at least three meetings per month. Thus, the Chairman will order meetings of the board of directors, and, in cases where the Chairman cannot perform that duty, the Vice Chairman will be the person who gives the order. Otherwise, if necessary, two or more directors may ask the Chairman or a person assigned by the Chairman to schedule a meeting within 14 days subsequent to receiving said request.

5. Directors are entitled to receive remuneration from the company in the form of meeting attendance fees, pension, bonuses or other forms of remuneration in line with regulations or as stipulated by shareholder meetings in fixed amounts or based on criteria and stipulated on an occasional or permanent basis until changes occur, and directors are also entitled to receive various per diem and benefits in line with the company's regulations.

The statements in the first paragraph do not affect the rights of employees or workers of the company appointed to become directors entitled to remuneration and compensation for being employees or workers of the company.

6. The board of directors is authorized to appoint the Executive Committee in addition to authorizing or delegating authority to the Executive Committee and the managing director for granting authorizations and giving instructions in order to ensure that the company's business management proceeds in line with the company's policies and objectives.

The number of company meetings attended by each director in 2022 is as follows:

Director Name	Number of Attendances/Total Number of Meetings			
	Board of Directors	Audit Committee	Executive Committee	Nomination and Remuneration Committee
1. Mr. Anand Panyarachun	6/6	-	-	-
2. Mr. Pongpinit Tejagupta	6/6	-	12/12	-
3. Mrs. Sunanta Tiasuwan	6/6	4/4	-	3/3
4. Mr. Jessada Promjart	6/6	4/4	-	3/3
5. Mr. Chatchawin Charoen-Rajapark	5/6	-	-	-
6. Mr. Titiwut Soukpornchaikul	6/6	-	12/12	-
7. Mr. Tinnawat Mahatharadol	6/6	-	11/12	-
8. Mr. Nuttawit Boonyawat	6/6	-	12/12	-
9. Mr. Paiboon Wongjongjaiharu	6/6	-	-	-
10. Mr. Torsak Lertsrisakulrat	6/6	-	12/12	-

11.Mrs. Wanna Thamsirisup	6/6	4/4	-	3/3
------------------------------	-----	-----	---	-----

Schedule of Board of Directors' Meetings and Ordinary Shareholder Meetings for 2023

No.	Meeting	Date	Time	Purpose	Remarks
1.	- Non-Executive Directors - Board of Directors	Thursday 12 January 2023 Thursday 12 January 2023	3:00 p.m. 4:00 p.m.	Non-Executive Director Meeting Retreat Meeting	Held via electronic media/at the meeting room on the 5 th floor of the Ploenchit Tower.
2.	Board of Directors	Friday, 24 February 2023	2:00 p.m.	Approval of the financial statements of 2022, scheduling of the general shareholder meeting date and approval of Form 56-1 One Report.	Held via electronic media/at the meeting room on the 5 th floor of the Ploenchit Tower.
3.	General Meeting of Shareholders	Tuesday, 25 April 2023	2:00 p.m.	Evaluation of performance and appointment of auditor, etc.	Held via electronic media.
4.	Board of Directors	Tuesdya, 25 April 2023	4:00 p.m.	Approval of directors appointed by the shareholder meeting to assume office as company directors in sub-committees.	Held via electronic media.
5.	Board of Directors	Thursday, 11 May 2023	2:00 p.m.	Approval of the financial statements for Quarter 1/2023	Held via electronic media/at the meeting room on the 5 th floor of the Ploenchit Tower.
6.	Board of Directors	Tuesday, 15 August 2023	2:00 p.m.	Approval of the financial statements for Quarter 2/2023	Held via electronic media/at the meeting room on the 5 th floor of the Ploenchit Tower.
7.	Board of Directors	Tuesday, 14 November 2023	2:00 p.m.	Approval of the financial statements for Quarter 3/2023	Held via electronic media/at the meeting room on the 5 th floor of the Ploenchit Tower.

Accordingly, these meeting dates are subject to changes, or additional meetings might be scheduled for special agendas, which will be appointed on a case-per-case basis.

Roles and responsibilities of the Chairman of the Board of Directors

1. The Chairman of the Board shall call the board meeting. In case the Chairman is unable to perform his duty, the Vice Chairman shall act on the Chairman's behalf.

2. The Chairman of the Board or the person assigned by the Chairman of the Board determines the date and time and the venue of the board meeting. The meeting venue may be determined other than the locality in which the Company's head office is located or nearby provinces.

3. The Chairman of the Board or the person assigned by the Chairman determines the date, time and venue of the shareholders' meeting. The meeting venue may be determined other than the locality in which the Company's head office is located or nearby provinces.

4. The Chairman of the Board is the chairman of the shareholders' meeting. In case the Chairman is not present at the meeting or is unable to perform his duty, and if there is a vice chairman but he/she is unable to perform the duty, one shareholder present at the meeting will be elected to be the Chairman of the meeting.

7.3 Sub-committees

The company's management structure is composed of three sub-committees, namely, an executive committee, board of directors, and nomination and remuneration committee. The details are as follows:

A) Executive Committee

As of 31 December 2021, the company's Executive Committee consisted of the following:

No.	Name	Position
1.	Mr. Pongpinit Tejagupta	Chairman of the Executive Committee
2.	Mr. Tinnawat Mahatharadol	Executive Director
3.	Mr. Titiwut Soukpornchaikul	Executive Director
4.	Mr. Nuttawit Boonyawat	Executive Director
5.	Mr. Torsak Lertsrisakulrat	Executive Director and Managing Director

Remarks: Mr. Pongpinit Tejagupta was appointed Chairman of the Executive Committee on 18 June 2021.

Responsibilities of the Executive Committee

1. Consider and decide on issues to propose to the board of directors, and examine meeting reports of the board of directors before presenting them to meetings of the board of directors for approval.

2. Supervise the work management of the company in line with work plans, budgets and policies set or authorized by the board of directors and monitor work activities for issues the board of directors passed resolutions on.

3. Consider and approval other issues within the Executive Committee's authority.

Authority of the Executive Committee

1. Set criteria, conditions and regulations governing the activities of the company in various areas and assign work and grant authority to operators.
2. Authorize and/or make decisions on any issue not specified to require approval from the board of directors.
3. Authorize and/or make decisions on taking actions on behalf of the board of directors regarding urgent matters which cannot wait for a meeting of the board of directors. In doing so, consult the Chairman of the company or the Chairman of the Audit Committee and then make a proposal to the board of directors at a later date for confirmation.
4. The Executive Committee may appoint no more than two company executives who are not already executive directors to become supplementary members of the Executive Committee.

Scope of Topics Requiring Approval from the Board of Directors

1. The company's business guidelines and policies, work plans and annual budgets. Thus, annual budgets are to be composed of profit and loss statements, cash budgets, investment budgets, manpower and employee hiring budgets.
2. Creation of any real estate development project of the company.
3. Work management policies, company organizational chart, employee policies, benefits, bonus payments and annual salary raises.
4. Purchases of land and/or buildings outside the real estate development projects already approved in Item 2.
5. Sales of land and/or buildings not part of the company's regular commercial activities and/or not part of the company's real estate development projects.
6. Rent or renting out of land and/or buildings for periods longer than three years or with values exceeding 10 million baht.
7. Taking loans from financial institutes, shareholders or connected persons.
8. Increasing capital or decreasing capital in subsidiaries and associated companies, discontinuation or merger of said companies, sales of investment capital in subsidiaries and associated companies and participation in joint ventures with any company.
9. Lawsuits or legal disputes involving more than five million baht.
10. Legal issues that require the board of directors' approval.
11. Other issues the board of directors stipulates to require the board of directors' approval.

B) Audit Committee

As of 31 December 2022, the company's Audit Committee was composed of the following:

No.	Name	Position
1.	Mrs. Sunanta Tiasuwan	Chairman of the Audit Committee
2.	Mr. Jessada Promjart	Audit Director
3.	Mrs. Wanna Thamsirisup	Audit Director

An audit director who possesses knowledge and experience in financial audits is Mrs. Sunanta Tiasuwan.

Scope of Authority and Responsibilities of the Audit Committee

1. Audit the company to ensure that financial reports are correct and adequate and perform special audits on significant accounting policy changes and lists of auditor recommendations for improvements.
2. Audit the company to ensure the presence of an internal control system and perform internal audits as appropriate and effective.
3. Audit the company to ensure compliance with laws governing securities and the stock exchange, stock exchange regulations and all other laws related to the company's business activities.
4. Consider, select and nominate for the appointment of and propose remuneration for the company's auditors with considerations based on auditor independence such as in auditing other services with the auditors' companies and rotation of company auditors.
5. Audit with auditors concerning issues that might impact the reliability of financial reports such as significant complications or conflicts found by auditors during work, facts and differences of opinions between auditors and management, effectiveness of the internal control system, faults encountered in each accounting period, and those that might be found in subsequent accounting periods.
6. Hold meetings with auditors without the attendance of management and hold meetings with the people in charge of internal control without the attendance of management at least once annually.
7. Audit risks and risk assessment methods of internal auditors and audit to ensure that the board of directors and high-ranking executives recognize significant risks and operations risks.
8. Evaluate disclosures of company information whenever connected transactions or transactions with potential conflict of interest occur in order to ensure correctness and completeness, and give opinions to the board of directors regarding connected transactions or transactions with potential conflict of interest before the company conducts said transactions in line with the requirements of the Stock Exchange of Thailand and the Office of the Securities and Exchange Commission.
9. Audit and acknowledge the ethical and moral activities of executives and employees and corporate governance.
10. Create the business oversight reports of the Audit Committee and disclose them in the company's annual reports. These reports must be signed by the Chairman of the Audit Committee and contain at least the following information:
 - 10.1 Opinions about the correctness, completeness and reliability of the company's financial reports.
 - 10.2 Opinions about the adequacy of the company's internal control system.
 - 10.3 Opinions about compliance to laws governing securities and exchange, stock market requirements or other laws related to the company's business activities.
 - 10.4 Opinions deemed appropriate by auditors.
 - 10.5 Opinions about transactions with potential conflict of interest.
 - 10.6 Number of meetings held by the Audit Committee and attendances by each Audit Committee director.
 - 10.7 Overall opinions or observations of the Audit Committee based on performing its duties in accordance with its charter.

10.8 Other transactions that the committee deems worthy of acknowledgement by shareholders and investors within the scope of duties and responsibilities defined by the board of directors.

11. Audit and approve the charter of the internal audit agency and ensure that the charter of the internal audit agency is reviewed at least once annually.

12. Consider and approval annual internal audit plans, prioritize importance based on risks, audit internal audit reports, and make joint considerations with management in significant faults that are encountered and management responses.

13. Give approvals in the appointments, transfers and dismissals of persons in charge of internal audit and judge the independence of said agency.

14. Consider the employment of or obtainment of assistance from specialists in performing audit and reviews as deemed fitting by the Audit Committee.

15. If the board of directors or management fails to apply corrections or does commit actions that might significantly impact financial position or performance of the company, the Audit Committee may report such instances to the Office of the Securities and Exchange Commission.

16. Take any other actions as assigned by the board of directors without hindering the independence of the Audit Committee.

C) Nomination and Remuneration Committee

As of 31 December 2022, the company's Nomination and Remuneration Committee consisted of the following:

No.	Name	Position
1.	Mr. Jessada Promjart	Chairman of the Nomination and Remuneration Committee
2.	Mrs. Sunanta Tiasuwan	Nomination and Remuneration Director
3.	Mrs. Wanna Thamsirisup	Nomination and Remuneration Director

Scope of Responsibilities of the Nomination and Remuneration Committee

1. Evaluate policies, criteria and practice guidelines for proposals to the board of directors:

1.1 Policies, criteria and practice guidelines in the nomination of company directors, sub-committee directors and high-ranking executives such as the chief executive officer and/or managing director, deputy managing director and assistant managing director.

1.2 Policies, criteria and practice guidelines in the nomination, selection and screening of appropriate persons to become directors, managing directors or persons holding equivalent positions in organizations or businesses in which the company holds at least 50 percent shares.

1.3 Policies for the payment of remuneration and other benefits, including amounts of remuneration and other benefits, to company directors, sub-committee directors, and high-ranking executives, including the directors, managing directors or persons holding equivalent positions in organizations or businesses in which the company holds at least 50 percent shares.

2. Nomination, Selection, Consideration or Screening of People

Nominate, select, consider or screen persons for holding various positions below and propose them to the board of directors for consideration of approval:

2.1 Company directors.

2.2 Directors in sub-committees that report directly to the board of directors.

2.3 High-ranking executives of the company such as chief executive officers and/or managing directors, deputy managing directors and assistant managing directors.

2.4 Directors, managing directors and persons holding equivalent positions in organizations or businesses in which the company holds at least 50 percent shares.

3. Remuneration Considerations

Make considerations and propose them to the board of directors, so the board of directors, sub-committee directors and high-ranking executives of the company such as chief executive officers and/or managing directors, deputy managing directors, assistant managing directors, including directors, managing directors and persons holding equivalent positions in organizations or businesses in which the company holds at least 50 percent shares receive appropriate remuneration in line with their duties and responsibilities in accordance with the company's policies and criteria or organizations or businesses in which the company holds at least 50 percent shares, depending on the case, with reference to other companies in the same or similar industries. Accordingly, company directors with increasing responsibilities and duties should receive remuneration that are commensurate to their greater duties and responsibilities.

4 Other Duties and Responsibilities

4.1 Make considerations and proposals to the board of directors for ensuring the appropriate size and composition of the board of directors to the organization and make changes in line with changing circumstances. The board of directors has to be composed of knowledgeable, competent and experienced persons in different fields that benefit the governance and business activities of the company.

4.2 Make considerations and proposals to the board of directors concerning performance evaluation guidelines of directors and high-ranking executives, including chief executive officers and/or managing directors, deputy managing directors and assistant managing directors, for considerations of annual remuneration with consideration to related responsibilities and risks, and give importance to increasing the value of shareholders' equity in the long-term during considerations.

4.3 Evaluate the performance of company directors and chief executive officers and/or managing directors in order to make proposals to the board of directors.

4.4 Make considerations and proposals to the board of directors concerning the succession plans of chief executive officers and/or managing directors, deputy managing directors and assistant managing directors.

4.5 Disclose policies and reports summarizing the activities of the Nomination and Remuneration Committee in the company's annual reports.

4.6 Seek opinions from independent external consultants that possess special knowledge as necessary at the company's expenses such as in salary surveys and recruitments of directors and high-ranking executives for the company.

D) Independent Directors

As of 31 December 2021, the company's independent directors consisted of the following:

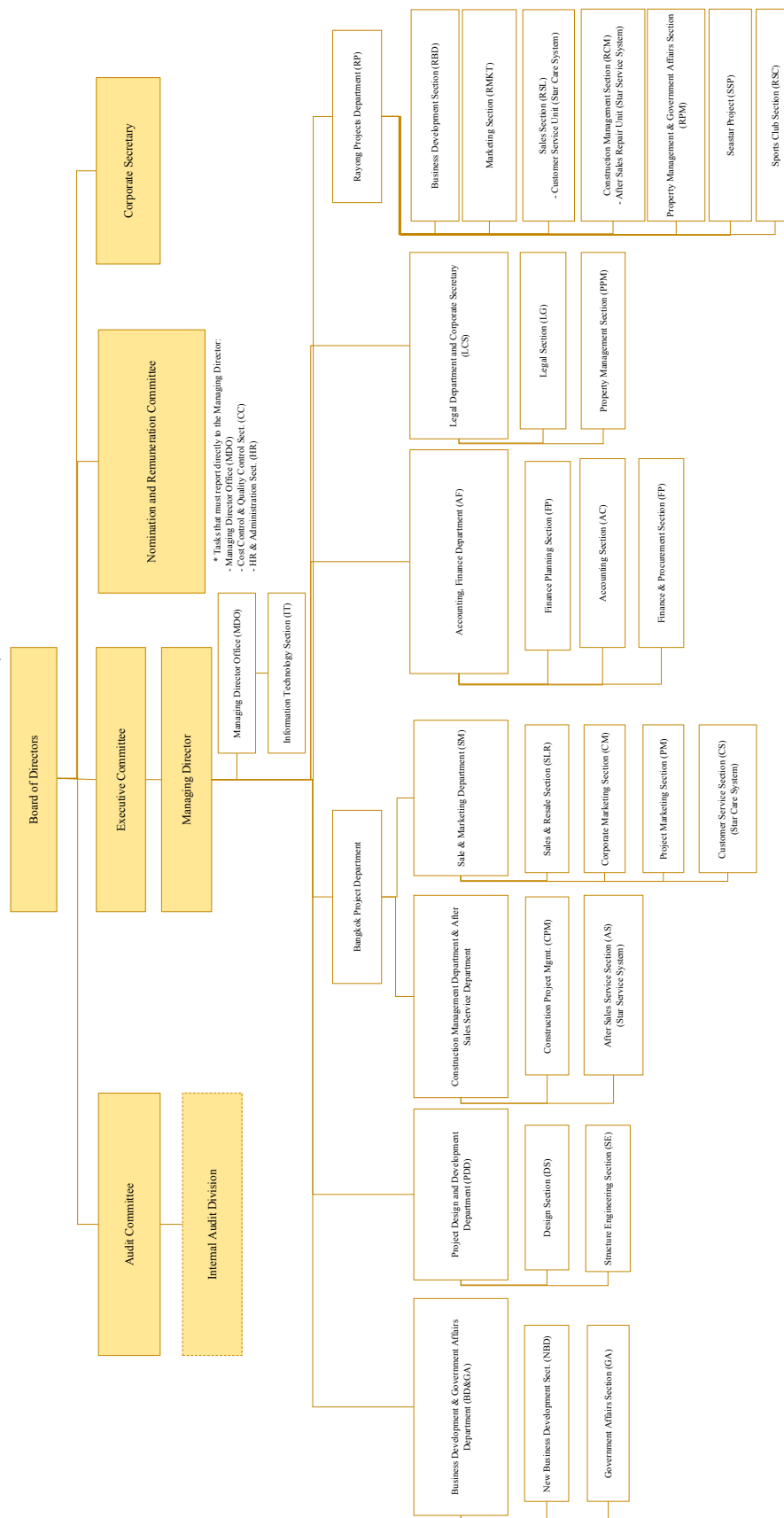
No.	Name	Position
1.	Mr. Anand Panyarachun	Chairman
2.	Mrs. Sunanta Tiasuwan	Chairman of the Audit Committee and Nomination and Remuneration Director
3.	Mr. Jessada Promjart	Audit Director and Chairman of the Nomination and Remuneration Committee
4.	Mrs. Wanna Thamsirisup	Audit Director and Nomination and Remuneration Director

7.4 Information about Executives

As of 31 December 2022, the company's executives included the following 12 individuals:

No.	Name	Position
1.	Mr. Torsak Lertsrisakulrat	Managing Director
2.	Mr. Pongsak Maison	Assistant Managing Director, Senior Legal Director and Secretary Director
3.	Mr. Pichai Pichayentarayotin	Senior Management Director, Rayong Project
4.	Mr. Rittichai Bunleulab	Acting Management Director, Bangkok Project
5.	Ms. Chalinee Prachyasanti	Director at Managing Director Office
6.	Ms. Poonsri Phonphanitcharoen	Acting Accounting and Financial Director
7.	Mrs. Pitchapas Powattanakul	Accounting and Financial Assistant Director
8.	Mr. Nattawut Saeheng	Business Development Assistant Director
9.	Mr. Chitisan Thirachanidasap	Acting Project Development and Design Assistant Director
10.	Ms. Niyada Kaewsaneha	Management Assistant Director, Rayong Project
11.	Mr. Sunthon Rodsut	Department Assistant Director, Rayong Project
12.	Mr. Ekachan Puangpradap	Construction Management Assistant Director, Main Office

Organizational Structure of Eastern Star Real Estate Public Co., Ltd.



Director and Executive Remuneration Policy

In setting remuneration for the board of directors and sub-committees, the Nomination and Remuneration Committee bases consideration on suitability and consistency with the duties and responsibilities of the board of directors and sub-committees along with other factors such as the company's business and performance, market and industrial standards, economic conditions, etc. The Board of Directors has a policy on the allocation of remuneration to each director. The Chairman of the Board will receive a monthly remuneration of 120,000 baht per month. The Board of Directors will receive a monthly remuneration of 50,000 baht per person. In the event that a director is also a member of a sub-committee, that director will get more remuneration. The chairman of the committees will receive additional remuneration of 20,000 baht per month and the committee members will receive additional remuneration of 10,000 baht per person per month. Remuneration will be proposed to the Board of Directors and shareholder meetings for consideration of approval.

The payments of remuneration to the company's Board of Directors will be transparent in line with the principles approved by shareholder meetings. The shareholders have approved the remuneration policy for the year 2022 at General Meeting of Shareholders No. 1/2022 on 29 April 2022, where the remuneration paid will not exceed 9.5 million baht, equivalent to the amount for 2021, and the Board of Directors was assigned to allocate remuneration to each director at the board's discretion.

Monthly Director Remuneration: The board of directors receives monthly remuneration within an amount not exceeding 9.5 million baht per year, which the board of directors has the authority to allocate at its discretion. The monthly remuneration for directors above are as follows:

1. Director Remuneration: The Chairman receives 120,000 baht per month, while directors receive 50,000 baht per month.
2. Committee Remuneration: Directors assigned to sub-committees are given additional remuneration based on their responsibilities as follows:
 - 2.1 Executive Committee: The Chairman of the Executive Committee receives 20,000 baht monthly remuneration, and executive directors receive 10,000 baht monthly remuneration.
 - 2.2 Audit Committee: The Chairman of the Audit Committee receives 20,000 baht, and audit directors receive 10,000 baht monthly.
 - 2.3 Nomination and Remuneration Committee: The Chairman of the Nomination and Remuneration Committee receives 20,000 baht monthly, and nomination and remuneration directors receive 10,000 baht monthly.

Monetary Remuneration for Members of the Board of Directors in 2022

Name	Board of Directors	Audit Committee	Executive Committee	Nomination and Remuneration Committee	Total Remuneration (baht)
1. Mr. Anand Panyarachun	1,440,000	-	-	-	1,440,000
2. Mr. Pongpinit Tejagupta	600,000	-	240,000	-	840,000
3. Mrs. Sunanta Tiasuwan	600,000	240,000	-	120,000	960,000
4. Mr. Jessada Promjart	600,000	120,000	-	240,000	960,000
5. Mr. Chatchawin Charoen-Rajapark	600,000	-	-	-	600,000
6. Mr. Titiwut Soukpornchaikul	600,000	-	120,000	-	720,000
7. Mr. Tinnawat Mahatharadol	600,000	-	120,000	-	720,000
8. Mr. Nuttawit Boonyawat	600,000	-	120,000	-	720,000
9. Mr. Paiboon Wongjongjaiharn	600,000	-	-	-	600,000
10. Mr. Torsak Lertsrisakulrat	-	-	-	-	-
11. Mrs. Wanna Thamsirisup	600,000	120,000	-	120,000	840,000
Total					8,400,000

Other Director Remuneration: None.

Monetary Remuneration for Executives: A total of 29,071,369 baht for 13 people

Remuneration for Executives: Provident fund contribution amounting to 1,223,271 baht

7.5 Employee Information

The company and its subsidiaries' total number of employees as of 31 December 2022 is as follows:

Number of Employees Sorted by Level	Executive and Finance	Business Development and Marketing Management	Project Development and Construction Service	Business Development in Rayong	Total
Level: Department Assistant Director – Managing Director (Personnel)	5	2	2	3	12
Level: Employee – Department Manager (Personnel)	36	27	15	49	127
Total	41	29	17	52	139

Remarks: The company does not have any labor disputes.

Employee Compensation

The company's core policy for managing compensation is creating equality between the company and its operators. For this reason, it is important to create equality for all parties involved which will lead to them becoming shareholders. Regarding equality in compensation management, the company gives importance to three aspects as follows:

1. Internal Equality: Paying a suitable compensation for the value of the tasks in the position. Positions that are more valuable for the organization naturally receive a higher compensation than less valuable tasks.
2. External Equality: Paying the appropriate wages requires consideration of the labor market's wages and tasks that are similar in responsibilities should be paid for within a suitable range.
3. Individual Equality: Since every person's skills are not the same, although they may be at similar levels, they may be compensated differently. For example, a person with higher skills and better performance should receive more compensation. This will create equality in regards to skills at the individual level.

Remuneration Policy

The company has a policy to manage remuneration to ensure fairness and adequacy for the conditions of employees so that company employees are happy and receive suitable wages for their work responsibility and command. The establishment of wages take into consideration various factors. Nevertheless, the results of the consideration cannot be disclosed in terms of evaluation criteria for work covering the company's challenging short- and long-term objectives. Therefore, the remuneration

of company employees uses three criteria: KPI (70%), competency (20%) and development (10%). The salary and annual bonus for company employees depend on their performance and must be approved by the board of directors. Other than the challenging objectives, the aforementioned criteria are also indicators that cover performance efficiency in accordance with the short- and long-term objectives of the company's strategies and vision.

The company has a performance management system with the following four core objectives:

1. Creating a connection to and support for the organization's main objectives, meaning linking the main objectives to tasks at the individual level by creating a work plan or goals at the individual level.
2. Creating incentive and compensating individuals based on the success of their tasks as well as separating individuals with different levels of performance from one another so they can be appropriately compensated for their performance for the company throughout the year. Furthermore, this policy is an incentive that rewards individuals with good performance and encourages individuals with sub-par performance to improve themselves.
3. Developing Employees at the Individual Level: The company gives importance and pays attention to various issues and failure to execute work plans by analyzing the issues to find each individual's weak and strong points and points requiring improvement and creating an improvement plan for the employee so that they can use those goals to improve themselves in the following year. Once the employee has fulfill their skill requirements, they should naturally be able to overcome any obstacle.
4. Making a Succession Plan: The criteria for selecting and evaluating high-performance individuals and successors are as follows:

Promotion Adjustment

- Promotion adjustment means raising an employee's salary when the company appoints the employee to a higher position with clearly more duties and responsibilities. In addition, the employee must meet the minimum requirements in terms of work performance and years of experience based on their career path.
- The employee must have been working in the work level no less than one year, starting from the day the employee was appoint to the work level.
- The employee's average work performance must be above standard.

Capability Adjustment

- Capability adjustment means raising an employee's salary when there is a disparity in terms of salary when compared to the external labor market or internal employees or when the salary is unsuitable when compared to the employee's responsibilities or when the company needs to raise the salary as a special case.
- The proposal of capability adjustment should only be done in cases where it is deemed essential. For example, when an employee's salary is lower than that of a new employee with similar experience, when the salary is lower than the company's standards or when the salary is significantly lower than that of the external labor market.

- Capability adjustment in a period of twelve months, nomater how many times the salary is adjusted, the total cannot exceed 20 percent of the base wage. This does not include the raising of salaries based on performance capabilities (annual adjustment).

The recruitment of successors can be considered by using the following:

- List of high-potential employees.
- Succession plan.
- Career mapping.

In 2022, the Company's total employee compensation was 91.89 million baht. Remuneration given to employees of the company is in the form of salary, wages, cost of living, and welfare according to the position, bonus and other benefits. The company sees that welfare and various benefits set by the company can help support all employees to use and benefit employees as follows:

1. Health Insurance (Group) for Executives and Employees with Monthly and Daily Salaries

- 1.1 Employee health insurance.
- 1.2 Life insurance, receiving a maximum of 20 times employee's salary.
- 1.3 Accident insurance.

2. Employee Benefits

The company offers benefits other than social security to its employees. For example, in case of ordination, marital allowances and gifts for patiens are provided. In case of the death of an executive or employee, including the death of a family member, medical benefits are provided in compliance with the company's regulations.

3. Annual Health Check-ups

The company provides annual health check-ups to administrators and employees of all levels.

4. Social Security and Workmen's Compensation Funds

The company registers its employees for the Workmen's Compensation Fund and the Social Security Fund in accordance with the Social Security Act.

5. Other benefits include smart working time, working from home, annual vacation time with a maximum of 16 days for employees and 18 days for administrators, employee uniforms, professional compensation, discount when purchasing a residence, long service awards, access to the company's sports center, etc.

Personnel Development Policy

A major business growth factor for the company is recruiting "good, skilled people". That's why the company gives importance to "people" as the organization's most valuable resources by using human capital management principles to generate maximum benefit from "people" for the organization. Currently, talent management is an important task. This group of individuals are what the organization places its hopes of achieving its challenging goals on. This sets the organization apart and gives it an advantage over its competitors. Hence, it is an important mission to develop the organization's employees to have quality and be as efficient as possible.

Therefore, to allow the company to work toward the aforementioned goals, the company established a career mapping guideline for all levels to achieve functional competency in order to encourage professional performance, systematic and consistent personnel development to work toward achieving the organization's vision. This also helps the organization to create a succession plan for important positions in order to prepare for vacancies. In 2022, the company organized 2 Town Hall Meeting activities. The 1st time was held under the theme of ESTAR Open House, where sales teams and construction teams gather to share experiences such as product presentation techniques, sales closing techniques and construction management techniques according to the plan with quality before delivering to the customers. The 2nd time was held under the theme of ESTAR Open House, summarizing the performance of the second half of the year and gaining knowledge from external speakers from Bank of Ayudhya Public Company Limited who came to share knowledge about trends, business expansion and future investment trends. At the same time, the executives received opinions and useful suggestions directly from the employees.

7.6 Other Relevant Information

The Company appointed Ms. Chonthicha Pansamai as the Company Secretary effective from 1 September 2022 to act as a consultant on related laws and regulations, practice of supervision on the activities of the Board of Directors in accordance with the law and is responsible for organizing the meetings of the Board of Directors Executive Committee meeting and shareholder meeting, contacting and coordinating with departments within the company to comply with the resolutions of the Executive Committee, resolutions of the Board of Directors and resolutions of the shareholders' meeting, liaising with regulatory agencies such as the Securities and Exchange Commission and the Stock Exchange of Thailand, supervising the disclosure of information to regulatory agencies and the public to ensure that it is completely legal, and performing other duties as assigned by the Board of Directors.

Information about the company secretary and legally related training history is shown in Addendum 1.

Personnel Directly Responsible for Accounting Supervision

- Chief of Accounting and Finance
Ms. Phunsri Phonphanitcharoen, Accounting and Finance Director
- Accounting Supervisor
Ms. Anchalee Seeladlao, Accounting Manager
- Company Secretary
Ms. Chonticha Pansamai
- Investor Relations Officer
Ms. Phunsri Phonphanitcharoen, Accounting and Finance Director
- Governance Director (Compliance)
N/A

- **Important details about the Internal Audit Supervisor are as follows:**

Honor Audit and Advisory Co., Ltd. was appointed by the company to perform internal audits with Ms. Piyamat Rueangsaengrob appointed as the person in charge.

Education History of Ms. Piyamat Rueangsaengrob, Internal Audit Supervisor

- Master of Accountancy (Financial Accountancy and Assurance), Thammasat University
- Graduate Diploma in Auditing, Chulalongkorn University
- Bachelor of Business Administration (Accounting), Rajamangala University of Technology Rattanakosin, Bophit Phimuk Chakkrawat Campus
- Bachelor of Arts (Mass Communication), Ramkhamhaeng University

Work Permit and Certifications

- Certified Public Accountant of Thailand, Registration No. 7133
- Certified Internal Auditor, Class 7 from the Federation of Accounting Professions
- Certificate from the “Development of Auditors Approved by the SEC” program from the Securities and Exchange Commission and the Federation of Accounting Professions.
- Certificate from the Federation of Accounting Professions, Program: “Preparing for Visits to the Audit Office to Guarantee Quality under the ISQC1 Standard, Class 3”
- Certificate from the Investor Club Association, Program: “How to Operate after Receiving Investment Promotion”
- Tax Law Certificates from Thammasat University, Programs: “Customs Duty, Excise Tax and Revenue Stamp”, “Value-added Tax and Specific Business Tax”, “Corporate Income Tax”, “Personal Income Tax” and “International Taxes”
- Certificate of Continuing Professional Education of PDPA for Auditors by ISACA

Other Seminars (in 2018– 2022)

- Agile Internal Audit (2022)
- Creating an understanding of new financial reporting standards TFRS 16 Leases (Year 2022)
- Audit training projects classified by type of business (Hotel Business) (Year 2022)
- Understanding basic principles of TFRS 9 (Fundamental of TFRS 9) (2022)
- Prevention of Violation of Anti-corruption and Money-laundering Laws (2019)
- Administrators and Sustainability Reporting and Social Return on Investment (2019)
- Land and Building Taxes, Planning and Preparing Before It Becomes Effective in 2020 (2019)
- Introduction to IT-related Corruption (2019)
- Anti-corruption Working Paper Course (2018)
- Every issue of TFRS in 2018, sub-courses 202 on debt and 301 on revenue.

Auditor Remuneration

The company and its subsidiaries paid audit service fees and other service fees to EY Office Co., Ltd. in the fiscal year 2022 as follows:

Company	Audit Service Fees	Other Service Fees
Eastern Star Real Estate Public Co., Ltd.	1,335,000 baht	14,974 baht
Eastern Star Resort Co., Ltd.	200,000 baht	14,235 baht
Eastern Star-Lai Sun-New World Co., Ltd.	40,000 baht	-
Total	1,575,000 baht	29,374 baht

8. Major Corporate Governance Performance Report

8.1 Summary of the Board of Directors' Performance over the Past Year

Board of Directors Self-Evaluations

The board of directors organizes self-evaluation once annually in the form of self-evaluation of the entire board and self-evaluation of individual sub-committees. The evaluation criteria and scores are as follows:



The evaluation process is as follows:

- 1) The company arranges for self-evaluation to take place for the entire board of directors and by individual sub-committees. The company's secretary prepares the evaluation forms consistently with the guidelines of the Stock Exchange of Thailand and suitably with the nature of the company's business.
- 2) The company's secretary department sends the evaluation forms to each director, who then return them to the secretary department for compilation and presentation to the Nomination and Remuneration Committee.
- 3) The Nomination and Remuneration Committee evaluates the results and gathers the different opinions presented to the board of directors and uses the evaluation results to review work results and problems encountered throughout the year and to evaluate the supervisory effectiveness of the board of directors. Then the results are used to support and support improvements in the work of management.

Self-evaluation Results of the Board of Directors in 2022

They include 8 main topics, and the mean evaluation score is excellent at 91 percent. The details are as follows:

Topic	Evaluation Results (%)
1. Structure and qualifications of the board of directors	90
2. Board of directors' meetings	92
3. Readiness of directors	89
4. Specification of strategies and business plans	90
5. Risk management and internal control	88
6. Prevention of conflicts of interest	92
7. Monitoring of financial reports and performance	93
8. Other (recruitment of directors and managing directors)	91

Summary of Self-Evaluation Results by Committee for 2022

These cover four main topics, and the mean evaluation score is excellent at 94 percent. The details are as follows:

Topic	Evaluation Results (%)
1. Structure and qualifications of sub-committees	87
2. Sub-committees' meetings	88
3. Roles, duties and responsibilities of the Audit Committee	100
4. Roles, duties and responsibilities of the Nomination and Remuneration Committee	100

Evaluation Process for the Managing Director's Performance

1) The board of directors has assigned the Nomination and Remuneration Committee to set the criteria for evaluating the performance of the managing director. The performance evaluation criteria should incentivize business management in line with the company's long-term objectives, business strategies and interests, and they are communicated in advance to the managing directors.

2) The Nomination and Remuneration Committee evaluates the performance of the managing director every year and communicates results along with improvement areas to the managing director.

3) Performance evaluation results are judged in the specification of the managing director's remuneration. Thus, the Nomination and Remuneration Committee would submit a proposal to a meeting of the board of directors for consideration of approval.

Development of Directors and Executives

The board of directors consistently supports every director to receive skill and knowledge development for performing their roles as directors and provides training and knowledge development as required to persons involved in the company's business management system in order to ensure continuous improvement.

Training Sessions Attended by the Board of Directors

Director Name	Class/Year of Course Training (IOD)	Course of the Thai Institute of Directors (IOD)	Course by Other Institutions
1. Mr. Anand Panyarachun	-	-	-
2. Mr. Pongpinit Tejagupta	Class 7/2013	ACEP	-
	Class 4/2013	HRP	-
	Class 7/2013	CDC	-
	Class 14/2012	RCC	-
	Class 2/2012	RNG	-
	Class 1/2011	M&A	-
	Class 2/2010	MFM	-
	Class 10/2010	MFR	-

Director Name	Class/Year of Course Training (IOD)	Course of the Thai Institute of Directors (IOD)	Course by Other Institutions
	Class 7/2010	MIA	-
	Class 9/2010	MIR	-
	Class 1/2010	FGP	-
	Class 7/2010	SFE	-
	Class 30/2010	ACP	-
	Class 126/2009	DCP	-
	Class 71/2008	DAP	-
3. Mrs. Sunanta Tiasuwan	Class 22/2002	DCP	-
	-	-	High-ranking Executive Program, Capital Market Academy, Class 11 (CMA 11)
4. Mr. Jessada Promjart	Class 25/2017	AACP	-
	Class 7/2004	CSP	-
	Class 45/2002	DCP	-
	Class 5/2000	ELP	-
	-	-	Public Director Certification Program (PDI), Class 14, King Prajadhipok's Institute
	-	-	Anti-Corruption Strategic Management for Senior Executives, Class 1, Office of the National Anti-Corruption Commission
	-	-	TCLA Executive Development Program, Class 9, Thai Listed Companies Association
	-	-	Telecommunication Management,

Director Name	Class/Year of Course Training (IOD)	Course of the Thai Institute of Directors (IOD)	Course by Other Institutions
			Chulalongkorn University
	-	-	Cyber Resilience Leader Workshop, The Bank of Thailand, 2019
	-	-	IIA International Conference in California 2019, The Institute of Internal Auditor
	-	-	IIA International Conference in Dubai 2018, The Institute of Internal Auditor
	-	-	IIA International Conference in Sydney 2017, The Institute of Internal Auditor
	-	-	IIA International Conference in New York 2016, The Institute of Internal Auditor
5. Mr. Chatchawin Charoen-Rajapark	Class 88/2007	DCP	-
	Class 19/2007	ACP	-
	Class 7/2008	RCC	-
	Class 52/2006	DAP	-
6. Mr. Titiwut Soukpornchaikul	Class 21/2020	RCL	-
	Class 7/2020	CRC	-
	Class 298/2020	DCP	-
	Class 53/2020	ACPG	-
	Class 23/2016	AACP	-
	Class 15/2016	CGI	-
	Class 36/2010	CSP	-

Director Name	Class/Year of Course Training (IOD)	Course of the Thai Institute of Directors (IOD)	Course by Other Institutions
	Class 14/2009	EMT	-
	Class 72/2008	DAP	-
	-	-	Certified Investment and Securities Analyst Program, Level 3, The Stock Exchange of Thailand
	-	-	Executive Development Program, Class 6, The Stock Exchange of Thailand
	-	-	Financial Advisor Course, The Investment Banking Club, Association of Thai Securities Companies, 2015
7. Mr. Tinnawat Mahatharadol	Class 205/2015	DCP	-
	Class 6/2015	RMP	-
8. Mr. Nuttawit Boonyawat	-	-	Senior Executive Program (SEP 9) Sasin
9. Mr. Paiboon Wongjongjaiham	Class 66/2007	DAP	-
	-	-	Building Energy Conservation (The Department of Alternative Energy Development and Efficiency under The Ministry of Energy) Class 18/1996
	-	-	Building Electrical Design and Installation Standard Code for Energy Conservation

Director Name	Class/Year of Course Training (IOD)	Course of the Thai Institute of Directors (IOD)	Course by Other Institutions
			(The Department of Alternative Energy Development and Efficiency under The Ministry of Energy) Class 1/1997
	-	-	Person Responsible for Energy in Building (The Department of Alternative Energy Development and Efficiency under The Ministry of Energy) Class 1/2003
10. Mr. Torsak Lertsrisakulrat	2018	DCP	-
			Capital Market Academy Program (CMA), Class 32/2022
11. Mrs. Wanna Thamsirisup	Class 71/2008	DAP	-
	Class 102/2008	DCP	-
	Class 24/2010	RCP	-
	Class 3/2011	FGP	-
	Class 1/2013	RMP	-
	Class 8/2015	CGI	-
	Class 2/2016	ITG	-
	Class 28/2018	AACP	-
	Class 9/2019	BMD	-
	Class 22/2021	ELP	
	2022	CIC	
	2022	SGP	
	-	-	Audit Committee Seminar-Get Ready for the Year-end by SET & SEC, Class 11/2015

Director Name	Class/Year of Course Training (IOD)	Course of the Thai Institute of Directors (IOD)	Course by Other Institutions
	-	-	BOD Meeting by SEC-Promote Culture & Governance, Class 10/2562
	-	-	Personal Data Protection Act-PDPA by PWC, Deloitte 2019-2021
	-	-	TFR 9 by Thammasart University, 2019
	-	-	Senior Executive Development Program by the Association of Finance Companies, Thammasat University

Remarks:

AACP : Advanced Audit Committee Program

ACP : Audit Committee and Continuing Development Program

ACEP : Anti – Corruption for Executive Program

ACPG : Anti-Corruption: The Practical Guide

CDC : Chartered Director Class

CGI : Corporate Governance for Capital Market Intermediaries

CSP : Company Secretary Program

BMD : Boards that Make a Difference

DAP : Director Accreditation Program

DCP : Director Certification Program

EDP : Executive Development Program

FGP : Financial Institutions Governance Program

FSD : Financial Statements for Directors

ITG : Driving Company Success with IT Governance

HRP : How to Develop a Risk Management Plan

M&A : The Board's Roles in Merger & Acquisitions

MFm : Monitoring Fraud Risk Management

MFR : Monitoring of The Quality of Financial Reporting

MIA : Monitoring the Internal Audit Function

MIR : Monitoring the System of Internal Control and Risk Management

RCC : Role of the Compensation Committee

RCP : Role of the Chairman Program

SFE : Successful Formulation & Execution of Strategy

Orientation of New Directors

Persons selected to become new directors receive training and/or communication so that they learn about issues important to the company's business, including the responsibilities of company directors. Information used during orientation for appointed directors include issues about legal compliance, the company's memorandum of association, company regulations, the scopes of duties and responsibilities of the board of directors and sub-committees, reports of meetings of the board of directors over the past year, manual for directors in listed companies and good corporate governance principles prepared by the Stock Exchange of Thailand, good corporate governance policy, relevant laws to the company's business activities and other important rules and regulations of the company and other information related to business activities. During such a training session, the Nomination and Remuneration Committee and/or the company's secretary will provide the above information above to the new director. The board of directors has a policy to encourage directors to continuously learn new knowledge and supports directors to attend course training and participate in seminar activities.

Succession Plans for High-ranking Executives

The board of directors has assigned the Nomination and Remuneration Committee to create work succession plans and review development plans for the managing director and high-ranking executives in order to prepare continuous plans for successors in cases where the managing director or other high-ranking executives retire or can no longer perform their duties or manage the company continuously. The managing director and high-ranking executives have their own successor plans in order to maintain confidence in stakeholders such as shareholders, clients and employees that the company's business activities will be continuously in line with the secure and sustainable growth guidelines with good corporate governance. Accordingly, the managing director is instructed to report succession plan activities to the Nomination and Remuneration Committee and the board of directors for acknowledgement at least once annually.

8.1.1 Nomination and Appointment of Directors and High-ranking Executives

(1) Independent Directors

The company has set in place the criteria for the nomination and appointment of independent directors based on the criteria governing the qualifications of independent directors announced by the Capital Market Supervisory Board as follows:

a) Shareholding not exceeding 1 percent of all shares eligible for voting in the applicant, parent company, subsidiary, associated company, major shareholder or persons with control authority of the applicant, including shares held by persons associated to the independent director.

b) No previous position as a director involved in work management or been a worker, employee or consultant paid a regular salary or been a person with control authority of the applicant, parent company, subsidiary, associated company, subsidiary on the same level, major shareholder or person with control authority of the applicant, unless the person stopped possessing said characteristics for at least two years prior to the date of submission of the application to the office. However, said prohibitions do not include cases where the independent director was a government official or consultant of a government agency holding major shares or with control authority of the applicant.

c) No blood or legal relationship as a parent, spouse, sibling or children, including spouses of children, with other directors, executives, major shareholders, persons with control authority or persons nominated to become directors, executives, or persons with control authority of the applicant or a subsidiary.

d) No current or previous business relations with the applicant, parent company, subsidiary, associated company, major shareholder or persons with control authority of the applicant in a manner that would hinder the independent exercising of judgment, and not be or have never been a significant shareholder or person with control authority with business relations with the applicant, parent company, subsidiary, associated company or major shareholder or person with control authority of the applicant, unless said person stopped possessing said characteristics for at least two years prior to the date of application to the office.

The business relations in the first paragraph include commercial transactions conducted as part of normal business activities and rent or renting out of real estate, transactions related to assets or services, and provision or receipt of financial assistance in the form of loans, guarantees, provision of assets as collateral for debts, including other similar circumstances such that the applicant or contract partner have debt obligations to the other party amounting to at least 3 percent of the net tangible assets of the applicant or at least 20 million baht, depending on whichever amount is lower. Accordingly, the calculation of said debts shall automatically follow the methods used to calculate the value of connected transactions announced by the Capital Market Supervisory Board governing connected transactions, but the consideration of said debt obligations will also include debts created within 1 year prior to the creation of business relations with said individuals.

e) No current or previous position as an auditor of the applicant, parent company, subsidiary, associated company or major shareholder or person with control authority of the applicant, and not be a significant shareholder, person with control authority or a partner of an audit office in which an auditor of the applicant, parent company, subsidiary, associated company, major shareholder or person with control of the applicant resides, unless said person has stopped possessing said characteristics at least 2 years prior to the submission date of the application to the office.

f) No current or previous provision of any professional services, including services as legal consultant or financial advisor, receiving service fees in excess of two million baht per year from the applicant, parent company, subsidiary, associated company, major shareholder or person with control authority of the applicant, and not be a significant shareholder, person with control authority or partner of the providers of said professional services, unless the person stopped possessing said characteristics for at least two years prior to the submission date of the application to the office.

g) No status as a director appointed to be a representative of a director of the applicant or major shareholder or a shareholder associated with a major shareholder.

h) No history of operating a business of the same nature in significant competition with the business of the applicant or subsidiary, and not be a significant partner in a partnership nor be a director involved in work management, worker, employee or advisor with a regular salary or who holds shares in excess of 1 percent of the total shares with eligible voting rights of the other company operating the same nature of business in significant competition with the business of the applicant or subsidiary.

i) No other characteristics that prohibit independent expression of opinions regarding the business activities of the applicant.

Subsequent receipt of an appointment to become an independent director with the characteristics above consistent with (a) to (i), said independent director might be appointed by the board of directors to make decisions relating to the business activities of the applicant, parent company, subsidiary, associated company, subsidiary of the same level, major shareholder or person with control authority of the applicant with decisions made in the form of collective decisions.

In cases where a person the applicant appoints as an independent director has or had business relations or provides or has provided professional services in excess of the values stated in (d) or (f), the applicant shall receive exemption on prohibitions for the existence of or prior existence of business relations or provision of professional services in excess value provided that the applicant presents opinions of the board of directors demonstrating that considerations have been made in accordance with Section 89/7 and that the board deems the appointment of said person would not impact the performance of duties and independent expression of opinions of said person, and the company will disclose the following information in the meeting invitation letters for the meeting of shareholders in which the considerations for the appointment of the independent director would be made:

(a) The nature of the business relations or professional services that would prevent the person from meeting the required qualifications.

(b) The reasoning and necessities for retaining or appointing said person as an independent director.

(c) The opinions of the board of directors on the applicant in nominating for the appointment of said person as an independent director.

For the benefit of the first paragraph in (e) and (f), "partner" means a person assigned by an audit office or professional service provider to affix signatures in audit reports or professional service reports (depending on the case) on behalf of said juristic persons.

(2) Nomination of Directors and High-ranking Executives

The board of directors is composed of no more than 12 directors. The board of directors has appointed the Nomination and Remuneration Committee to select and screen people to be appointed as directors and high-ranking executives, and the company does not use cumulative voting in the selection of directors. Instead, the company relies on the majority of votes of all shareholders in attendance of meetings with eligible voting rights. In the nominating of directors, directors could be nominated individual or in groups or by any other means as deemed appropriate by shareholder meetings. However, in each voting session, shareholders are required to cast votes at a rate by which a single share equals one vote, and shareholders may not give their votes to any person or group by any amount, and the Nomination and Remuneration Committee is responsible for the nomination, selection, consideration and screening of executives to become high-ranking executives of the company such as managing directors and assistant managing directors.

8.1.2 Oversight of Subsidiaries

The company supervises and controls the management of and take responsibilities for the activities of subsidiaries. In doing so, the company has assigned senior and experienced persons who represent the company to become directors in subsidiaries. Persons appointed to become directors in subsidiaries are naturally required to take actions for the greatest interest of subsidiaries.

In addition, the company has set regulations for persons appointed by the company to ensure that subsidiaries have regulations concerning connected transactions and acquisition or disposal of assets or other significant transactions of said companies to ensure completeness and correctness and adherence to the same criteria concerning disclosures of information and the above transactions as those used by the company. In addition, they are required to supervise and ensure the collection of information and accounting records in subsidiaries to allow the company to audit and collect them for creating consolidated financial statements as scheduled.

8.1.3 Prevention of conflicts of interest

The company has set a policy on conflicts of interest based on the principle that any decision of personnel at all levels in conducting business activities must be done only for the best interest of the Company. Such decisions must be made without the influence of the personal needs of the family or those close to them which would affect the decision what is the best interest of the company. Especially, all personnel must work full time for the company to the best of their ability and should not have any other business interests outside the Company which will obscure the time or distort the dedication to their responsibilities towards the company and may cause damage to the company.

Conflicts of interest arise in cases where personnel at all levels have personal interests or the interest of family or close person, whether financial or any other aspect in the business which will benefit from

1 The decision of that person to perform his/her duties for the company; or

2. Recognition of the Company's operational activities or future plans.

The Company considers it the duty of personnel at all levels to avoid financial involvement and/or relationships with other third parties which will result in loss of benefits for the Company or cause a conflict of loyalty or interest or interfere with effective performance. The Company has a policy to safeguard its legitimate interests while imposing limitations on freedom of activity of personnel at all levels to a minimum

Annual Consideration of Conflicts of Interest

Each year, personnel at all levels are asked to review and become aware of the Company's conflict of interest policies. Everyone must notify the Office of the Managing Director of the matter which may be a conflict of interest and must attach details in such matters as well in order to collect and discuss with the managing director before the managing director's office will inform the company's position, let that person and that person's superior know further, and let everyone know whenever this kind of incidents happen during the year.

In the event that there is a concrete conflict of interest, such problems can be resolved by having the person who discloses the information withdraw from being the decision maker in the matter that is the cause of such conflicts.

In case of doubt or unsure whether their performance is appropriate or not or there may be non-compliance with the Company's conflict of interest policies by other personnel, everyone should consult with their supervisors, Human Resources Department, Office of the Managing Director or the Office of Internal Audit, as the case may be.

8.1.4 Care in the Use of Internal Information

The Board of Directors and designated management are obligated to report their securities holdings in accordance with the regulations of the Stock Exchange of Thailand and the Securities and Exchange Commission.

The company must operate to achieve equality and fairness to all shareholders and to prevent illegal acts of personnel at all levels of the company and all families who have been informed or may receive inside information that have not yet been disclosed to the public. The Company therefore prohibits such persons from trading shares or soliciting other persons to buy or sell or offer to buy or sell the Company's shares whether in person or through a broker while still in possession of undisclosed information to the public which the company and the Stock Exchange of Thailand consider as trading securities for speculation or for creating an advantage for any group.

Steps of prevention in order to follow the policy smoothly:

- (1) Restrict access to non-public information to only relevant and necessary persons.
- (2) Set up a security system in the workplace to protect confidential data files and documents.
- (3) It is the duty of the owner of information that has not yet been disclosed to the public to instruct those involved to strictly follow security procedures.

Penalties for using inside information

Violators will be subject to disciplinary and/or legal penalties, depending on the case.

In this regard, the company has set a policy prohibiting directors, executives and employees/staff of the company, which is in a position or line of work responsible for inside information or who can access inside information, including spouses and minor children of such persons to buy or sell the company's securities during the period of 15 days prior to the release date of the company's financial statements and important financial information and during a period of 1 day after the date of dissemination of financial statements and important financial information of the company. Every 3 months, the company will notify the directors, executives and employees / staff of the company which is in a position or line of work responsible for inside information or who can access inside information to know the period of prohibiting trading of the Company's securities.

Reports of Shares Held by Directors and Directors' Spouses and Minor Children

Valued at 1 baht per share.

No.	Name	Ordinary Shares (shares)		Increase (decrease) in Shares over the Year (shares)
		As of 1 January 2022	As of 31 December 2022	
1	Mr. Anand Panyarachun	4,000,000	4,000,000	-
2	Mr. Pongpinit Tejagupta	-	-	-
3	Mrs. Sunanta Tiasuwan	-	-	-
4	Mr. Preeda Tiasuwan (spouse of Mrs. Sunanta Tiasuwan)	1,400,000	1,400,000	-
5	Mr. Jessada Promjart	-	-	-
6	Mr. Chatchawin Charoen- Rajapark	-	-	-
7	Mr. Titiwut Soukpornchaikul	-	-	-
8	Mr. Tinnawat Mahatharadol	-	-	-
9	Mr. Nuttawit Boonyawat	-	-	-
10	Mr. Paiboon Wongjongjaiharu	-	-	-
11	Mr. Torsak Lertsrisakulrat	-	-	-
12	Mrs. Wanna Thamsirisup	-	-	-

8.1.5 Confidentiality of company information

Regarding the policy on company confidentiality, directors, management, employees and associate workers occasionally will have to work with information and documents that are not disclosed to third parties and/or are trade secrets, such as confidential information about land, plans, maps, numbers, which are the rights of the Company. The protection of this type of information is critical to the future success of a company, as well as to the career security of everyone. Persons holding directorships, management, employees and associate workers have a duty to accept legal obligations and a code of conduct that require that they must not disclose confidential information and documents or trade secrets when leaving the duty.

Data confidentiality

Trade secret information which is inside information of the company must be taken care to be a secret to prevent leakage. The confidentiality of those information may be divided into several steps according to success from ascending to greater, such as defining information as disclosed information, concealed information, confidential information, or highly confidential information. Sharing such information must be within the scope that is considered a duty and responsibility assigned only.

Providing information to third parties

All information released to the public must be approved by the managing director. The managing director will answer by himself or assign someone to respond.

(1) Information about other joint venture partners must also be approved by the joint venture partners.

(2) The central agency provides information to the public, namely the Office of the Managing Director and finance department

(3) The data subject is responsible for providing details and coordinating information with the managing director and finance department before it is published.

8.1.6 protection of personal information

The company recognizes the importance of protecting, supervising, and managing personal to be consistent with the Personal Data Protection Act B.E. 2562 and related laws and establishing the Personal Data Protection Policy for employees of the company including related parties, customers and partners to acknowledge and comply with. The company will collect or use the personal data of the data subject for the benefit of the Company's operations or to improve the quality of work to be more efficient and/or to comply with laws or regulations related to the Company's operations. The Company will collect and use such information as long as it is necessary for the purposes that have been notified to the data subject or as required by law only. In addition, the company has set up a working group to supervise the compliance with the personal data protection criteria in accordance with the law. The working group must follow up and review the guidelines for the protection of personal data every year.

8.1.7 Information Technology Security Policy

The Company has established an information security policy to enable users and related persons who use information systems to realize the importance of maintaining the security of information systems, enable the Company to operate its business continually and efficiently, and prevent problems that may arise from the use of information technology systems in an improper manner and from being threatened, and comply with various related laws and regulations.

8.1.8 Anti-Corruption

The company recognizes the importance of operating business transparently based on the principles of good corporate governance in order to ensure effective business activities and fairness with responsibility for society and stakeholders. Thus, in order to prevent corruption in every form in the organization, the company has set in place business principles that do not support the businesses of groups or people that seek inappropriate gains. This is to ensure trust that the company operates business without corruption. In addition, the company has set its anti-corruption policy for strict adherence by the board of directors, executives and every company employee on every level and in every work section, and the company instructs subsidiaries, associated companies and other companies in which the company holds control authority to conduct business and act in the same line as the anti-corruption policy as follows:

Practice Guidelines

1. This anti-corruption policy covers personnel management processes covering recruitment or selection of personnel, promotions, training, employee performance evaluations, and remuneration. Supervisors on every level are required to communicate with and build understanding in employees for business activities under their responsibilities and are assigned to supervise and ensure effective implementation of this policy.

2. For any action under this anti-corruption policy, the practice guidelines stated in the good corporate governance manual and business ethics and anti-corruption manual, as well as other related regulations and operation manuals of the company are to be used.

3. To ensure clarity concerning activities involving high risk for corruption, the company requires that the board of directors, executives and employees perform their duties with caution.

3.1 Political Neutrality and Assistance

The company has a policy to remain politically neutral and does not support or engages in any political action, whether directly or indirectly, and this includes the use of company resources in activities that might harm the company's political neutrality and/or harm from participation in said activities.

3.2 Charitable Donations and Financial Assistance

Charitable donations are part of the company's organizational culture in assisting under-privileged people in society and to alleviate suffering in people who suffer from natural disasters or in order to promote the overall quality of life in the present and in the future. However, these charitable donations must be approved in line with the process set in place by the company and must occur transparently. Thus, payments must clearly specify recipients, including the names of registered recipient organizations, and the purposes of each donation. In general, financial assistances are provided in order to promote the image or reputation of the organization and usually occurs through various social activities. Accordingly, financial assistances have to be provided based on transparent decision-making criteria and involve accurate and sufficient payment contracts or evidence and must be approved in line with the company's processes and approval authority, and no financial assistances are to be provided so as to conceal corruption or bribery.

3.3 Giving or Receiving Gifts, Assets or Other Benefits, Including Greeting Service Fees and Other Expenses

In the acceptance or giving of gifts, assets, other benefits, greeting service fees, and other expenses that might create risk for corruption, all directors and employees are required to not accept or give any gift, asset or benefits, including greeting service fees and other expenses as can generally be perceived that such acceptance or giving of gifts, assets or benefits, including greeting service

fees and other expenses, might create obligations or burdens and a sense that something in return might be required or that doing so might lead to corruption. This specification also applies to the acceptance or giving of gifts or assets or other benefits to external parties. However, if said acceptance or giving of gifts or assets or other benefits, including greeting service fees and other expenses, do not cause obligations or burdens or feelings of repayment in a manner that constitutes corruption but which is consistent with normal traditional practices and custom, then they are permissible, provided that they are consistent with the company's business ethics and regulations.

3.4 Extortion, Fraud, Trickery, Conspiracy, Collusion, Abuse of Power, Embezzlement and Money Laundering

Abuse of power for these activities such as extortion, fraud, trickery, conspiracy, collusion, and money laundering are corrupt and forbidden acts as stipulated by the law and are explicitly prohibited by the anti-corruption measures manual and are direct breach of trust in the responsibilities and duties of directors or company employees, regardless of whether or not motives exist for such actions.

The high-risk acts for corruption stated above do not cover every situation, and directors and employees are required to exercise their discretion in order to ensure that business activities and transactions do not constitute corruption.

4. Directors, executives and employees are required to not demand or accept any benefits or inappropriate items or engage in dishonesty or acts that deviate from the normal circumstances involving people connected to the company's business.

5. Directors, executives and employees are prohibited from demanding or accepting money, benefits, things or other interests from any person or juristic person in business, whether they are demands or acceptances for the self or others such that they might create a motivation for performing or refraining from performing certain duties, for performing inappropriate activities or for engaging in illegal activity.

6. Giving, offering and receiving donations or support of money or items or any other benefits involving outside parties such that these parties are motivated to commit actions or refrain from committing actions that constitute legal or inappropriate violations in their duties or in order to create advantages or exchanges for inappropriate preferential treatments are strictly prohibited, whether these parties are government officials, brokers, representatives, trade partners, clients, persons with decision-making authority or others. In addition, givings and acceptances of donations or financial assistances must take place transparently and in compliance with the law with certainty that these donations and assistances will not be claimed later on as bribery.

7. In cases where juristic persons or external parties related to the company's business give items or benefits to executives or employees as a reward, executives and employees have to exercise appropriate discretion in whether or not it is appropriate and/or proper to accept them and must consider government regulations and laws. If refusal on the part of executives or employees might dishearten the other party and negatively impact business relations, then acceptance is permitted. However, the values of these items must not exceed those that officials are authorized to accept.

8. Acceptances of gifts and assets should be acceptance of assets or other benefits consistent with ethics. Such acceptances might be from connected persons, acquaintances and should be done in general and not specific and should not be of a value such that constitutes legal violations, and the gifts and assets themselves must not be illegal in nature.

9. Personnel of the company and subsidiaries, including their family members, are strictly prohibited from seeking or receiving gifts, assets or any other benefits from contractors, sub-contractors, clients, trade partners or other persons related to the company's business in any case potentially resulting in bias or distress or conflicts of interest.

10. Personnel of the company and subsidiaries are prohibited from giving bribes or any remuneration of a similar nature to other personnel of the company or external parties, especially government officials. In the giving of gifts, assets and other benefits to government officials domestically and international, the company's personnel must be certain that doing so will not violate any law or local tradition or custom.

11. It is not appropriate to give or receive gifts of a value greater than what reasonable supervisors or subordinates would give to each other, regardless of the occasion.

12. Directors, executives, employees and subsidiaries must avoid giving or accepting things or benefits from trade partners or people involved in the company's business activities except as part of normal business activities or popular occasions or traditions.

13. Collaborations involving agencies such as government agencies, state enterprises and private sector members domestically and internationally must occur transparently, fairly and correctly in accordance with Thai and the international laws governing where the company conducts business, and the company will comply with anti-corruption laws in every locality in which the company conducts business.

14. Directors, executives, employees and subsidiaries are required to provide knowledge and build understanding with clients, trade partners, contractors and individuals or juristic persons with whom the company conducts business that the company does not support any action that constitutes corruption and will not be involved in any form of corruption, whether such includes collection, acceptance or payment of bribery, and, if these actions occur, the company must be reported to immediately.

15. The company stipulates that this policy also applies to subsidiaries, associated companies and other companies in which the company has control authority, including persons related to business activities.

16. Directors, executives and employees who fail to comply with this policy will be considered to have committed disciplinary violation against the company's regulations, and failure or refusal to follow these regulations may constitute legal violations for which the company will report to law enforcement officials for legal action against violators.

17. Companies and Persons with Business Relations

17.1 Subsidiaries and other companies in the group, including companies in which the company has control authority, are required to adhere to these anti-corruption measures.

17.2 For representatives and business intermediaries (if any), directors, executives and every employee are prohibited from hiring representatives or business intermediaries for any action involving the giving or taking of bribe or corruption.

Implementation Measures

1. The board of directors, executives and employees are required to comply with the anti-corruption policy and measures and the good corporate governance and business ethics principles of the company without becoming involved in corruption, whether directly or indirectly.

2. Employees should not neglect or remain idle upon discovering or having questions about actions that might constitute corruption. Rather, employees should notify their supervisors or responsible persons through set reporting channels and cooperate in the investigation into facts in line with the company's regulations.

3. The company will give justice and protection and will not punish or be impacted in any manner by the refusal of directors, executives and employees in engaging in corruption related to the company's business activities, regardless of whether or not doing so would cause the company to lose business opportunities. In addition, the company will take actions strictly in line with the

protection measures for complaint filers and people who cooperate in reporting corruption as prescribed in the company's policies, regulations and practice guidelines governing treatment of personnel and/or complaint and reporting measures.

4. People who engage in corruption will be held in violation of the company's business ethics principles and will be judged for disciplinary actions in line with the company's regulations and might suffer legal penalties as well, if their actions constitute legal violations.

5. The company communicates its anti-corruption policy and measures, including channels for making reports, filing complaints and submitting recommendations, to all directors, executives, employees, subsidiaries and every other party involved through various channels such as orientation for directors and employees, dissemination of information and news inside the organization and the company's group using various media to build knowledge and understanding in the implementation of this policy.

6. The company communicates its anti-corruption policies and measures as well as channels for making reports, filing complaints and submitting recommendations to the public and stakeholders through various means such as the company's website and annual reports.

7. The company arranges for corruption risk management, whereby risks are assessed and ordered in terms of importance, and appropriate measures are put in place along with monitoring of measures already being implemented. Accordingly, the work committee responsible for screening complaints about corruption and other matters coordinates with the Audit Committee about corruption risk in order to permit the internal audit office to perform audits.

8. The company has set in place a personnel management system that reflects the company's determination in adhering to the anti-corruption policy and measures covering recruitment, training, performance evaluation, remuneration, promotions and appropriate separation of duties in order to create checks and balances and create actions that ensure that resources are available and that personnel possess sufficient and suitable skills for the implementation of this policy.

9. The company has created clear, concise, effective, transparent and verifiable regulations governing approval authority.

10. The company has established an internal control system covering finance, accounting, data collection and other processes inside the company related to anti-corruption measures and communicates the effects of internal control to personnel with relevant responsibilities.

11. The company has established an internal audit system covering the important activities of the company such as commercial activities, procurement, etc. in order to ensure that the internal control system achieves its objectives; to audit work activities to ensure that they comply with practice regulations, specifications and rules; and to give recommendations for improving work systems for greater effectiveness in line with the policy.

12. The company has set in place measures for reporting and mechanisms for protecting informants as well as ways to communicate various anti-corruption measures through employee orientation, email, journals, internal and external communication and policy notification letters to trade partners and clients and the company's websites.

Monitoring and Ensuring Practice

The company has made it the duty and responsibility of directors, executives and all employees to know and follow the policies and specifications included in the company's manual governing good corporate governance. In addition, executives on every level are required to take responsibility for and hold it to be an important matter to encourage employees under their supervision to have knowledge about, understanding of and strict adherence to the good corporate governance manual.

The company does not engage in any unlawful activities or activities that contradict the principles of good governance. If a director, executive or employee is found to have committed violations against the set good corporate governance principles, said person will be subjected to strict disciplinary actions. In addition, if there is credible evidence to believe that such a person has committed violations against the laws, regulations, rules or requirements of the government, the company will submit the issue to government officials for further action.

If any employee on any level of the company struggles in making any decision or performing any task for which business ethics specifications do not exist in the company's business ethics, then said employee has to ask himself or herself the following questions concerning the action being considered:

1. Will the action violate the law?
2. Will the action violate any policy or ethics or harm the image of the company?
3. Will the action seriously and adversely impact the company's stakeholders?

Employees on every level can file complaints or submit any recommendations, suggestions or clues concerning legal violations and/or business ethics in line with the good corporate governance principles, including behaviors that might constitute corruption or inappropriate behaviors by any person within the company, and the company's stakeholders are to file reports by using the company's communication channels.

Measures for Filing Reports and Mechanisms for Protecting Informants

The company monitors and cares for employees on every level to ensure that they strictly comply with the policy and specifications in the anti-corruption manual. In addition, the company has set in place a process for handling complaints and filing reports with channels for filing reports for any complaint filers inside or outside the organization about any illegal activity, rights violation, breach of ethics, and behaviors that might constitute corruption or unlawful activities involving any person on any level in the organization, including company executives and employees and those in subsidiaries and other stakeholders. Accordingly, the company's investigation and corrective measures are clear, neutral, and transparent, and the company has in place measures for protecting relevant informants and witnesses in line with the company's complaint and reporting process. Thus, people can file complaints with the company via three channels as follows:

- 1) By the company's website: www.estarpcl.com
- 2) By email: anti-corruption@estarpcl.com
- 3) By registered postal service directly sent to the following:

Work Committee on Screening Complaints about Corruption and Other Matters,
Eastern Star Real Estate Public Co., Ltd.
898, 5th Floor, Ploenchit Tower, Ploenchit Road,
Lumphini, Pathumwan, Bangkok 10330

Complaint Handling Procedures

1. If a complaint is about a violation or failure to comply with policy or practice regulations concerning personnel, the complaint will be sent to the human resources department manager.

2. If the complaint is about a violation or failure to comply with government laws or regulations, or business governance policies or principles or the regulations of the company, the complaint will be sent to the company's secretary.

3. If the complaint is about an action that might constitute corruption, that is, any action that might constitute inappropriate or unlawful seeking of personal gains or gains for others, such as embezzlement, corruption, fraud, etc., the complaint will be sent to the Audit Committee.

4. In cases where a complaint in 1, 2 or 3 is complex or involves many agencies, the complaint will be sent to the managing director in order to establish a committee to conduct an investigation into facts and taking relevant actions.

5. Subsequently, persons who receive complaints are to register the complaint and record information with the company's secretary. In doing so, a summary of all recommendations and issues will be made for presentation according to the complaint and reporting process and will be submitted to the Audit Committee on a quarterly basis. This, however, excludes letters addressed to the Audit Committee, which will be sent directly to the Audit Committee. In addition, urgent cases can be directly reported to the managing director by email. Afterwards, the company will conduct an investigation according to procedures and record the investigation in writing without disclosing the names of informants and will maintain the confidentiality of reported information so as to prevent potential impacts to report filers.

Measures for Protecting the Rights of Complaint/Report Filers

In order to protect the rights of complaint/report filers and people who cooperate in investigations into facts, the company will not disclose the names of complaint filers and will keep information about complaints secret. The purpose of this is to prevent potential impacts to complaint filers and to provide protective measures in cases where said persons might perceive risks to their own safety or might be vulnerable to trouble or harm. Accordingly, the company will operate with fair and appropriate processes and provide alleviation for any damage in cases where the aforementioned occurs.

The Company has reported results of complaints about corruption to the Audit Committee every quarter. In 2022, there was no complaints or reports of signs of unethical acts or acts that are not compliant with principles of corporate governance as well as any corruption of the company, directors and employees of the company in any way.

8.2 Audit Committee Report

On 21 February 2023

Dear Shareholders,

The Audit Committee was appointed by the board of directors and comprise three independent directors in accordance with the criteria and conditions of the SET (Stock Exchange of Thailand). The directors have the appropriate qualifications and experience to perform their duties according to SET's specifications and as given by the board of directors.

In 2022, the Audit Committee held a total of four meetings with the executive directors, Accounting and Finance Director, certified public accountant and internal auditor to discuss and consider important matters freely and transparently. One of the meetings with the auditor was not attended by the Executive Department. The names of the Audit Committee members and meeting details are as follows:

Audit Director Name	Position	Total No. of Attendance (meeting)
1. Mrs. Sunanta Tiasuwan	Chairman of the Audit Committee	4/4
2. Mr. Jessada Promjart	Audit Director	4/4
3. Mrs. Wanna Thamsirisup	Audit Director	4/4

Major operations in 2022 are summarized as follows:

1. Financial Report Audit

The Audit Committee considered and examined the company's reports, consolidated financial statement and separate financial statements as well as disclosure of financial information to the shareholders and rendered the opinion that the information is correct and complete and in accordance with the financial reporting standards.

2. Risk Management Audit

The Audit Committee considered and examined the annual risk management plan and risk management guidelines, to ensure consistency with changes in the environment and situation by considering internal and external factors and chances of impact, and regularly monitored the progress of risk management to control and reduce major risks to an acceptable level. In addition, the committee has proposed systematic risk management recommendations as deemed appropriate.

3. Internal Audit Supervision

The Audit Committee considered the internal auditor's report and the company's internal control adequacy evaluation report in compliance with the Securities and Exchange Commission and rendered the opinion that there are no major flaws in the company's overall internal control system.

4. Compliance with Securities and Exchange Laws, SET Regulations or Laws Related to the Company's Business

The Audit Committee considered and examined the compliance with securities and exchange laws, SET regulations and laws related to the company's business as well as regularly monitored corrective guidelines by the Executive Department. In 2021, no events were found to significantly indicate that the company is in violation of laws, SET regulations or laws related to the company's business.

5. Audit of Connected Transactions or Transactions That May Cause Conflict of Interest

The Audit Committee considered and examined the disclosure of relevant information to ensure compliance with conflict-of-interest prevention principles and the complete disclosure of information.

6. Audit of Compliance with Anti-corruption Measures

In accordance with the company's certification as a member of Thailand's Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption, the Audit Committee audited risk assessments, internal control measures and compliance with anti-corruption measures and monitored complaints about corruption on a quarterly basis. The company has adequate internal control and risk management systems.

7. Auditor Selection, Nomination and Remuneration for 2023

The Audit Committee recommends that the company's Board of Directors make a recommendation at the shareholders' meeting to consider appointing Mrs. Kingkan Atsawarangsarit, Certified Public Accountant License No. 4496, or Mr. Kittit Techakasembundit, Certified Public Accountant License No. 9151, or Miss Sumana Punpongsanon, Certified Public Accountant License No. 5872, or Mr. Chayapol Suppasertanon, Certified Public Accountant License No. 3972, of EY Office Co., Ltd. as the company's auditors for the 2023 accounting period with remuneration for auditing by Eastern Star Real Estate Public Co., Ltd. not exceeding 1,440,000 baht.

The Audit Committee has rendered the opinion that the company's financial report is accurate, complete, credible and compliant with general accounting standards. The company has adequate internal control and risk management systems with continuous work process development and improvement to improve quality and ensure overall compliance with company objectives and goals as well as facilitate adaptation in accordance with the rapidly changing situation. In addition, the company has adequate corporate governance.

9. Internal Control and Connected Transactions

9.1 Internal Control

The company continuously gives importance to its internal control system. The board of directors has assigned the Audit Committee to evaluate and audit the internal control system with emphasis on the presence of an adequate and suitable internal control system for business activities along with work effectiveness and efficiency with effective resource utilization, cost-saving and worthwhileness. This includes maintaining the company's assets as well as preventing or minimizing mistakes, damage, leaks, waste and corruption. In addition, financial reports used inside and outside the company must be correct, reliable and available in a timely manner, and activities are to occur in line with the law and policies set by the company to govern them.

The company employs outside parties to serve as internal auditors of the company and audit the work activities inside the company to ensure compliance to regulations and company policies. Internal auditors will perform an audit in accordance with the annual audit plan for 2021 which was approved by the Audit Committee. The audit will take into consideration the evaluation results of possible risks and the adequacy evaluation results for the core work systems' internal control in accordance with the COSO framework and the Institute of Internal Auditors of Thailand's guidelines as well as the Stock Exchange of Thailand's guidelines in order to use the audit observations to make recommendations for improvements for management to apply. In addition, an internal auditor will compile faults encountered in various work activities and report them to the Audit Committee every quarter for acknowledgement and to supervise management to take corrective actions as appropriate.

In 2021, the Audit Committee assessed the company's internal control system by reviewing and inquiring for information from management and the company's internal auditor. The committee's opinion is that the company's internal control system in five parts, namely, the control environment, risk assessment, control activities, information and internal communication and monitoring and evaluation were exhibited adequate and appropriate internal control. The details are as follows:

1. Control Environment

The company's environmental factors promoted the presence of an adequate and appropriate internal control system. The management of various aspects that contributed to the efficiency of internal control is as follows:

1.1 The company has established in writing policies and regulations on good governance and standards for ethics and codes of conduct in business operations.

1.2 The company has established a vision, a mission and objectives clearly for each year, taking into consideration various factors such as the state of the economy, market and competitive environment. In addition, the company has established a clear performance evaluation standard for use as a guideline for operations and for monitoring to ensure that operations are in line with the goals. This standard will be regularly reviewed to ensure consistency with the currently dynamic situation.

1.3 The company has established an organizational structure and segregated the duties and responsibilities of each department as well as created clear operational manuals for tasks in the main agency and improved the minor work system to be efficient and create work fluidity and conciseness with reduced task redundancy so that every department can operate under the same standard.

1.4 The company established a policy for protecting personal data in the process of storing and disclosing of personal data in addition to establishing rights to access personal data in order to comply with the Personal Data Protection Act (2019) and has appointed a personal data control team to manage and secure personal data acquired by the company and to ensure that the company's personal data is stored, used and disclosed efficiently, adequately and appropriately for the purpose of protecting personal data.

1.5 The company has established a policy that makes the company participate in declaring its anti-corruption intentions, joining Thailand's Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption, to show the company's tangible efforts to operate honest businesses. In 2022, the CAC (Thailand Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption) voted to certify Eastern Star Real Estate Public Co., Ltd. as a member effective as of 3 June 2021.

2. Risk Assessment

In 2022, the board of directors authorized a risk management plan for the company's business activities created by the risk management work committee. Risk assessment took place covering internal and external factors influencing the company's business strategies and activities. The risk management components are consistent with the COSO-ERM framework and principles for risk management as generally practiced. That is, considerations have been made in regards to (1) corporate governance and organizational culture; (2) organizational strategies and objectives; (3) risk management; (4) risk review and improvements; (5) communication and reporting of risks. The company has considered risks from opportunities and possible impact to various aspects as follows: strategic risks, operational risks, financial risks and compliance risks as well as corruption risks in order to comply with the Collective Action Coalition Against Corruption. The company's risk assessment process includes specification and evaluation of severities, prioritization and risk responses. The company has established a control guideline for the prevention or reduction of risks to maintain them at an acceptable level. The company has reviewed the risk management plan at the Meetings of the Executive Committee, the Audit Committee and the Board of Directors in order to enhance capabilities and build sustainability for the organization.

3. Control Activities

The company has appropriate and sufficient internal control for each main activity. Each main activity is governed by practice guidelines necessary for internal control in the form of important policies described in the control environment component, along with regulations, rules, orders, procedural manuals and operations manuals. In addition, necessary practice guidelines for each activity have been set clearly, and the Audit Committee has been established to serve as an important tool of the board of directors in

supervising work activities. The Audit Committee performs its duties according to the scope and responsibilities defined by the board of directors and reports to the board of directors whenever it encounters any activity which does not demonstrate the presence of an adequate and sufficient internal control system.

4. Information and Communication in the Organization

The company possesses information related to work activities, and financial reports and reports of work activities in line with policies and practice regulations as well as information obtained from outside the organization are communicated to executives and users inside the organization in formats that help give enough information to facilitate effective operation and decision-making in information recipients. Therefore, the company's information and communication are appropriate.

5. Monitoring and Evaluation

The Company has in place a monitoring process that facilitates the completion of business objectives and exhibits the presence of sufficient and effective internal control. This includes monitoring while activities are ongoing and evaluation of internal control by the internal audit department. Furthermore, in 2022, the Company held a total of 7 meetings of the board of directors along with 4 meetings of the Audit Committee, 12 meetings of the Executive Committee, and regular management meetings in order to evaluate work performance in line with the set objectives.

5.1 Sufficiency and Adequacy of the Company's Internal Control System

The internal auditors will audit the internal control evaluation and report on the audit to the company's executive department and Audit Committee. If any step or control is discovered to be a weak point, the executive department will consider establishing measures for resolving the problem systematically and consistently.

The audited agency will receive recommendations on how to improve their operations or what additional control measures they need to improve control of operations. The internal auditors will perform follow-ups and evaluations as well as regularly report to the company's executive department and Audit Committee on the progress.

5.2 The Audit Committee reported to the board of directors that the Audit Committee already reviewed the internal auditor's report and report on the adequacy of the company's internal control system in line with the guidelines of the Office of the Securities and Exchange Commission and viewed that the company's internal control system contained no significant faults.

Differences in the Opinions of the Audit Committee and the Board of Directors

In 2022, the Audit Committee did not have any opinions that differed from those of the board of directors regarding internal control, and the company's auditor did not raise observations regarding the company's internal control system.

Internal Audit Supervisor

The company relies on the services of an external agency in performing internal audits. Accordingly, the company has employed Honor Audit and Advisory Co., Ltd. with Ms. Piyamat Rueangsaengrob appointed by said company to function as the person in charge of internal audit.

9.2. Connected Transactions

In 2022, the company and subsidiaries disclosed significant connected transactions and connected persons in the financial statements for 2022.

Policies and Guidelines for Future Connected Transactions

For the foreseeable future, the company does not have a policy to conduct connected transactions. However, in necessary cases and for the greatest interests of the company, the company will consider the reasonability of such transactions thoroughly and will consider conducting connected transactions with prices and conditions that are identical to those with external parties. Furthermore, the company will strictly comply with the procedures, specifications and announcements of the Office of the Securities and Exchange Commission and those of the Stock Exchange of Thailand concerning the criteria, procedures and disclosures of connected transactions for listed companies and the criteria and regulations set forth by the law with primary consideration to the interest of the company. Additionally, the Audit Committee will monitor and audit connected transactions of the company to ensure compliance with relevant regulations.

Independent Auditor's Report

To the Shareholders of Eastern Star Real Estate Public Company Limited

Opinion

I have audited the accompanying consolidated financial statements of Eastern Star Real Estate Public Company Limited and its subsidiaries (the Group), which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2022, and the related consolidated statements comprehensive income, changes in shareholders' equity and cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including a summary of significant accounting policies, and have also audited the separate financial statements of Eastern Star Real Estate Public Company Limited for the same period.

In my opinion, the financial statements referred to above present fairly, in all material respects, the financial position of Eastern Star Real Estate Public Company Limited and its subsidiaries and of Eastern Star Real Estate Public Company Limited as at 31 December 2022, their financial performance and cash flows for the year then ended, in accordance with Thai Financial Reporting Standards.

Basis for Opinion

I conducted my audit in accordance with Thai Standards on Auditing. My responsibilities under those standards are further described in the *Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements* section of my report. I am independent of the Group in accordance with the *Code of Ethics for Professional Accountants including Independence Standards* issued by the Federation of Accounting Professions (Code of Ethics for Professional Accountants) that are relevant to my audit of the financial statements, and I have fulfilled my other ethical responsibilities in accordance with the Code of Ethics for Professional Accountants. I believe that the audit evidence I have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for my opinion.

Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in my professional judgement, were of most significance in my audit of the financial statements of the current year. These matters were addressed in the context of my audit of the financial statements as a whole, and in forming my opinion thereon, and I do not provide a separate opinion on these matters.

I have fulfilled the responsibilities described in the *Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements* section of my report, including in relation to these matters. Accordingly, my audit included the performance of procedures designed to respond to my assessment of the risks of material misstatement of the financial statements. The results of my audit procedures, including the procedures performed to address the matters below, provide the basis for my audit opinion on the accompanying financial statements as a whole.

Key audit matters and how audit procedures respond for each matter are described below.

Recognition for revenue from sales of real estate

The Company's accounting policy on revenue recognition for revenue from sales of real estate, sales of land, sales of land with houses and sales of residential condominium units, are disclosed in Note 4.1 to the consolidated financial statements. Revenue from sales of real estate is a significant amount in the statement of comprehensive income, and the Company has significant numbers of property units for sale and property sales agreements. I have therefore identified revenue recognition as a key audit matter and focused on the amount and timing of the recognition for revenue from sales of real estate.

I performed the audit procedures on the revenue recognition of the Company including:

- a. Assessing and testing the Company's internal controls with respect to the revenue cycle by making enquiry of responsible executives, gaining an understanding of the controls and selecting representative samples to test the operation of the designed controls.
- b. Applying a sampling method to select property sales agreements to assess whether revenue recognition was consistent with the conditions of the relevant property sales agreement, and whether it was in compliance with the Company's accounting policy.
- c. On a sampling basis, examining supporting documents for actual real estate sales transactions occurring during the year and near the end of the accounting period.
- d. Performing analytical procedures on disaggregated data of revenue from sales of real estate.

Impairment evaluation of investment properties

As discussed in Note 4.12 and Note 13 to the consolidated financial statements, in evaluating impairment of investment properties of the Group, management had to exercise significant judgement with respect to the analysis of the nature of the assets and asset use, and determination of key assumptions. I have therefore identified the provision for impairment of investment properties as a key audit matter and focused on the amount of provision for impairment of investment properties.

I assessed the internal controls of the Group relevant to the determination of provision for impairment of investment properties by making enquiry of responsible executives and gaining an understanding of the controls. In addition, I assessed the methods and the assumptions applied by management in determining such provision. The audit procedures included, among others, the following.

- a. A consideration of related internal and external information to assess whether there are any indicators of impairment of investment properties and an analysis of information related to the asset's fair value less costs to sell and its value in use.
- b. A review of the basis applied in determining impairment of investment properties, the consistency of the application of that basis, and the rationale for the recording of provision.
- c. A review of the reasonableness of the report on net realisable values prepared by the Company's management or the appraisal reports of independent appraisers.

In addition, I assessed the disclosure of information by the Group's management with respect to assessment of impairment of investment properties.

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprise the information included in annual report of the Group, but does not include the financial statements and my auditor's report thereon. The annual report of the Group is expected to be made available to me after the date of this auditor's report.

My opinion on the financial statements does not cover the other information and I do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with my audit of the financial statements, my responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements or my knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated.

When I read the annual report of the Group, if I conclude that there is a material misstatement therein, I am required to communicate the matter to those charged with governance for correction of the misstatement.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accordance with Thai Financial Reporting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

My objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes my opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with Thai Standards on Auditing will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with Thai Standards on Auditing, I exercise professional judgement and maintain professional skepticism throughout the audit. I also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for my opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If I conclude that a material uncertainty exists, I am required to draw attention in my auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify my opinion. My conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of my auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. I am responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. I remain solely responsible for my audit opinion.

I communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that I identify during my audit.

I also provide those charged with governance with a statement that I have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on my independence, and where applicable, related safeguards.

From the matters communicated with those charged with governance, I determine those matters that were of most significance in the audit of the financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. I describe these matters in my auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, I determine that a matter should not be communicated in my report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

I am responsible for the audit resulting in this independent auditor's report.



Gingkarn Atsawarangsalit

Certified Public Accountant (Thailand) No. 4496

EY Office Limited

Bangkok: 24 February 2023

Eastern Star Real Estate Public Company Limited and its subsidiaries

Statement of financial position

As at 31 December 2022

(Unit: Baht)

	Note	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
		2022	2021	2022	2021
Assets					
Current assets					
Cash and cash equivalents	7	278,527,188	312,172,389	268,550,347	306,074,406
Other current financial assets	8	23,319,388	50,822,171	-	40,170,518
Trade and other receivables	6, 9	7,579,367	8,406,702	11,738,288	13,529,480
Real estate development costs and inventories	10	2,597,957,816	2,831,372,771	2,601,867,017	2,835,551,857
Advance for construction work		27,405,633	36,992,422	27,405,633	36,992,422
Cost to obtain a contract	17	54,352,560	68,744,204	54,352,560	68,744,204
Other current assets		10,838,308	31,867,789	9,605,782	30,780,830
Total current assets		2,999,980,260	3,340,378,448	2,973,519,627	3,331,843,717
Non-current assets					
Lease receivables	11.1	19,725,172	21,768,170	19,725,172	21,768,170
Investments in subsidiaries	12	-	-	505,374,400	505,374,400
Investment properties	13	1,454,092,934	922,532,586	1,490,961,237	960,424,308
Property, plant and equipment	14	421,414,723	413,912,340	260,979,758	251,106,157
Right-of-use assets	21	26,092,837	31,734,677	26,092,837	31,734,677
Intangible assets	15	5,553,147	7,216,641	5,517,916	7,206,785
Deferred tax assets	27	35,497,003	34,924,767	33,681,459	33,660,831
Land and improvement awaiting development	16	1,387,206,373	1,922,502,116	1,241,587,989	1,776,883,733
Other non-current assets		60,413,828	58,359,087	55,872,919	53,367,814
Total non-current assets		3,409,996,017	3,412,950,384	3,639,793,687	3,641,526,875
Total assets		6,409,976,277	6,753,328,832	6,613,313,314	6,973,370,592

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

Eastern Star Real Estate Public Company Limited and its subsidiaries

Statement of financial position (continued)

As at 31 December 2022

(Unit: Baht)

		Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	Note	2022	2021	2022	2021
Liabilities and shareholders' equity					
Current liabilities					
Short-term loans from related party	6	-	-	-	15,000,000
Trade and other payables	6, 19	52,349,482	60,691,568	50,809,414	59,781,924
Current portion of long-term loans	20	107,515,801	441,834,870	107,515,801	441,834,870
Current portion of lease liabilities	21	5,533,837	5,293,934	5,533,837	5,293,934
Advance received from customers		129,683,480	121,863,799	127,678,020	119,228,408
Accrued expenses		118,454,109	93,298,110	117,446,278	92,781,576
Income tax payable		8,933,295	1,678,444	8,933,295	1,678,444
Other current liabilities	22	68,549,232	71,172,622	67,154,010	70,009,122
Total current liabilities		491,019,236	795,833,347	485,070,655	805,608,278
Non-current liabilities					
Long-term loans, net of current portion	20	854,000,000	952,716,000	854,000,000	952,716,000
Lease liabilities, net of current portion	21	21,726,426	27,260,264	21,726,426	27,260,264
Provision for long-term employee benefits	23	39,353,998	32,659,280	29,314,110	23,997,635
Retention guarantees		20,344,112	14,412,213	20,344,112	14,412,213
Advance received from land lease	11.2	2,109,195	2,534,331	2,109,195	2,534,331
Deferred tax liabilities	27	15,366,268	18,738,627	15,366,268	18,738,627
Other non-current liabilities		30,844,528	25,062,201	30,836,763	25,054,435
Total non-current liabilities		983,744,527	1,073,382,916	973,696,874	1,064,713,505
Total liabilities		1,474,763,763	1,869,216,263	1,458,767,529	1,870,321,783

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

Eastern Star Real Estate Public Company Limited and its subsidiaries

Statement of financial position (continued)

As at 31 December 2022

(Unit: Baht)

		Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Shareholders' equity					
Share capital					
Registered					
5,172,246,185 ordinary shares of Baht 1 each		5,172,246,185	5,172,246,185	5,172,246,185	5,172,246,185
Issued and paid up					
5,022,246,185 ordinary shares of Baht 1 each		5,022,246,185	5,022,246,185	5,022,246,185	5,022,246,185
Share discount		(429,264,886)	(429,264,886)	(429,264,886)	(429,264,886)
Capital reserve for share-based payment transactions		978,875	978,875	978,875	978,875
Retained earnings					
Appropriated - statutory reserve	24	84,204,224	81,604,224	84,204,224	81,604,224
Unappropriated		71,207,322	22,660,086	476,381,387	427,484,411
Other components of shareholders' equity		74,131,479	74,131,479	-	-
Total shareholders' equity		4,823,503,199	4,772,355,963	5,154,545,785	5,103,048,809
Non-controlling interest of the subsidiaries		111,709,315	111,756,606	-	-
Total shareholders' equity		4,935,212,514	4,884,112,569	5,154,545,785	5,103,048,809
Total liabilities and shareholders' equity		6,409,976,277	6,753,328,832	6,613,313,314	6,973,370,592

Eastern Star Real Estate Public Company Limited and its subsidiaries

Statement of comprehensive income

For the year ended 31 December 2022

(Unit: Baht)

	Note	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
		2022	2021	2022	2021
Profit or loss:					
Revenues					
Revenue from sales of real estate	29	1,706,476,070	1,182,466,445	1,706,476,070	1,182,608,945
Services revenue	29	52,955,573	32,248,872	5,912,132	3,247,794
Rental revenue	11, 29	37,226,381	38,904,860	37,325,830	38,862,860
Other income		23,748,212	72,760,755	28,937,953	75,038,652
Total revenues		1,820,406,236	1,326,380,932	1,778,651,985	1,299,758,251
Expenses					
Cost of real estate sold		1,221,808,140	860,393,241	1,221,826,140	861,117,806
Cost of services		28,920,130	27,074,705	2,978,087	2,708,762
Cost of rent		29,948,578	29,539,571	30,971,996	30,562,989
Selling and distribution expenses		213,530,834	135,160,343	212,309,936	133,466,996
Administrative expenses		244,920,709	244,883,136	229,645,109	229,180,437
Reversal of loss on diminution in value of assets	13, 14	(5,524,922)	(16,680,242)	(6,904,722)	(16,680,242)
Total expenses		1,733,603,469	1,280,370,754	1,690,826,546	1,240,356,748
Profit before finance cost and income tax expenses		86,802,767	46,010,178	87,825,439	59,401,503
Finance costs	25	(11,501,896)	(17,856,022)	(11,575,928)	(18,198,457)
Profit before income tax expenses		75,300,871	28,154,156	76,249,511	41,203,046
Income tax expenses	27	(24,200,926)	(9,366,784)	(24,752,535)	(9,618,446)
Profit for the year		51,099,945	18,787,372	51,496,976	31,584,600
Other comprehensive income:					
Other comprehensive income for the year		-	-	-	-
Total comprehensive income for the year		51,099,945	18,787,372	51,496,976	31,584,600

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

Eastern Star Real Estate Public Company Limited and its subsidiaries

Statement of comprehensive income (continued)

For the year ended 31 December 2022

(Unit: Baht)

		Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Profit attributable to:					
Equity holders of the Company		51,147,236	21,639,050	51,496,976	31,584,600
Non-controlling interests of the subsidiaries		(47,291)	(2,851,678)		
		<u>51,099,945</u>	<u>18,787,372</u>		
Total comprehensive income attributable to:					
Equity holders of the Company		51,147,236	21,639,050	51,496,976	31,584,600
Non-controlling interests of the subsidiaries		(47,291)	(2,851,678)		
		<u>51,099,945</u>	<u>18,787,372</u>		
Earnings per share					
	28				
Basic earnings per share					
Profit attributable to equity holders of the Company		0.010	0.004	0.010	0.006

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

Eastern Star Real Estate Public Company Limited and its subsidiaries

Statement of changes in shareholders' equity

For the year ended 31 December 2022

	Consolidated financial statements										(Unit: Baht)
	Equity attributable to the parent's shareholders										
	Issued and paid-up share capital	Share discount	Capital reserve for share-based payment transactions	Retained earnings		Surplus from change in the ownership interests in subsidiaries	Total other attributable to owners of the Company	Total equity attributable to shareholders of the Company	Equity attributable to non-controlling interests of the subsidiaries	Total shareholders' equity	
				Appropriated	Unappropriated						
Balance as at 1 January 2021	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	80,004,224	52,833,057	74,131,479	74,131,479	4,800,928,934	114,608,284	4,915,537,218	
Profit for the year	-	-	-	-	21,639,050	-	-	21,639,050	(2,851,678)	18,787,372	
Other comprehensive income for the year	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total comprehensive income for the year	-	-	-	-	21,639,050	-	-	21,639,050	(2,851,678)	18,787,372	
Dividend paid (Note 30)	-	-	-	-	(50,212,021)	-	-	(50,212,021)	-	(50,212,021)	
Transfer unappropriated retained earnings to statutory reserve (Note 24)	-	-	-	1,600,000	(1,600,000)	-	-	-	-	-	
Balance as at 31 December 2021	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	81,604,224	22,660,086	74,131,479	74,131,479	4,772,355,963	111,756,606	4,884,112,569	
Balance as at 1 January 2022	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	81,604,224	22,660,086	74,131,479	74,131,479	4,772,355,963	111,756,606	4,884,112,569	
Profit for the year	-	-	-	-	51,147,236	-	-	51,147,236	(47,291)	51,099,945	
Other comprehensive income for the year	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total comprehensive income for the year	-	-	-	-	51,147,236	-	-	51,147,236	(47,291)	51,099,945	
Transfer unappropriated retained earnings to statutory reserve (Note 24)	-	-	-	2,600,000	(2,600,000)	-	-	-	-	-	
Balance as at 31 December 2022	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	84,204,224	71,207,322	74,131,479	74,131,479	4,823,503,199	111,709,315	4,935,212,514	

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

Eastern Star Real Estate Public Company Limited and its subsidiaries

Statement of changes in shareholders' equity (continued)

For the year ended 31 December 2022

(Unit: Baht)

	Separate financial statements					
	Issued and paid-up		Capital reserve for share-based payment transactions		Retained earnings	
	share capital	Share discount		Appropriated	Unappropriated	Total shareholders' equity
Balance as at 1 January 2021	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	80,004,224	447,711,832	5,121,676,230
Profit for the year	-	-	-	-	31,584,600	31,584,600
Other comprehensive income for the year	-	-	-	-	-	-
Total comprehensive income for the year	-	-	-	-	31,584,600	31,584,600
Dividend paid (Note 30)	-	-	-	-	(50,212,021)	(50,212,021)
Transfer unappropriated retained earnings to statutory reserve (Note 24)	-	-	-	1,600,000	(1,600,000)	-
Balance as at 31 December 2021	<u>5,022,246,185</u>	<u>(429,264,886)</u>	<u>978,875</u>	<u>81,604,224</u>	<u>427,484,411</u>	<u>5,103,048,809</u>
Balance as at 1 January 2022	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	81,604,224	427,484,411	5,103,048,809
Profit for the year	-	-	-	-	51,496,976	51,496,976
Other comprehensive income for the year	-	-	-	-	-	-
Total comprehensive income for the year	-	-	-	-	51,496,976	51,496,976
Transfer unappropriated retained earnings to statutory reserve (Note 24)	-	-	-	2,600,000	(2,600,000)	-
Balance as at 31 December 2022	<u>5,022,246,185</u>	<u>(429,264,886)</u>	<u>978,875</u>	<u>84,204,224</u>	<u>476,381,387</u>	<u>5,154,545,785</u>
	-	-	-	-	-	-

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

Eastern Star Real Estate Public Company Limited and its subsidiaries

Cash flows statement

For the year ended 31 December 2022

(Unit: Baht)

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022	2021	2022	2021
Cash flows from operating activities				
Profit before income tax expenses	75,300,871	28,154,156	76,249,511	41,203,046
Adjustments to reconcile profit before tax to net cash provided by (paid from) operating activities:				
Decrease in real estate development costs as a result of transfer to cost of real estate sold	1,221,826,140	861,698,430	1,221,826,140	862,401,275
Reversal of loss on diminution in value of project	(377,557)	(1,283,469)	(377,557)	(1,283,469)
Allowance for expected credit losses	947	288,050	947	288,050
Depreciation and amortisation	49,396,355	64,636,001	45,710,067	60,429,143
Discount received from rental agreement	-	(900,000)	-	(900,000)
Provision for long-term employee benefits	6,694,718	5,858,615	5,316,475	4,600,306
Unearned revenues	(4,411,831)	(2,701,236)	-	-
Recognised income from lease	(1,384,603)	(1,390,124)	(1,384,603)	(1,390,124)
Gain on sales of financial assets	(42,612)	(124,768)	(6,911)	(116,256)
Unrealised gain on changes in value of financial assets	(32,034)	(76,040)	-	(64,813)
Reversal loss on diminution in value of investment properties	(5,147,365)	(16,680,242)	(5,147,365)	(16,680,242)
Reversal loss on diminution in value of property, plant and equipment	-	-	(1,379,800)	-
Loss on written off real estate development costs and inventories	13,348,243	-	13,348,243	-
Loss on written off assets	1,344,573	-	1,344,573	-
Loss on sales and written off of investment properties	372	3,086	372	3,086
Loss on disposal and written off of plant, equipment and intangible assets	44,699	329,640	28,971	257,974
Loss on sales and written off of land and improvement awaiting development	-	4,768,937	-	4,648,157
Finance cost	11,501,896	17,856,022	11,575,928	18,198,457
Profit from operating activities before changes in operating assets and liabilities	1,368,062,812	960,437,058	1,367,104,991	971,594,590
Decrease (increase) in operating assets				
Trade and other receivables	826,388	2,204,267	1,790,245	28,104,701
Real estate development costs and inventories	(919,078,969)	(572,516,401)	(918,809,084)	(572,792,622)
Advance for construction work	(38,115,018)	(87,547,367)	(38,115,018)	(87,547,367)
Other current assets	6,691,582	(16,195,412)	6,837,149	(16,419,519)
Lease receivables and advance received from land lease	3,927,098	2,904,000	3,927,098	2,904,000
Cost to obtain a contract	14,391,644	67,482,802	14,391,644	67,482,802
Other non-current assets	(2,505,103)	15,605,969	(2,505,105)	15,605,970
Increase (decrease) in operating liabilities				
Trade and other payables	(13,193,587)	18,930,768	(13,801,300)	(17,882,816)
Accrued expenses	25,024,162	(26,931,321)	24,532,865	(26,795,364)
Advance received from customers	12,231,512	(154,834,665)	8,449,611	(159,449,006)
Other current liabilities	(3,745,225)	7,089,691	(3,976,947)	6,704,155
Retention guarantees	5,931,899	(17,599,090)	5,931,899	(17,599,090)
Employee benefits paid	-	(3,063,443)	-	(3,063,443)
Other non-current liabilities	5,782,327	7,031,780	5,782,328	7,049,299
Cash flows from operating activities	466,231,522	202,998,636	461,540,376	197,896,290
Cash paid for finance cost	(46,673,953)	(51,551,973)	(46,747,984)	(51,635,754)
Corporate income tax paid	(20,905,284)	(76,027,438)	(20,890,671)	(76,014,903)
Tax refund	14,977,936	-	14,512,961	-
Net cash flows from operating activities	413,630,221	75,419,225	408,414,682	70,245,633

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

Eastern Star Real Estate Public Company Limited and its subsidiaries
Cash flows statement (continued)
For the year ended 31 December 2022

(Unit: Baht)

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022	2021	2022	2021
Cash flows from investing activities				
Increase in fixed deposits	44,693	(132)	44,693	(132)
Purchase of financial assets	(15,000,000)	(12,300,000)	-	-
Proceed from sales of financial assets	42,532,736	287,262,249	40,132,736	260,062,249
Acquisition of investment properties	(3,028,239)	(4,219,581)	(3,028,239)	(4,219,581)
Acquisition of building and equipment and intangible assets	(31,024,507)	(17,837,959)	(27,287,826)	(17,479,103)
Acquisition of land and improvement awaiting development	(27,143)	(140,059,200)	(27,143)	(140,059,200)
Acquisition of right-of-use assets	(1,200,000)	(1,235,096)	(1,200,000)	(1,235,096)
Proceed from disposal of investment properties	-	11,989	-	11,989
Proceed from disposal of assets	50,356	14,206	50,356	14,206
Proceed from disposal of land and improvement awaiting development	-	-	-	142,500
Net cash flows from (used in) investing activities	(7,652,104)	111,636,476	8,684,577	97,237,832
Cash flows from financing activities				
Cash receipt from short-term loans from financial institutions	80,000,000	180,000,000	80,000,000	180,000,000
Cash receipt from short-term loans from subsidiary	-	-	-	25,000,000
Cash receipt from long-term loans from financial institutions	459,366,000	538,681,229	459,366,000	538,681,229
Repayment of short-term loans from financial institutions	(80,000,000)	(180,000,000)	(80,000,000)	(180,000,000)
Repayment of short-term loans from subsidiary	-	-	(15,000,000)	(10,000,000)
Repayment of long-term loans from financial institutions	(892,401,069)	(718,249,340)	(892,401,069)	(718,249,340)
Repayment of lease liabilities	(6,588,249)	(7,708,527)	(6,588,249)	(7,708,527)
Dividend paid	-	(50,165,892)	-	(50,165,892)
Net cash flow used in financing activities	(439,623,318)	(237,442,530)	(454,623,318)	(222,442,530)
Net decrease in cash and cash equivalents	(33,645,201)	(50,386,829)	(37,524,059)	(54,959,065)
Cash and cash equivalents at beginning of year	312,172,389	362,559,218	306,074,406	361,033,471
Cash and cash equivalents at end of year	278,527,188	312,172,389	268,550,347	306,074,406

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

Eastern Star Real Estate Public Company Limited and its subsidiaries
Cash flows statement (continued)
For the year ended 31 December 2022

(Unit: Baht)

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Supplemental cash flows information				
Non-cash transactions				
Transfer real estate development costs to investment properties	-	32,265,000	-	32,265,000
Transfer real estate development costs to building and equipment	-	73,745	-	73,745
Transfer advance for construction work to real estate development costs	47,701,807	62,634,406	47,701,807	62,634,406
Transfer land awaiting development to real estate development costs	-	33,668,504	-	33,668,504
Transfer land awaiting development to land	-	6,156,917	-	17,248,286
Transfer land and improvement awaiting development to other non current assets	-	32,046,699	-	32,046,699
Transfer interest expenses to real estate development costs	36,598,209	34,967,271	36,598,209	34,967,271
Transfer land and improvement awaiting development to investment properties	537,320,000	-	537,320,000	-
Transfer real estate development cost to land awaiting development	1,997,114	-	1,997,114	-
Accounts payable for purchase of building equipment and intangible assets	4,902,948	120,572	4,880,237	97,508
Accounts payable for purchase of investment properties	232,188	649,694	232,188	649,694
Dividend payable	976,862	976,862	976,862	976,862

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

Eastern Star Real Estate Public Company Limited and its subsidiaries**Notes to consolidated financial statements****For the year ended 31 December 2022****1. General information****1.1 General information of the Company**

Eastern Star Real Estate Public Company Limited ("The Company") is a public company incorporated and domiciled in Thailand. The Company is principally engaged in the property development. Its major shareholder is Sunrise Group, which was incorporated in Thailand, and consists of:-

	Percentage of shareholding (base on paid-up capital) (as at 15 March 2022*)
1. Bangkok Broadcasting & Television Co., Ltd.	43.65
2. BBTV Equity Co., Ltd.	11.03
3. Sunrise Equity Co., Ltd.	5.56
4. Person	2.61
5. Person	1.36

*The latest closing date of the shares register book

The registered office of the Company is at 898 Ploenchit Tower Building, 5th floor, Ploenchit Road, Lumpini, Pathumwan, Bangkok.

2. Basis of preparation

- 2.1 The financial statements have been prepared in accordance with Thai Financial Reporting Standards enunciated under the Accounting Profession Act B.E. 2547 and their presentation has been made in compliance with the stipulations of the Notification of the Department of Business Development issued under the Accounting Act B.E. 2543.

The financial statements in Thai language are the official statutory financial statements of the Company. The financial statements in English language have been translated from the Thai language financial statements.

The financial statements have been prepared on a historical cost basis except where otherwise disclosed in the accounting policies.

2.2 Basis of consolidation

- a) The consolidated financial statements include the financial statements of Eastern Star Real Estate Public Company Limited (“the Company”) and the following subsidiary companies (“the subsidiaries”) (collectively as “the Group”):

Subsidiary companies	Nature of business	Country of incorporation	Percentage of shareholding	
			<u>2022</u>	<u>2021</u>
			Percent	Percent
Eastern Star Resort Co., Ltd.	Golf course	Thailand	81.30	81.30
Eastern Star-Lai San New World Co., Ltd.	Real estate	Thailand	60.00	60.00

- b) The Company is deemed to have control over an investee or subsidiaries if it has rights, or is exposed, to variable returns from its involvement with the investee, and it has the ability to direct the activities that affect the amount of its returns.
- c) Subsidiaries are fully consolidated being the date on which the Company obtains control, and continue to be consolidated until the date when such control ceases.
- d) The financial statements of the subsidiaries are prepared using the same significant accounting policies as the Company.
- e) Material balances and transactions between the Group have been eliminated from the consolidated financial statements.
- f) Non-controlling interests represent the portion of profit or loss and net assets of the subsidiaries that are not held by the Company and are presented separately in the consolidated profit or loss and within equity in the consolidated statement of financial position.

2.3 The separate financial statements present investments in subsidiaries under the cost method.

3. New financial reporting standards

3.1 Financial reporting standards that became effective in the current year

During the year, the Group has adopted the revised financial reporting standards and interpretations which are effective for fiscal years beginning on or after 1 January 2022. These financial reporting standards were aimed at alignment with the corresponding International Financial Reporting Standards with most of the changes directed towards clarifying accounting treatment and providing accounting guidance for users of the standards.

The adoption of these financial reporting standards does not have any significant impact on the Group’s financial statements.

3.2 Financial reporting standards that will become effective for fiscal years beginning on or after 1 January 2023

The Federation of Accounting Professions issued a number of revised financial reporting standards, which are effective for fiscal years beginning on or after 1 January 2023. These financial reporting standards were aimed at alignment with the corresponding International Financial Reporting Standards with most of the changes directed towards clarifying accounting treatment and, for some standards.

The management of the Group believes that adoption of these amendments will not have any significant impact on the Group's financial statements.

4. Significant accounting policies

4.1 Revenue and expense recognition

Revenue from sales of real estate

Revenue from sales of land, land with houses and residential condominium units is recognised at the point in time when control of the real estate is transferred to the customer, generally upon transfer of the legal ownership. Revenue from sales of real estate is measured at the amount of the consideration received after deducting discounts and considerations payable to the customer. The terms of payment are in accordance with the payment schedule specified in the customer contract. Considerations received before transferring control of the real estate to the customer are presented under the caption of "Advances received from customers" in the statement of financial position.

The Company allocates the revenues under the contract to the real estate and related furnishings in proportion to the relationship with the standalone selling prices and recognises income when the Company has transferred the ownership of the real estate and delivered the related furnishings to the customer by measuring at the amount of the consideration received or receivable, excluding value added tax.

Cost of real estate sales

In determining the cost of land, cost of land with houses sold and cost of residential condominium units sold, the anticipated total development costs (taking into account actual costs incurred to date) are attributed to land, land with houses, and residential condominium units on the basis of the salable area.

Cost of real estate sales includes cost of other goods, such as furniture and fixtures, that are considered part of the house or residential condominium unit and transferred to a customer in accordance with the contract.

Selling expenses directly associated with projects, such as specific business tax and transfer fees, are recognised as expenses when the sale occurs.

Service income

Services income is recognised when the services have been rendered.

Revenue from golf course and sport membership

A subsidiary recognises revenue from golf course and sport memberships over the period of contracts.

Interest income

Interest income is calculated using the effective interest method and recognised on an accrual basis. The effective interest rate is applied to the gross carrying amount of a financial asset, unless the financial assets subsequently become credit-impaired when it is applied to the net carrying amount of the financial asset (net of the expected credit loss allowance).

Finance cost

Interest expense from financial liabilities at amortised cost is calculated using the effective interest method and recognised on an accrual basis.

4.2 Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents consist of cash in hand, cash at banks, and all highly liquid investments with an original maturity of three months or less and not subject to withdrawal restrictions.

4.3 Real estate development costs and inventories

Real estate development costs are stated at the lower of cost and net realisable value. Cost consists of the cost of land, land improvement costs, design fees, utilities, construction costs, capitalised borrowing costs and other related expenses, as well as estimated project development costs. The details of cost calculation are as follows:

- Land - Cost of land using the weighted average method, calculating it separately for each project.
- Construction in progress - Construction in progress consists of the cost of construction, public utility costs and interest capitalised (if any) to cost of projects by records cost of construction and public utilities based on the actual cost incurred.

Inventories are valued at the lower of cost and net realisable value. The cost of inventories is measured using the First-in First-out method.

4.4 Cost to obtain a contract

The Group recognises a commission paid to obtain a customer contract as an asset and amortises it to expenses on a systematic basis that is consistent with the pattern of revenue recognition. An impairment loss is recognised to the extent that the carrying amount of an asset recognised exceeds the remaining amount of the consideration that the entity expects to receive less direct costs.

4.5 Investments in subsidiaries

Investments in subsidiaries are accounted for in the separate financial statements using the cost method, net of allowance for impairment loss (if any).

4.6 Investment properties

Investment properties are measured initially at cost, including transaction costs. Subsequent to initial recognition, investment properties are stated at cost less accumulated depreciation and allowance for impairment loss (if any).

Depreciation of investment properties is calculated by reference to their costs on the straight-line basis over estimated useful lives of 2 - 5 years for fixtures and building infrastructure, 20 - 50 years for building and building improvement. Depreciation of the investment properties is included in determining income.

No depreciation is provided on investment properties - land.

On disposal of investment properties, the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset is recognised in profit or loss in the period when the asset is derecognised.

4.7 Property, plant and equipment/Depreciation

Land is stated at cost. Building and equipment are stated at cost less accumulated depreciation, and less allowance for impairment loss (if any).

Depreciation of building and equipment is calculated by reference to their costs on a straight-line basis over the following estimated useful lives as follow:

Buildings and construction	-	2 - 50 years
Sales office	-	2 - 20 years
Machines and equipment	-	2 - 5 years
Furniture, fixtures and office equipment	-	2 - 10 years
Vehicles	-	3 - 10 years

Depreciation is included in determining income.

No depreciation is provided on land and construction in progress.

An item of property, plant and equipment is derecognised upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising on disposal of an asset (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is included in profit or loss when the asset is derecognised.

4.8 Borrowing costs

Borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of an asset that necessarily takes a substantial period of time to get ready for its intended use or sale are capitalised as part of the cost of the respective assets. All other borrowing costs are expensed in the period they are incurred. Borrowing costs consist of interest and other costs that an entity incurs in connection with the borrowing of funds.

Capitalisation rates are calculated based on the weighted average of the interest expenses incurring during the year on loans for development of projects.

4.9 Intangible assets

Intangible assets are carried at cost less any accumulated amortisation and any accumulated impairment losses (if any).

Intangible assets with finite lives are amortised on a systematic basis over the economic useful life and tested for impairment whenever there is an indication that the intangible asset may be impaired. The amortisation period and the amortisation method of such intangible assets are reviewed at least at each financial year end. The amortisation expense is charged to profit or loss.

A summary of the intangible assets with finite useful lives is as follows:

Computer software	-	5 - 10 years
-------------------	---	--------------

4.10 Leases

At inception of contract, the Group assesses whether a contract is, or contains, a lease. A contract is, or contains, a lease if the contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration.

The Group as a lessee

The Group applied a single recognition and measurement approach for all leases, except for short-term leases and leases of low-value assets. At the commencement date of the lease (i.e. the date the underlying asset is available for use), the Group recognises right-of-use assets representing the right to use underlying assets and lease liabilities based on lease payments.

Right-of-use assets

Right-of-use assets are measured at cost, less accumulated depreciation, any accumulated impairment losses, and adjusted for any remeasurement of lease liabilities. The cost of right-of-use assets includes the amount of lease liabilities initially recognised, initial direct costs incurred, and lease payments made at or before the commencement date of the lease less any lease incentives received.

Depreciation of right-of-use assets are calculated by reference to their costs on the straight-line basis over the shorter of their estimated useful lives and the lease term.

Land and Land improvement	1 - 2 years
Buildings and construction	3 years

If ownership of the leased asset is transferred to the Group at the end of the lease term or the cost reflects the exercise of a purchase option, depreciation is calculated using the estimated useful life of the asset.

Lease liabilities

Lease liabilities are measured at the present value of the lease payments to be made over the lease term. The lease payments include fixed payments less any lease incentives receivable, variable lease payments that depend on an index or a rate, and amounts expected to be payable under residual value guarantees. Moreover, the lease payments include the exercise price of a purchase option reasonably certain to be exercised by the Group and payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects the Group exercising an option to terminate. Variable lease payments that do not depend on an index or a rate are recognised as expenses in the period in which the event or condition that triggers the payment occurs.

The Group discounted the present value of the lease payments by the interest rate implicit in the lease or the Group's incremental borrowing rate. After the commencement date, the amount of lease liabilities is increased to reflect the accretion of interest and reduced for the lease payments made. In addition, the carrying amount of lease liabilities is remeasured if there is a change in the lease term, a change in the lease payments or a change in the assessment of an option to purchase the underlying asset.

Short-term leases and leases of low-value assets

A lease that has a lease term less than or equal to 12 months from commencement date or a lease of low-value assets is recognised as expenses on a straight-line basis over the lease term.

The Group as a lessor

A lease that transfers substantially all the risks and rewards incidental to ownership of an underlying asset to a lessee is classified as finance leases. As at the commencement date, an asset held under a finance lease is recognised as a receivable at an amount equal to the net investment in the lease or the present value of the lease payments receivable and any unguaranteed residual value. Subsequently, finance income is recognised over the lease term to reflect a constant periodic rate of return on the net investment in the lease.

A lease is classified as an operating lease if it does not transfer substantially all the risks and rewards incidental to ownership of an underlying asset to a lessee. Lease receivables from operating leases is recognised as income in profit or loss on a straight-line basis over the lease term. Initial direct costs incurred in obtaining an operating lease are added to the carrying amount of the underlying assets and recognised as an expense over the lease term on the same basis as the lease income.

4.11 Related party transactions

Related parties comprise individuals or enterprises that control, or are controlled by, the Company, whether directly or indirectly, or which are under common control with the Company.

They also include associates and individuals or enterprises which directly or indirectly own a voting interest in the Company that gives them significant influence over the Company, key management personnel, directors, and officers with authority in the planning and direction of the Company's operations.

4.12 Impairment of non-financial assets

At the end of each reporting period, the Group perform impairment reviews in respect of the property, plant and equipment, right-of-use-assets, investment properties, land and improvement awaiting development and other intangible assets whenever events or changes in circumstances indicate that an asset may be impaired. An impairment loss is recognised when the recoverable amount of an asset, which is the higher of the asset's fair value less costs to sell and its value in use, is less than the carrying amount.

An impairment loss is recognised in profit or loss.

In the assessment of asset impairment if there is any indication that previously recognised impairment losses may no longer exist or may have decreased, the Group estimate the asset's recoverable amount. A previously recognised impairment loss is reversed only if there has been a change in the assumptions used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognised. The increased carrying amount of the asset attributable to a reversal of an impairment loss shall not exceed the carrying amount that would have been determined had no impairment loss been recognised for the asset in prior years. Such reversal is recognised in profit or loss.

4.13 Employee benefits

Short-term employee benefits

Salaries, wages, bonuses and contributions to the social security fund are recognised as expenses when incurred.

Post-employment benefits and other long-term employee benefits

Defined contribution plans

The Group and its employees have jointly established a provident fund. The fund is monthly contributed by employees and by the Group. The fund's assets are held in a separate trust fund and the contributions of the Group are recognised as expenses when incurred.

Defined benefit plans and other long-term employee benefits

The Group have obligations in respect of the severance payments it must make to employees upon retirement under labor law. The Group treat these severance payment obligations as a defined benefit plan. In addition, the Group provides other long-term employee benefit plan, namely gold from long service awards.

The obligation under the defined benefit plan and other long-term employee benefit plans is determined by a professionally qualified independent actuary based on actuarial techniques, using the projected unit credit method.

Actuarial gains and losses arising from post-employment benefits are recognised immediately in other comprehensive income.

Actuarial gains and losses arising from other long-term benefits are recognised immediately in profit and loss.

Past service costs are recognized in profit or loss on the earlier of the date of the plan amendment or curtailment and the date that the Company recognises restructuring-related costs.

4.14 Provisions

Provisions are recognised when the Group have a present obligation as a result of a past event, it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation, and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

4.15 Income tax

Income tax expense represents the sum of corporate income tax currently payable and deferred tax.

Current tax

Current income tax is provided in the accounts at the amount expected to be paid to the taxation authorities, based on taxable profits determined in accordance with tax legislation.

Deferred tax

Deferred income tax is provided on temporary differences between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts at the end of each reporting period, using the tax rates enacted at the end of the reporting period.

The Group recognise deferred tax liabilities for all taxable temporary differences while they recognise deferred tax assets for all deductible temporary differences and tax losses carried forward to the extent that they are probable that future taxable profit will be available against which such deductible temporary differences and tax losses carried forward can be utilised.

At each reporting date, the Group review and reduce the carrying amount of deferred tax assets to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow all or part of the deferred tax asset to be utilised.

The Group record deferred tax directly to shareholders' equity if the tax relates to items that are recorded directly to shareholders' equity.

4.16 Financial instruments

The Group initially measures financial assets at its fair value plus, in the case of financial assets that are not measured at fair value through profit or loss, transaction costs. However, trade receivables, that do not contain a significant financing component measured at the transaction price as disclosed in the accounting policy relating to revenue recognition.

Classification and measurement of financial assets

Financial assets are classified, at initial recognition, as to be subsequently measured at amortised cost, fair value through other comprehensive income ("FVOCI"), or fair value through profit or loss ("FVTPL"). The classification of financial assets at initial recognition is driven by the Group's business model for managing the financial assets and the contractual cash flows characteristics of the financial assets.

Financial assets at amortised cost

The Group measures financial assets at amortised cost if the financial asset is held in order to collect contractual cash flows and the contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

Financial assets at amortised cost are subsequently measured using the effective interest rate (“EIR”) method and are subject to impairment. Gains and losses are recognised in profit or loss when the asset is derecognised, modified or impaired.

Financial assets at FVTPL

Financial assets measured at FVTPL are carried in the statement of financial position at fair value with net changes in fair value recognised in profit or loss.

Classification and measurement of financial liabilities

At initial recognition the Group’s financial liabilities are recognised at fair value net of transaction costs and classified as liabilities to be subsequently measured at amortised cost using the EIR method. Gains and losses are recognised in profit or loss when the liabilities are derecognised as well as through the EIR amortisation process. In determining amortised cost, the Group takes into account any discounts or premiums on acquisition and fees or costs that are an integral part of the EIR. The EIR amortisation is included in finance costs in profit or loss.

Derecognition of financial instruments

A financial asset is primarily derecognised when the rights to receive cash flows from the asset have expired or have been transferred and either the Group has transferred substantially all the risks and rewards of the asset, or the Group has transferred control of the asset.

A financial liability is derecognised when the obligation under the liability is discharged or cancelled or expires. When an existing financial liability is replaced by another from the same lender on substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as the derecognition of the original liability and the recognition of a new liability. The difference in the respective carrying amounts is recognised in profit or loss.

Impairment of financial assets

For credit exposures for which there has not been a significant increase in credit risk since initial recognition, ECLs are provided for credit losses that result from default events that are possible within the next 12-months (a 12-month ECL). For those credit exposures for which there has been a significant increase in credit risk since initial recognition, a loss allowance is required for credit losses expected over the remaining life of the exposure (a lifetime ECL).

The Group considers a significant increase in credit risk to have occurred when contractual payments are more than 30 days past due and considers a financial asset as credit impaired or default when contractual payments are 90 days past due. However, in certain cases, the Group may also consider a financial asset to have a significant increase in credit risk and to be in default using other internal or external information, such as credit rating of issuers.

For trade receivables and contract assets, the Group applies a simplified approach in calculating ECLs. Therefore, the Group does not track changes in credit risk, but instead recognises a loss allowance based on lifetime ECLs at each reporting date.

ECLs are calculated based on its historical credit loss experience and adjusted for forward-looking factors specific to the debtors and the economic environment.

A financial asset is written off when there is no reasonable expectation of recovering the contractual cash flows.

Offsetting of financial instruments

Financial assets and financial liabilities are offset, and the net amount is reported in the statement of financial position if there is a currently enforceable legal right to offset the recognised amounts and there is an intention to settle on a net basis, to realise the assets and settle the liabilities simultaneously.

4.17 Fair value measurement

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between buyer and seller (market participants) at the measurement date. The Group apply a quoted market price in an active market to measure their assets and liabilities that are required to be measured at fair value by relevant financial reporting standards. Except in case of no active market of an identical asset or liability or when a quoted market price is not available, the Group measure fair value using valuation technique that are appropriate in the circumstances and maximises the use of relevant observable inputs related to assets and liabilities that are required to be measured at fair value.

All assets and liabilities for which fair value is measured or disclosed in the financial statements are categorised within the fair value hierarchy into three levels based on categorise of input to be used in fair value measurement as follows:

Level 1 - Use of quoted market prices in an observable active market for such assets or liabilities

Level 2 - Use of other observable inputs for such assets or liabilities, whether directly or indirectly

Level 3 - Use of unobservable inputs such as estimates of future cash flows

At the end of each reporting period, the Group determine whether transfers have occurred between levels within the fair value hierarchy for assets and liabilities held at the end of the reporting period that are measured at fair value on a recurring basis.

5. Significant accounting judgments and estimates

The preparation of financial statements in conformity with financial reporting standards requires management to make subjective judgments and estimates regarding matters that are inherently uncertain. These judgments and estimates affect reported amounts and disclosures; and actual results could differ from these estimates. Significant judgments and estimates are as follows:

Costs to obtain contracts

The recognition of costs incurred to obtain a contract as an asset requires management to use judgement regarding whether such costs are the incremental costs of obtaining a contract with a customer as well as what amortisation method should be used.

Leases

Determining the lease term with extension and termination options - The Group as a lessee

In determining the lease term, the management is required to exercise judgement in assessing whether the Group is reasonably certain to exercise the option to extend or terminate the lease considering all relevant facts and circumstances that create an economic incentive for the Group to exercise either the extension or termination option.

Estimating the incremental borrowing rate - The Group as a lessee

The Group cannot readily determine the interest rate implicit in the lease, therefore, the management is required to exercise judgement in estimating its incremental borrowing rate to discount lease liabilities. The incremental borrowing rate is the rate of interest that the Group would have to pay to borrow over a similar term, and with a similar security, the funds necessary to obtain an asset of a similar value to the right-of-use assets in a similar economic environment.

Lease classification - The Group as lessor

In determining whether a lease is to be classified as an operating lease or finance lease, the management is required to exercise judgement as to whether significant risk and rewards of ownership of the leased asset has been transferred, taking into consideration terms and conditions of the arrangement.

Allowance for expected credit losses of trade receivables and contract assets

In determining an allowance for expected credit losses of trade receivables and contract assets, the management needs to make judgement and estimates based upon, among other things, past collection history, aging profile of outstanding debts and the forecast economic condition for groupings of various customer segments with similar credit risks. The Group's historical credit loss experience and forecast economic conditions may also not be representative of whether a customer will actually default in the future.

Property, plant and equipment and investment properties and intangible assets / Depreciation

In determining depreciation of plant and equipment and investment properties and intangible assets, the management is required to make estimates of the useful lives and residual values and to review estimate useful lives and residual values when there are any changes.

In addition, the management is required to review property, plant and equipment and investment properties and intangible assets for impairment on a periodical basis and record impairment losses in the period when it is determined that their recoverable amount is lower than the carrying cost. This requires judgments regarding forecast of future revenues and expenses relating to the assets subject to the review.

Project development costs estimation

In calculating cost of land and houses sold, the Company has to estimate all project development costs, comprising land and land improvement costs, design and construction costs, public utility costs, borrowing costs and other related costs. The management estimates these costs based on their business experience and revisits the estimations on a periodical basis or when the actual costs incurred significantly vary from the estimated costs.

Deferred tax assets

Deferred tax assets are recognised for deductible temporary differences and unused tax losses to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the temporary differences and losses can be utilised. Significant management judgement is required to determine the amount of deferred tax assets that can be recognised, based upon the likely timing and level of estimate future taxable profits.

Allowance for impairment of non-financial assets

In determining allowance for impairment of a non-financial asset, the management is required to exercise judgements regarding determination of the recoverable amount of the asset, which is the higher of its fair value less costs of disposal and its value in use. The fair value less costs of disposal calculation is based on available data from binding sales transactions, conducted at arm's length, for similar assets or observable market prices less incremental costs of disposing of the asset.

Post-employment benefits under defined benefit plans and other long-term employee benefits

The obligation under the defined benefit plan and other long-term employee benefits is determined based on actuarial techniques. Such determination is made based on various assumptions, including discount rate, future salary increase rate, mortality rate and staff turnover rate.

Litigation

The Group has contingent liabilities as a result of litigation. The Group's management has used judgement to assess of the results of the litigation. If for the cases that management believes that no loss will result, therefore, no contingent liabilities are recorded as at the end of reporting period.

6. Related party transactions

During the years, the Group had significant business transactions with related person or its related parties. These transactions which have been concluded on commercial terms and bases agreed upon in the ordinary course of businesses between the Company related person and those companies. Below is a summary of those transactions.

(Unit: Million Baht)

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022	2021	2022	2021
<u>Transactions with subsidiary companies</u>				
(eliminated from the consolidated financial statements)				
Income of central service management	-	-	1	1
Other income	-	-	5	3
<u>Transactions with related party</u>				
Office rental and service expenses	7	6	7	6

The pricing policies for the related parties transactions between the Company with related person or its related parties are as follows: -

- Central service management, office rental and service charges are set on a mutually agreed basis.
- Other income are based on the same basis that charge to outside parties.
- Service fee is based on the same basis that charge to outside parties.

Nature of relationship

Company's name	Relationship	Connection
Eastern Star Resort Co., Ltd.	Subsidiary company	Direct shareholding and common directors
Eastern Star-Lai San New World Co., Ltd.	Subsidiary company	Direct shareholding and common directors
Related person of Bangkok Broadcasting & Television Co., Ltd.	Related person and parties	Direct and indirect shareholding and some common directors

The balances of the accounts between the Company and those related parties are as follows:

(Unit: Thousand Baht)

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022	2021	2022	2021
Other receivables (Note 9)				
Subsidiaries	-	-	4,359	5,438
Other payables (Note 19)				
Subsidiaries	-	-	329	337
Related party	44	21	44	21
Total	44	21	373	358

(Unit: Thousand Baht)

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022	2021	2022	2021
Accrued expense				
Subsidiary	-	-	63	322
Retentions				
Related party	1,555	1,555	1,555	1,555
Short-term loans from related party				
Short-term loans from subsidiary	-	-	-	15,000

As at 31 December 2021, the Company had short-term loan from subsidiary in the form of promissory note amounting to Baht 15 million which was loan for using as working capital in business operations. The loan carried interest at average rate between rate from fixed deposit and short-term loan. The Company made a repayment in full amount.

Directors and management's benefits

During the years ended 31 December 2022 and 2021, the Group had employee benefit expenses payable to their directors and management as below.

(Unit: Thousand Baht)

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022	2021	2022	2021
Short-term employee benefits	34,525	35,967	32,160	33,588
Post-employment benefits	2,831	2,412	2,736	2,328
Total	37,356	38,379	34,896	35,916

7. Cash and cash equivalents

(Unit: Thousand Baht)

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022	2021	2022	2021
Cash	1,368	935	140	126
Bank deposits	277,159	311,237	268,410	305,948
Total	278,527	312,172	268,550	306,074

As at 31 December 2022, bank deposits in current accounts, saving accounts and fixed deposits with an original maturity of three months or less carried interests between 0.15 to 0.35 percent per annum (2021: 0.05 to 0.25 percent per annum).

8. Other current financial assets

(Unit: Thousand Baht)			
Consolidated financial statements			
2022		2021	
Amount	Interest rate	Amount	Interest rate
	(% per annum)		(% per annum)
<u>Other current financial assets - Investment in debt instrument designated amortised cost</u>			
Fixed deposits 12 months	-	45	0.15
<u>Other current financial assets - Investment in debt instrument designated at fair value</u>			
<u>through profit or loss</u>			
Investments in mutual funds	23,287	50,692	
Add: Unrealised gain on changes in value of unit trust	32	85	
Total	<u>23,319</u>	<u>50,822</u>	
(Unit: Thousand Baht)			
Separated financial statements			
2022		2021	
Amount	Interest rate	Amount	Interest rate
	(% per annum)		(% per annum)
<u>Other current financial assets - Investment in debt instrument designated amortised cost</u>			
Fixed deposits 12 months	-	45	0.15
<u>Other current financial assets - Investment in debt instrument designated at fair value</u>			
<u>through profit or loss</u>			
Investments in unit trust of mutual fund	-	40,054	
Add: Unrealised gain on changes in value of unit trust	-	72	
Total	<u>-</u>	<u>40,171</u>	

As at 31 December 2021, the Company and one subsidiary had investment in money market funds. The funds focus on investing in debt securities issued by the government, financial institutions, corporate and deposit with bank.

As at 31 December 2022, one subsidiary has investment in money market fund. The fund focus on investing in debt securities issued by the government, financial institutions, corporate and deposit with bank.

9. Trade and other receivables

	(Unit: Thousand Baht)			
	Consolidated		Separate	
	financial statements		financial statements	
	2022	2021	2022	2021
<u>Trade accounts receivable - third parties</u>				
Not yet due	1,811	848	1,795	848
Past due not over 3 months	284	349	283	36
Past due 3 - 6 months	-	5	-	-
Past due 6 - 12 months	3	-	1	-
Past due over 12 months	361	434	316	316
Total trade accounts receivable	2,459	1,636	2,395	1,200
<u>Other receivables</u>				
Other receivables - related parties				
(Note 6)	-	-	4,359	5,438
Other receivables - third parties	1,214	3,511	1,213	3,509
Accrued income	1,199	905	1,199	905
Advanced payment	3,308	3,031	3,127	3,031
Total other receivables	5,721	7,447	9,898	12,883
Less: Allowance for expected credit losses	(601)	(676)	(555)	(554)
Total other receivables - net	5,120	6,771	9,343	12,329
Total trade and other receivables - net	7,579	8,407	11,738	13,529

10. Real estate development costs and inventories

	(Unit: Thousand Baht)			
	Consolidated		Separate	
	financial statements		financial statements	
	2022	2021	2022	2021
Land	1,709,486	1,859,326	1,714,086	1,863,927
Construction under development	888,019	972,241	888,019	972,241
Total	2,597,505	2,831,567	2,602,105	2,836,168
Less: Provision for loss on				
diminution in value of projects	(238)	(616)	(238)	(616)
Real estate development costs - net	2,597,267	2,830,951	2,601,867	2,835,552
Other inventories	691	422	-	-
Total	2,597,958	2,831,373	2,601,867	2,835,552

The Company has mortgaged certain plots of land and structures thereon with total net book value as at 31 December 2022 of Baht 2,103 million (2021: Baht 2,559 million) as collateral for credit facilities granted by banks.

During the year ended 31 December 2022, the Company included borrowing costs in the cost of real estate development amounting to Baht 37 million (2021: Baht 35 million).

Additional information of the Company's projects.

	(Unit: Million Baht)	
	Consolidated and separate	
	financial statements	
	2022	2021
Total estimated sales value of projects on hand		
of which contracts have been signed	11,337	8,182
Total value of contracts signed of land and		
structures thereon	5,726	4,603
Percentage of total estimated sales value of projects on hand	50.50	56.25
Total value of contracts signed of land and structures		
thereon not yet recognised as revenue*	1,282	1,392

* The revenue will be recognised in the future approximately 1 - 2 years.

11. Lease contract receivables / Advance received from land lease

On 23 August 2007, the Company entered into a contract to lease a land and plaza center building to a company. The lease tenor is for 25 years 5 months commencing from 23 August 2007 and the total contractual value of the lease is Baht 97.3 million, which the Company received the contractual lease fee on the lease registration date at Baht 24 million and for the remaining amount, the Company received the 1st lease fee for the total leasing period of 17 months at Baht 2.4 million. After which, the lease fee is payable annually. The lease fee for the 2nd - 5th year is Baht 2.4 million per year and afterwards the lease fee will be increased by 10% every 5 years. The Company recognises the land and building leasing fee by apportioning all leasing fee under the lease contract to the fair value of the land and the plaza center building as follows:-

- 11.1** From the total building lease fee of Baht 64.2 million, the advance of Baht 15.8 million was received on the lease registration date and the remaining amount will be receivable at 66 percent of annual lease fee as mentioned in above contract. The Company will gradually recognise as income from the building lease fee under financial lease contract. The remaining accounts receivable under the finance lease agreement are as follows:-

(Unit: Thousand Baht)

Consolidated and separate financial statements
as at 31 December 2022

	Less than 1 year	1-5 years	Over 5 years	Total
Original investment in lease agreement	2,108	8,433	11,596	22,137
Unearned financial income	(65)	(200)	(104)	(369)
Present value of the minimum payment debtor has to pay under lease agreement	2,043*	8,233	11,492	21,768

*Included in other current assets

(Unit: Thousand Baht)

Consolidated and separate financial statements
as at 31 December 2021

	Less than 1 year	1-5 years	Over 5 years	Total
Original investment in lease agreement	1,917	8,433	13,704	24,054
Unearned financial income	(71)	(224)	(145)	(440)
Present value of the minimum payment debtor has to pay under lease agreement	1,846*	8,209	13,559	23,614

*Included in other current assets

- 11.2** From total land lease fee of Baht 33.1 million, the advance of Baht 8.2 million was received on the lease registration date and the remaining amount will be receivable at 34 percent of annual lease fee as mentioned in above contract. The Company will gradually recognise as income from the land lease fee under the operating lease contract throughout the lease tenor. The outstanding balance is as follows:-

		(Unit: Thousand Baht)	
		Consolidated and separate financial statements	
		2022	2021
Total minimum amount which the debtor has to pay under the outstanding operating lease			
Within 1 year		1,086	987
1 - 5 years		4,344	4,344
Over 5 years		5,974	7,060
Total		11,404	12,291
Add: Advance received for land lease (net from recognised income)		3,195	3,522
Land lease income to be recognised in future		14,599	15,813

12. Investments in subsidiaries

Details of investments in subsidiaries as presented in separate financial statements are as follows:

(Unit: Thousand Baht)										
Company's name	Separate financial statements									
	Paid-up capital		Shareholding percentage		Cost		Impairment loss on investments		Net	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
			(%)	(%)						
Eastern Star Resort Co., Ltd.	500,000	500,000	81.30	81.30	409,374	409,374	-	-	409,374	409,374
Eastern Star-Lai San New World Co., Ltd.	160,000	160,000	60.00	60.00	96,000	96,000	-	-	96,000	96,000
					505,374	505,374	-	-	505,374	505,374

As at 31 December 2021, the Company possessed 264 remaining golf-membership rights, which were not included in the financial statements because the Company obtained such rights at no cost as a result of its investment in a subsidiary. During the year 2022, the Company had cancelled the such golf-membership rights in full amount.

13. Investment properties

The net book value of investment properties as at 31 December 2022 and 2021 is presented below.

(Unit: Thousand Baht)

	Consolidated financial statements		
	Land	Building and improvements	Total
31 December 2022:			
Cost	1,361,098	722,646	2,083,744
Less: Accumulated depreciation	-	(527,922)	(527,922)
Less: Allowance for impairment	(101,729)	-	(101,729)
Net book value	1,259,369	194,724	1,454,093
31 December 2021:			
Cost	736,922	719,459	1,456,381
Less: Accumulated depreciation	-	(513,828)	(513,828)
Less: Allowance for impairment	(14,873)	(5,147)	(20,020)
Net book value	722,049	200,484	922,533

(Unit: Thousand Baht)

	Separate financial statements		
	Land	Building and improvements	Total
31 December 2022:			
Cost	1,361,098	765,571	2,126,669
Less: Accumulated depreciation	-	(533,979)	(533,979)
Less: Allowance for impairment loss	(101,729)	-	(101,729)
Net book value	1,259,369	231,592	1,490,961
31 December 2021:			
Cost	736,922	762,384	1,499,306
Less: Accumulated depreciation	-	(518,862)	(518,862)
Less: Allowance for impairment loss	(14,873)	(5,147)	(20,020)
Net book value	722,049	238,375	960,424

A reconciliation of the net book value of investment properties for the years 2022 and 2021 is presented below.

	(Unit: Thousand Baht)	
	Consolidated	Separate
	financial statements	financial statements
	2022	2021
Net book value at beginning of year	922,533	883,749
Acquisition of assets - at cost	1,845	1,379
Costs of asset improvement	1,415	3,017
Disposal and written off - net book value	-	(15)
Transfer of asset type - net book value at transfer date	624,177	32,265
Depreciation	(14,167)	(14,542)
Impairment losses recognised	(86,857)	-
Reversal of impairment loss	5,147	16,680
Net book value at end of year	1,454,093	922,533
Rental income arising from investment properties	33,305	34,534

Future minimum rental income to be generated under these investment properties is as follows:

	(Unit: Thousand Baht)	
	Consolidated and Separate	
	financial statements	
	2022	2021
In up to 1 year	13,743	19,926
In over 1 and up to 2 years	2,879	3,040

Additional information of the investment properties as at 31 December 2022 and 2021 stated below:

	(Unit: Thousand Baht)	
	Consolidated and Separate	
	financial statements	
	2022	2021
The fair value	1,837,232	1,299,912

The fair values of the above investment properties have been determined based on valuations performed by an accredited independent valuer. The fair value of the land has been determined based on market price, land and building and improvement has been determined using the market value or force sale price, while that of the land and building for rent has been determined using the income approach.

Furniture and fixtures have carried at net book value of assets. The management believes that the fair value does not have any significant difference.

During the year 2022, the Company reversed Baht 5 million (2021: Baht 17 million) of the impairment losses of land and building previously recognised in profit or loss.

The Company has mortgaged certain plots of land with a net book value as at 31 December 2022 of Baht 277 million (2021: Baht 282 million) as collateral for credit facilities granted by banks.

14. Property, plant and equipment

(Unit: Thousand Baht)

	Consolidated financial statements							
	Land and land improvement	Buildings and construction	Machines and equipment	Furniture and fixtures	Office equipment	Vehicles	Construction in progress	Total
<u>Cost</u>								
1 January 2021	166,346	505,281	48,199	21,710	30,617	37,229	23,699	833,081
Additions	44	5,807	723	553	1,177	2	8,341	16,647
Disposals and written off	-	(9,765)	(2,816)	(387)	(432)	(370)	-	(13,770)
Transfer in (out)	6,156	15,959	180	1,388	2	-	(17,695)	5,990
31 December 2021	172,546	517,282	46,286	23,264	31,364	36,861	14,345	841,948
Additions	49	9,669	624	578	1,234	3,014	19,807	34,975
Disposals and written off	-	(155)	(935)	(1,028)	(1,302)	(23)	(1,606)	(5,049)
Transfer in (out)	-	22,736	517	5,176	(205)	-	(28,224)	-
31 December 2022	172,595	549,532	46,492	27,990	31,091	39,852	4,322	871,874
<u>Accumulated depreciation</u>								
1 January 2021	787	284,369	42,387	14,269	22,731	29,379	-	393,922
Depreciation for the year	86	27,315	1,878	2,497	2,994	3,316	-	38,086
Accumulated depreciation on disposals and written off	-	(9,233)	(2,749)	(194)	(425)	(370)	-	(12,971)
31 December 2021	873	302,451	41,516	16,572	25,300	32,325	-	419,037
Depreciation for the year	87	16,360	1,630	2,787	2,716	2,191	-	25,771
Accumulated depreciation on disposals and written off	-	(117)	(911)	(1,010)	(1,287)	(23)	-	(3,348)
31 December 2022	960	318,694	42,235	18,349	26,729	34,493	-	441,460
<u>Allowance for impairment loss</u>								
1 January 2021	-	8,999	-	-	-	-	-	8,999
Allowance for impairment loss	-	-	-	-	-	-	-	-
31 December 2021	-	8,999	-	-	-	-	-	8,999
Allowance for impairment loss	-	-	-	-	-	-	-	-
31 December 2022	-	8,999	-	-	-	-	-	8,999
<u>Net book value</u>								
31 December 2021	171,673	205,832	4,770	6,692	6,064	4,536	14,345	413,912
31 December 2022	171,635	221,839	4,257	9,641	4,362	5,359	4,322	421,415
Depreciation for the year								
2021 (Baht 4 million included in cost of real estate sold and services, and the balance in administrative expenses)								38,086
2022 (Baht 4 million included in cost of real estate sold and services, and the balance in administrative expenses)								25,771

(Unit: Thousand Baht)

	Separate financial statements							
	Land and land improvement	Buildings and construction	Machines and equipment	Furniture and fixtures	Office equipment	Vehicles	Construction in progress	Total
<u>Cost</u>								
1 January 2021	78,970	193,309	8,299	21,175	24,571	17,207	23,699	367,230
Additions	44	5,807	588	553	1,010	3	8,272	16,277
Disposals and written off	-	(9,765)	(133)	(388)	-	(370)	-	(10,656)
Transfer in (out)	17,248	15,890	180	1,388	2	-	(17,627)	17,081
31 December 2021	96,262	205,241	8,934	22,728	25,583	16,840	14,344	389,932
Additions	49	9,669	173	578	1,098	-	19,679	31,246
Disposals and written off	-	(155)	(521)	(1,028)	(1,042)	(17)	(1,606)	(4,369)
Transfer in (out)	-	22,608	9	5,176	303	-	(28,096)	-
31 December 2022	96,311	237,363	8,595	27,454	25,942	16,823	4,321	416,809
<u>Accumulated depreciation</u>								
1 January 2021	787	63,639	4,394	13,796	17,437	13,502	-	113,555
Depreciation for the year	85	24,889	1,082	2,497	2,688	1,616	-	32,857
Accumulated depreciation on disposals and written off	-	(9,233)	(131)	(194)	-	(370)	-	(9,928)
31 December 2021	872	79,295	5,345	16,099	20,125	14,748	-	136,484
Depreciation for the year	87	13,924	1,098	2,787	2,455	715	-	21,066
Accumulated depreciation on disposals and written off	-	(117)	(510)	(1,010)	(1,029)	(17)	-	(2,683)
31 December 2022	959	93,102	5,933	17,876	21,551	15,446	-	154,867
<u>Allowance for impairment loss</u>								
1 January 2021	-	2,342	-	-	-	-	-	2,342
Reversal of allowance for impairment loss (net)	-	-	-	-	-	-	-	-
31 December 2021	-	2,342	-	-	-	-	-	2,342
Reversal of allowance for impairment loss (net)	-	(1,380)	-	-	-	-	-	(1,380)
31 December 2022	-	962	-	-	-	-	-	962
<u>Net book value</u>								
31 December 2021	95,390	123,604	3,589	6,629	5,458	2,092	14,344	251,106
31 December 2022	95,352	143,299	2,662	9,578	4,391	1,377	4,321	260,980
Depreciation for the year								
2021 (Included in administrative expenses)								32,857
2022 (Included in administrative expenses)								21,066

As at 31 December 2022, certain building and equipment items of the Group have been fully depreciated but are still in use. The gross carrying amount (before deducting accumulated depreciation and allowance for impairment) of those assets amounted to approximately Baht 295 million (Separate financial statements: Baht 72 million) (2021: Baht 268 million (Separate financial statements: Baht 57 million)).

The Company has mortgaged certain plots of land and structures thereon with a net book value as at 31 December 2022 of Baht 6 million (2021: Baht 7 million) as collateral for credit facilities granted by banks.

15. Intangible assets

	(Unit: Thousand Baht)			
	Consolidated		Separate	
	financial statements		financial statements	
	2022	2021	2022	2021
Computer software - cost	21,586	20,649	20,507	19,600
Less: Accumulated amortisation	(16,033)	(13,432)	(14,989)	(12,393)
Net book value	<u>5,553</u>	<u>7,217</u>	<u>5,518</u>	<u>7,207</u>

	(Unit: Thousand Baht)			
	Consolidated		Separate	
	financial statements		financial statements	
	2022	2021	2022	2021
Net book value at beginning year	7,217	10,477	7,207	10,477
Additions	937	439	907	428
Amortisation	(2,601)	(3,699)	(2,596)	(3,698)
Net book value at end of year	<u>5,553</u>	<u>7,217</u>	<u>5,518</u>	<u>7,207</u>

16. Land and improvement awaiting development

	(Unit: Thousand Baht)			
	Consolidated		Separate	
	financial statements		financial statements	
	2022	2021	2022	2021
Land	1,361,150	1,955,003	1,215,532	1,809,385
Development costs	26,056	54,356	26,056	54,356
Less: allowance for impairment loss	-	(86,857)	-	(86,857)
Net book value	<u>1,387,206</u>	<u>1,922,502</u>	<u>1,241,588</u>	<u>1,776,884</u>

A reconciliation of the net book value of land and improvement awaiting development for the years 2022 and 2021 is presented below.

	(Unit: Thousand Baht)			
	Consolidated		Separate	
	financial statements		financial statements	
	2022	2021	2022	2021
Net book value at beginning of year	1,922,502	1,794,991	1,776,884	1,660,485
Addition purchase - at cost	27	140,059	27	140,059
Sales / Write off - at cost	-	(4,769)	-	(4,791)
Transfer out - at cost (net)	(535,323)	(7,779)	(535,323)	(18,869)
Net book value at end of year	<u>1,387,206</u>	<u>1,922,502</u>	<u>1,241,588</u>	<u>1,776,884</u>

The Group arranged for an independent professional valuer to appraise the value of these land awaiting development using the Market Approach.

As at 31 December 2022 and 2021, land awaiting development of Baht 0.5 million (separate financial statements: Baht 0.3 million) was land of which ownership is jointly held by the Company and a subsidiary. The Company and the subsidiary recorded the cost of land based on their ownership, with half allocated to each party.

As at 31 December 2022, the Company mortgaged certain plots of land and improvement awaiting development with a net book value of Baht 860 million (2021: 1,397 million) as collateral for credit facilities granted by banks.

17. Cost to obtain a contract

	(Unit: Thousand Baht)	
	Consolidated and Separate financial statements	
Balance as at 1 January 2021	136,227	
Increase during the year	27,092	
Recognised in profit or loss	(94,575)	
Balance as at 31 December 2021	68,744	
Increase during the year	67,052	
Recognised in profit or loss	(81,443)	
Balance as at 31 December 2022	<u>54,353</u>	

18. Short-term loans from financial institutions

As at 31 December 2022 and 2021, the Group had no outstanding balance of short-term loans from financial institutions. The partial of short-term credit facilities are secured by the mortgages of the Company's land and structures there on.

19. Trade and other payables

	(Unit: Thousand Baht)			
	Consolidated		Separate	
	financial statements		financial statements	
	2022	2021	2022	2021
Trade accounts payable				
- unrelated parties	38,184	50,330	37,373	49,575
Other payables - related parties				
(Note 6)	44	21	373	358
Other payables - unrelated parties	14,121	10,341	13,063	9,849
Total	52,349	60,692	50,809	59,782

20. Long-term loans

	(Unit: Thousand Baht)	
	Consolidated and Separate	
	financial statements	
	2022	2021
Long-term loans from banks	961,516	1,394,551
Less: Current portion	(107,516)	(441,835)
Long-term loans - net of current portion	854,000	952,716

Movements in the long-term loans during the year ended 31 December 2022 and 2021 are summarised below.

	(Unit: Thousand Baht)	
	Consolidated and Separate	
	financial statements	
Balance as at 1 January 2021		1,574,119
Add: Additional borrowings		538,681
Less: Repayments		(718,249)
Balance as at 31 December 2021		1,394,551
Add: Additional borrowings		459,366
Less: Repayments		(892,401)
Balance as at 31 December 2022		961,516

Long-term loans from local banks are summarised as follows:

Consolidated and Separate financial statements		Interest rate (percent per annum)	Interest Repayment schedules	Principal repayment schedules
Long-term loans balance				
2022	2021			
525	1,050	MLR - fixed rate	Monthly	Payments of principal are to be made at percentage of the value of secured real estates which transferred to customers, with full repayment to be made within 60 - 72 months after the date of the loan agreement or the first draw down of principal.
52	42	MLR - fixed rate	Monthly	Payments of principal are to be made at the specific rate by bank, by type of the secured real estates which transferred to customers, with full repayment to be made within 60 months after the date of the loan agreement.
273	273	MLR - fixed rate	Monthly	Payments of principal are to be made at price per square meters of the value of secured real estates which transferred to customers, with full repayment to be made within 90 months after the date of the loan agreement.
112	30	MLR - fixed rate	Monthly	Full repayment to be made within 48 months after the date of the loan agreement.
962	1,395			

On 13 January 2022, the Company has entered into long-term credit facilities agreement with a financial institute with total of facilities of Baht 439 million. The facilities are for the purchase of land in the amount of Baht 169 million, for construction costs and real estate development amount of Baht 220 million and bank guarantee amount of Baht 50 million, with interest at MLR - fixed percent per annum. The loans are secured by the mortgage of the Company's lands and construction thereon. The Company has drawdown such credit facilities amounting to Baht 169 million in January 2022.

The above credit facilities agreements contain covenants relating to various matters, such as the maintenance of financial ratio and restrictions on creating or permitting the subsistence of security interest on property and assets.

As at 31 December 2022, the long-term credit facilities of the Company which have not yet been drawn down totaling Baht 1,845 million (2021: Baht 2,700 million).

The loans and credit facilities are secured by mortgages of land with structures of the Company.

21. Leases

a) Right-of-use assets

Movement of right-of-use assets for the year ended 31 December 2022 and 2021 are summarised below:

	(Unit: Thousand Baht)			
	Consolidated and Separate financial statements			
	Land and land improvement	Buildings space	Vehicles	Total
As at 1 January 2021	2,268	35,368	-	37,636
Addition during the year	1,200	-	1,207	2,407
Depreciation for the year	(3,068)	(5,240)	-	(8,308)
As at 31 December 2021	400	30,128	1,207	31,735
Addition during the year	1,200	-	-	1,200
Depreciation for the year	(1,200)	(5,240)	(402)	(6,842)
As at 31 December 2022	400	24,888	805	26,093

b) Lease liabilities

	(Unit: Thousand Baht)	
	Consolidated and separate financial statements	
	2022	2021
Lease payments	30,149	36,737
Less: Deferred interest expenses	(2,889)	(4,183)
Total	27,260	32,554
Less: Portion due within one year	(5,534)	(5,294)
Lease liabilities - net	21,726	27,260

A maturity analysis of lease payments is disclosed in Notes to the consolidated financial statements No.34.1 under the liquidity risk.

The movement of lease liabilities for the year ended 31 December 2022 are as follows:

	(Unit: Thousand Baht) Consolidated and separate financial statements
Balance at beginning of year	32,554
Increase from interest	1,294
Repayment	(6,588)
Balance at end of year	27,260

c) Expenses relating to leases that are recognised in profit or loss

	(Unit: Thousand Baht)			
	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022	2021	2022	2021
Depreciation expense of right-of-use assets	6,842	8,308	6,842	8,308
Interest expense on lease liabilities	1,294	1,511	1,294	1,511
Expense relating to short-term leases	5,326	2,799	5,326	2,799
Expense relating to leases of low-value assets	440	404	411	375

d) Others

The Group had total cash outflows for leases for the year ended 31 December 2022 of Baht 10 million (2021: Baht 11 million), including the cash outflow related to short-term lease and leases of low-value assets.

22. Other current liabilities

	(Unit: Thousand Baht)			
	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022	2021	2022	2021
Retention payable	52,015	54,427	52,015	54,427
Other current liabilities	16,534	16,746	15,139	15,582
Total	68,549	71,173	67,154	70,009

23. Provision for long-term employee benefits

Provision for long-term employee benefits, which represents compensations payable to employees after they retire, was as follows:

	(Unit: Thousand Baht)			
	Consolidated		Separate	
	financial statements		financial statements	
	2022	2021	2022	2021
Provision for long-term employee benefits at beginning of year	32,659	29,864	23,998	22,461
Included in profit or loss:				
Current service cost	6,158	5,410	4,910	4,263
Interest cost	537	448	406	337
Benefits paid during the year	-	(3,063)	-	(3,063)
Provision for long-term employee benefits at end of year	<u>39,354</u>	<u>32,659</u>	<u>29,314</u>	<u>23,998</u>

As at 31 December 2022 and 2021, the Group expected no employee benefit to be paid during the next year.

As at 31 December 2022 and 2021, the weighted average duration of the liabilities for long-term employee benefit is 13 years (Separate financial statements: 13 years)

Significant actuarial assumptions are summarised below:

	Consolidated and separate financial statements	
	2022	2021
Discount rate	1.50%	1.50%
Average future salary increase rate	4.0% - 5.5%	4.0% - 5.5%
Staff turnover rate (depending on age)	0% - 35%	0% - 35%
Gold price for 1 Baht gold	26,800	26,800
Gold increase rate	2.50%	2.50%

The result of sensitivity analysis for significant assumptions that affect the present value of the long-term employee benefit obligation as at 31 December 2022 and 2021 are summarised below:

(Unit: Million Baht)

	2022			
	Consolidated		Separate	
	financial statements		financial statements	
	Increase 1%	Decrease 1%	Increase 1%	Decrease 1%
Discount rate	(4)	3	(2)	3
Salary increase rate	4	(4)	3	(3)
	Increase 10%	Decrease 10%	Increase 10%	Decrease 10%
Turnover rate	(2)	1	(1)	1

(Unit: Million Baht)

	2021			
	Consolidated		Separate	
	financial statements		financial statements	
	Increase 1%	Decrease 1%	Increase 1%	Decrease 1%
Discount rate	(3)	3	(2)	3
Salary increase rate	3	(3)	2	(2)
	Increase 10%	Decrease 10%	Increase 10%	Decrease 10%
Turnover rate	(2)	1	(1)	1

24. Statutory reserve

Pursuant to Section 116 of the Public Limited Companies Act B.E. 2535, the Company is required to set aside to a statutory reserve at least 5 percent of its net profit after deducting accumulated deficit brought forward (if any), until the reserve reaches 10 percent of the registered capital. The statutory reserve is not available for dividend distribution. During the year 2022, the Company has set aside a statutory reserve of Baht 2.6 million.

25. Finance cost

	(Unit: Thousand Baht)			
	Consolidated		Separate	
	financial statements		financial statements	
	2022	2021	2022	2021
Interest expenses on borrowings	10,208	16,345	10,282	16,687
Interest expenses on lease liabilities	1,294	1,511	1,294	1,511
Total	11,502	17,856	11,576	18,198

26. Expenses by nature

Significant expenses by nature are as follows:

	(Unit: Thousand Baht)			
	Consolidated		Separate	
	financial statements		financial statements	
	2022	2021	2022	2021
Payment of land and construction during the year	976,400	661,042	976,417	661,042
Changes in real estate development costs and inventories	233,684	289,182	233,685	289,609
Salaries and wages and other employee benefits	135,004	132,679	124,776	120,682
Depreciation and amortisation	49,396	64,636	45,710	60,429
Marketing expenses	213,531	135,160	212,310	133,467
Cost of other goods incurred and recognised during the year	6,997	5,125	-	-

27. Income tax

Income tax expenses for the years ended 31 December 2022 and 2021 are made up as follows:

	(Unit: Thousand Baht)			
	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022	2021	2022	2021
Current income tax:				
Current income tax charge	28,270	26,215	28,270	26,215
Adjustment in respect of income tax of previous year	(125)	(1,849)	(125)	(1,849)
Deferred tax:				
Relating to origination and reversal of temporary differences	(3,944)	(14,999)	(3,392)	(14,748)
Income tax expenses reported in the statement of comprehensive income	24,201	9,367	24,753	9,618

The reconciliation between accounting profit and income tax expenses is shown below.

	(Unit: Thousand Baht)			
	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022	2021	2022	2021
Accounting profit before tax	75,301	28,154	76,250	41,203
Applicable tax rate	20%	20%	20%	20%
Accounting profit before tax multiplied by income tax rate	15,060	5,631	15,250	8,241
Adjustment in respect of income tax of previous year	(125)	(1,849)	(125)	(1,849)
Tax effects of:				
Non-deductible expenses	930	1,270	489	992
Additional taxable revenues	6,399	1,768	6,399	1,768
Additional expense deductions allowed	(1,774)	(1,590)	(208)	(24)
Tax exempted revenue	-	(13)	-	(13)
Tax losses	1,039	3,899	-	-
Others	2,672	251	2,948	503
Income tax expenses reported in the statement of comprehensive income	24,201	9,367	24,753	9,618

The components of deferred tax assets and deferred tax liabilities as at 31 December 2022 and 2021 are as follows:

	(Unit: Thousand Baht)	
	Consolidated financial statements	Separate financial statements
	2022	2021
Deferred tax assets		
Allowance for expected credit losses	89	88
Allowance for diminution in value of inventories	48	123
Allowance for diminution in value of assets	20,345	21,375
Advance received for land rental income	653	718
Provision for long-term employee benefits	7,871	6,533
Right-of-use assets	233	164
Others	6,258	5,924
Total	35,497	34,925
Deferred tax liabilities		
Lease contract receivables	4,354	4,723
Cost to obtain a contract	10,870	13,749
Others	142	267
Total	15,366	18,739

As at 31 December 2022, the subsidiaries has unused tax losses totaling Baht 41 million (2021: Baht 55 million). No deferred tax assets have been recognised on these amounts as the subsidiaries believes future taxable profits may not be sufficient to allow utilisation of unused tax losses.

Details of expiry date of the subsidiaries' unused tax losses are summarised as below:

	(Unit: Million Baht)	
	Consolidated financial statements	Separate financial statements
	2022	2021
31 December 2022	-	19
31 December 2023	-	-
31 December 2024	13	13
31 December 2025	2	2
31 December 2026	21	21
31 December 2027	5	-
Total	41	55

28. Earnings per share

Basic earnings per share is calculated by dividing profit for the year attributable to equity holders of the Company (excluding other comprehensive income) by the weighted average number of ordinary shares in issue during the year.

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022	2021	2022	2021
Profit attributable to equity holders of the Company (Thousand Baht)	51,147	21,639	51,497	31,585
Weighted average number of ordinary shares (Thousand shares)	5,022,246	5,022,246	5,022,246	5,022,246
Earnings per share (Baht/Share)	0.010	0.004	0.010	0.006

29. Segment information

Operating segment information is reported in a manner consistent with the internal reports that are regularly reviewed by the chief operating decision maker in order to make decisions about the allocation of resources to the segment and assess its performance.

For management purposes, the Group are organised into business units based on its products and services and have three reportable segments as follows:

- (1) Real estate business
- (2) Golf course business
- (3) Rental business

The chief operating decision maker monitors the operating results of the business units separately for the purpose of making decisions about resource allocation and assessing performance. Segment performance is measured based on operating profit or loss and total assets and on a basis consistent with that used to measure operating profit or loss and total assets in the financial statements.

Transfer prices between business segments are set out in Note 6 to the consolidated financial statements.

Below is the revenue and gross profit of the Group for the year ended 31 December 2022 and 2021 by segments.

(Unit: Million Baht)

Consolidated financial statements for the year ended 31 December										
	Revenue from Contracts with Customers									
	Real estate business		Golf course business		Rental business		Adjustments and eliminations		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Revenues										
External customers	1,707	1,183	53	32	37	39	-	-	1,797	1,254
Inter- segment	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total revenues	1,707	1,183	53	32	37	39	-	-	1,797	1,254
Operating results										
Gross profit of segments	485	322	24	5	7	9	-	-	516	336
Other income									24	73
Selling and distribution expenses									(214)	(135)
Administrative expenses									(245)	(245)
Reversal of loss on diminution in value of assets									6	17
Finance cost									(12)	(18)
Income tax expenses									(24)	(9)
Non-controlling interests of the subsidiaries									-	3
Profit for the year attributable to equity holders of the Company									51	22

The following table presents segment assets of the Group as at 31 December 2022 and 2021.

(Unit: Million Baht)

Consolidated financial statements as at 31 December								
	Real estate business		Golf course business		Rental business		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Real estate development cost and inventories	2,597	2,831	1	-	-	-	2,598	2,831
Investment properties	1,152	615	-	-	302	307	1,454	922
Property, plant and equipment	195	185	225	227	1	2	421	414
Land and improvement awaiting development	1,387	1,923	-	-	-	-	1,387	1,923
Unallocated assets							550	663
Total segment assets							<u>6,410</u>	<u>6,753</u>
Additions to non-current assets other than financial instruments, deferred tax assets and other non-current assets*	32	157	4	1	3	4	39	162

*Excluded the classification of assets.

Geographic information

The Group operate in Thailand only. As a result, all of the revenues and assets as reflected in these financial statements pertain exclusively to this geographical reportable segment.

Major customers

For the years 2022 and 2021, the Group have no major customer, with revenue of 10% or more of an entity's revenue.

30. Dividend payment

Dividend	Approved by	Total dividend (Million Baht)	Dividend per share (Baht)
Interim dividend announced from operating result of 2020	Board of Directors' meeting on 26 April 2021 (Acknowledged by Annual General Meeting of the shareholders on 17 June 2021)	50	0.01
		<u>50</u>	

31. Provident fund

The Group and their employees have jointly established a provident fund in accordance with the Provident Fund Act B.E. 2530. Both employees, and the Group contributed to the fund monthly at the rates of 3 - 5% of basic salary. The fund, which is managed by Ayudhya Fund Management Company Limited, will be paid to employees upon termination in accordance with the fund rules. The contributions for the year 2022 amounting to approximately Baht 3 million were recognised as expenses (Separate financial statements: Baht 3 million) (2021: Baht 3 million (Separate financial statements: Baht 3 million)).

32. Commitments and contingent liabilities

As at 31 December 2022 and 2021, the Group have the following outstanding commitments and contingent liabilities:

- 32.1 The Company had the outstanding commitments in respect of agreements to construction including project and interior design of projects amounting to Baht 278 million (2021: Baht 358 million).
- 32.2 As at 31 December 2022, the Company had capital commitments in respect of the construction of land improvement, buildings and equipment for the Company's operations and investment properties amounting to Baht 13 million. (2021: Baht 2 million).

32.3 The Group have entered into several lease agreements to lease building space and equipment and services, with terms of agreements generally between 1 and 4 years.

Future minimum payments required under service agreements as at 31 December 2022 are as follows:

		(Unit: Million Baht)
Payable	Consolidated financial statement	Separate financial statements
In up to 1 year	15	14
In over 1 and up to 3 year	-	-

Future minimum payments required under these operating leases contracts as at 31 December 2021 are as follows:

		(Unit: Million Baht)
Payable	Consolidated financial statement	Separate financial statements
In up to 1 year	19	18
In over 1 and up to 3 years	-	-

32.4 Bank guarantees

There were the following outstanding bank guarantees issued by the banks on behalf of the Company in respect of certain performance bonds as required in the normal course of business of the Company.

	(Unit: Million Baht)	
	Consolidated and separate financial statements	
	2022	2021
Letters of guarantee for arrangement and maintenance of public utilities	119	104
Letters of guarantee for electricity usage	7	7
Total	126	111

Bank guarantees facilities are secured by the Company's land and structures.

32.5 Litigation

As at 31 December 2022, civil lawsuits were filed against the Company by customers, and consumer lawsuits were filed against the Company by the condominium juristic persons, and other litigation cases, with the claim amounts totaling Baht 184 million (2021: Baht 202 million). These cases are currently under the court proceedings. Based on the Company's internal and external legal counsel opinion, the Company's management believes that the result of these cases will have no significant impact on the financial position of the Company.

The Company has set aside provisions for claim that may arise from the final of judicial processes in its financial statements as considers appropriate.

33. Fair value hierarchy

As at 31 December 2022 and 2021, the Group had the assets that were measured at fair value using different levels of inputs as follows:

	(Unit: Million Baht)			
	Consolidated Financial Statements			
	31 December 2022			
	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Assets measured at fair value				
Other current financial assets	-	23	-	23
Assets for which fair value are disclosed				
Investment properties	-	1,530	307	1,837

	(Unit: Million Baht)			
	Consolidated Financial Statements			
	31 December 2021			
	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Assets measured at fair value				
Other current financial assets	-	51	-	51
Assets for which fair value are disclosed				
Investment properties	-	993	307	1,300

	(Unit: Million Baht)			
	Separate Financial Statements			
	31 December 2022			
	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Assets for which fair value are disclosed				
Investment properties	-	1,530	307	1,837

(Unit: Million Baht)

	Separate Financial Statements			
	31 December 2021			
	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Assets measured at fair value				
Other current financial assets	-	40	-	40
Assets for which fair value are disclosed				
Investment properties	-	993	307	1,300

34. Financial instruments

34.1 Financial risk management objectives and policies

The Group's financial instruments principally comprise cash and cash equivalents, other current financial asset, trade and other receivables, lease contract receivables, trade and other payables, short-term loans from related party, short-term loans from financial institutions and long-term loans from financial institutions and lease liabilities. The financial risks associated with these financial instruments and how they are managed is described below.

Credit risk

The Group are exposed to credit risk primarily with respect to trade and other receivables. The Group manage the risk by adopting appropriate credit control policies and procedures and therefore do not expect to incur material financial losses. The maximum exposure to credit risk is limited to the carrying amounts of receivables and other receivables as stated in the statement of financial position.

Financial instruments and cash deposits

The Group manages the credit risk from balances with banks and financial institutions by making investments only with approved counterparties. Counterparty credit limits are reviewed by the Group's Board of Directors on an annual basis, and may be updated throughout the year subject to approval of the Group's Executive Committee. The limits are set to minimise the concentration of risks and therefore mitigate financial loss through a counterparty's potential failure to make payments.

Interest rate risk

The Group exposure to interest rate risk relates primarily to their cash at financial institutions, other current financial asset, lease contract receivables, short-term loans from related party, short-term loans from financial institutions, long-term loans from financial institutions and lease liabilities with interest bearing. Most of the Group's financial assets and liabilities bear floating interest rates or fixed interest rates which are close to the market rate.

As at 31 December 2022 and 2021, significant financial assets and liabilities classified by type of interest rate are summarised in the table below, with those financial assets and liabilities that carry fixed interest rates further classified based on the maturity date, or the repricing date if this occurs before the maturity date.

(Unit: Million Baht)

Consolidated financial statements as at 31 December 2022							
	Fixed interest rates			Floating interest rate	Non-interest bearing	Total	Interest rate (% p.a.)
	Within	1-5	Over				
	1 year	years	5 years				
<u>Financial assets</u>							
Cash and cash equivalents	-	-	-	279	-	279	0.15 - 0.35
Other current financial assets	-	-	-	-	23	23	-
Trade and other receivables	-	-	-	-	8	8	-
Finance lease contract receivables	2	8	12	-	-	22	0.30
<u>Financial liabilities</u>							
Long-term loans from financial institutions	-	-	-	962	-	962	MLR - fixed rate
Trade and other payables	-	-	-	-	52	52	-
Lease liabilities	5	22	-	-	-	27	3.20 - 4.33

(Unit: Million Baht)

Consolidated financial statements as at 31 December 2021							
	Fixed interest rates			Floating interest rate	Non-interest bearing	Total	Interest rate (% p.a.)
	Within	1-5	Over				
	1 year	years	5 years				
<u>Financial assets</u>							
Cash and cash equivalents	-	-	-	312	-	312	0.05 - 0.25
Other current financial assets	-	-	-	-	51	51	-
Trade and other receivables	-	-	-	-	8	8	-
Finance lease contract receivables	2	8	14	-	-	24	0.30
<u>Financial liabilities</u>							
Long-term loans from financial institutions	-	-	-	1,395	-	1,395	MLR - fixed rate
Trade and other payables	-	-	-	-	61	61	-
Lease liabilities	5	23	5	-	-	33	3.20 - 4.33

Interest rate sensitivity

The following table demonstrates the sensitivity of the Group's profit before tax to a reasonably possible change in interest rates on that portion of long-term loans from financial institution affected as at 31 December 2022 and 2021, with all other variables held constant.

Currency	2022		2021	
	Increase/ decrease	Effect on profit before tax	Increase/ decrease	Effect on profit before tax
	(%)	(Thousand Baht)	(%)	(Thousand Baht)
Baht	+0.25	280	+0.25	1,031
	-0.25	(280)	-0.25	(1,031)

The above analysis has been prepared assuming that the amounts of loans from and all other variables remain constant over one year. Moreover, the floating legs of loans from are assumed to not yet have set interest rates. As a result, a change in interest rates affects interest receivable/payable for the full 12-month period of the sensitivity calculation. (This information is not a forecast or prediction of future market conditions.)

Liquidity risk

The Group monitors the risk of a shortage of liquidity through the use of bank loans and lease contracts. Approximately 16% of the Group's debt will mature in less than one year at 31 December 2022 (2021: 34%) (the Company only: 16%, 2021: 34%) based on the carrying value of borrowings reflected in the financial statements. The Group has assessed the concentration of risk with respect to refinancing its debt and concluded it to be low. The Group has access to a sufficient variety of sources of funding.

The table below summarises the maturity profile of the Group's non-derivative financial liabilities as at 31 December 2022 and 2021 based on contractual undiscounted cash flows:

(Unit: Thousand Baht)

	Consolidated financial statements				
	As at 31 December 2022				
	On demand	Less than 1 year	1 to 5 years	> 5 years	Total
Non-derivatives					
Trade and other payables	-	52,349	-	-	52,349
Lease liabilities	-	6,598	23,551	-	30,149
Long-term loans	-	146,886	905,948	-	1,052,834
Total non-derivatives	-	205,833	929,499	-	1,135,332

(Unit: Thousand Baht)

Separate financial statements				
As at 31 December 2022				
On demand	Less than 1 year	1 to 5 years	> 5 years	Total
Non-derivatives				
Trade and other payables	-	50,809	-	50,809
Lease liabilities	-	6,598	23,551	30,149
Long-term loans	-	146,886	905,948	1,052,834
Total non-derivatives	-	204,293	929,499	1,133,792

(Unit: Thousand Baht)

Consolidated financial statements				
As at 31 December 2021				
On demand	Less than 1 year	1 to 5 years	> 5 years	Total
Non-derivatives				
Trade and other payables	-	60,692	-	60,692
Lease liabilities	-	6,588	25,517	36,738
Long-term loans	-	489,341	1,026,330	1,515,671
Total non-derivatives	-	556,621	1,051,847	1,613,101

(Unit: Thousand Baht)

Separate financial statements				
As at 31 December 2021				
On demand	Less than 1 year	1 to 5 years	> 5 years	Total
Non-derivatives				
Trade and other payables	-	59,782	-	59,782
Lease liabilities	-	6,588	25,517	36,738
Long-term loans	-	489,341	1,026,330	1,515,671
Total non-derivatives	-	555,711	1,051,847	1,612,191

34.2 Fair values of financial instruments

Since the majority of Group's financial instruments are short-term and loans denominated in Thai Baht bearing the market interest rate, their fair value is not expected to be materially different from the amounts presented in statement of financial position.

During the year, there were no transfers within the fair value hierarchy.

35. Capital management

The primary objective of the Company's capital management is to ensure that it has an appropriate financial capital structure in order to support its business and maximise shareholder value and it meets financial covenants attached to the loan agreements. The Group has complied with these covenants throughout the reporting periods.

As at 31 December 2022, the Group's total debt-to-equity ratio was 0.30:1 (2021: 0.38:1).

36. Approval of financial statements

These financial statements were authorised for issue by the Company's Board of Directors on 24 February 2023.

Certification of Data Accuracy

The company has carefully examined the data shown in this issue of the One Report and certifies that the data is accurate, complete and not false and does not cause misunderstanding or is not missing any significant information that should be disclosed. Moreover, the company certifies the following:

(1) The financial statement and data summarized in the One Report accurately and completely represent relevant data in regards to the financial position, performance and cash flow of the company and its subsidiaries.

(2) The company has established a good data disclosure system to ensure the accurate and complete disclosure of relevant data of the company and its subsidiaries, and controls to ensure compliance with the system.

(3) The company has established a good internal control system and controls to ensure compliance with the system. In addition, the company notified the company's auditors and audit directors about the internal control system evaluation data on 21 February 2023, covering the flaws and major changes in the internal control system as well as actions that may affect the financial reporting of the company and its subsidiaries.

As evidence that all of the documents are part of the same set of documents that have been certified for accuracy by the company, the company tasked Mr. Pongsak Maison with signing every page of this document. If any document does not contain the signature of Mr. Pongsak Maison, the company will consider it as not part of the data certified for accuracy by the company as mentioned above.

Name	Position	Signature
1. Mr. Torsak Lertsrisakulrat	Executive Director	_____
2. Mr. Titiwut Soukpornchaikul	Executive Director	_____

Name	Position	Signature
Authorized Person		
Miss Chonthicha Pansamai	Company Secretary	_____

Attachment 1

Particulars of Company Directors, Executives, and Secretaries (as of 31 December 2022)

No.	Name-Surname Position	Age (year)	Educational Qualification	Company shareholding ratio ¹	Family relationship Between executives	Work experience over the past five years		
						Period	Period	Period
1.	Mr. Anand Panyarachun Board Chairman and Independent Director	90	Bachelor of Laws (Honors), University of Cambridge	0.08	No	1992-Present 2019-Present	Board Chairman Board Chairman	Eastern Star Real Estate Public Company Limited C.S. Holding Group Co., Ltd.
2.	Mr. Pongpint Tejagupta Vice Board Chairman Training programs attended: - Anti - Corruption for Executive Program, Class 7/2013 (ACEP), 2013 - How to Develop a Risk Management Plan, Class 4/2013 (HRP), 2013 - Chartered Director Class, Class 7/2013 (CDC), 2013 - Role of the Compensation Committee Class 14/2012 (RCC), 2012 - Role of The Nomination and Governance Committee, Class 2/2012 (RNG), 2012 - The Board's Roles in Merger & Acquisitions, Class 1/2011 (M & A), 2011 - Monitoring Fraud Risk Management, Class 2/2010 (MFM), 2010 - Monitoring of The Quality of Financial Reporting, Class 10/2010 (MFR), 2010 - Monitoring The Internal Audit	67	Master of Business Administration, University of Detroit, Michigan, USA Bachelor of Accountancy, Chulalongkorn University	-	No.	2014-2020 2014-2020 2015-Present 2019-Present 2021-Present 8-Present 2003-2018 2016-2019 2015-2018 2014-2017	Chairman of the Corporate Governance and Risk Committee Director Director Vice Board Chairman Chairman of the Executive Committee Independent Director and Audit Committee Director Board Chairman Director Board Chairman Director	Siam City Cement Public Company Limited Eastern Star Real Estate Public Company Limited Allianz Ayudhya Assurance Public Company Limited Siam City Cement (Lanka) Co., Ltd. (subsidiary) (Registered in Sri Lanka) Media Studio Co., Ltd. Bangkok Broadcasting & T.V. Co., Ltd.

No.	Name-Surname Position	Age (year)	Educational Qualification	Company shareholding ratio ¹	Family relationship Between executives	Work experience over the past five years		
						Period	Period	Period
	Function, Class 7/2010 (MIA), 2010 - Monitoring The System of Internal Control and Risk Management Class 9/2010 (MIR), 2010 - Financial Institutions Governance Program, Class 1/2010 (FGP), 2010 - Successful Formulation & Execution of Strategy, Class 7/2010 (SFE), 2010 - Advanced Audit Committee Program, Class 30/2010 (ACP), 2010 - Director Certification Program, Class 12/2009 (DCP), 2009 - Directors Accreditation Program, Class 71/2008 (DAP), 2008 attended training conducted by the Office of the Securities and Exchange Commission jointly with the Stock and Exchange of Thailand on the following program - Inaugural Corporate Governance Conference 2018 on 19 September 2018							
3.	Mrs. Sunanta Tiasuwan Independent Director, Chairman of Audit Committee and Recruitment and Compensation Committee <i>Training programs attended:</i> -Director Certification Program (DCP) Class 22/2002 - Capital Market Academy, Class 11	72	Ordinary National Diploma in Business Studies and Administration University of Westminster (U.K.).	0.03	No	2004-Present 2005-Present 2005-2021 2021-Present 2015-2021 2021-Present 1993-Present	Director Independent Director Audit Committee Chairman of the Audit Committee Chairman of the Recruitment and Compensation Committee Recruitment and Compensation Committee Director	Bridge View Co., Ltd. Eastern Star Real Estate Public Company Limited Pranda Jewelry Public Company Limited

No.	Name-Surname Position	Age (year)	Educational Qualification	Company shareholding ratio ¹	Family relationship Between executives	Work experience over the past five years		
						Period	Period	Period
4.	Mrs. Wana Thamsirisap Independent Director, Audit Committee, and Recruitment and Compensation Committee <i>Training programs attended</i> -Top Executive Training Program by the Association of Finance Companies, Thammasat University -Director Accreditation Program (DAP) Class 71/2008 -Director Certification Program (DCP) Class 102/2008 -Role of the Chairman Program (RCP) Class 24/2010 -Financial Institutions Governance Program (FGP) Class 3/2011 -Risk Management Committee Program (RMP) Class 1/2013 -Corporate Governance for Capital Market Intermediaries (CGI) Class 8/2015 -Driving Company Success with IT Governance (ITG) Class 2/2016 -Advance Audit Committee Program (AACP) Class 28/2018 -Boards that Make a Difference (BMD) Class 9/2019	66	Bachelor of Accountancy, Thammasat University Diploma in Auditing, Thammasat University Certified Public Accountant, Federation of Accounting Professions	-	No	1991-Present 2012-Present 2021-Present 2019-2021 2017-Present 2017-Present 2011-Present 2018-Present 2022- Present	Director Independent Director and Audit Committee Independent Director, Audit Committee, Recruitment and Compensation Committee Director Independent Director and Audit Committee Independent Director and Chairman of the Audit Committee Independent Director and Chairman of the Audit Committee Audit Committee (Independent) Director Independent Director and Chairman of the Audit Committee	Forward Free Land Co., Ltd. Asian Sea Corporation Public Company Limited Eastern Star Real Estate Public Company Limited Allianz Ayudhya Capital Public Company Limited Allianz Ayudhya Assurance Public Company Limited Krungsri Asset Management Co., Ltd. Krungsri Securities Public Company Limited National ITMX Co., Ltd. Aetna Health Insurance (THAILAND) Public Company Limited

No.	Name-Surname Position	Age (year)	Educational Qualification	Company shareholding ratio ¹	Family relationship Between executives	Work experience over the past five years		
						Period	Period	Period
	-Audit Committee Seminar-Get ready for the year end by SET & SEC Class 11/2015 -BOD meeting by SEC-Promote culture & governance Class 10/2019 -Personal Data Protection Act-PDPA by PWC,Deloitte 2019-2021 -TFR 9 by Thammasart University ,2019 -Ethical Leadership Program Class 22/2021 -Forensic Accounting , 2021							
5.	Mr. Jessada Promjart Independent Director, Audit Committee, Recruitment and Chairman of the Recruitment and Compensation Committee <i>Training programs attended:</i> - Cyber Resilience Leadership Workshop of the Bank of Thailand (8 July 2019) -IIA International Conference in California 2019, The Institute of Internal Auditor -IIA International Conference in Dubai 2018, The Institute of Internal Auditor -IIA International Conference in Sydney 2017, The Institute of Internal Auditor -IIA International Conference in New York 2016, The Institute of Internal Auditor	61	Master of Accountancy, Thammasat University Bachelor of Accountancy, Thammasat University	-	No.	2015-Present 2016-Present 2017-Present 2018-Present 2019-Present 2019-Present 2020-Present 2020-2021 2021-Present 2021-Present 2020-Present	Director and Audit Committee Director and Audit Committee Audit Committee Director and Executive Committee Capital Market Competitiveness Development Subcommittee Director and Chairman of the Audit Committee Committee Independent Director and Audit Committee Recruitment and Compensation Committee Chairman of the Recruitment and Compensation Committee Compensation Committee Advisor Sub-Committee on Audit and Evaluation of Work Systems on Suppression and Asset Auditing	Government Savings Bank Expressway Authority of Thailand Chulabhorn Royal Academy Y.S.S. (Thailand) Co., Ltd. The Securities and Exchange Commission AMR Asia Co., Ltd. Eastern Star Real Estate Public Company Limited Bangkok Broadcasting & Television Co., Ltd. Office of the National Anti-Corruption Commission

No.	Name-Surname Position	Age (year)	Educational Qualification	Company shareholding ratio ¹	Family relationship Between executives	Work experience over the past five years		
						Period	Period	Period
	-Advance Audit Committee Program (AACCP) Class 25/2017 -Ethical Leadership Program (ELP) Class 5/2000 -Governance for Top Executives and Public Organizations (PDI) Program, Class 14, King Prajadhipok's Institute -Strategic Management in Corruption Prevention and Suppression Program for Chief Executive Officers Program , Class 1, Office of The National Anti-Corruption Commission -TCLA Executive Development Program (EDP), Class 9, Thai Listed Companies Association -Company Secretary Program (CSP), Class 7/2004 -Director Certification Program (DCP), Class 45/2002 -Telecommunication Management , Chulalongkorn University					2020-2021	Director and Recruitment Committee	Dhipaya Insurance Public Company Limited

No.	Name-Surname Position	Age (year)	Educational Qualification	Company shareholding ratio ¹	Family relationship Between executives	Work experience over the past five years		
						Period	Period	Period
6.	Mr. Paiboon Wongjongsitham Director <i>Training programs attended:</i> -Director Accreditation Program (DAP) Class 66/2007 -Building Energy Conservation (The Department of Alternative Energy Development and Efficiency under The Ministry of Energy) Class 18/1996 -Building Electrical Design and Installation Standard Code For Energy Conservation (The Department of Alternative Energy Development and Efficiency under The Ministry of Energy) Class 1/1997 -Person Responsible for Energy in Building (The Department of Alternative Energy Development and Efficiency under The Ministry of Energy) Class 1/2003	58	- Bachelor of Engineering Program in Industrial Electrical Technology (Honors), King Mongkut's University of Technology North Bangkok -Senior Professional Electrical Engineer Engineering Institute of Thailand -Professional Electrical Engineer (Power), Council of Engineers -Associate Electrical Engineer (Telecommunication/Electronic), Council of Engineers	-	No	2007-2016 2015-2016 2017-Present 2007-Present 2003-Present 2018-Present	Executive Committee Acting Managing Director Director Director Executive Committee Executive Committee	Eastern Star Real Estate Public Company Limited Eastern Star Real Estate Public Company Limited Eastern Star Real Estate Public Company Limited Eastern Star-Lai Sun-New World Co., Ltd. Eastern Star Resort Co., Ltd. BBTV Equity Co., Ltd.
7.	Chatchawin Charoen-Rajapark Director <i>Training programs attended:</i> -Director Accreditation Program (DAP), Class 52/2006 - Director Certification Program (DCP), Class 88/2007 - Audit Committee Program (ACP), Class 19/2007 - Role of the Compensation Committee	62	Ph.D. in Management Massachusetts Institute of Technology M.S. in Management Massachusetts Institute of Technology B.S. in Electrical Engineering Massachusetts Institute of Technology	-	No	2005-Present 2014-2021 2005-2021 2022-Present 2021-Present 2021-Present 2021-Present	Director Chairman of the Executive Committee Executive Committee Chairman of the Recruitment and Compensation Committee Independent Director Recruitment and Compensation Committee Board Chairman	Eastern Star Real Estate Public Company Limited Bangkok Bank Public Company Limited Rajapark Development Co., Ltd.

No.	Name-Surname Position	Age (year)	Educational Qualification	Company shareholding ratio ¹	Family relationship Between executives	Work experience over the past five years		
						Period	Period	Period
	(RCC), Class 7/2008					2020-Present 2006-Present 2005-Present 2005-Present 1998-Present 2010-2018 2009-2018 2008-2018 2007-2018 2007-2018	Director Chairman of the Recruitment and Compensation Committee Independent Director Audit Committee Managing Director Chairman of the Recruitment and Compensation Committee Chairman of the Audit Committee Policy and Strategy Committee Independent Director Audit Committee	Nara Thai Cuisine Co., Ltd. Ocean Glass Public Company Limited President Hotel and Tower Co., Ltd. Thai Insurance Public Company Limited
8.	Mr. Titivut Soukporchaikul Executive Committee <i>Training programs attended</i> - Certified Investment and Securities Analyst Program, Level 3 ("CISA"), the Stock Exchange of Thailand - Director Accreditation Program, Class 7/2008, the Institute of Directors - Executive Development Program (EDP), Class 6, the Stock Exchange of Thailand - Company Secretary Program, Class 36/2010, Thai Institute of Directors - Advanced Audit Committee Program (AACCP), Class 23/2016, Thai Institute of Directors - Corporate Governance for Capital	60	Master of Business Administration, Chulalongkorn University Bachelor of Economics, Thammasat University Bachelor of Accountancy, Sukhothai Thammathirat Open University	-	No	2007-Present 2006-Present 2006-Present 2006-Present 2006-Present 2010-Present 2011-Present	director Executive Committee Executive Committee Director Accounting-Finance Manager Audit Committee Audit Committee	Eastern Star-Lai Sun-New World Co., Ltd. Eastern Star Real Estate Public Company Limited Eastern Star Resort Co., Ltd. Super Assets Co., Ltd. BBTV Equity Co., Ltd. and Group Companies Krungsri Asset Management Co., Ltd. Allianz Ayudhya Assurance Public Company Limited

No.	Name-Surname Position	Age (year)	Educational Qualification	Company shareholding ratio ¹	Family relationship Between executives	Work experience over the past five years		
						Period	Period	Period
	Market Intermediaries Program, Class 15/2016 Thai Institute of Directors - Effective Minutes Taking (EMT) Program, Class 14/2009 Thai Institute of Directors - Financial Advisor Program, Investment Banking Club, Association of Thai Securities Companies, 2015 - Anti-Corruption the Practical Guide (ACPG) Program, Class 53/2020, Thai Institute of Directors - Director Certification Program, Class 298/2020, Thai Institute of Directors - Corruption Risk & Control: Technical Update (CRC) Program, Class 7/2020, Thai Institute of Directors - Risk Management Program for Corporate Leaders (RCL), Class 21/2020, Thai Institute of Directors							
9.	Mr. Tinawat Mahatharadol Executive Committee <i>Training programs attended:</i> - Director Certification Program (DCP), Class 205/2015 - Risk Management Program (RMP), Class 6/2015	64	Master of Business Administration, Ball State University Bachelor of Laws, Thammasat University	-	No	2009-Present 2014-Present 2015-Present 2015-Present 2015-Present 2015-Present 2015-Present 2015-Present 2017-Present 2017-2021 2018-Present	Managing Director Director Director Director Director Director Director Director Director Director Director	Maha Tharadol Co., Ltd. Srivichai Vejvivat Public Company Limited BBTV Equity Co., Ltd. Sunrise Equity Co., Ltd. BBTV Bond Street Building Company Limited BBTV Alliance Company Limited BBTV International Holding Company Limited Eastern Star Real Estate Public Company Limited Ratanarak Co., Ltd. Siam City Cement (Vietnam) Co., Ltd. Villa Deva Resort & Hotel Co., Ltd.

No.	Name-Surname Position	Age (year)	Educational Qualification	Company shareholding ratio ¹	Family relationship Between executives	Work experience over the past five years		
						Period	Period	Period
						2018-Present 2020-Present 2020-Present 2020-Present 2020-Present 2020-Present 2022-Present	Director Director Director Director Director Director Director	Nara 12 Co., Ltd. The Thai Tapioca Flour Produce Co., Ltd. C.K.R. Co., Ltd. The Bangkok Lighters Co., Ltd. Exclusive Senior Care Co., Ltd. Cyber Venture Co., Ltd. Siam City Cement Public Company Limited
10.	Mr. Nattawit Boonyawat Executive Committee <i>Training program attended:</i> Senior Executive Program (SEP 9) Sasin	61	Master of Science Abilene Christian University Texas, USA. Bachelor of Economics, University of the Thai Chamber of Commerce	-	No	2015-Present 2010-Present 2015-Present 2017-Present	Director Director Executive Committee Executive Committee	Home Sukhumvit Co., Ltd. Grand Lam Luang Co., Ltd. Eastern Star Real Estate Public Company Limited Eastern Star Resort Co., Ltd.
11.	Mr. Torsak Lertsrisakulrat Managing Director <i>Training programs attended:</i> -Director Certification Program (DCP), Class 252/2018 -Capital Market Academy Program (CMA), Class 32/2022	47	Doctor of Engineering, Tokyo Institute of Technology (TIT) Master of Engineering Asian Institute of Technology (AIT) Bachelor of Engineering (Honors), Chulalongkorn University	-	No	2016-Present 2017-Present	Managing Director Executive Committee	Eastern Star Real Estate Public Company Limited Eastern Star Resort Co., Ltd.
12.	Mr. Pongsak Maison Legal Affairs Assistant Manager and Company Secretary <i>Training programs attended:</i> - Company Secretary Program (CSP) - Anti-Corruption: The Practical Guide (ACPG)	64	Bachelor of Laws, Thammasat University	-	No	2014-Present 2014-Present 2014-Present	Legal Affairs Assistant Manager and Company Secretary Executive Committee Executive Committee	Eastern Star Real Estate Public Company Limited Seastar Properties Co., Ltd. Eastern Star Resort Co., Ltd.
13.	Ms. Chalinee Pratyasunti Director of the Managing Directors Office	45	Master of Business Administration, Chulalongkorn University	-	No	2016-Present	Director of the Managing Directors Office	Eastern Star Real Estate Public Company Limited

No.	Name-Surname Position	Age (year)	Educational Qualification	Company shareholding ratio ¹	Family relationship Between executives	Work experience over the past five years		
						Period	Period	Period
	<i>Training programs attended:</i> -Mini MRE, Thammasat University, 2011		Bachelor of Business Administration (Honors), Assumption University					
14.	Mr. Pichai Bijayendrayodhin Senior Rayong Projects Director	55	Master of Property and Construction Management, University of Denver Bachelor of Electrical Engineering, King Mongkut's Institute of Technology Ladkrabang	-	No	2017-Present	Senior Rayong Projects Director	Eastern Star Real Estate Public Company Limited
15.	Mr. Rittichai Banhulap Acting Bangkok Project Management Director <i>Training program attended</i> -Mini MRE, Thammasat University, 2015	39	Master of Business Administration, Assumption University Bachelor of Engineering (Honors), Assumption University	-	No	2018-Present 2016-2018	Acting Bangkok Project Management Director Acting Property Business Director	Eastern Star Real Estate Public Company Limited Ocean Property Co., Ltd
16.	Ms. Poonsri Pholpanitcharoen Acting Accounting and Finance Director	39	Bachelor of Accountancy, Chulalongkorn University Master of Business Administration, Chulalongkorn University	-	No	2020-Present 2019-2020 2017	Acting Accounting and Finance Director Accounting, Finance and Information Assistant Director Accounting and Finance Director	Eastern Star Real Estate Public Company Limited Ocean Property Co., Ltd
17.	Mrs. Pichapas Phowattanakul Accounting, Finance, and Information Assistant Director	58	Bachelor of Finance and Banking, Ramkhamhaeng University	-	No	2006-Present	Accounting, Finance, and Information Assistant Director	Eastern Star Real Estate Public Company Limited
18.	Mr. Nattawoot Seaheng Business Development Assistant Director <i>Training program attended</i> -The Next Tycoon, Class 3/2017	35	Master of Business Administration, Assumption University Bachelor of Business Administration, Assumption University	-	No	2016-Present	Business Development Assistant Director	Eastern Star Real Estate Public Company Limited

No.	Name-Surname Position	Age (year)	Educational Qualification	Company shareholding ratio ¹	Family relationship Between executives	Work experience over the past five years		
						Period	Period	Period
19.	Mr. Suntom Rodsut Rayong Project Management Assistant Director	58	Certificate of Vocational Education in Industrial Trades (Electrical Power)	-	No	2021-Present Assistant Director Rayong Project Sales Manager	Rayong Project Management Assistant Director Rayong Project Sales Manager	Eastern Star Real Estate Public Company Limited
20.	Mr. Chitisan Tirachanidasap Acting Project Development and Design Assistant Director	49	Master of Applied Finance, Faculty of Business Administration, Kasetsart University Bachelor of Interior Architecture King Mongkut's Institute of Technology Ladkrabang	-	No	2018-Present Acting Project Development and Design Assistant Director	Acting Project Development and Design Assistant Director	Eastern Star Real Estate Public Company Limited
21.	Mr. Ek-achan Puangpradab Acting Construction Management Assistant Director (Head Office) <i>Training program attended</i> -Building Inspector, Class 61/2020	51	Master of Transport Engineering, King Mongkut's Institute of Technology North Bangkok Bachelor of Civil Engineering, King Mongkut's Institute of Technology North Bangkok	-	No	2021-Present Acting Construction Management Assistant Director Project Manager	Acting Construction Management Assistant Director Project Manager	Eastern Star Real Estate Public Company Limited
22.	Miss Niyada Kaewsaneha Assistant Rayong Project Management Director <i>Training program attended</i> - Train to be the trainer - New Personnel Supervisor in Service - The Branding Workshop - Training safety officers - Being a good host in service - Basic firefighting training and fire evacuation drills	47	Bachelor of Arts Program in English Udon Thani Rajabhat University Diploma Dusit Thani Hospitality (Majored Food and Beverage) Udon Thani Rajabhat University	-	No	2022-Present Assistant Rayong Project Management Director Director 2021-2022 Group General Manager 2022-2023 General Manager & Group DOS 2019-2019 General Manager 2018-2019 Operations Director	Assistant Rayong Project Management Director Director Group General Manager General Manager & Group DOS General Manager Operations Director	Eastern Star Real Estate Public Company Limited Eco Cozy/ Eco Camp/ Eco moment Resorts Chaam Shinning Star Hotels & Resorts Alix Hotel & Resident Bangkok (Pre-Opening) Pattana Sport Club & Resort
23	Miss Chonhicha Pansamai Company Secretary <i>Training program attended</i>	43	The 57th Thai Barrister Institute of Legal Education of the Thai Bar Association	-	No	2015-2022 2022-Present Company Assistant Secretary Company Secretary	Company Assistant Secretary Company Secretary	Eastern Star Real Estate Public Company Limited

No.	Name-Surname Position	Age (year)	Educational Qualification	Company shareholding ratio ¹	Family relationship Between executives	Work experience over the past five years		
						Period	Period	Period
	Company Secretary Program (CSP 70/2559) Anti-Corruption the Practical Guide (ACPG 32/2559) Company Reporting Program (CRP 32/2565) Corruption Risk & Control Workshop (CRC 13/2565)		Master's degree Master of Laws Department of Private and Business Law Dhurakij Pundit University Bachelor's degree Bachelor of Laws Bangkok University					

Details about Directors in the Company and Subsidiaries as of 31 December 2022

Details about Directors in the Company and Subsidiaries and Company Directors with Positions in Joint-stock or Related Companies

<i>Name</i>	Company	Subsidiaries	
		1	2
Company			
1. Mr. Anand Panyarachun	P		
2. Mr. Pongpinit Tejagupta	V		
3. Mrs. Sunanta Tiasuwan	I		
4. Dr. Chatchawin Charoen-Rajapark	D		
5. Mr. Jessada Promjart	I		
6. Mr. Titiwut Soukpornchaikul	A	A	A
7. Mr. Nuttawit Boonyawat	D	D	
8. Mr. Tinnawat Mahatharadol	A		
9. Mr. Torsak Lertsrisakulrat	A	A	
10. Mr. Paiboon Wongjongjaiharn	D	A	A
11. Mrs. Wanna Thamsirisup	I		
Subsidiaries			
1. Mr. Phanchai Sattayaphon		A	
2. Mr. Thaweephon Khongseri		D	A
3. Mr. Preedee Boonyophat		D	
4. Mr. Pongsak Maison		A	
5. Mr. Cheng Ming Pei			A
6. Mr. Cheng Gar Chun			A
7. Mr. Peter Lam Kin-ngok			A
8. Mr. Siu Fuk Ahn			A

Remarks: P = Chairman

V = Vice Chairman

A = Authorized Director

I = Audit Director

D = Director

Subsidiaries: 1 – Eastern Star Resort Co., Ltd.

2 – Eastern Star-Lai Sun-New World Co., Ltd.

Attachment 3: Details about the Company's Internal Audit Supervisor and Corporate Governance Supervisor**• Details about the head of the internal auditor are as follows:**

Honor Audit and Advisory Co., Ltd. is appointed by the company to perform internal audit duties, with Ms. Piyamas Ruangsueangrob as the supervisor of compliance.

Education of Ms. Piyamas Rueangrob, Head of Compliance Division

- Master's Degree in Accounting, Financial Accounting and Assurance, Thammasat University
- Graduate Diploma in Accounting, Chulalongkorn University
- Bachelor's degree, Bachelor of Business Administration Accounting Rajamangala Institute of Technology Bophitphimuk Chakkrawat Campus
- Bachelor's degree, Bachelor of Arts Department of Mass Communication Ramkhamhaeng University

Professional licenses and diplomas

- Certified Public Accountant of Thailand registration number 7133
- Internal Audit Certificate, Class 7 from the Federation of Accounting Professions
- Project Certificate "Development of Capital Market Auditor" Office of the Securities and Exchange Commission and the Federation of Accounting Professions
- Certificate from the Federation of Accounting Professions, the course "Preparing to receive a visit to an audit firm for quality assurance under the ISQC1 standard 3rd generation"
- Certificate from the Investor Club Association, the course "Practice after receiving investment promotion"
- Tax Law Certificate Thammasat University Courses "Customs Tax, Excise Tax and Stamp Duty" "Value Added Tax Specific Business Tax", "Corporate Income Tax", "Personal Income Tax" and "International Taxation"
- Certificate of Continuing Professional Education of PDPA for Auditors by ISACA

Other training seminars (during the year 2018-2022)

- Agile Internal Audit (2022)
- Creating an understanding of new financial reporting standards TFRS 16 Leases (Year 2022)
- Audit training projects classified by type of business (Hotel Business) (Year 2022)
- Understanding basic principles of TFRS 9 (Fundamental of TFRS 9) (2022)
- Prevention of fraud and money laundering laws (2019)
- Executives with Sustainability Reporting and Social Return Measurement (Year 2019)
- Land and building tax Planning and preparing before the implementation of the year 2020 (2019)
- Fraud related to basic information technology (2019)
- Preparation of working papers for anti-corruption measures in the organization (2018)
- All TFRS editions of 2018, sub-courses 202 on debt and 301 on income (Year 2018)

Attachment 4: Asset Appraisal Details

--None--

Attachment 5 – Corporate Governance: Full Version

Corporate Governance

Eastern Star Real Estate Public Company Limited

Table of Contents

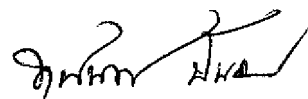
Corporate Governance of ESRE by the Chairman	1
Corporate Governance of ESRE by the Managing Director	2
1. General Provisions	3
2. Policies Concerning Executives	7
3. Policies Concerning Human Resource Management and Employee Code of Conduct	9
4. Policies Concerning Internal Control	14
5. Policies Concerning Conflicts of Interest	16
6. Procurement Ethics	19
7. Policies Concerning Accounting and Financial Transactions	22
8. Policies Concerning Support of Public Activities	23
9. Policies Concerning Gifts, Assets or Any Other Benefits	24
10 Policies Concerning Company Secrets	26
11. Policies Concerning Stock Brokerage	27
12. Policies Concerning Health, Hygiene, Safety and the Environment	28

Corporate Governance**Eastern Star Real Estate PCL.**

Eastern Star Real Estate PCL, or “ESRE”, is a company listed on the Stock Exchange of Thailand. The Company operates by adhering to the principles of efficiency, effectiveness and gain for all stakeholders from shareholders to creditors, employees, customers, trade partners, government agencies, competitors, communities and the public. Furthermore, the Company is not only firmly committed to profit-seeking. To become successful with sustainability, ESRE and personnel at every level must have good corporate governance, especially accountability, honesty, morals, ethics and transparency.

ESRE, the Board of Directors, the Audit Committee and the management believe it appropriate to compile ESRE’s policies and ethics in order to continue to successfully operate ESRE’s business with sustainability. ESRE expects support from ESRE personnel at every level such as the Board of Directors, the management, employees and workers. Ethics are already in present and practiced according to each person’s different beliefs and attitudes. Now, it is appropriate to compile these practices in this written “ESRE Corporate Governance” document as a reference for ESRE personnel at every level to adhere to as instructions for working with the highest standards. ESRE’s reputation and success is dependent on understanding, adherence and practices consistent with these principles, which are a duty for every person. Most importantly, all personnel must not neglect compliance with these principles due to inconvenience, difficulties or differences from the practices of most people.

Corporate governance must be supported in practice. Therefore, to show obligations of personnel at every level to ESRE in adhering to good corporate governance, every person is requested to sign the letter of acknowledgement and acceptance of good corporate governance as a practice attached with this good corporate governance principle.



(Mr. Anand Panyarachun)

Chairman

13 January 2546

No. 1/2546

Corporate Governance of ESRE

An organization's sustainable success or failure is mainly dependent on the conduct and practices of employees at every level. Therefore, every employee is asked to recognize his or her importance as a guide for the organization's prosperity or failure. Please only choose to engage in actions that will bring the organization success with sustainability through moral and ethical means. An organization's success means success for every employee.

Therefore, the policies and ethics in this corporate governance guide are discipline for personnel at every level to understand, adhere to and practice in regular daily work. ESRE would like to remind employees that no one has the right to permit any ESRE personnel to perform actions in conflict with policies and ethics in this corporate governance guide.

ESRE has no intention to set policies and ethics on every issue. Therefore, it is the duty of personnel at every level to exercise proper discretion in operations. Personnel at every level should express personal morals and dare to follow personal beliefs by engaging in actions that personnel consider right, despite pressure on personnel to do the opposite. Personnel at every level should follow principles, be respectable and fair by fighting for personal beliefs and refusing to abandon principles for an objective until personnel become fraudulent or immoral.

By nature, every person wants to be good and encounter only success in the course of duties and work with acceptance by society. However, the environments of each person distort personal ethics, which will lead to failure in life. However, if all personnel have the bravery and courage to avoid and abstain from stimuli that will lead to improper practices while remaining committed to working with honesty, morals, ethics, transparency and accountability, this will lead to success for personnel and the organization.

(William Cheng)

Managing Director

13 January 2546

1. General Provisions

a. Eastern Star Real Estate PCL (ESRE) recognizes the importance of good corporate governance in maintaining the organization's ability to compete and be successful with sustainability. ESRE adheres to the following six principles:

1. Accountability
2. Responsibility
3. Fairness and Integrity
4. Transparency
5. Creation of Long-Term Value to all Stakeholders
6. Promotion of Best Practices

b. In these six good corporate governance principles, ESRE has three internal driving factors:

1. Professionalism among personnel at every level. For example:

- (1) The company's personnel have knowledge, competency and expertise in duties and responsibilities.
- (2) The company's personnel have honesty.
- (3) The company's personnel are disciplined and accountable to duties.
- (4) The company's personnel are ready to improve toward better things and knows how to respond to change.

2. Good Internal Control System

3. Equitable treatment of stakeholders and fiduciary duties toward stakeholders. Stakeholder rankings do not have different consideration of importance (even though analysis by most businesses show three main stakeholder groups need to be satisfied for the business' survival and prosperity. These groups consist of customers, employees and shareholders.) The company's operations consider situations on a case-by-case basis in the following order:

(1) Shareholders

Shareholders consist of major shareholders, ordinary investors and minor shareholders. The company's practices are as follows:

1.1 Maintain honesty, making decisions honorably and fairly for the overall good as follows:

- Operate under the scope of the company's authority and benefit.
- Work with the competency and caution of a person with knowledge, experience and expertise.
- Prevent the company's assets from losing value or being wasted.
- Do not illegally disclose the company's secret information, especially to competitors.

1.2 Monitor and maintain investments by shareholders to yield appropriate and fair returns.

1.3 Protect assets and maintain financial status security.

1.4 Improve the company's work to benefit the company's survival and growth.

1.5 Report the company's status and performance completely, accurately and truthfully.

(2) Customers

2.1 Procure cost-effective products and services in terms of price, quality, safety and service excellence.

2.2 Disclose accurate and complete news and information on products and services without distorting facts.

2.3 Offer warranty for products and services under appropriate specifications.

2.4 The company does not deliver products and services to customers if the company knows that products and services are defective, damaged or potentially harmful to customers. The company does not allow substandard products or services to reach customer hands.

2.5 Create customer service mechanisms and systems to enable customers to submit complaints and express dissatisfaction toward products and services conveniently in addition to taking the best action to help customers receive fast response.

2.6 Maintain production costs at the lowest level possible while maintaining product and service quality standards.

2.7 Seek ways to increase benefit to customers.

2.8 In cases where the company is unable to comply with any agreements made with customers, customers must be informed in advance to consider guidelines for solving problems and preventing damage.

(3) Employees

3.1 Promote and improve employees to create the highest work capabilities in addition to supporting employee involvement in determining the company's work directions and solutions for the company's problems.

3.2 Arrange fair employment conditions, provide appropriate returns based on knowledge, capabilities, accountability and performance of each employee along with providing fair opportunity for advancement in the company.

3.3 Appointments, transfers or changes to positions of company employees including rewards and punishments must be carried out with honesty by considering employee knowledge, capabilities and suitability.

3.4 Maintain safe work environments for employees' lives, health, hygiene, bodies and property.

3.5 Comply with laws and regulations concerning labor laws and employee benefits.

3.6 Manage employees by avoiding unfair and incorrect actions that affect employees' career progress and occupational security.

3.7 Treat employees on the basis of human dignity and respect individuality and personal rights and duties.

3.8 Employees are not prohibited from working in other occupations not in competition with the company without reason.

3.9 Disseminate ethical guidance to all employees and reiterate understanding concerning instructions and roles that employees can perform.

(4) Government

Comply with government policies, laws and regulations by not avoiding taxes and bribing government officials, pay taxes properly and cooperate with the government's good officials.

(5) Partners

Work with professionalism and transparency to attain the highest mutual benefits.

(6) Public & Environment

6.1 Operate the business as a good citizen who is accountable to society and support businesses that benefit community and society overall.

6.2 Be aware of actions in compliance with standards related to health, hygiene, safety and the environment in order to prevent any effects that cause loss of life and property among personnel, communities and the environment.

6.3 Do not save on expenses without giving consideration to the well-being of society in general.

(7) Suppliers

7.1 Treat suppliers/vendors equally and fairly while giving primary consideration to the company's ultimate benefit.

7.2 Comply with agreements made with suppliers/vendors. In cases where the company is unable to comply, the company must negotiate with suppliers/vendors in advance in order to seek guidelines on solutions and damage prevention together.

7.3 Do not demand, accept or offer any dishonest benefits to suppliers/vendors. If there is information on any dishonest payment of benefits, consult with suppliers/vendors to jointly seek a fair solution quickly.

7.4 End trade with suppliers/vendors who bribed the company's employees.

(8) Lenders

8.1 Maintain and comply with conditions of lenders or obligations strictly in terms of repayment, maintaining collaterals and other conditions including conditions which are not funds from loans in a direction against objectives in agreements made with lenders.

8.2 Manage the company in a direction to not increase risks for company staffers without reason.

8.3 Fairly treat lenders in the order of debts in agreements. In cases where the company is unable to comply with agreements, negotiations must be held in advance to seek guidelines on solutions and damage prevention together.

8.4 Provide accurate, complete and truthful financial information.

8.5 Do not demand, accept or offer any corrupt benefits to lenders. If there is information on any corrupt payment of benefits, consult with lenders to jointly seek a fair solution quickly.

(9) Competitors

9.1 Treat competitors and compete within the framework of competition rules with creativity and fairness.

9.2 Do not damage competitors' reputation with slander or perform any false and unfair actions.

9.3 Do not seek competitors' secret information by dishonest, illegal or inappropriate means.

c. This ESRE corporate governance principle combines ESRE's policies and ethics to provide a standard for good behavior in ESRE's business operations and for use as a reference and norms in ESRE's operations. This principle is to be adhered to by the Board of Directors, the management, employees and supporting workers. On some topics, clear specifications have been made to identify groups of individuals under enforcement. As previously stated, ESRE recognizes the importance of all stakeholders. Therefore, ESRE considers it a duty to report corporate governance regularly in the company's annual report to create confidence in ESRE's business operations in the areas of accountability, equitable treatment of stakeholders and professionalism among investors and the public.

d. The work units with the duty to always examine ESRE's corporate governance are the Audit Committee and the Internal Audit Office. The company expects every person to honestly report actions in conflict with or suspected of being in conflict with this policy directly to supervisors. In cases where employees may not report to a supervisor, employees may ask to consult with the Office of the Managing Director, the Human Resources Department or the Internal Audit Office. Information provided by informants will be considered secret. Supervisors have the duty to oversee and advise subordinates to comply with policies and ethics prescribed by the company in this principle.

Policies and ethics in this principle are a discipline for personnel at every level to understand, adhere to and properly practice in daily work. ESRE would like to remind all personnel that no individual has the right to permit any ESRE personnel to perform actions against policies and ethics in this principle. When a person is found to be in violation of this principle and a fair investigation finds this to be true, the company will consider appropriate disciplinary and/or legal actions, depending on the case.

e. This ESRE corporate governance principle must be considered and updated by the Office of the Managing Director and the agencies responsible for policies and ethics. The company has no intention to specify policies and ethics on every topic. However, the company will specify policies only on matters that have been regular practices, matters with frequent mistakes or complex work methods. Therefore, if you have any questions concerning compliance with any policies or ethics in this principle, you may make inquiries at the Office of the Managing Director or the work unit responsible for the issue.

f. Good corporate governance can occur only with cooperation from personnel at every level, from directors in the management to employees and workers, who must comply with policies and ethics in this policy. Therefore, it is the duty for all of the abovementioned people to be accountable, acknowledge, understand, adhere to and properly comply with policies and ethics by always exercising correct judgment.

g. Exercising correct judgment is simple. Ask yourself the following:

1. Is it correct?
2. Is it acceptable, and can it be disclosed to society?
3. Does it cause the company to lose reputation?
4. And will it damage your reputation and enable you to live in ESRE's society and outside society?

2. Policies Concerning Executives of Eastern Star Real Estate PCL.

2.1 The Board of Directors of ESRE is the company's top organization and the issuer of this principle. Directors are the highest example of adherence to and compliance with this corporate governance policy.

1. All ESRE directors must have leadership and ability to effectively control the management's operations to achieve goals at the core of ESRE's business by creating and adding investment value for shareholders and other stakeholders. ESRE's Board of Directors will cooperate with the management to specify the company's vision, mission and values for every person to follow. Furthermore, ESRE directors must have full ethical and legal accountability to ESRE and stakeholders. ESRE directors must perform duties with caution, skill, honesty and express opinions independently.

2. ESRE directors must always exercise independent judgment in ESRE's business operations in order to be fully trusted by shareholders.

3. ESRE directors must thoroughly and transparently consider and nominate individuals suitable for the ESRE Board of Directors or the shareholder meeting in order to elect new directors to fill vacant positions. And ESRE directors may form recruitment sub-committees.

4. ESRE directors must fully dedicate time and attention to ESRE along with being ready to attend ESRE meetings. Failure to attend Board of Directors meetings should have explanations.

5. Directors must adhere to the Code of Best Practice for Directors of Listed Companies.

6. Directors must perform duties in compliance with laws and the company's objectives and regulations, including resolutions of shareholder meetings.

7. Directors must not engage in the same businesses as the company or become partners or shareholders in other juristic persons with the same status as the company that are in competition with the company's business unless directors notified the shareholder meeting before a resolution to appoint directors.

8. Directors must inform the company without delay if directors hold stakes in contracts made with the company or if directors hold more or less shares or securities in the company, affiliated companies or if directors performed actions that may cause conflicts of interest.

9. Directors are to manage work by avoid conflict between personal interests and the organization's interests in order to make management effective. The aforementioned interests include the following:

- (1) Do not seek personal gain from director status.
- (2) Do not abuse the organization's secrets.
- (3) Do not become a director in companies that compete with the organization.
- (4) Do not hold stakes in the organization's contracts.

10. Directors must manage work with caution and not create obligations that may conflict with personal duties afterward.

11. Directors must not seek direct or indirect illicit gains from work. For example:

- (1) Directors must not use the company's money or secret information for personal gain.
 - (2) Directors must not see personal gain or the company's gains.
12. Directors must perform duties at full capacity to create the most benefit for the organization.

2.2 Policies and ethics in this principle must be adhered to by ESRE directors in connected operations such as conflicts of interest, procurement ethics or ESRE's confidentiality policy, etc.

2.3 ESRE's Board of Directors must declare accountability in preparing financial reports in the annual report for show alongside the auditor's report.

2.4 ESRE's Board of Directors must declare policies on the company's governance in the annual report to show how corporate governance was applied to ESRE.

3. Policies Concerning Human Resource Management and Employee Code of Conduct

3.1 Human Resource Management Policy

ESRE will guide employees to work with the highest efficiency and ESRE will arrange fair employment conditions and fair opportunity of advancement in the company.

ESRE recognizes the value of the company's human resources and ESRE will support employees to participate in social activities outside the company under the scope of the company's policies.

ESRE treats all employees equally without discriminating ethnicity, gender, skin color, religion, nation of birth, age, sexual orientation, physical disabilities or personal characteristics irrelevant to work and ESRE will prevent threats or coercion of personnel at every level by any person or method. Main topics concerning employees are as follows:

3.1.1 Employment

1) To enable ESRE to use employees at the highest efficiency, ESRE seeks to recruit employees by considering appropriate qualifications, experience and competency for work positions.

2) ESRE adheres to the principle of recruiting employees by giving first consideration to employees in ESRE with suitable qualifications and capabilities for vacant positions. If ESRE is unable to recruit the Company's employees for vacant positions, ESRE will then select and recruit people from outside the company.

3) To prevent unfairness among employees, ESRE will avoid recruiting close relatives of employees such as children, husbands or wives of employees (regular employees) at the supervisor level and up to work with the company.

4) In cases where ESRE recruits outside personnel, the people involved in the order from the supervisor and the manager to the administrator are to interview with employees from the Human Resources Department. The authority to make the decision to recruit employees is to be consistent with the company's policy.

5) Normally, when outside people are recruited as ESRE employees, ESRE will make the aforementioned employees probationary employees for a period of time before deciding whether to include probationary employees as ESRE's regular employees unless probationary employees receive special approval.

6) Normally, ESRE has no intention to hire employees who previously worked for ESRE except in special cases which require approval beforehand.

7) In cases where employees were recruited from inside the company and the recruitment causes a change to employee positions, ESRE may direct that employee to act in the new position for a period of time in order to consider suitability for that position.

3.1.2 Work and Breaks

1) ESRE wishes for employees to have annual vacations by taking a temporary break from regular work because ESRE believes rest from work will help to refresh employees and enable employees to return to work more effectively.

2) ESRE hopes every ESRE employee will dedicate physical and mental energy to work, duties and personal accountability by fully working at times specified by ESRE.

3.1.3 Wages and Remuneration

1) To be fair to ESRE and employees, ESRE organizes wages by considering the following factors:

a) Current wages and payment methods are dependent on the company's performance, employees' performance and economic conditions.

b) Differences of each work position in the area of knowledge and expertise needed, difficulty of duties, accountability to assignments and normal working conditions.

c) Each employee's abilities in terms of performance to work, duties and accountability to assignments. The company has the objective to attract and retain talented personnel who ESRE wants to remain with ESRE effectively.

2) ESRE considers income tax payments to the government to be a duty of every employee as people who behaves in compliance with laws.

3) In business operations, ESRE may need employees to travel to work or promote employee knowledge and capabilities. The company will pay expenses incurred based on necessity and suitability for employees' social status.

4) In working for ESRE, employees should receive remuneration to prevent expenses incurred by work. At the same time, employees should not receive special remuneration aside from wages and normal merits.

3.1.4 Benefits

1) ESRE will provide and/or modify employee benefits by considering the following factors:

a) Benefits that promote security in the lives of employees and families that most employees cannot provide using personal assets without sufficient protection from the government.

b) Benefits provided by real estate development industry operators in Thailand for employees.

c) ESRE's current ability to pay and long-term ability to pay in the future.

2) Because ESRE provides employee benefits according to the factors specified above, if the government changes laws or enacts new laws concerning employee benefits or new laws with effects on current employee benefits, ESRE has the right to change any part or all of employee benefits. All benefits entitled to employees including from the company and other sources are no less than before unless agreed upon otherwise. However, the company's ability to pay must also be considered.

3) ESRE considers paying income tax to the government to be a duty of the population who earn income. Therefore, if employee benefits paid by the company to employees or employees' family members fall within the scope of assessable income, employees or beneficiaries of the aforementioned benefits will also pay income tax.

3.1.5 Disciplinary Actions and Complaints

1) It is the duty of all supervisors to ensure employees strictly follow discipline to prevent wrongdoing or severe damage to employees, colleagues or ESRE.

2) If employees are in violation of discipline, employees will be appropriately punished by ESRE to prevent recurrence or prevent more severe infractions. Punishments must be administered with no intention to persecute or cause harm to employees.

3) Although infractions against discipline are a single action, punishments may be different if employees committed infractions repeatedly, intentionally or committed infractions with severe effects on the general public.

4) When there are problems between employees and/or problems between employees and supervisors, employees have the right to submit complaints via supervisors and/or submit complaints to the Human Resources Department. ESRE recognizes the value and importance of meeting to solve problems quickly in order to maintain good relations.

3.1.6 Termination from Employee Status

1) Terminating employees from employee status is the direct duty and responsibility of superiors. Supervisors must explain the cause and background of termination of employee status to employees.

2) ESRE considers appropriate benefits due to employees from termination from employee status and appropriate benefits for the cause of that termination.

3.2 Employee Ethics

Employee ethics means practices considered by ESRE as ethical in business operations and will result in good corporate governance, accountability, transparency, honesty, morals, ethics, commitment to growth and the business' security.

ESRE wants very much for the management and all employees to comply with these ethical principles at all times in every case including supporting workers. Therefore, in this place, "employee" means all of the abovementioned people. ESRE specified employee ethics in the following areas.

3.2.1 Instructions on Behaviors toward the Company

3.2.2 Instructions on Behaviors toward Supervisors, Subordinates and Colleagues

3.2.3 Instructions on Behaviors toward Employees

3.2.4 Sexual Harassment

3.2.1 Instructions on Behaviors toward the Company

(1) Work with accountability, honesty, loyalty, sacrifice and full dedication to ESRE's work along with continually finding ways to improve, correct and develop work to be effective while being patient for the progress and security of the company and employees.

(2) Work professionally with knowledge, expertise, determination and caution. See problems in advance and find solutions for potential problems. Maintain the aforementioned work standards and apply knowledge and skills to manage the company to the best of employees' knowledge and ability.

(3) Use the company's resources effectively, conservatively and maintain the company's resources to prevent abnormal depreciation or losses. Do not use the company's assets for personal gain.

(4) Do not use personal authority and duties or allow others to use employees' authority and duties to directly or indirectly seek personal gain or benefit others.

(5) Respect and obey the company's rules, regulations and policies with intention and honesty to maintain consistent practices.

(6) Adhere to laws and regulations concerning business operations. Pay attention to designated industrial standards and practice guidelines to ensure that the business operates effectively.

(7) Avoid allowing yourself or family members to give or receive items, money or other benefits from individuals who have duties or businesses connected to the company, except in traditional opportunities or festivals. Items, money or other benefits must not have an excessive price or exceed the occasion.

(8) Do not use news or information which may significantly change prices of ESRE securities and is not disclosed to the public to seek profit or benefits directly or indirectly from trading in ESRE securities.

(9) Strictly maintain the company's secrets. Do not disclose the company's news, information and production technology. Take care to prevent ESRE's secret documents or news from being leaked or possessed by people who are not involved, which may cause damage to ESRE. This includes not allowing ESRE's undisclosed documents or news to be revealed to outside individuals except when permitted by ESRE.

(10) Be attentive and do everything to maintain safety and a good work environment.

(11) ESRE Be careful of expressing opinions on topics that may affect ESRE's reputation and operations to outside persons.

(12) Do not cause a disturbance or disunity in the organization by creating rumors or leading superiors, subordinates and colleagues to be dissatisfied with one another or the company.

3.2.2 Instructions on Behaviors toward Supervisors, Subordinates and Colleagues

Proper treatment of employees by one another is an important factor in creating good cooperation and coordination to promote unity in ESRE's operations. Therefore, to promote and maintain the aforementioned good characteristics, employees must take the following actions:

(1) Treat subordinates with mercy and fairness. Take care of improving subordinates to advance at work by imparting work knowledge, supporting subordinates to be trained and increase knowledge and experience.

(2) Maintain and promote unity among colleagues and help one another by legal means along with working together and solving problems as a team for the overall benefit of ESRE's work.

(3) Show sympathy, mercy and good will to others. Have good relations and respect for one another at work. Respect the rights and duties of colleagues in the same manner as how you want your

colleagues to treat you (Golden Rule) by helping others in what that person wants and finding a method to help the organization's business to achieve objectives with the least damage and the most benefit.

(4) Support and hear opinions or recommendations from subordinates concerning duties and consider beneficial uses for ESRE's work.

(5) Avoid disclosing or criticizing information or stories of other employees including work-related stories and personal matters in order to cause damage to employees or the overall image of ESRE.

(6) Do not falsely and unfairly accuse supervisors, subordinates and colleagues.

(7) Treat colleagues politely and kindly. Maintain good relations. Do not conceal information necessary for the work of colleagues and adapt to be able to work with others.

(8) Respect others by not claiming the achievements of others as your own.

(9) Inform the agencies involved and supervisors of any wrong or illegal actions were found to be committed in the company in order to enable the company to solve or prevent adverse events.

3.2.3 Instructions on Treatment of Employees

(1) Express personal morals and daring to follow personal beliefs by performing actions that employees consider to be right despite pressure to act in the opposite direction. Follow respectable and fair principles by fighting for personal beliefs and refusing to abandon principles for an objective until employees become fraudulent or immoral.

(2) Aim to improve and study knowledge and experience to become a moral person and improve work capabilities to be more effective.

(3) Adhere to morals. Do not wrongfully seek positions, merits or any other benefits from supervisors or from other people.

(4) Be disciplined at work by performing assigned tasks to the best of employees' abilities in order for the work to have quality and deliver work on time.

(5) Accept responsibility for work mistakes without turning accountability to others and be ready to solve problems or correct mistakes.

(6) Do not demand, accept or consent to accept money, items or any other benefits from customers, suppliers/vendors, ESRE contractors or from any other person who does business with ESRE. Do not become financially involved by lending money, borrowing money, raising funds, exchanging cheques for cash, buying goods on faith, purchasing, leasing or letting or creating any financial obligations with the aforementioned individuals including colleagues.

3.2. Sexual Harassment

Sexual harassment means any sexual action performed by an employee to another employee to cause disturbance, annoyance or create a demoralizing, hostile or aggressive work environment in addition to disrupting the work of that employee without reason. The aforementioned behaviors cover molestation, flirting or sexual violations by verbal or physical means. Every employee has the duty to maintain personal behaviors to be without any actions considered as sexual harassment. Every employee

should recognize that some behaviors may be considered sexual harassment even if employees had no intention to sexually harass a person. If any employee believes himself/herself to be sexually harassed by any means or if an incident occurred, employees should report to the management at a higher level or the Human Resources Departments immediately depending on employees' convenience in order for the company to investigate and carry out appropriate actions. ESRE will investigate complaints concerning sexual harassment urgently and thoroughly along with taking appropriate corrective actions and protecting employees from danger caused by reporting the aforementioned incident out of good intentions.

The policy require every employee to avoid the aforementioned behaviors and this is considered as a condition for employment. In cases where sexual harassment occurred in violation of this policy, ESRE will take appropriate disciplinary action against policy violators without exception, which may be severe to the point of termination of employment without compensation. In cases where employees committed a crime, employees may also have to accept legal responsibilities.

This policy applies to the fact that employees have the aforementioned behaviors toward contractors or suppliers/vendors and cases where contractors or suppliers/vendors have the aforementioned behaviors toward employees. Employees who have the aforementioned behaviors will have disciplinary and/or legal actions taken against employees, depending on the case.

4. Policies Concerning Internal Control

ESRE has policy to have internal control with sufficient effectiveness for risk appetite and work environments or the work unit's activities. ESRE monitors internal control results regularly to modify control measures to be suitable for various situations, environments and risks in order to achieve the aforementioned intention. ESRE takes the following actions:

1 ESRE is committed to instructing executives to be aware of the importance of internal controls and to create internal control in ESRE's work or activities at every level or embed internal control as part of executives' methods for operating the business.

2 ESRE specifies appropriate internal control measures, models and methods for work environments or work unit activities, risk levels and risk management while considering effectiveness and sufficiency of the aforementioned system.

3 ESRE is committed to directing executives to create balance between flexibility at work and sufficiency of effective internal controls. Internal control costs must be worth the benefits.

4 Personnel at every level must recognize the importance of compliance with all internal control measures created by ESRE by complying with internal control measures regularly and continually.

Definition and Objective of Internal Control

Internal control means work procedures or methods jointly specified by the ESRE Board of Directors, the management and the organization's employees at every level in order to create reasonable confidence that compliance will enable achievement of the following objectives:

- 1 Effective operations including cost-effective use of resources.
- 2 Accurate, reliable and punctual financial reporting.
- 3 Proper compliance with policies, business rules and laws.

Importance of the Internal Control System

The internal control system is an important mechanism for creating reasonable confidence in executives' abilities in reducing business risks, preventing the business' assets from being leaked or lost due to corruption and malfeasance, helping the business to operate effectively with proper resource allocation and goal achievement, helping the business' personnel comply with relevant laws and regulations, helping financial reports have accuracy and reliability while also protecting shareholders' investments. Therefore, internal control is a major factor behind the success of every business, whether large or small, in the government sector or the private sector and regardless of the type of business. It is the duty of executives as leaders to take responsibility for arranging good environments and components of internal control in the organization in addition to building awareness and encouraging subordinates at every level to recognize the importance of regular and consistent cooperation and compliance in order for internal control system measures and mechanisms specified by executives to function successfully according to objectives. This is because even well-planned systems or methods are completely ineffective without compliance. Furthermore, existing internal control must be regularly monitored and assessed to ensure that measures and mechanisms are suitable for environments and changing risks. Therefore, internal control is a major factor behind the success of every business, whether large or small, state-owned or privately owned, and regardless of the business' group. This is a duty for executives.

Cooperation with Internal Auditors and External Auditors

Personnel at every level must fully cooperate and provide complete information for the Audit Department and ESRE's auditors who have the duty to audit and evaluate steps, processes and internal control systems for sufficiency, efficiency and ability to completely meet goals. In addition, personnel have the duty to recommend points for improvement and correction as personnel consider appropriate.

5. Policies Concerning Conflicts of Interest

ESRE's policies on conflicts of interest are based on the principle that any decisions made by personnel at every level in business activities must be made only for the highest benefit of ESRE. The aforementioned decisions must be made without influence from personal needs, familial needs or the needs of people close to that person, which will have effects on decisions concerning the best interest

of ESRE. In particular, all personnel must work for ESRE full-time to the best of employees' capabilities and employees should not have any other business interests outside ESRE that may take time or dedication to duties and accountability to ESRE and may cause damage to ESRE.

Conflicts of interest occur in cases where personnel at every level have personal interests, familial interests or interests of people close to personnel in the areas of finance or any other area in the business which will benefit from:

- 1 Decisions made by that person in performing duties for ESRE or;
- 2 Knowledge of ESRE's work plans or future plans.

ESRE considers it a duty for personnel at every level to avoid financial involvements and/or relationships with outside individuals that may cause ESRE to lose benefits or cause conflicts of loyalty, interest or obstruct effective operations. ESRE has a policy to protect ESRE's rightful benefits while at the same time limiting the scope of freedom in activities of personnel at every level to be as low as possible.

Annual Consideration of Conflicts of Interest

In each year, personnel at every level are notified to review and be aware of ESRE's policies concerning conflicts of interest. Every person must report potential conflicts of interest to the Office of the Managing Director by attaching details on the aforementioned conflicts of interest to the report in order to consult with the Managing Director before the Office of the Managing Director will inform that person and that person's supervisor of ESRE's points. Every person may always report the aforementioned matter when conflicts of interest may have occurred during the year.

In cases where tangible conflicts of interest have occurred, the fact that personnel disclose conflicts of interest and cooperate with the company well when conflicts of interest occur will help to result the aforementioned problem when that person withdraws from being a decision-maker on the topic which is the cause of the aforementioned conflicts of interest.

In cases where personnel have questions or uncertainty regarding appropriateness of personnel's work or if personnel are aware of potential non-compliance with ESRE's policies concerning conflicts of interest by other personnel, every person should consult with supervisors, the Human Resources Department, the Office of the Managing Director or the Internal Audit Office, depending on the case.

Definitions

"Family" means individuals connected to personnel at every level by blood or legal marriage including legitimate children.

"Close associates" means individuals connected to personnel at every level through close relationships.

Examples of Situations Involving Conflicts of Interest

Personnel at every level should hold to the following examples as guidelines for considering personal interests and consider conflicts of interest as an important matter of work. Disclosure or consultation regarding conflicts of interest according to procedure will help to solve problems or lead to appropriate solutions. When personnel have any doubts or uncertainty, employees should always request consultation.

1 General Investments

The basic rule on this matter is that personnel at every level, family members or close associates must not be shareholders or receive any benefits from any competing company or business including suppliers/vendors who ESRE has business contacts with.

ESRE Purchases of stocks in listed companies on stock exchanges or investments via mutual funds or investment units are not conflicts of interest as long as those actions have no effects on employees' performance of work for ESRE.

2 Procurement of Products and Services for ESRE

Conflicts of interest may occur if personnel at every level, family members or close associates procure products or services for ESRE as a supplier/vendor and if that person has influence over operations of the aforementioned business despite having no duties concerning ESRE's business operations and that business.

In cases where any ESRE personnel has family members or close associates who are employees or owners of businesses that are ESRE's customer, supplier/vendor or competitor and that ESRE personnel is involved in decision-making related to business relationships with the aforementioned business, such cases are considered conflicts of interest.

Similarly, if customers, suppliers, vendors or employees of any competitor has family members who are ESRE personnel, authority should not be granted to allow that ESRE personnel to have influence over decision-making concerning business activities involving family members.

ESRE will not purchase or rent assets, equipment, raw materials or use services provided by ESRE personnel, family members, close associates and not enter into contracts on the aforementioned matters (except for only employee hiring agreements) except in special cases with written approval from the Managing Director such as cases where ESRE rents houses owned by ESRE personnel, family members or close associates by properly complying with regulations and procurement ethics.

3 Entertainment and Gifts

Personnel at every level should not accept entertainment, gifts, passenger tickets, sports tickets, any other tickets, vacation offers, lodgings or personal offers, etc., that are connected to duties in ESRE if the aforementioned acts will lead to creation of obligations for ESRE or if acceptance may cause that person to be in a situation with conflicts of interest.

3 Acceptance of Academic Work, Lecturer Positions, Public Services or Any Position

The management, employees and supporting workers may join in outside activities if there is good reason. In many cases, ESRE supports personnel participation in outside activities because ESRE sees the aforementioned activities as capable of helping to expand personnel views and experience, which will help to make work performed by personnel more beneficial to ESRE. Personnel who will accept work in vocational institutions, become a lecturer, perform public service work or accept any positions such as director and consultant positions, etc., are required to request permission from supervisors within the chain of command before accepting the aforementioned work or positions. Personnel who received approval should always remember to not mix ESRE or ESRE positions in outside activities unless personnel received permission to do so.

In cases where the management or employees were appointed to be a secretary to any ESRE committee or represent ESRE in project management groups/be a director in joint venture companies or affiliates, such cases are not considered cases with conflicts of interest and the management or employees will not receive additional returns because this is part of work.

6. Procurement Ethics

Relationship with Dealers/suppliers

1 Behave toward dealers/suppliers in an appropriately business manner only. Be careful to not create any scandals about having an especially close relationship with any one dealer/supplier more than the others to the point that decisions about procurement, auctions and negotiations, etc., are carried out without fairness and equality for every party.

2 Respect and consider dealers/suppliers as external resources that provide convenience for the company business's survival. Do not consider them as trade opponents or lackeys but as equal business trading partners. Therefore, the procurement process should be based on the foundation of business development, so both the company and the dealers/suppliers receive fair remuneration. The unrestricted benefits of the company alone should not be considered without checking whether the dealers/suppliers can still operate business on the short and long term.

3 Give accurate, correct and straightforward information on the basis of dealers'/suppliers' honesty. Do not persuade dealers/suppliers to make haste misguided decisions or receive the correct but incomplete information.

4 Avoid accepting gifts, incentives and invitations to parties or receptions from the dealers/suppliers where they offer to pay related costs or accepting financial aid from dealers/suppliers for internal activities. This is in order to avoid potential scandals and prevent bias that could help any single party on a later occasion. The acceptance of an invitation to a thank-you party hosted by a dealer/supplier after they receive a procurement order is up to the discretion of only the high-ranking executives not involved in the said procurement decisions or the managing director, depending on the case. Receptions in the form of lunch or dinner with the intention to exchange knowledge or negotiate in a casual setting can only be done occasionally and the party paying the expenses should be alternated.

5 Take care not to make the dealers/suppliers pay for expenses that are part of procurement, especially during the probationary period, negotiations or ongoing procurement decisions. All expenses for traveling to inspect the sources of production, distribution system, quality system and product samples, etc., are the responsibility of the Procurement Department.

6 When visiting the dealers'/suppliers' facilities, they should be notified of the business objectives in advance and a clear visitation date should be given. Take up as little of the dealers'/suppliers' time as possible and try not to become a regular guest without any clear business necessity.

7 Do not expect or demand personal or group benefits and compensation from the dealers/suppliers in any occasion or under any circumstances. Gifts that might have to be accepted at New Year's should not be more special or have higher values than the standard gifts given by the dealers/suppliers to regular customers. Do not accept any money or bribes of any form.

8 Do not contact or have affiliations with dealers/suppliers who operate their businesses in one or all of the following manners:

8.1 Valuing short-term benefits over long-term ones.

8.2 Having a negative attitude about the free trade system, having a monopoly system and preventing competitiveness.

8.3 Having behaviors that indicate mutual agreement with other dealers/suppliers in price quotations in hopes of gaining benefits without actually trying to compete.

8.4 Being disinterested in helping to save on costs or maintaining customers' benefits.

8.5 Offering personal benefits to the employees or executives of the company.

8.6 Having a history of slandering their trade competitors.

8.7 Being dishonest or secretive and not straightforward with customers.

Procurement

1 The acceptance of sample products for testing needs to have a limited time and the samples must be returned to the dealers/suppliers immediately on the due date. Sample products should be tested carefully. The purpose of the test is to inspect and record the products' true quality and capability data. The aforementioned data is recorded as evidence for use as a reference in the decision-making process when the time comes. Products or equipment from the dealers/suppliers should not be used for anything else.

2 Do not invite dealers/suppliers to propose or quote prices if there are no real procurement needs or if there is no intention to purchase products from the said dealer/supplier. Select only dealers/suppliers after determining that they have the qualification, determination and ability to compete in hopes of eventually receiving a procurement order. Dealers/suppliers should not be invited to quote prices only as a tool for negotiating with other dealers/suppliers. If only numbers are needed for estimating expenses or creating a budget, the dealers/suppliers must be clearly notified in advance.

3 Establish clear and accurate rules, opportunities, a schedule, content and data numbers and treat dealers/suppliers invited for price quotations equally. If any dealer/supplier requests for and

receives additional information, the additional information should be sent to the other dealers/suppliers who did not request the information. On the other hand, if any dealer/supplier requests for and is granted a postponement of the bidding document submission due date, the other dealers/suppliers also have to be notified of the new due date immediately.

4 Information from each price tenderer or bidder needs to be kept confidential and the prices or technical information from one should not be disclosed to another in hopes of gaining benefits which could be gained in the short term at the cost of the dealer/supplier's trust. Be wary of anyone who acts as a middleperson searching for information without directly or indirectly answering any questions which may lead to the leaking of information.

5 Do not take advantage of or punish dealers/suppliers from small unintentional mistakes. If the price quotation from a dealer/supplier is unusually low, check the details to make sure. In addition, confirm with the bidder again whether they wish to maintain the offer, recalculate it or cancel it. Make certain that the information on the advantages and disadvantages of this bidder is not disclosed to the other bidders.

6 Carry out the procurement process with transparency, fairness and honesty and without influence by any unjust interference.

Negotiation

1 Negotiations are to proceed on the basis of a business relationship that tries to resolve problems and find solutions or satisfying conclusions that are acceptable for both parties. Negotiations should not be done through the use of trickery, intimidation or coercion or be without principles and reason.

2 Negotiations should not be carried out alone and without recorded evidence in order to prevent scandals. There should be no fewer than two representatives of the company group in official or unofficial negotiations. Unless necessary, negotiations via telephone should be avoided. After negotiations, a written summary should be created and signed as evidence by all negotiating parties.

Disclosure of Potential Conflicts of Interest

Persons authorized to make procurement decisions and all related personnel must volunteer, without being asked, to disclose to the company details about their business or personal benefits related to the procurement decisions. They must disclose shareholding information or remuneration from businesses where they are the dealers/suppliers of products or services to the company or where their close relatives work, hold shares or hold positions.

7. Policies Concerning Accounting and Financial Transactions**Transaction Recording Accuracy**

For the recording of business transactions, ESRE gives importance to compile an accurate, up-to-date, reasonable and credible accounting and finance report to present to the executives, shareholders, joint venture partners, government agencies and other related persons. Therefore, it is essential that employees of all levels strictly comply with the accounting and finance control procedures, internal control procedures and system as well as company accounting and finance regulations.

The recording of all of ESRE's business transactions must be done accurately and traceable with no restrictions or exceptions whatsoever. The recording of accounting and business transactions must be factual and without any distortion or misrepresentation for any purpose.

Personnel at all levels must conduct business consistently and in compliance with ESRE's rules and regulations and must have the complete documents and evidence of all business transactions. In addition, all personnel must provide useful information adequately, appropriately and in time so that ESRE employees with the responsibility to record the creation and evaluation of accounting and financial reports can record and enter a complete list of ESRE's accounting and financial transaction types in ESRE's accounting system accurately and with all the details.

Accounting and Financial Transactions

In order for the person responsible for recording, creating, evaluating and keeping confidential the accounting and financial information and/or transactions of all types to always remember that ESRE's highest priority is transaction and recording accuracy to ensure that accounting and financial reports are created with consideration to the implementation of a suitable and consistent accounting policy that is in line with ESRE's financial and accounting protocol,

All employees must not distort information or misrepresent transactions such as business transaction data related to accounting and finance or operational transaction data. All employees must

recognize that the accuracy of accounting and financial transactions is a shared responsibility of the board of directors, executives, accounting and finance employees and employees with the responsibility to use, prepare and/or provide business transaction information.

Legal Compliance

Personnel at all levels must comply with related national and/or international laws and regulations in order to ensure that the accounting and financial records of the company is carried out correctly and completely in the same way that their other responsibilities are carried out. Personnel at all levels must adhere to principles of unprejudiced truthfulness and honesty in recording data. Honesty, in this case, means not getting involved in illegal or unethical activities. Therefore, ESRE absolutely does not permit the intentional recording of false or misleading data.

8. Policies Concerning Support of Public Activities

Supporting Society and Communities

ESRE considers it a responsibility and core policy to give importance to activities for the following:

- 1 The development of communities and the environment and determination to create and conserve good natural resources.
- 2 The support of youth education.
- 3 The support of public activities that benefit remote, underprivileged communities to strengthen them and help them to be self-reliant under the sufficiency economy principles by teaching skills and developing occupations for communities in general.
- 4 ESRE supports activities in areas where ESRE operates business.

Supporting Democratic Governance

- 1 ESRE believes in democracy and supports its personnel to exercise their constitutional right to vote.
- 2 ESRE does not have a policy to give financial aid direct or indirectly to any politician or political party for the benefit of the politician or political party.

Supporting the Government

ESRE supports government operations that benefits the public while also taking into consideration areas where ESRE has business operations.

9. Policies Concerning Gifts, Assets or Any Other Benefits

9.1 ESRE personnel can receive the following assets or other benefits from any person:

- 1 Assets or benefits obtained legally or that comply with issued regulations by virtue of legislative authority.
- 2 Assets or other benefits on an ethical basis.
 - (a) The acceptance of gratuitous gifts from relatives in appropriate circumstances.
 - (b) The acceptance of gifts from other persons not exceeding a value of three thousand baht.

(c) The acceptance of gifts in regular gift-giving circumstances.

9.2 In case of assets or other benefits given from overseas and which the grantor does not specify as private assets or gifts with values exceeding three thousand baht, whether or not they are specified as private property, but there is a necessity to accept the gifts to maintain friendship or good interpersonal relationship, proceed as follows:

(1) The recipient must report to their supervisors as soon as possible and if the recipient is the managing director or a director, report to the ESRE board of directors.

(2) If the supervisors or ESRE board of directors deem that there is no reason to allow the recipient to hold on to the gifts as private property, the recipient must submit them to their supervisors to transfer the ownership to ESRE immediately and the supervisors are to notify the Office of the Managing Director as ESRE's evidence.

9.3 In case of the acceptance of assets or other benefits that conflict with the moral obligations in Item 9.1(2), once the recipient has accepted the gifts due to the need to maintain a friendship or good interpersonal relationship, proceed as follows:

(1) The recipient is to notify the managing director of the details for analysis immediately and if the recipient is the managing director or a director, notify the ESRE board of directors.

(2) If the managing director or ESRE board of directors issues an order that the gifts should not be accepted, the recipient is to return the gifts to the grantor immediately. If the gifts cannot be returned, the recipient is to transfer the ownership to ESRE as soon as possible and submit a copy of the issue to the Office of the Managing Director as ESRE's evidence.

9.4 All levels of personnel and/or their family members are prohibited from demanding gifts, assets or other benefits from contractors, sub-contractors, dealers/suppliers, joint venture partners or anyone involved in ESRE's business under any circumstances.

9.5 ESRE does not support the contractors, sub-contractors, dealers/suppliers, joint venture partners or anyone involved in ESRE's business in the act of giving gifts, assets or other benefits to personnel of any level and/or their family members which could cause their decisions to become biased or put them in a difficult situation or cause a conflict of interest. However, in giving small gifts related to ESRE's business, customary holiday gifts or small traditional gifts, ESRE asks everyone to use their best discretion as mentioned above. If the recipient is uncertain, ask for their supervisors' advice.

9.6 For gifts given to ESRE as memorabilia with sentimental values, such as on the occasion of the signing of a joint venture agreement, ESRE permits personnel of all levels to accept them on behalf of ESRE. Additionally, there is to be a report on the circumstances of the acceptance and the gifts' place

of storage and the report is to be submitted to the Office of the Managing Director for notification and storage as ESRE's evidence.

9.7 Vice versa, ESRE will use its best discretion in giving gifts, assets or other benefits to any personnel in a manner that is seen as in appropriate, wasteful, frivolous or against the customs or laws of Thailand or the area where ESRE has made investments.

9.8 ESRE regularly cautions personnel to report about the acceptance of gifts, assets or other benefits and have notified contractors, sub-contractors, dealers/suppliers, joint venture partners or anyone involved in ESRE's business about this policy.

9.9 Definition

(1) "Other benefits" mean items of value such as discounts and offers for entertainment, services, training and other items with similar characteristics.

(2) "The acceptance of assets or other benefits on an ethical basis," means the acceptance of assets or other benefits from relatives or persons who exchange gives on occasions, normally as a custom, tradition or culture or as a manner practiced in society.

(3) "Relatives" mean the recipient's parents, descendants, full siblings, half siblings, uncles, aunts and the parents or descendants of the recipients' spouse, adopted children or parents.

10. Policies Concerning Company Secrets

10.1 Directors, executives, employees and additional operators some times have to work with confidential information and documents which cannot be disclosed to external personnel and/or are trade secrets, such as confidential information about land properties, plans, maps and numbers owned by ESRE. The protection of this type of information is crucial to the future success of ESRE in addition to being essential to everyone's job security. Directors, executives, employees and additional operators have the responsibility to legally and ethically agree to not disclose confidential information and documents or trade secrets once they leave their positions.

10.2 Information Confidentiality Levels

Information about trade secrets that are ESRE's internal information must be prevented from leaking out. The confidentiality of this information can be divided into several levels according to the degree of success from minimal to substantial. For example, information is classified as disclosable information, undisclosed information, confidential information and highly confidential information. The use of internal information must be within the scope of the user's given duties and responsibilities.

10.3 Information Disclosure to External Personnel

All information disclosed to the public must be approved by the managing director. The managing director, or a delegate, is responsible for responding to the following:

- (1) Information about other joint ventures must also be approved by the joint venture partners.
- (2) Central agencies responsible for disclosing information to the public include the Office of the Managing Director and the Finance Division.
- (3) Agencies who are owners of the information have the responsibility to provide details and coordinate with the managing director and the Finance Division before the disclosure of information.

10.4 Expression of Opinion to External Personnel

Opinions are not to be disclosed or expressed to personnel outside of ESRE. If any person asks for your opinion, first ask yourself whether or not you are responsible for answering those questions. If not, you should politely refuse to express any opinion and recommend for the person to ask the Office of the Managing Director directly.

11. Policies Concerning Stock Brokerage

11.1 The members of the board of directors and the Executive Department have the duty to report their stock holdings pursuant to the regulations of the SET (The Stock Exchange of Thailand) and the SEC Board (The Securities Exchange Commission Board).

11.2 Internal Information Disclosure

ESRE is a company listed in the SET that must operate with equality and fairness toward every shareholder in order to prevent the illegal activities of all levels of personnel in the ESRE and their family members who have come to learn or receive publicly undisclosed internal information. Hence, ESRE does not permit the aforementioned personnel to conduct any stock transactions or invite others to buy or sell or propose to buy or sell ESRE stocks by themselves or through a broker while they are in possession of the publicly undisclosed information. ESRE and the SET will consider such stock transactions as an attempt to gain profit or create advantage for certain groups.

11.3 The prevention procedures for ensuring compliance and organization at ESRE are as follows:

- (1) Limit access to the publicly undisclosed information and keep it on a need-to-know basis.
- (2) Establish a work security system to protect the confidential data folders and documents.
- (3) It is the responsibility of the owner of the publicly undisclosed information to make sure that those involved will strictly follow the security protocol.

11.4 Internal Information Disclosure Penalties

Violators will subject to disciplinary and/or legal penalties, depending on the case.

12. Policies Concerning Stock Brokerage

12.1 Personnel at every level must have determination, a good conscience and responsibility toward ESRE in order to achieve objectives under ESRE's HSE (health, safety and environment) policy and system. All personnel must strictly adhere to and operate in accordance with the established policies, laws, rules, regulation and procedures related to the aforementioned topic in order to create sustainable development, consistently improve HSE performance and always maintain a good organizational culture. ESRE will implement every possible method as a good operator to ensure that there is no HSE-related impact to its employees and the assets of ESRE, contractors, the public and related ecosystems.

12.2 In order to achieve the aspirations stated in Item 12.1, ESRE will operate as follows:

12.2.1 ESRE is determined to have the executives give maximum priority to operating in compliance with HSE principles.

12.2.2 ESRE is determined to make its activities and operations consistent with or have a higher standard than HSE laws and other related regulations.

12.2.3 ESRE is determined to survey analyze and control hazards that may have been caused by the company's activities by putting together an HSE system.

12.2.4 ESRE is determine to train its employees and raise awareness about HSE.

12.2.5 ESRE provides a safe work environment and promotes safe operations and the participation of every employee in preventing and reporting accidents, events, work conditions and situations that are hazardous.

12.2.6 ESRE prevents diseases caused by its operations and promotes good hygiene among ESRE employees.

12.2.7 ESRE continuously improves its HSE performance by studying flaws in its operations from the start, investigating accidents and events, analyzing to find the root cause and establishing corrective actions.

12.2.8 ESRE is determined to create sustainable development in its activities by using natural resources and producing as little waste as possible.

12.2.9 ESRE selects trading partners and joint investors who adhere to HSE principles consistent with those of ESRE.

12.2.10 ESRE discloses information about its HSE goals and performance to the

Attachment 6: Audit Committee Report

Date 21 February 2023

Dear Shareholders

The Audit Committee has been appointed by the Board of Directors which consists of 3 independent directors according to the rules and conditions of the Stock Exchange of Thailand, who are qualified persons with sufficient appropriate experience to perform duties under the scope of duties according to the regulations of the Stock Exchange of Thailand and as assigned by the Board of Directors.

In 2022, the Audit Committee held a total of 4 meetings with the Executive Committee, Accounting and Finance Director, certified public accountant, and internal auditors to discuss and consider important matters in an independent and transparent manner. Of these, there was one meeting with the auditors without the presence of management, with the names of the Audit Committee members and details of the meeting as follows:

Audit Committee Name	Position	Total attendance/meetings (times)
1. Mrs. Sunanta Tiasuwan	Chairman of Audit Committee	4/4
2. Mr. Jessada Promjart	Audit Committee	4/4
3. Mrs. Wanna Thamsirisap	Audit Committee	4/4

Summary of key performance of duties in 2022 is as follows:

1. Review of financial reports

The Audit Committee reviewed the consolidated financial reports and statements, separate financial statements, and the disclosure of financial information presented to shareholders. There were considered to be accurate and complete in accordance with financial reporting standards.

2. Review of risk management

The Audit Committee reviewed the annual risk management plan and risk management guidelines to be in line with the changes of the environment and situations by considering internal and external factors and likelihood of impacts and follow-up on the progress of risk management regularly to minimize significant risks to an acceptable level. In addition, it provided recommendations for systematic risk management as appropriate.

3. Supervision of internal audit work

The Audit Committee considered the report of the internal auditor and the assessment report on the adequacy of the company's internal control system according to the guidelines of the Securities and Exchange Commission and viewed that the Company's internal control system as a whole had no material flaws.

4. Compliance with Securities and Exchange Laws, SET's requirements or laws related to the Company's business

The Audit Committee has reviewed compliance with the Securities and Exchange Act, SET's requirements and laws related to the Company's business, as well as following up on the management's improvement guidelines. In 2022, there was no event that was an indication that the Company had violated the law, SET's requirements, and laws related to the Company's business significantly.

5. Review of connected transactions or transactions that may have conflicts of interest.

The Audit Committee has reviewed the disclosure of connected transactions in order to comply with the principle of preventing conflicts of interest and promoting complete information disclosure.

6. Review of compliance with anti-corruption measures

As the Company has joined the Thai Private Sector Collective Action Coalition against Corruption, the Audit Committee reviewed the risk assessment, internal control measures, compliance with anti-corruption measures, and follow-up on complaints about corruption on a quarterly basis, it has an appropriate and adequate internal control and risk supervision systems.

7. Consideration on selection, nomination, and appointment of an auditor and determination of auditor's remuneration for the year 2023

The Audit Committee proposed to the Board of Directors to propose to the shareholders' meeting for consideration the appointment of Mrs. Kingkan Assawarangsarit, Certified Public Accountant No. 4496 or Miss Pimjai Manitkajohnkit, Certified Public Accountant No. 4521 or Miss Sumana Phanpongsanon Certified Public Accountant No. 5872 or Mr. Chayapon Supasetthanon Certified Public Accountant No. 3972 of EY Office Limited as the Company's auditor for the accounting period of the year 2023, with the audit fee of Eastern Star Real Estate Public Company Limited not exceeding 1,440,000 baht.

The Audit Committee is of the opinion that the Company's financial information reports are accurate, complete, reliable and in accordance with generally accepted accounting standards with adequate and appropriate internal control and risk management systems. It has carried out development and improvement of operational processes for better quality to ensure that the Company's operations were in line with the overall objectives and goals and able to adapt to rapidly changing situations as well as having adequate good corporate governance.

Attachment 7: Independent Assurance Statement



EY Office Limited
 33rd Floor, Lake Rajada Office Complex
 193/136-137 Rajadaplek Road
 Klongtoey, Klongtoey, Bangkok 10110
 Tel: +66 2264 9090
 Fax: +66 2264 0789-90
 ey.com

บริษัท สำนักงาน ซีวาย จำกัด
 ชั้น 33 อาคารเลคไรซ์ดา
 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก
 คลองเตย กรุงเทพฯ 10110
 โทรศัพท์: +66 2264 9090
 โทรสาร: +66 2264 0790
 ey.com

Independent Limited Assurance Report

To the Directors of Eastern Star Real Estate Public Company Limited

Conclusion

Eastern Star Real Estate Public Company Limited (“ESTAR”) engaged EY Office Limited (“EY” or “we”) to perform a ‘limited assurance’ engagement, as defined by International Standards on Assurance Engagements, hereafter referred to as the “engagement”, on selected subject matters (the “Subject Matters”) included in ESTAR’s 56-1 One Report for the year ended 31 December 2022 (the “56-1 One Report”).

Based on our procedures and the evidence obtained, nothing has come to our attention that causes us to believe that the Subject Matters were not prepared and presented fairly, in all material respects, in accordance with the Criteria.

Subject Matters

Our limited assurance engagement covers the following Subject Matters:

Subject Matters	Scope	56-1 One Report's section
Direct (scope 1) greenhouse gas emissions	Eastern Star Real Estate Public Company Limited Eastern Star Resort Company Limited Eastern Star Lai Sun New World Company Limited	Section 3: Driving business for sustainability
Indirect (scope 2) greenhouse gas emissions		Subtopic 3.3.2.4: Management to reduce greenhouse gas problems

Other than as described in the above table, which sets out the scope of our engagement, we did not perform assurance procedures on the remaining information included in the 56-1 One Report, and accordingly, we do not express a conclusion on this information.

Criteria applied by ESTAR

In preparing the Subject Matters ESTAR applied the Global Reporting Initiative Sustainability Reporting Standards ('GRI Standards') and the requirements under the 56-1 One Report pronounced by the Capital Market Supervisory Board, the Security and Exchange Commissions of Thailand.

ESTAR's responsibilities

ESTAR's management is responsible for selecting the Criteria, and for presenting the Subject Matters in accordance with that Criteria, in all material respects. This responsibility includes establishing and maintaining internal controls, maintaining adequate records and making estimates that are relevant to the preparation of the Subject Matters, such that it is free from material misstatement, whether due to fraud or error.

EY's responsibilities

Our responsibility is to form a conclusion on ESTAR's presentation of the Subject Matters based on the evidence we have obtained.

We conducted our engagement in accordance with the International Standard for Assurance Engagements 3000 (ISAE 3000) - Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information (the "Standard"). This Standard requires that we plan and perform our engagement to obtain limited assurance about whether, in all material respects, the Subject Matters are presented in accordance with the Criteria, and to issue a report. The nature, timing, and extent of the procedures selected depend on our judgment, including an assessment of the risk of material misstatement, whether due to fraud or error.

We believe that the evidence obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our limited assurance conclusions.

Our Independence and Quality Control

We have maintained our independence and confirm that we have met the requirements of the Code of Ethics for Professional Accountants issued by the International Ethics Standards Board for Accountants, and have the required competencies and experience to conduct this engagement.

EY also applies International Standard on Quality Control 1 - *Quality Control for Firms that Perform Audits and Reviews of Financial Statements, and Other Assurance and Related Services Engagements*, and accordingly maintains a comprehensive system of quality control including documented policies and procedures regarding compliance with ethical requirements, professional standards and applicable legal and regulatory requirements.

Description of procedures performed

Procedures performed in a limited assurance engagement vary in nature and timing from and are less in extent than for a reasonable assurance engagement. Consequently, the level of assurance obtained in a limited assurance engagement is substantially lower than the assurance that would have been obtained had a reasonable assurance engagement been performed. Our procedures were designed to obtain a limited level of assurance on which to base our conclusion and do not provide all the evidence that would be required to provide a reasonable level of assurance.

Although we considered the effectiveness of management's internal controls when determining the nature and extent of our procedures, our engagement was not designed to provide assurance on internal controls. Our procedures did not include testing controls or performing procedures relating to checking aggregation or calculation of data within IT systems.

A limited assurance engagement consists of making enquiries, primarily of persons responsible for preparing the Subject Matters and related information, and applying analytical and other appropriate procedures.

Our procedures included:

- ▶ Conducted interviews with personnel to understand the business and reporting process
- ▶ Conducted interviews with key personnel to understand the process for collecting, collating and reporting the Subject Matters during the reporting period
- ▶ Checked that the calculation criteria have been correctly applied in accordance with the methodologies outlined in the Criteria
- ▶ Undertook analytical review procedures to support the reasonableness of the data
- ▶ Identified and testing assumptions supporting calculations
- ▶ Tested, on a sample basis, underlying source information to check the accuracy of the data

We also performed such other procedures as we considered necessary in the circumstances.

**Other matters**

Information relating to prior reporting periods has not been subject to assurance procedures. Our report does not extend to any disclosures or assertions relating to future performance plans and/or strategies disclosed in the 56-1 One Report.

The maintenance and integrity of ESTAR's website is the responsibility of ESTAR's management. Our procedures did not involve consideration of these matters and, accordingly we accept no responsibility for any changes to the Subject Matters and related disclosures, the 56-1 One Report or to our independent limited assurance report that may have occurred since the initial date of presentation on ESTAR's website.

Restriction of use

This report is prepared in accordance with our engagement terms agreed with ESTAR, and intended solely for the Directors of ESTAR for the purpose of reporting the Subject Matters in the 56-1 One Report and is not intended to be and should not be used by anyone other than those specified parties. To the fullest extent permitted by law, we do not accept or assume any responsibility for any reliance on this assurance report to any persons other than the Directors of ESTAR, or for any purpose other than that for which it was prepared.

Wilaiporn Ittiwiroon
Partner
EY Office Limited

Bangkok, Thailand
7 March 2023



EASTERN STAR REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

898, 5TH FLOOR PLOENCHIT TOWER
PLOENCHIT ROAD, LUMPINI, PATHUMWAN, BANGKOK 10330
TEL : 02 263 1010 FAX : 02 263 1009 / E-MAIL : INFO@ESTARPCL.COM
WWW.ESTARPCL.COM