

EASTERN STAR

FORM 56-1  
ONE REPORT

2567



## สารบัญ

	หน้า
<b>ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน</b>	
1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	12
2. การบริหารจัดการความเสี่ยง	25
3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน	33
4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	48
5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	57
<b>ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ</b>	
6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	60
7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ	74
8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ	88
9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน	109
<b>ส่วนที่ 3 งบการเงิน</b>	113
<b>เอกสารแนบ</b>	
เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท	176
เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัท และบริษัทย่อย	199
เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้าผู้ตรวจสอบภายใน	200
เอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน	203
เอกสารแนบ 5 นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ ฉบับเต็ม	204
เอกสารแนบ 6 นโยบาย การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล	229
เอกสารแนบ 7 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	230
เอกสารแนบ 8 รายงานคณะกรรมการสรรหาพิจารณาและพิจารณาค่าตอบแทน	232
เอกสารแนบ 9 รายงานการให้ความเชื่อมั่นอย่างเป็นอิสระ (Independent Assurance Statement)	234





## สารสั้นจากประธานกรรมการ


### เรียนท่านผู้ถือหุ้น

สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2567 ที่ผ่านมายังคงเผชิญกับความท้าทายจากเศรษฐกิจโลกที่เติบโตค่อนข้างช้าท่ามกลางความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ และสถานะหนี้ครัวเรือนที่ยังคงอยู่ในระดับสูงของผู้บริโภค กลุ่มเปราะบาง ประกอบกับการที่สถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น ซึ่งเป็นปัจจัยกดดันหลักต่อความสามารถในการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ และมีผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคกลุ่มนี้ ทำให้ภาพรวมของยอดขายและยอดโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ยังอยู่ในระดับต่ำ ทางด้านผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องหากกลยุทธ์ทางธุรกิจเพื่อรักษาสภาพคล่องให้กับธุรกิจ แต่อย่างไรก็ตาม ในปี 2567 บริษัทเริ่มมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอาคารชุดในกรุงเทพมหานครที่ได้เปิดโครงการในปีก่อนหน้าและได้ก่อสร้างแล้วเสร็จในปีนี้อีกจำนวน 2 โครงการ ซึ่งได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ไปกว่าครึ่งของมูลค่าโครงการทั้งหมด ถือเป็นผลการดำเนินงานที่ดีสวนทางกับสถานะเศรษฐกิจอีกปีหนึ่งของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทได้มีการจัดหาที่ดินและพัฒนาโครงการแนวราบใหม่ ได้แก่ โครงการบ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร และโครงการบ้านจัดสรรที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง โดยโครงการบ้านจัดสรรใหม่ได้มีการออกแบบพื้นที่ใช้สอยของบ้านจัดสรรโดยใช้หลักการออกแบบที่เป็นสากล (Universal Design) เพื่อที่จะช่วยตอบโจทย์ผู้อยู่อาศัยทุกช่วงวัย ให้สามารถใช้ประโยชน์ร่วมกันได้อย่างลงตัว ซึ่งโครงการใหม่นี้คาดว่าจะดำเนินการก่อสร้างและสามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าได้ในปี 2568 – 2570

บริษัทมีความมุ่งมั่นในการขับเคลื่อนธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยให้เป็นธุรกิจสังคมคาร์บอนต่ำ และสังคมสีเขียว รับเอาแนวคิดการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก เน้นการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ ลดการปล่อยของเสีย การใช้พลังงานทางเลือกอย่าง Solar Cell มาใช้ในธุรกิจ มุ่งสู่การใช้พลังงานหมุนเวียนหรือพลังงานสะอาดเพื่อนำธุรกิจไปสู่ความยั่งยืน

อีกทั้ง บริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาบุคลากร ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในการขับเคลื่อนธุรกิจ จึงให้ความสำคัญตั้งแต่กระบวนการสรรหาพนักงานที่มีศักยภาพและเหมาะสมกับธุรกิจ นอกจากนี้ ยังให้พนักงานทุกคนได้มีโอกาสในการพัฒนาทักษะ ความรู้ และความสามารถของตนผ่านการเข้าร่วมฝึกอบรมในหลักสูตรต่างๆ เพื่อเสริมสร้างทักษะและความชำนาญในงานของตนเอง ซึ่งในปี 2567 ที่ผ่านมา บริษัทได้จัดหลักสูตรการฝึกอบรมเพื่อเพิ่มพูนทักษะและศักยภาพของพนักงานควบคู่ไปกับการบริหารงานต่างๆ ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจในอนาคต

สุดท้ายนี้ ผมในนามของคณะกรรมการขอแสดงความขอบคุณมายังท่านผู้ถือหุ้น ลูกค้า และคู่ค้า ที่ให้การสนับสนุน และให้ความไว้วางใจต่อบริษัทด้วยดีตลอดมา และขอขอบคุณผู้บริหารตลอดจนพนักงานทุกท่านที่ได้ทุ่มเทในการปฏิบัติหน้าที่กันอย่างเต็มความสามารถตลอดปี 2567 ที่ผ่านมา

  
(นายวิรัช ไพรัชพิบูลย์)

ประธานกรรมการ

วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568

# คณะกรรมการบริษัท

## นายวิรัช โพธิ์พิบูลย์

ประธานกรรมการ  
และ กรรมการอิสระ



## นายพงศ์พิบัติ เดชะคุปต์

รองประธานกรรมการ  
และ ประธาน  
คณะกรรมการบริหาร



## นางสุนันทา เตียสุวรรณ

กรรมการอิสระ  
ประธานคณะกรรมการ  
ตรวจสอบ  
และ กรรมการสรรหา  
และพิจารณาค่าตอบแทน



## นางวรรณฯ ธรรมศิริทรัพย์

กรรมการอิสระ  
กรรมการตรวจสอบ  
และ กรรมการสรรหา  
และพิจารณาค่าตอบแทน



## นายเจษฎา พรหมจาด

กรรมการอิสระ  
ประธานคณะกรรมการสรรหา  
และพิจารณาค่าตอบแทน  
และ กรรมการตรวจสอบ



**นายชัชวิน เจริญรัชต์ภาคย์**

กรรมการ



**นายไพบุลย์ วงศ์จงใจหาญ**

กรรมการ



**นายทินวรรณ มทราดล**

กรรมการบริหาร



**นายฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล**

กรรมการบริหาร



**นายณัฐวิทย์ บุณยะวัฒน์**

กรรมการบริหาร



**นายไพโรจน์ วัฒนวโรดม**

กรรมการผู้จัดการ



# QUINTARA

MHy'DEN | PHO NIMIT



## โครงการกรุงเทพ

# QUINTARA

MHy'GEN | RATCHADA - HUAI KWANG





# QUINTARA

MHy'ZEN | PHROM PHONG



## โครงการกรุงเทพ

# QUINTARA

PHUME | SUKHUMVIT 39



# ESTON

LATKRABANG - SUVARNABHUMI



## โครงการกรุงเทพ

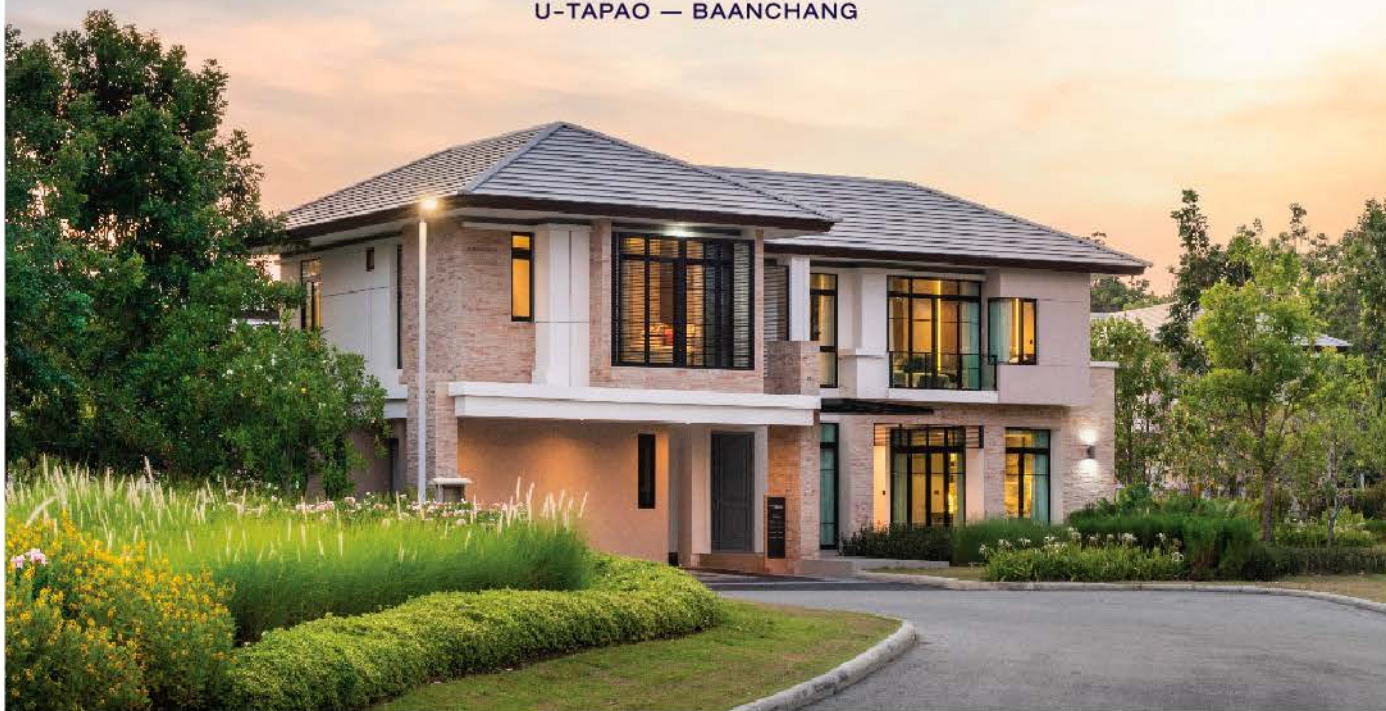
# ESTON

LATKRABANG - SUVARNABHUMI



# GRAND VELANA

U-TAPAO — BAANCHANG



โครงการระยอง

# VELANA

AMODA | U-TAPAO BAN CHANG



# GRAND VELANA

U-TAPAO — BAANCHANG



## โครงการระยอง

# VELANA

AMODA | U-TAPAO BAN CHANG



# Breeze

CHALET | BURAPAPHAT - SUKHUMVIT



## โครงการระยอง

# TERRA

PRIMA | BURAPAPHAT - SUKHUMVIT



## 1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

### 1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

#### วิสัยทัศน์

บริษัทจะเป็นผู้ริเริ่มสร้างสรรค์สร้างรูปแบบการใช้ชีวิตอย่างเป็นเอกลักษณ์ ละเอียดอ่อนกับทุกความต้องการของลูกค้า และสร้างสังคมแวดล้อมให้น่าอยู่ไปพร้อมกัน

#### พันธกิจ

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

#### ค่านิยมองค์กร

- ความเป็นทีมร่วมแรงร่วมใจ
- การบริการด้วยใจและใส่ใจในรายละเอียด
- ความไว้วางใจและความโปร่งใส
- การปรับตัวและความสร้างสรรค์
- การมุ่งมั่นผลสำเร็จ

#### เป้าหมายและกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ

ขยายฐานธุรกิจหลักด้วยการนำเสนอผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายเพื่อตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายบนทำเลที่มีศักยภาพ รวมทั้งการพัฒนา รูปแบบธุรกิจใหม่เพื่อเสริมกำลังกันระหว่างธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายหรือเช่า รวมถึงธุรกิจของบริษัทย่อยอย่างสนามกอล์ฟและธุรกิจอื่นๆ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพทางธุรกิจสูงสุด

ตลอดจนมุ่งเน้นพัฒนาคุณภาพสินค้าและบริการอย่างต่อเนื่อง โดยการนำเสนอนวัตกรรมใหม่ในการใช้ชีวิตที่อบอุ่น ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าในหลากหลายมิติ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและความพึงพอใจสูงสุดและสร้างแบรนด์ อีสเทอร์นสตาร์ให้เป็นที่รู้จักและไว้วางใจในวงกว้าง รวมทั้ง สร้างรากฐานความเข้มแข็งภายในองค์กรทั้งในแง่กระบวนการ ระบบงาน รวมถึง การสรรหาและพัฒนาบุคลากร เพื่อการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

#### การวัดผลความสำเร็จตามกลยุทธ์

เพื่อให้การดำเนินงานได้ผลสัมฤทธิ์ตามเป้าหมายและกลยุทธ์ บริษัทจึงได้มีการกำหนดตัวชี้วัด ผลการดำเนินงานที่สำคัญในระดับองค์กรและถ่ายทอดสู่ระดับหน่วยงานย่อยที่รับผิดชอบ โดยมีประเภทตัวชี้วัดหลักๆ อาทิ

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

ภายในองค์กรจะมีการพัฒนาระบบงานต่างๆ ภายในบริษัท ซึ่งจะมีตัวชี้วัดความสำเร็จของการดำเนินงาน แต่ละโครงการเช่นกัน

- ตัวชี้วัดด้านการบุคลากร โดยวัดจากระยะเวลาและคุณภาพในการสรรหาบุคลากร การฝึกอบรมได้ตามแผนงาน การดำเนินกิจกรรมในการสร้างความสัมพันธ์ของพนักงาน รวมถึงอัตราการลาออกของพนักงาน

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

### การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

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

วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทได้รับโอนกิจการทั้งหมด (โดยการรับโอนทรัพย์สินและหนี้สินทั้งหมด) จาก บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่บริษัทถือหุ้นอยู่ประมาณร้อยละ 99.13 ของทุนจดทะเบียน

เมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2567 บริษัทได้จัดตั้ง บริษัท ইসเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นต์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจให้บริการหลังการขายในกิจการอสังหาริมทรัพย์ หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกับกิจการค้าขายอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งบริการรับเป็นที่ปรึกษาและให้คำแนะนำเกี่ยวกับการให้บริการหลังการขายดังกล่าว ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน

## 1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### 1.2.1 โครงสร้างรายได้ ของบริษัท และบริษัทย่อย (2565-2567)

สายผลิตภัณฑ์	ดำเนินการโดย	ร้อยละ ของ การถือหุ้น	ปี 2567		ปี 2566		ปี 2565	
			รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ
รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ESTAR		1,764.13	92.00	1,177.35	89.44	1,706.48	93.74
รายได้จากธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	ESTAR/ ELN	-/ 60.00	37.57	1.96	35.23	2.68	37.23	2.05
รายได้จากธุรกิจให้บริการสนามกอล์ฟ และศูนย์กีฬา	ESTAR/ ESR	-/ 81.30	80.81	4.21	70.37	5.34	52.96	2.91
รายได้อื่น ๆ	ESTAR/ ESR/ EPM	-/ 81.30/ 100	35.03	1.83	33.46	2.54	23.74	1.31
<b>รวม</b>			<b>1,917.54</b>	<b>100.00</b>	<b>1,316.41</b>	<b>100.00</b>	<b>1,820.41</b>	<b>100.00</b>

ESTAR = บริษัท ইসเทอร์น สตาร์ รีเอล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ESR = บริษัท ইসเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด

ELN = บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิวเวิลด์ จำกัด

EPM = บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นต์ จำกัด

### 1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เช่า และธุรกิจสนามกอล์ฟ โดยสัดส่วนรายได้หลักจะมาจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในช่วงก่อนปี 2547 บริษัทเน้นการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เพื่อรองรับการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก เนื่องจากเล็งเห็นว่าเขตอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เป็นทำเลที่มีศักยภาพเพราะอยู่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดไปทางทิศตะวันตกเพียง 10 กิโลเมตร และอยู่ห่างจากสนามบินอู่ตะเภาไปทางทิศตะวันออกเพียง 5 กิโลเมตร ในปี 2547 เป็นต้นมา บริษัทได้เห็นโอกาสในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล จึงได้ขยายการพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลอีกทางหนึ่งด้วย ในขณะเดียวกันบริษัทยังคงพัฒนาโครงการในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง อย่างต่อเนื่องควบคู่กันไปด้วย สามารถแบ่งลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อย 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 โดยยังคงเน้นการพัฒนา คอนโดมิเนียมแบบอาคารสูง เช่น โครงการเดอะบรีช โครงการแวนเทจ โครงการสตาร์วิว โครงการนารา 9 และโครงการแอมเบอร์ ซึ่งในทุกโครงการจะมีจุดเด่นในด้านการออกแบบของตัวอาคาร พื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุด และพื้นที่ส่วนกลางที่ให้สิ่งอำนวยความสะดวกในระดับที่มากกว่าคู่แข่งในตลาดที่เทียบเคียงกัน

ตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นมา บริษัทได้มีการขยายสินค้าที่หลากหลายขึ้น โดยการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมขนาดความสูง 8 ชั้น ภายใต้ชื่อ ควินทารา และยังคงเน้นการออกแบบโครงการที่โดดเด่นและแตกต่างจากคู่แข่ง อีกทั้งให้พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหนือกว่าคู่แข่งในระดับเดียวกัน และยังคงเน้นกลุ่มลูกค้าระดับกลางบนซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัท โดยได้เปิดตัวโครงการ ควินทารา ทรี เฮ้าส์ สุขุมวิท 42 ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมขนาดความสูง 8 ชั้น โครงการแรกของบริษัทในทำเลศักยภาพย่านสุขุมวิท ซึ่งได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี

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

ในปี 2563 บริษัทได้มีการเปิดตัวโครงการภายใต้แบรนด์ ควินทารา ถึง 2 โครงการ ได้แก่ ควินทารา คีเนท รัชดา 12 และควินทารา ภูม สุขุมวิท 39 ในช่วงต้นปี ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียม Low Rise ทั้งสองโครงการ โดยการออกแบบของอาคารนั้น



ยังมีความโดดเด่นเป็นเอกลักษณ์ รวมถึง ให้ความสำคัญกับการออกแบบฟังก์ชันการอยู่อาศัยและพื้นที่ส่วนกลางให้ตรงตาม Lifestyle ของลูกค้า คำนึงถึงการใช้ชีวิตแบบ New Normal ในยุคของโควิด 19 ที่มีการนำเอาฟังก์ชัน Touchless มาใช้กับโครงการ ตัวอย่างเช่น การใช้งาน Face Scan สำหรับการเข้าตึกมาใช้ เพื่อลดการสัมผัส อีกทั้ง ลูกค้ายังสามารถปรับพื้นที่สำหรับ Work From Home ที่ตอบโจทย์การทำงานจากที่บ้านได้ ซึ่งที่ผ่านมาโครงการได้รับผลตอบรับและความสนใจกับลูกค้าเป็นอย่างมากท่ามกลางกระแสของการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19

ท่ามกลางวิกฤตการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจและการเปิดตัวโครงการใหม่ๆ อย่างมาก โดยโครงการ ควินทารา ภูม สุขุมวิท 39 ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียม Low Rise จำนวน 323 ยูนิต ได้ผลตอบรับที่ดีมากมียอดการขายเข้ามาต่อเนื่อง สามารถปิดการขายได้มากกว่าร้อยละ 80 ของโครงการ ในขณะที่โครงการ ควินทารา คีเนท รัชดา 12 ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียม Low Rise จำนวน 310 ยูนิต มีผลการตอบรับค่อนข้างช้า ซึ่งเป็นไปตามสภาพตลาดของพื้นที่ชะลอตัว ซึ่งส่วนหนึ่งเกิดจากปริมาณชาวต่างชาติที่ลดลง ทำให้บริษัทได้ทบทวนในส่วนของโครงการคอนโดมิเนียมอื่นๆ ที่อยู่ในแผนการพัฒนา โดยบางส่วนได้ชะลอการเปิดขายออกไป รวมถึงโครงการควินทารา คีเนท รัชดา 12 ด้วย และจะพิจารณาทบทวนดำเนินการตามความเหมาะสมของสถานการณ์ต่อไป บริษัทยังคงมุ่งเน้นในการขายและส่งมอบโครงการแนวราบอย่าง โครงการ เอสทารา เฮเวน พัฒนาการ 20 หรือสร้างรากฐานโครงการแนวราบ เพื่อขยายฐานโครงการในอนาคตอย่างต่อเนื่อง

ในปี 2564 - 2565 บริษัทยังคงมีการศึกษาที่แปลงที่ดินใหม่ๆ เพื่อรองรับการขึ้นโครงการในอนาคต ซึ่งเป็นที่ดินสำหรับโครงการแนวราบ และคอนโดมิเนียม ทั้ง High Rise และ Low Rise และมีการศึกษาการนำเทคโนโลยีใหม่ๆ มาใช้สำหรับโครงการในอนาคต เพื่อรองรับไลฟ์สไตล์ที่เปลี่ยนไปจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ที่ยังคงมีความรุนแรง

ในปี 2566 บริษัทได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียม ภายใต้ชื่อยี่ห้อใหม่ใช้ชื่อว่า “มาย” ทั้ง 3 ทำเล แบ่งเป็นคอนโดมิเนียม Low Rise 2 โครงการ ได้แก่ โครงการควินทารา มาย’เจน รัชดา-ห้วยขวาง และ โครงการ ควินทารา มาย’เซน พร้อมพงษ์ คอนโดมิเนียม High Rise 1 โครงการ ได้แก่ โครงการควินทารา มาย’เดน โปธิ์นิมิตร นอกจากนี้ ประมาณไตรมาสที่ 3 ของปี 2566 ทางบริษัทได้มีการซื้อที่ดินเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการแนวราบ โดยมีแผนจะเปิด Pre-Sale ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2567

ในปี 2567 บริษัทสามารถปิดขายโครงการเอสทารา เฮเวน พัฒนาการ 20 และ โครงการควินทารา อาท่ สุขุมวิท 52 พร้อมได้ดำเนินการก่อสร้างโครงการแนวราบ ภายใต้ชื่อใหม่ว่า “เอสตัน” ได้แก่ โครงการเอสตัน ลาดกระบัง-สุวรรณภูมิ เป็นบ้านทาวน์โฮม 2-3 ชั้น จำนวน 160 หลัง ซึ่งเปิดตัวในไตรมาสที่ 3 ของปี 2567 เพื่อขยายกลุ่มลูกค้าที่อยู่อาศัยในโซนพื้นที่ลาดกระบัง กลุ่มพนักงานที่ทำงานสนามบินสุวรรณภูมิ กลุ่มพนักงานที่ทำงานสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ซึ่งลูกค้าให้การตอบรับเป็นอย่างดี ส่วนโครงการคอนโดมิเนียมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และดำเนินการส่งมอบห้องชุดเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสที่ 3 และ 4 ได้แก่ โครงการควินทารา มาย’เจน รัชดา-ห้วยขวาง และ โครงการควินทารา มาย’เซน พร้อมพงษ์ ตามลำดับ

นอกจากนี้ บริษัทยังได้ซื้อที่ดินแปลงใหม่ในกรุงเทพมหานคร อีก 1 แปลง บริเวณถนนบางแวก เพื่อพัฒนาโครงการแนวราบรองรับการรับรู้อยู่ได้ในปี 2568 โดยเป็นโครงการเน้นกลุ่มลูกค้าระดับกลาง-บน ในระดับราคา Luxury Living ซึ่งคาดว่าจะเปิดตัวโครงการ ประมาณไตรมาสที่ 4 ของปี 2568 ต่อไป

## โครงการในจังหวัดระยอง

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด 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 เพื่อให้การเดินทางและขนส่งระหว่างจังหวัดในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก รวมถึง จังหวัดหรือภูมิภาคอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง มีความสะดวกและรวดเร็วยิ่งขึ้น

- โครงการพัฒนาสนามบินอู่ตะเภาและเมืองการบินภาคตะวันออก เพื่อยกระดับสนามบินอู่ตะเภาเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมท่องเที่ยว และ Logistics & Aviation รวมถึง การเป็นศูนย์กลางของ “มหานครการบินภาคตะวันออก” ที่จะครอบคลุมการพัฒนาพื้นที่เมือง ประมาณ 30 กม. โดยรอบสนามบิน (พญาอีระยอง) และผลักดันให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางทางการบินและประตูเศรษฐกิจสู่เอเชีย

- โครงการทำเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด เพื่อเพิ่มขีดความสามารถและความจุในการขนถ่ายก๊าซธรรมชาติและสินค้าเหลวสำหรับกลุ่มอุตสาหกรรมปิโตรเคมี เพื่อรักษาความมั่นคงด้านพลังงานของประเทศ

- โครงการท่าเรือแหลมฉบัง เพื่อพัฒนาเป็นศูนย์กลางการขนส่งสินค้าของภูมิภาคอินโดจีน (Hub Port) และประตูการค้าที่สำคัญของภูมิภาคแม่น้ำโขง (Gateway Port) พร้อมก้าวขึ้นเป็นท่าเรือระดับโลก (World-Class Port)

จากการพัฒนาข้างต้น จะเสริมสร้างความเจริญกับธุรกิจในพื้นที่ และส่งผลให้ประชาชนในพื้นที่มีวิถีชีวิตที่ดีขึ้น มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ยกย่องได้ว่าให้ใกล้เคียงกับกรุงเทพฯ ด้วยสภาพชีวิตที่ดีกว่า มีเมืองที่น่าอยู่ที่ดีกว่า และยังมีการสร้างงานในพื้นที่มากขึ้น ส่งเสริมศักยภาพของพื้นที่จังหวัดระยอง ให้สามารถขยายการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในเขตอำเภอบ้านฉาง ซึ่งเป็นพื้นที่สำคัญในโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกจากที่ตั้งของสนามบินอู่ตะเภา และส่งผลให้บริษัทได้เปรียบเรื่องพื้นที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1. อีสเทอร์น สตาร์ พาร์ค อยู่ติดกับเขตสนามบินอู่ตะเภาและเป็นที่ตั้งของสนามบินอู่ตะเภาอีสเทอร์น สตาร์ คันทรี่คลับ แอนด์ รีสอร์ท ซึ่งบริษัทยังมีที่ดินสะสมพัฒนาโครงการเพิ่มได้อย่างต่อเนื่อง

2. อีสเทอร์น สตาร์ ฟอเรสต์ บนทำเลติดถนนบูรพาพัฒนา ใกล้นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด มีการแบ่งการพัฒนาโครงการเป็นเฟสหลายโครงการ ตอบสนองผู้บริโภคทุกระดับรายได้

อีกทั้ง ศักยภาพของโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ทำให้บริษัทมองไปถึงโอกาสที่จะขยายการพัฒนาโครงการไปยังพื้นที่ดินโซนอื่นในจังหวัดระยองหรือจังหวัดใกล้เคียงในอนาคต

ปัจจุบัน บริษัทยังคงพัฒนาโครงการเพิ่มต่อเนื่องให้ครอบคลุมกลุ่มเป้าหมายทุกระดับรายได้ โดยคำนึงถึงความต้องการของลูกค้าเป็นหลักไม่ว่าจะเป็น ที่ตั้งโครงการ การออกแบบให้อิงกับบริบทของที่ตั้ง และ Lifestyle ของผู้อยู่อาศัย ผสานนวัตกรรมการอยู่อาศัยที่ทันสมัย โดยโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา มีดังนี้

ในปี 2563 บริษัทได้มีการพัฒนาโครงการแกรนด์เวลาดาน่า อู่ตะเภา-บ้านฉาง ตั้งอยู่ในพื้นที่ อีสเทอร์น สตาร์ พาร์ค แวดล้อมด้วยความร่มรื่นด้วยบรรยากาศสนามบินอู่ตะเภา บนสังคมคุณภาพ โดยกลุ่มเป้าหมายเป็นลูกค้าระดับบน ประกอบด้วยโครงการบ้านเดี่ยว 81 หลัง บนพื้นที่ 28 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 639 ล้านบาท ปัจจุบันได้ขายและส่งมอบบ้านให้แก่ลูกค้าทุกหลังแล้ว

ในปี 2564 บริษัทได้มีการพัฒนาโครงการ เวลาดาน่า อะโมเค้ อู่ตะเภา-บ้านฉาง บนพื้นที่ อีสเทอร์น สตาร์ พาร์ค ประกอบด้วยโครงการบ้านเดี่ยวจำนวน 104 หลัง โดยกลุ่มเป้าหมายเป็นลูกค้าระดับกลางบน มูลค่าโครงการรวม 556 ล้านบาท ปัจจุบันสามารถปิดยอดขายกว่าร้อยละ 95 และคาดว่าจะจบโครงการ และส่งมอบบ้านให้กับลูกค้าครบทุกหลังในต้นปี 2568

ในปี 2566 บริษัทได้มีการพัฒนาโครงการใหม่บนทำเลถนนบูรพาพัฒนา-สุขุมวิท ได้แก่ โครงการบริษัท ชาลด์ บูรพาพัฒนา - สุขุมวิท ในพื้นที่อีสเทอร์น สตาร์ ฟอเรสต์ ซึ่งเป็นบ้านแฝด จำนวน 134 หลัง ในระดับราคา 3.5 – 5 ล้านบาท มูลค่ารวมโครงการ 620 ล้านบาท โดยวางกลุ่มเป้าหมายลูกค้าในระดับกลาง ซึ่งถนนบูรพาพัฒนาเป็นถนนสายเชื่อมต่อ 2 เส้นทางหลักสามารถเข้า-ออก ได้ทั้งถนนสุขุมวิท และถนนบูรพาพัฒนา

ในปี 2567 บริษัทได้มีการพัฒนาโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการเวลาดา ไฮด์ อู่ตะเภา-บ้านฉาง บนพื้นที่อีสเทอร์น สตาร์ พาร์ค ประกอบด้วยบ้านเดี่ยวจำนวน 128 หลัง โดยกลุ่มเป้าหมายเป็นลูกค้าระดับกลาง-บน ในระดับราคา 5 - 9 ล้านบาท มูลค่ารวมโครงการ 800 ล้านบาท โดยเฟส 1 ที่ก่อสร้างจำนวน 44 หลัง ปัจจุบันสามารถปิดยอดขาย เฟส 1 ได้ร้อยละ 95

นอกจากนี้ บริษัทได้มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายอย่างต่อเนื่องแล้วบริษัทยังได้มีการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าภายใต้โครงการซีสตาร์ แบ่งเป็นบ้าน อพาร์ทเมนท์ให้เช่าและโรงแรม 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 เป็นลู่วิ่งและเลนจักรยานสำหรับออกกำลังกายเพื่อผู้รักสุขภาพ ตลอดจนพัฒนาระบบดูแลรักษาความปลอดภัยและสภาพภูมิทัศน์โดยรอบรวมทั้งทางเข้าให้มีความสวยงามและปลอดภัย

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

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

นอกจากนี้บริษัทยังดำเนินงานธุรกิจสนามกอล์ฟ ภายใต้ชื่อ อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี่ 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 และมีความพร้อมสำหรับการเปิดสนามเพื่อการจัดการแข่งขันกอล์ฟ โดยใน 2 ปีที่ผ่านมาปรากฏว่ามีชาวไทยและต่างชาติให้เข้ามาใช้บริการมากขึ้น

## การตลาดและการแข่งขัน

**การตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการที่สำคัญ** บริษัทมีการวางแผนนโยบายและกลยุทธ์ต่างๆ เพื่อส่งเสริมการขาย ดังนี้

ในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ที่มีการแข่งขันอย่างรุนแรง กลยุทธ์การตลาด (Marketing Strategy) ถือเป็นปัจจัยสำคัญที่จะนำพาธุรกิจไปสู่ความสำเร็จ โดยทีมการตลาดได้ทำการวิเคราะห์สภาพตลาดอย่างรอบคอบและเป็นระบบ เริ่มจากการวิเคราะห์สินค้าจากการศึกษาโครงการของบริษัทและคู่แข่งอย่างละเอียด เพื่อค้นหาจุดแข็ง (Product Strength) ของผลิตภัณฑ์และวางตำแหน่งทางการตลาดใหม่ ซึ่งครอบคลุมการปรับปรุงทั้งในด้านผลิตภัณฑ์ ราคา ช่องทางการจัดจำหน่าย และการส่งเสริมการขาย (4Ps)

1. ด้านผลิตภัณฑ์ ทีมการตลาดให้ความสำคัญกับการพัฒนาคุณภาพสินค้าให้พร้อมขายและพร้อมอยู่อาศัย โดยการปรับปรุงรูปแบบบ้านให้ทันสมัย เพิ่มการตรวจสอบคุณภาพอย่างเข้มงวด และจัดเตรียมเฟอร์นิเจอร์ให้เป็นสินค้าพร้อมอยู่เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าและช่วยให้กระบวนการตัดสินใจซื้อเป็นไปอย่างรวดเร็ว
2. ด้านกลยุทธ์ราคา ทีมการตลาดได้ทำการสำรวจและวิเคราะห์ราคาของคู่แข่งกันอย่างใกล้ชิด โดยเฉพาะคู่แข่งใน 5 อันดับแรกที่มีชื่อเสียงหรือกลุ่มคู่แข่งทางตรง (Direct competitor) เพื่อกำหนดราคาที่เหมาะสมและเหมาะสมกับกำลังซื้อของลูกค้า การปรับราคาอย่างยืดหยุ่นและรวดเร็วจึงเป็นกลยุทธ์สำคัญในการดึงดูดลูกค้า

3. ด้านช่องทางการจัดจำหน่ายได้มุ่งเน้นการเข้าถึงลูกค้าโดยตรง (Direct to customer) ผ่านการจัดกิจกรรมออกบูธตามสำนักงานต่างๆ การประสานงานกับฝ่ายบุคคล และการใช้กลยุทธ์การตลาดแบบบอกต่อ (MGM) เพื่อขยายฐานลูกค้าอย่างมีประสิทธิภาพ
4. ด้านการส่งเสริมการขาย ทีมการตลาดได้พัฒนากลยุทธ์ที่ยืดหยุ่นและตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างรวดเร็ว (Flexible promotion) ด้วยการนำเสนอโปรโมชั่นที่น่าสนใจ

นอกจากนี้ การติดตามและวิเคราะห์คู่แข่งอย่างต่อเนื่องยังเป็นกุญแจสำคัญในการปรับกลยุทธ์การตลาด โดยมุ่งเน้นการสร้างราคาพิเศษและแข่งขันได้ ออกแบบแพ็คเกจส่งเสริมการขายที่น่าดึงดูด และสร้างความร่วมมือกับสถาบันการเงิน เพื่อนำเสนอวิธีแก้ปัญหาทางการเงินที่เหมาะสมให้กับลูกค้า กลยุทธ์การตลาดที่ครอบคลุมและยืดหยุ่นนี้ จะช่วยให้บริษัทสามารถแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วได้อย่างมีประสิทธิภาพ และตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างตรงจุด

## 2. กลยุทธ์ประชาสัมพันธ์ (Advertising Strategy)

การสื่อสารการตลาดถือเป็นหัวใจสำคัญในการเชื่อมโยงระหว่างแบรนด์กับผู้บริโภค การตลาดจึงต้องจัดทำกลยุทธ์การประชาสัมพันธ์ (Advertising Strategy) ที่มีประสิทธิภาพ โดยผสมผสานระหว่างสื่อดั้งเดิม (Offline Media) และสื่อดิจิทัล (Online Media) ควบคู่กันไป การโฆษณาผ่านสื่อแบบดั้งเดิม (Offline Media) อาทิ ป้ายโฆษณาประเภทต่างๆ และสื่อสิ่งพิมพ์ การตลาดยังคงให้ความสำคัญและยังคงมีบทบาทในการสร้างการรับรู้และเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายในวงกว้าง โดยเฉพาะการใช้บิลบอร์ดหน้าโครงการและป้ายโฆษณาตามสถานที่ต่างๆ ที่สามารถสร้างภาพจดจำได้อย่างรวดเร็ว การใช้สื่อโฆษณาในแต่ละประเภทการตลาดได้ทำการวิเคราะห์พฤติกรรมผู้บริโภคในแต่ละโซน (Customer behavior) และปรับสื่อให้ตรงกับกลุ่มเป้าหมาย

ในขณะเดียวกัน สื่อดิจิทัล (Online Media) เป็นช่องทางที่มีประสิทธิภาพอย่างยิ่ง โดยเฉพาะโซเชียลมีเดียแพลตฟอร์มต่างๆ เช่น Facebook, Instagram, TikTok และ Google การตลาดใช้เครื่องมือที่สำคัญในการเข้าถึงกลุ่มผู้บริโภคอย่างตรงเป้าหมายโดยการโฆษณาแบบเจาะจงกลุ่ม (Targeted Advertising) ในแต่ละแพลตฟอร์มต่างๆ ทีมการตลาดได้มีการปรับกลยุทธ์ในการประชาสัมพันธ์โดยปรับงบประมาณการตลาดเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 30 เนื่องจากสื่อดิจิทัลได้รับความนิยมจากกลุ่มลูกค้า และสามารถวัดผลและปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ได้อย่างทันท่วงที

การตลาดให้ความสำคัญและมองว่าความสำเร็จในการสื่อสารการตลาด คือ ทีมการตลาดจะต้องการสร้างประสบการณ์ที่ต่อเนื่องและน่าประทับใจ (Brand awareness strategy) โดยการเชื่อมโยงระหว่างสื่อ Offline และ Online ควบคู่กันไป การใช้ QR Code การสร้างแฮชแท็ก (Hashtag) ด้วยข้อความที่เป็นที่นิยม จะช่วยสร้างปฏิสัมพันธ์กับกลุ่มลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ การใช้อินฟลูเอนเซอร์ยังเป็นอีกหนึ่งกลยุทธ์ที่ได้รับความนิยมจากกลุ่มลูกค้าเป็นอย่างยิ่งเนื่องจากเป็นสื่อที่กลุ่มลูกค้าให้ความเชื่อถือและติดตาม รวมทั้งการสร้างคอนเทนต์ที่น่าสนใจ และน่าเชื่อถือ สามารถสร้างความไว้วางใจและดึงดูดความสนใจจากกลุ่มลูกค้าได้

ท้ายที่สุดความสำเร็จของการประชาสัมพันธ์และการโฆษณาขึ้นอยู่กับความเข้าใจอย่างลึกซึ้ง ในพฤติกรรมของกลุ่มลูกค้า การตลาดจึงได้วิเคราะห์ข้อมูลของลูกค้าที่เข้าเยี่ยมชมโครงการเป็นรายไตรมาส รายครึ่งปี และรายปี เพื่อปรับตัวอย่างต่อเนื่อง และสร้างการสื่อสารที่มีประสิทธิภาพไปยังกลุ่มลูกค้าได้

## สภาพการแข่งขัน

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2567 กำลังอยู่ในช่วงของการเปลี่ยนแปลงและปรับตัวอย่างมีนัยสำคัญ ท่ามกลางความท้าทายทางเศรษฐกิจทั้งในระดับโลกและภายในประเทศ อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ของไทยกำลังต้องเผชิญกับความซับซ้อนและการเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็ว เศรษฐกิจโลกที่ยังคงมีความผันผวนส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติ รวมทั้งอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มทรงตัวหรือมีการปรับลดลงเพียงเล็กน้อย ทำให้นักลงทุนและผู้บริโภคต้องมีการวางแผนอย่างรอบคอบมากยิ่งขึ้น กำลังซื้อที่ยังคงระมัดระวังกลายเป็นปัจจัยสำคัญที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องให้ความสนใจเป็นพิเศษ แนวโน้มการเติบโตของตลาดในปีนี้จะชี้ให้เห็นถึงความต้องการที่เปลี่ยนแปลงไป คอนโดมิเนียมในทำเลใกล้รถไฟฟ้ายังคงเป็นทำเลยอดนิยม ขณะที่บ้านแนวราบในเขตปริมณฑลก็มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง กลุ่มลูกค้าเริ่มให้ความสนใจกับพื้นที่ใช้สอยที่มากขึ้นและมีความยืดหยุ่นมากกว่าเดิม นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องปรับกลยุทธ์อย่างต่อเนื่องการออกแบบบ้านที่ตอบโจทย์การทำงานที่บ้าน การเพิ่มพื้นที่สีเขียวและสิ่งอำนวยความสะดวกกลายเป็นปัจจัยสำคัญในการดึงดูดลูกค้า เทคโนโลยีถูกนำมาใช้อย่างแพร่หลายทั้งในการออกแบบและการให้บริการ ไม่ว่าจะเป็น EV Charger และระบบ Air ventilation เป็นต้น

ปัจจัยสนับสนุนจากภาครัฐ ไม่ว่าจะเป็นการลงทุน โครงสร้างพื้นฐานและมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ ทั้งลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ส่งผลให้ตลาดมีความหวังและมีทิศทางที่ชัดเจนมากยิ่งขึ้น การฟื้นตัวทางเศรษฐกิจหลังสถานการณ์โควิด โดยเฉพาะภาคการท่องเที่ยวยังคงเป็นแรงขับเคลื่อนที่สำคัญ อย่างไรก็ตาม ความท้าทายยังคงปรากฏจากการแข่งขันที่ทวีความรุนแรงขึ้น ต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น และพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ล้วนเป็นปัจจัยที่ผู้ประกอบการต้องให้ความสนใจอย่างใกล้ชิด ในภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2567 จะเป็นปีแห่งการปรับตัว นวัตกรรมและความยืดหยุ่น ผู้ประกอบการที่สามารถตอบสนองความต้องการที่เปลี่ยนแปลงไปของผู้บริโภคได้อย่างรวดเร็วและแม่นยำจะเป็นผู้ได้เปรียบในสนามการแข่งขันครั้งนี้

## การจัดการผลิตภัณฑ์และบริการ

### ลักษณะการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์

ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการ บริษัทจะเริ่มต้นจากการสรรหาที่ดินที่มีศักยภาพในทำเลและสภาพแวดล้อมที่มีความเหมาะสม เพื่อนำมากำหนดรูปแบบโครงการ ออกแบบโครงการและตัวผลิตภัณฑ์ และถอดแบบกำหนดราคาเพื่อสรรหาผู้รับเหมาและวัสดุที่สอดคล้องกับประเภทและระดับสินค้า ซึ่งหลังจากนั้นจะเป็นกระบวนการควบคุมการก่อสร้างในด้านคุณภาพให้ได้ตามมาตรฐานและแผนงานที่กำหนด โดยมีรายละเอียดในแต่ละขั้นตอนหลักดังนี้

#### 1. จัดซื้อที่ดิน

บริษัทมีนโยบายในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และในพื้นที่จังหวัดระยอง ทั้งด้วยที่ดินของบริษัทที่มีอยู่แล้วและที่หาใหม่ในทำเลที่บริษัทเห็นศักยภาพและเหมาะสมกับการนำมาพัฒนา โดยพิจารณาจาก สถานที่ตั้ง การคมนาคม ลักษณะการใช้ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง และเทศบัญญัติ ที่เกี่ยวข้อง ลักษณะทางกายภาพและสิ่งแวดล้อมของที่ดินและบริเวณข้างเคียง และแนวโน้มการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของที่ดินดังกล่าวในอนาคต เป็นต้น เพื่อนำมาประเมินอุปสงค์ อุปทาน ประเภทของโครงการและผลิตภัณฑ์ที่จะพัฒนาบนที่ดินแปลงนั้นๆ ประเมินราคาต้นทุนโครงการอย่างละเอียดและถูกต้อง ก่อนพิจารณาตัดสินใจซื้อเพื่อนำมาพัฒนาโครงการ โดยการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทั้งทางการตลาด อาทิ วิเคราะห์กลุ่มลูกค้า และสถานะการแข่งขัน เพื่อกำหนดรูปแบบของบ้านและ ห้องชุดให้ตรงกับความต้องการของตลาด และวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินและการลงทุน ก่อนที่จะดำเนินการจัดซื้อที่ดินต่อไป

## 2. การสรรหาผู้ออกแบบ

บริษัทจะคัดเลือกผู้ออกแบบที่มีประสบการณ์ชื่อเสียง และมีผลงานเป็นที่ยอมรับในตลาดมาทำงานร่วมกันกับทีมงานภายในบริษัท เพื่อให้ได้รูปแบบโครงการที่มีความโดดเด่นในเรื่องการออกแบบของตัวอาคาร พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ใช้สอยในห้องพักที่มีความแตกต่างและเหนือกว่าคู่แข่งในระดับราคาเดียวกันดังจะเห็นได้จากผลงานในอดีต ซึ่งกระบวนการในการคัดสรรผู้ออกแบบ บริษัทได้มีการกำหนดเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือกผู้ออกแบบในหลายมิติ อาทิ ประสบการณ์ที่ผ่านมา ความสามารถของบุคลากรที่มีอยู่ เป็นต้น

### การสรรหาผู้รับเหมาก่อสร้างและการควบคุมการก่อสร้าง

การพัฒนาโครงการ บริษัทจะว่าจ้างผู้รับเหมาภายนอกให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างให้โดยการทำสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง โดยกรณีผู้รับเหมาโครงการคอนโดมิเนียมจะรับผิดชอบทั้งด้านการวางแผนก่อสร้าง การจัดหาวัสดุในการก่อสร้าง และแรงงาน ซึ่งราคาว่าจ้างปลูกสร้างรวมราคาวัสดุและค่าแรงซึ่งเป็นวัสดุมาตรฐานสำหรับแต่ละโครงการจะแตกต่างกันตามกลุ่มลูกค้าและราคาของโครงการ ซึ่งกระบวนการนี้จะถูกควบคุมการดำเนินงานผ่านบริษัทบริหารงานก่อสร้างที่มีประสบการณ์ เพื่อมั่นใจว่าจะส่งมอบสินค้าได้ในคุณภาพอีกทั้งอยู่ในกรอบงบประมาณและเวลาที่วางแผนไว้ ในขณะที่ผู้รับเหมาโครงการแนวราบจะรับผิดชอบด้านการก่อสร้าง แรงงาน และวัสดุบางส่วน โดยบริษัทจะทำการจัดซื้อวัสดุหลักบางประเภท และควบคุมการดำเนินการก่อสร้างโดยทีมผู้เชี่ยวชาญภายในบริษัทเอง เพื่อความคล่องตัวในการบริหารจัดการและสอดคล้องกับปริมาณและความซับซ้อนของงานแต่ละประเภท ทั้งนี้ ในปัจจุบันบริษัทมีการขยายจำนวนโครงการเพิ่มขึ้น และเพื่อเป็นการพัฒนากระบวนการจัดจ้างผู้รับเหมาให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น บริษัทจึงได้นำแนวความคิดการสร้างพันธมิตรกับผู้รับเหมาโดยร่วมกันพัฒนาโครงการในรูปแบบที่บริษัทกำหนดให้ได้ภายใต้กรอบราคาที่ตกลงกันไว้ โดยผู้รับเหมาดังกล่าวจะต้องเป็นผู้รับเหมาที่มีศักยภาพสูง มีความน่าเชื่อถือในตลาดมาเป็นเวลานานและมีความพร้อมในการรองรับการขยายโครงการของบริษัทอย่างต่อเนื่องในอนาคต และในส่วนของวิธีการก่อสร้าง บริษัทตระหนักถึงปัญหาการขาดแคลนแรงงานในปัจจุบันซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในอนาคต บริษัทจึงได้มีการศึกษาและนำเทคโนโลยีการก่อสร้างใหม่ๆ เช่น ผนังสำเร็จรูปและวัสดุสำเร็จรูปอื่นๆ มาใช้กับทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง ซึ่งจะช่วยให้ในเรื่องคุณภาพที่ควบคุมดีขึ้นและร่นระยะเวลาการก่อสร้างให้รวดเร็วตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ทันเวลา

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

### ผลของฤดูกาลที่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจ

ลักษณะของการดำเนินงานของบริษัทไม่มีฤดูกาล แต่ในช่วงฤดูฝนอาจทำให้การก่อสร้างโครงการมีอุปสรรคในการทำงานบ้าง อย่างไรก็ตาม ในการวางแผนกำหนดตารางเวลาการดำเนินงานโครงการจนแล้วเสร็จสามารถส่งมอบให้กับลูกค้าได้นั้นฝ่ายบริหารได้คำนึงถึงปัจจัยนี้แล้ว ดังนั้น ฤดูกาลจึงไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานก่อสร้างโครงการของบริษัท

## 2. วัตถุประสงค์และผู้จำหน่ายวัตถุประสงค์

ในส่วนของโครงการคอนโดมิเนียมบริษัทจะใช้วิธีจ้างเหมา ซึ่งผู้รับเหมาหลักจะรับผิดชอบในการจัดหาวัสดุ แรงงาน และการก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงานและงบประมาณที่กำหนด แต่ในกรณีโครงการแนวราบบริษัท จะจ้างเหมาในการก่อสร้าง แรงงานและวัสดุเพียงบางชนิด โดยบริษัทจะทำการจัดซื้อวัสดุหลักที่กำหนดไว้ เพื่อจุดประสงค์ในการควบคุม

ด้านคุณภาพให้เป็นมาตรฐานเดียวกันในทุกโครงการ รวมถึง ช่วยในด้านการควบคุมต้นทุน เนื่องจากการสั่งซื้อวัสดุรวมกัน ในหลายๆ โครงการทำให้บริษัทมีอำนาจในการต่อรองราคากับผู้ผลิตมากขึ้น

### ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

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

### ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

บริษัทและบริษัทย่อย มีทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ซึ่งประกอบด้วยโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้เช่าและให้บริการ ที่ดินรอการพัฒนา และสนามกอล์ฟ ณ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อและที่ตั้งโครงการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่-งาน-วา)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67 (ล้านบาท)	ภาวะผูกพัน (จดจำนอง)
<b>โครงการในกรุงเทพฯ</b>						
1	บ้านจัดสรร โครงการเอสตัน ลาดกระบัง-สุวรรณภูมิ	บริษัทเป็นเจ้าของ	16-1-82.70	N/A	346.50	สถาบันการเงิน
2	บ้านจัดสรร โครงการแกรนด์ เวลาน่า คราวนั กาญจนนา-สาย 1	บริษัทเป็นเจ้าของ	27-3-49.6	N/A	453.51	สถาบันการเงิน
3	อาคารชุดโครงการคันทารา ภูม สุขุมวิท 39	บริษัทเป็นเจ้าของ	2-2-0	N/A	216.10	ไม่มีภาระผูกพัน
4	อาคารชุดโครงการคันทารา มาชเจน รัชดา-ห้วยขวาง	บริษัทเป็นเจ้าของ	2-1-86.70	N/A	367.65	สถาบันการเงิน
5	อาคารชุดโครงการคันทารา มาชเคน โพธิ์นิมิตร	บริษัทเป็นเจ้าของ	2-2-80	N/A	1,108.07	สถาบันการเงิน
6	อาคารชุดโครงการคันทารา มาชเซน พร้อมพงษ์	บริษัทเป็นเจ้าของ	2-0-0	N/A	409.28	สถาบันการเงิน
7	อาคารทาวน์เฮาส์ให้เช่า (พัฒนากร 20)	บริษัทเป็นเจ้าของ	0-0-18	2.70	1.89	ไม่มีภาระผูกพัน
8	ที่ดินเปล่าถนนกรุงเทพฯ - นนทบุรี (อำเภอเมืองนนทบุรี)	บริษัทเป็นเจ้าของ	7-3-50	819.00	645.45	สถาบันการเงิน
9	ที่ดินเปล่าเซ็นอากาศ (สาทร)	บริษัทเป็นเจ้าของ	3-2-14	551.46	551.46	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
<b>โครงการในจังหวัดระยอง</b>						
10	บ้านจัดสรร โครงการบรีช ชาลด์ บูรพาพัฒนา - สุขุมวิท	บริษัทเป็นเจ้าของ	27-0-66.30	N/A	227.22	สถาบันการเงิน
11	บ้านจัดสรร โครงการเซว้า พรีเม่า บูรพาพัฒนา-สุขุมวิท	บริษัทเป็นเจ้าของ	27-0-17.8	N/A	194.56	สถาบันการเงิน
12	บ้านจัดสรร โครงการแกรนด์ เวลาน่า	บริษัทเป็นเจ้าของ	28-3-36.1	N/A	54.16	ไม่มีภาระผูกพัน
13	บ้านจัดสรร โครงการเวลาน่า อิมด้า อุตะเกา-บ้านฉาง	บริษัทเป็นเจ้าของ	27-1-55.80	N/A	10.08	ไม่มีภาระผูกพัน
14	บ้านจัดสรร โครงการเวลาน่า ไฮด์ อุตะเกา-บ้านฉาง	บริษัทเป็นเจ้าของ	38-0-37	N/A	199.30	สถาบันการเงิน
15	บ้านจัดสรร โครงการแกรนด์ เวลาน่า คราวนั อุตะเกา-บ้านฉาง	บริษัทเป็นเจ้าของ	37-1-85	N/A	147.16	สถาบันการเงิน
16	โครงการซีสตาร์	บริษัทเป็นเจ้าของ	28-2-56.70	468.69	295.88	สถาบันการเงิน (บางส่วน)
17	โครงการเดอะสเฟียร์สปอร์ตคลับ	บริษัทเป็นเจ้าของ	30-2-29.30	181.01	116.46	ไม่มีภาระผูกพัน
18	โครงการฟอเรสต์ไดมอนด์	บริษัทเป็นเจ้าของ	5-1-51	63.70	52.87	ไม่มีภาระผูกพัน
19	ที่ดินศูนย์การค้าให้เช่า (บ้านฉาง)	บริษัทเป็นเจ้าของ	8-0-11	115.87	3.57	ไม่มีภาระผูกพัน
20	ที่ดินให้เช่ามาบข่า (อำเภอเมืองระยอง, นิคมพัฒนา)	บริษัทเป็นเจ้าของ	602-2-78.20	602.70	494.96	ไม่มีภาระผูกพัน
21	ที่ดินให้เช่าเนินกระปอก (บ้านฉาง)	บริษัทเป็นเจ้าของ	48-3-25.90	390.52	81.57	สถาบันการเงิน

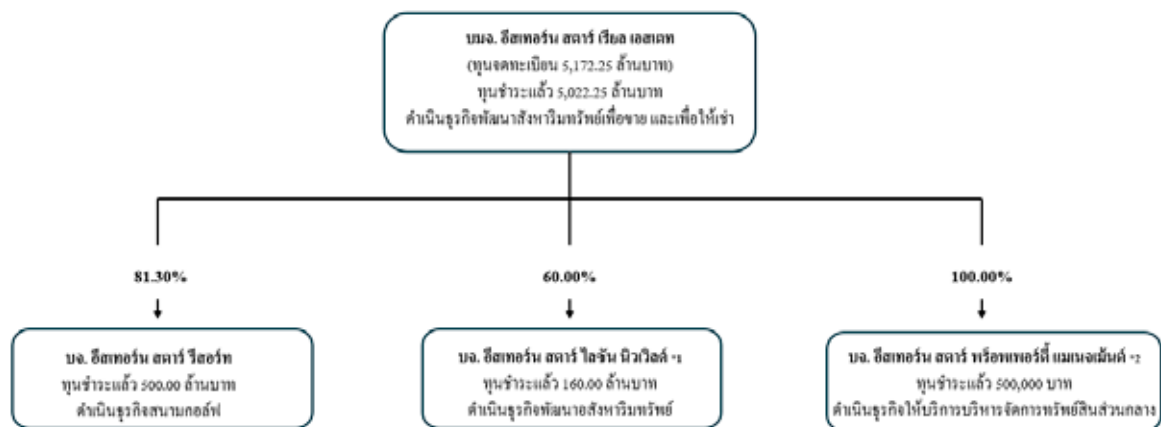
22	ที่ดินเปล่าโครงการคันทรี่โฮม	บริษัทเป็นเจ้าของ	178-0-32.9	704.46	316.35	สถาบันการเงิน (บางส่วน)
23	ที่ดินเปล่าจากทอง (บ้านฉาง)	บริษัทเป็นเจ้าของ	88-3-72	222.33	172.11	สถาบันการเงิน
24	ที่ดินเปล่าโครงการสตาร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์	บริษัทเป็นเจ้าของ	7-1-41	116.18	71.56	ไม่มีภาระผูกพัน
25	ที่ดินเปล่ามารีน่า (บ้านฉาง)	บริษัทเป็นเจ้าของ	9-3-33.70	118.01	7.32	สถาบันการเงิน
26	ที่ดินเปล่าถนนสุขุมวิท (บ้านฉาง)	บริษัทอีสเทอร์น สตาร์ ไลเซน จำกัด เป็นเจ้าของ	105-2-30.70	370.00	158.47	ไม่มีภาระผูกพัน
27	สนามกอล์ฟอีสเทอร์น สตาร์ คันทรี่คลับ แอนด์ รีสอร์ท อาคารสโมสร และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	บริษัทอีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด เป็นเจ้าของ	410-3-5	766.07	256.19	ไม่มีภาระผูกพัน

### 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัทอีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและธุรกิจสนามกอล์ฟ โดยแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม ดังนี้

1. บริษัทอีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และเพื่อให้เช่าในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล และพื้นที่จังหวัดระยอง
2. บริษัทอีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด ดำเนินธุรกิจสนามกอล์ฟในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง
3. บริษัทอีสเทอร์น สตาร์ ไลเซน นิวเวิลด์ จำกัด และ บริษัทอีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นต์ จำกัด ยังไม่ได้ดำเนินธุรกิจเชิงพาณิชย์

แผนภาพโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567



หมายเหตุ

\*1 บริษัทอีสเทอร์น สตาร์ ไลเซน นิวเวิลด์ จำกัด ยังไม่ได้ดำเนินธุรกิจเชิงพาณิชย์

\*2 บริษัทอีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นต์ จำกัด ยังไม่ได้ดำเนินการธุรกิจเชิงพาณิชย์

### ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัทและบริษัทย่อยโดยสภาพการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทไม่ต้องพึ่งพาและ/หรือแข่งขันกับธุรกิจอื่น ในกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่อย่างมีนัยสำคัญ



#### 1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

##### หุ้นสามัญ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 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 15 มีนาคม 2567) ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1.	บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด*	2,192,260,984	43.65
2.	บริษัท บีบีทีวี เอ็คควิตี้ จำกัด*	554,009,100	11.03
3.	บริษัท ชันไรส์ อีควิตี้ จำกัด*	279,212,609	5.56
4.	นาย กฤตย์ รัตนรักษ์*	131,058,500	2.61
5.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	51,810,753	1.03
6.	บริษัท ไชเบอร์ เวเนเจอร์ จำกัด	42,923,612	0.85
7.	นาย สุชาติ หวังสว่างกุล	35,116,800	0.70
8.	นาย ทนนท์ กิตติเมธิ	33,537,200	0.67
9.	นาย พสวัสดิ์ ผาณิชชัย	33,400,800	0.67
10.	บริษัท สตาร์บลิ๊อค กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	32,000,000	0.64
	<b>รวม</b>	<b><u>3,385,330,358</u></b>	<b><u>67.41</u></b>

หมายเหตุ :

\* กลุ่มชันไรส์ ประกอบด้วย

บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	ถือหุ้นจำนวน	2,192,260,984	หุ้น	คิดเป็นร้อยละ	43.65
บริษัท บีบีทีวี เอ็คควิตี้ จำกัด	ถือหุ้นจำนวน	554,009,100	หุ้น	คิดเป็นร้อยละ	11.03
บริษัท ชันไรส์ อีควิตี้ จำกัด	ถือหุ้นจำนวน	279,212,609	หุ้น	คิดเป็นร้อยละ	5.56
นาย กฤตย์ รัตนรักษ์	ถือหุ้นจำนวน	131,058,500	หุ้น	คิดเป็นร้อยละ	2.61

#### 1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

ในปี 2567 บริษัทไม่มีการออกหลักทรัพย์อื่น

#### 1.6 นโยบายจ่ายเงินปันผล

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

นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายในการจ่ายเงินปันผลไม่ต่ำกว่า ร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการหลังจากหักทุนสำรองตามกฎหมาย โดยในการจ่ายเงินปันผลให้นำปัจจัยต่างๆ มาประกอบการพิจารณา เช่น ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท

### ข้อมูลการจ่ายเงินปันผลย้อนหลัง 3 ปี

รอบผลประกอบการ	วันกำหนดรายชื่อผู้สมสิทธิ์ได้รับปันผล	วันจ่ายเงินปันผล	ประเภทเงินปันผล	เงินปันผลต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	อัตราการจ่ายเงินปันผลต่อกำไร (%)	เงินปันผลจาก
1 ม.ค. 2564 – 31 ธ.ค. 2564	-	-	-	-	-	-
1 ม.ค. 2565 – 31 ธ.ค. 2565	-	-	-	-	-	-
1 ม.ค. 2566 – 31 ธ.ค. 2566	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุ งดจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานปี 2564-2566 เนื่องจากบริษัทมีความจำเป็นต้องรักษากระแสเงินสดไว้เพื่อการลงทุนโครงการใหม่ในอนาคต

## 2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

### 2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

บริษัทให้ความสำคัญในการกำกับดูแลองค์กรที่ดีด้วยระบบการบริหารความเสี่ยงเชิงบูรณาการที่เชื่อมโยงกลยุทธ์ เป้าหมายและวัตถุประสงค์ของบริษัท เพื่อลดโอกาสและผลกระทบจากความเสี่ยงที่จะส่งผลให้การดำเนินการไม่เป็นไปตามวิสัยทัศน์ นโยบาย วัตถุประสงค์ของบริษัท ให้อยู่ในเกณฑ์ที่ยอมรับได้ รวมทั้ง เพื่อให้มีแผนการจัดการ ความเสี่ยงหรือรับมือกับความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในอนาคต และเป็นแนวทางในการติดตาม ตรวจสอบ ประเมินผลการดำเนินงานของหน่วยงานภายในของบริษัทได้ การบริหารจัดการความเสี่ยงจึงเป็นเครื่องมือที่สำคัญที่ช่วยให้ผู้บริหาร มีความมั่นใจว่า ความเสี่ยงได้รับการจัดการอย่างเหมาะสมและทันเวลา รวมทั้ง ช่วยในการบริหารงาน และการตัดสินใจ ด้านต่างๆ เช่น การวางแผน การกำหนดกลยุทธ์ การติดตาม การควบคุม และวัดผลการปฏิบัติงาน ซึ่งส่งผลให้การดำเนินงาน เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด และสามารถปกป้องผลประโยชน์รวมทั้งเพิ่มมูลค่าให้แก่บริษัท

#### 2.1.1 นโยบายและขั้นตอนการบริหารความเสี่ยง

บริษัทได้นำกรอบการบริหารความเสี่ยงตามแนวคิดของ COSO ERM 2017 มาใช้ในการบริหารจัดการ ความเสี่ยง ซึ่งให้ความสำคัญกับความสัมพันธ์ระหว่าง กลยุทธ์ในบริบทของพันธกิจ วิสัยทัศน์และค่านิยมหลักผ่านการ เชื่อมโยงกลยุทธ์และวัตถุประสงค์ทางธุรกิจเข้ากับความเสี่ยง รวมทั้ง ช่วยให้บริษัทสามารถวางแผนการบริหารความเสี่ยง ทั่วทั้งองค์กรเพื่อมุ่งสู่การสร้างคุณค่าให้แก่องค์กรได้ดียิ่งขึ้น

บริษัทมีกระบวนการบริหารความเสี่ยง เพื่อใช้ในการระบุ วิเคราะห์ ประเมิน และจัดระดับความเสี่ยง ที่มีผลกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ของกระบวนการทำงานของบริษัท รวมทั้ง การกำหนดแนวทางการควบคุม เพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงที่อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ซึ่งกระบวนการดังกล่าวนี้จะมีการสื่อสารให้คนในบริษัทมีความรู้ ความเข้าใจในเรื่องบริหารความเสี่ยงในทิศทางเดียวกัน โดยบริษัทกำหนดให้มีการประเมินความเสี่ยงในด้านต่างๆ ดังนี้ (1) ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) (2) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน (Operational Risk) (3) ความเสี่ยง ด้านการเงิน (Financial Risk) และ (4) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ ข้อบังคับ (Compliance Risk) และ (5) ความเสี่ยง ด้านการทุจริตคอร์รัปชัน (Corruption Risk) และ (6) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk) ซึ่งการประเมินโอกาสและ ผลกระทบของความเสี่ยงเป็นการนำปัจจัยเสี่ยงแต่ละปัจจัยที่ระบุไว้มาประเมิน โอกาส (Likelihood) ที่จะเกิดเหตุการณ์ความ เสี่ยงต่างๆ และประเมินระดับความรุนแรงหรือมูลค่าความเสียหาย (Impact) จากความเสี่ยง เพื่อให้เห็นถึงระดับของความ เสี่ยงที่แตกต่างกัน ทำให้สามารถกำหนดการควบคุมความเสี่ยงได้อย่างเหมาะสมซึ่งจะช่วยให้หน่วยงานสามารถวางแผน และจัดสรรทรัพยากรได้อย่างถูกต้องภายใต้งบประมาณ กำลังคน หรือเวลาที่มีจำกัดโดยอาศัยเกณฑ์มาตรฐานที่กำหนดไว้ นอกจากนี้ ได้มีการกำหนดให้บทวนแผนการบริหารความเสี่ยง โดยผ่านการพิจารณาจากที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท เป็นประจำทุกปี

#### 2.1.2 หน้าที่ความรับผิดชอบโครงสร้างการบริหารความเสี่ยง

โครงสร้างการบริหารความเสี่ยง ประกอบไปด้วยการกำกับดูแล การตัดสินใจ การดำเนินการ การจัดทำแผน การติดตามประเมินผล 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) พิจารณาขั้นตอนการประเมิน การจัดระดับความเสี่ยง การจัดการความเสี่ยง
  - 6) พิจารณานุมัติแผนการบริหารความเสี่ยง
  - 7) ติดตามผลการบริหารความเสี่ยงทั้งระดับกิจกรรม และระดับองค์กร
- (5) ฝ่ายตรวจสอบภายใน

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

##### ความเสี่ยงจากสถานะเศรษฐกิจและการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2567 ภาคอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย เผชิญกับสถานะเศรษฐกิจไทยที่ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ความเปราะบางของภาคครัวเรือนที่เผชิญปัญหาหารายได้ฟื้นตัวช้าขณะที่ค่าครองชีพปรับสูงขึ้นมากกว่ารายได้ ปัญหาภูมิรัฐศาสตร์โลกที่ยืดเยื้อและมาตรการกีดกันทางการค้าที่เพิ่มขึ้น ส่วนมาตรการสนับสนุนการซื้ออสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันก็ไม่เพียงพอที่จะกระตุ้นการเติบโตของตลาด ปัจจัยเหล่านี้ส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ของลูกค้า

##### มาตรการจัดการความเสี่ยงที่สำคัญ

บริษัทได้มีการเปิดเผยโครงการอย่างต่อเนื่อง ควบคู่กับการสร้างแบรนด์ให้เป็นที่ยอมรับมากขึ้น โดยในการพัฒนาโครงการบริษัทให้ความสำคัญในการคัดสรรทำเลที่ดิน โดยเน้นทำเลที่มีศักยภาพ ดิฉันใหญ่ และเข้าถึงระบบขนส่งสาธารณะได้สะดวก พร้อมทั้งศึกษาความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายให้ชัดเจนก่อนการพัฒนาผลิตภัณฑ์ โดยปรับปรุงสินค้าและบริการในรูปแบบใหม่ๆ ที่สอดคล้องกับพฤติกรรมที่เปลี่ยนไปของลูกค้า รวมถึงเลือกเวลาที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการ เพื่อลดความเสี่ยงในการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่ และบริษัทได้มีการกำหนดเกณฑ์ในการพิจารณาก่อนการเริ่มดำเนินโครงการในแต่ละขั้นตอนเพื่อให้มั่นใจได้ว่าเมื่อเริ่มพัฒนาโครงการแล้ว การขายและการโอนกรรมสิทธิ์จะเป็นไปตามเป้าหมายและตามที่ได้สัญญาไว้ นอกจากนี้ บริษัทยังคงศึกษาหารูปแบบการลงทุนในธุรกิจใหม่ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกัน รวมทั้ง ธุรกิจที่สร้างรายได้ประจำ เพื่อเสริมรายได้ให้บริษัทอีกทางหนึ่งและความเสี่ยงทางการเงิน

สำหรับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่กรุงเทพมหานครซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพ บริษัทมีนโยบายขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องต่อไป โดยโครงการในเขตกรุงเทพมหานคร บริษัทมีนโยบายขยายธุรกิจอย่างระมัดระวัง เลือกพัฒนาโครงการในพื้นที่ใจกลางเมืองที่ใกล้กับระบบขนส่งมวลชน เน้นเป้าหมายไปที่กลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อและอยู่อาศัยจริงเป็นหลัก นอกจากนี้โครงการแนวสูงที่กำลังพัฒนาอยู่ในปัจจุบัน บริษัทมีการปรับพอร์ตการลงทุนให้มีสัดส่วนการพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวราบ ประเภท ทาวน์โฮม บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว เพิ่มมากขึ้นซึ่งจะช่วยเพิ่มความคล่องตัวในการพัฒนาโครงการ เพิ่มรอบการรับรู้รายได้ให้แก่บริษัทเร็วขึ้น แล้วยังเป็นการสร้างเสถียรภาพและกระจายความเสี่ยงของรายได้อีกด้วย

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

### ความเสี่ยงจากการสรรหาและจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ

เนื่องจากสภาวะการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้นเรื่อยๆ มีการแข่งขันในการซื้อที่ดินของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก ส่งผลให้ราคาที่ดินขยับตัวสูงขึ้น ที่ดินที่มีศักยภาพบริเวณใจกลางเมือง และตามแนวขนส่งสาธารณะมีจำนวนลดลง ปัจจัยเหล่านี้ก่อให้เกิดความเสี่ยงที่บริษัทไม่สามารถจัดซื้อที่ดินในทำเลที่ต้องการและให้ผลตอบแทนการลงทุนตามแผนธุรกิจ

#### มาตรการจัดการความเสี่ยงที่สำคัญ

บริษัทได้จัดทำแผนการสรรหาและจัดซื้อที่ดินระยะยาวในแผนธุรกิจของบริษัท จัดตั้งคณะทำงานเพื่อสำรวจวิจัยและติดตามความเคลื่อนไหวของราคาที่ดินในทำเลต่างๆอย่างต่อเนื่อง โดยมีการสำรวจสภาพที่ดินจริง และพื้นที่โดยรอบ เพื่อให้เห็นถึงข้อจำกัดในการออกแบบและวางแผนพัฒนาโครงการเบื้องต้นว่าผลลัพธ์เป็นไปตามแผนธุรกิจหรือไม่ รวมถึงมีการตรวจสอบข้อกำหนด และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ เช่น การตรวจสอบแนวเขตและหลักหมุดของที่ดิน การรังวัดที่ดิน การสอบถามความกว้างเขตทาง การตรวจสอบการถือกรรมสิทธิ์ของผู้ขายและผู้ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น หากบริษัทมีข้อสงสัยในประเด็นทางข้อกำหนด หรือ ข้อกำหนด จะมีการสอบถามไปยังหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้หน่วยงานดังกล่าวรับรองข้อมูล เพื่อลดประเด็นความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้

ทั้งนี้ บริษัทยังมีการประเมินสภาพตลาดและภาวะเศรษฐกิจในช่วงต่างๆ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทสามารถจัดซื้อที่ดินที่มีศักยภาพ ในต้นทุนที่เหมาะสม ตรงกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการที่จะพัฒนาและเหมาะสมกับภาวะเศรษฐกิจ

### 2.2.1.2 ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน

#### ความเสี่ยงจากต้นทุนวัสดุก่อสร้างและค่าแรงขั้นต่ำที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น

วัสดุก่อสร้างและค่าแรงถือเป็นต้นทุนที่สำคัญในการพัฒนาโครงการ โดยในไตรมาสที่ 4 ของปี 2567 ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานมีค่าเท่ากับ 139.9 เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน แสดงให้เห็นว่า ราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานยังอยู่ในทิศทางที่ปรับตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้การปรับค่าแรงขั้นต่ำในปี 2568 จะส่งผลโดยตรงต่อการบริหารจัดการต้นทุนค่าก่อสร้างของบริษัท

#### มาตรการจัดการความเสี่ยงที่สำคัญ

ในการว่าจ้างบริษัทจะตกลงว่าจ้าง ผู้รับเหมาก่อสร้างในราคาค่าจ้างที่รวมค่าวัสดุก่อสร้างและแรงงานไว้แล้ว โดยในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างได้กำหนดค่าจ้างเหมารวมไว้คงที่ สำหรับการจัดหาวัสดุและอุปกรณ์บางอย่างที่มีการใช้เป็นจำนวนมากในรูปแบบที่เหมือนกันหรือสามารถนับจำนวนได้แน่นอน บริษัทได้จัดให้มีการวางแผนประมูลเพื่อซื้อสินค้าเป็นล็อตใหญ่ในหลายโครงการร่วมกัน โดยเจรจาต่อรองราคาและทำสัญญากำหนดยี่นราคาวัดวัสดุก่อสร้างหลักล่วงหน้าไว้กับพันธมิตรทางการค้าตลอดระยะเวลาโครงการ ทำให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนโครงการได้ดียิ่งขึ้น

นอกจากนี้ บริษัทยังได้หาผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีศักยภาพเป็นพันธมิตร เข้ามาร่วมงานกับบริษัทตั้งแต่การพัฒนาแบบไปด้วยกันก่อนที่จะรับงานก่อสร้างในราคาที่เหมาะสม เพื่อลดปัญหาทางแก้ไขหรือความไม่เหมาะสมของแบบในระหว่างการก่อสร้างและลดเวลาการก่อสร้างได้ระดับหนึ่ง ทำให้งานก่อสร้างแล้วเสร็จทันส่งมอบให้แก่ลูกค้าตามกำหนด ลดความเสี่ยงจากค่าปรับอันเนื่องจากการส่งมอบบ้านหรือห้องชุดล่าช้า หรือการเสียชื่อเสียงจากการส่งมอบที่ไม่ได้คุณภาพอีกด้วย

### ความเสี่ยงด้านการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ

ในการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ มีโอกาสที่จะไม่สามารถส่งมอบได้ทันตามแผนงาน จากสาเหตุต่างๆ เช่น ปัญหาเรื่องคุณภาพงานก่อสร้าง และการล่าช้าจากการขาดแคลนแรงงาน การขาดแคลนวัสดุ รวมถึง เกิดจากปัญหาการบริหารจัดการภายในโครงการ

#### มาตรการจัดการความเสี่ยงที่สำคัญ

บริษัทได้ให้ความสำคัญตั้งแต่การคัดเลือกผู้รับเหมา ทีมงานวิศวกร ทีมที่ปรึกษาการบริหารโครงการ ที่มีประสบการณ์ โดยเฉพาะงานก่อสร้างอาคารชุด รวมถึงมีการวางแผนการก่อสร้าง พร้อมติดตามความคืบหน้าของงานกับผู้รับเหมาอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ยังมีการตรวจสอบจำนวนแรงงานที่เข้ามาดำเนินการตามแผนงาน รวมถึง ทีมบริหารก่อสร้างที่คอยติดตามแผนวัสดุให้สอดคล้องกับแผนการก่อสร้าง โดยเมื่อพบปัญหาจะมีการกำหนดแนวทางการแก้ไขและติดตามความคืบหน้าในการแก้ไขอย่างเป็นระบบ และถ้าปัญหาดังกล่าวส่งผลกระทบต่อระยะเวลาการก่อสร้าง จะมีการจัดทำแผนเร่งรัดหรือปรับแผนการให้เหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญกับกระบวนการตรวจสอบคุณภาพระหว่างก่อสร้าง และคุณภาพบ้านหรือห้องชุด ที่สร้างเสร็จก่อนส่งมอบ พร้อมนำข้อมูลที่ได้จากการตรวจสอบมาวิเคราะห์และวางแผนเชิงรุกเพื่อลดปัญหาคุณภาพจะส่งผลกระทบต่อความล่าช้าของงานก่อสร้างในอนาคตอีกด้วย

### 2.2.1.3 ความเสี่ยงด้านการเงิน

#### ความเสี่ยงจากมาตรการเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

ถึงแม้ว่าสถานการณ์ภาวะหนี้ครัวเรือนต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (Gross Domestic Products : GDP) ยังอยู่ในระดับที่สูง สถาบันการเงินยังคงเข้มงวดในการพิจารณาปล่อยสินเชื่อ และความสามารถในการกู้ยืมเงินของลูกค้าต่ำลง ท่ามกลางภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวไม่ทั่วถึง ปัจจัยเหล่านี้ส่งผลให้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อในบางกลุ่มลูกค้าเพิ่มสูงขึ้นในปีที่ผ่านมา

บริษัทได้ร่วมมือกับสถาบันการเงินที่เป็นพันธมิตรในการประเมินคุณสมบัติและความสามารถในการผ่อนชำระเงินกู้ของลูกค้าเบื้องต้น พร้อมทั้งร่วมกันวางแผนและให้คำแนะนำแก่ลูกค้า เพื่อลดความเสี่ยงและลดอัตราการปฏิเสธสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ในกรณีที่ลูกค้าต้องการความช่วยเหลือพิเศษ บริษัทได้ร่วมหารือกับสถาบันการเงินถึงแนวทางการให้สินเชื่อ เพื่ออำนวยความสะดวกและผ่อนปรนการจ่ายชำระให้กับลูกค้า รวมทั้ง มาตรการปรับโปรแกรมการผ่อนชำระ หรือพักการชำระสำหรับลูกค้าที่ยังมีความเป็นไปได้ในการโอนกรรมสิทธิ์เพื่อแบ่งเบาภาระและลดค่าใช้จ่ายการผ่อนชำระค่างวดให้กับลูกค้า นอกจากนี้ บริษัทและสถาบันการเงินพันธมิตรยังได้อบรมความรู้พื้นฐานในการพิจารณาสินเชื่อแก่พนักงานขายของบริษัท เพื่อช่วยคัดกรองลูกค้าและเพิ่มประสิทธิภาพในกระบวนการยื่นสินเชื่อเพิ่มให้ดียิ่งขึ้น

#### ความเสี่ยงทางด้านสภาพคล่องและการจัดหาแหล่งเงินทุน

การประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ต้องพึ่งพาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินต่างๆ และเป็นการลงทุนสูงในช่วงต้นที่ใช้ไปเพื่อการก่อสร้าง การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยจึงมีผลกระทบต่อต้นทุนของบริษัท ดังนั้น การบริหารกระแสเงินสดและสภาพคล่องทางการเงินจึงเป็นเรื่องที่บริษัทให้ความสำคัญเป็นอย่างมาก

#### มาตรการจัดการความเสี่ยงที่สำคัญ

บริษัทมีการประมาณการกระแสเงินสดอย่างสม่ำเสมอเพื่อประเมินสถานะเงินสดและสภาพคล่องในหลายกรณี (Sensitivity Analysis) บริษัทได้มีการทบทวนและปรับกลยุทธ์ในการรักษาสภาพคล่องและการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อพัฒนาโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง ได้แก่ การปรับนโยบายและประเมินสภาพคล่องของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งมีการ

เตรียมวงเงินสินเชื่อระยะสั้น เพื่อรองรับสถานการณ์ฉุกเฉินที่อาจเกิดขึ้น การสร้างกระแสเงินสดจากการบริหารจัดการสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ การปรับแผนก่อสร้างตามแผนการขายเพื่อไม่ให้มีสินค้าคงเหลือในมือมากเกินไป สำหรับแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการ บริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการที่มีความเสี่ยงในระดับที่ยอมรับได้ และมีความเป็นไปได้ของโครงการอยู่ในระดับสูง เพื่อให้แต่ละโครงการได้รับการพิจารณาอนุมัติวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินและเป็นไปตามแผนงานที่วางไว้รวมทั้ง รักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนให้ไม่เกินเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ที่มีกับสถาบันการเงินเพื่อลดความเสี่ยงทางการเงิน

#### 2.2.1.4 ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายและมาตรการของรัฐที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงในเชิงนโยบายและมาตรการของหน่วยงานภาครัฐ มีผลต่อการดำเนินการของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในแง่ที่ช่วยสนับสนุนภาคอสังหาริมทรัพย์ เช่น มาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย และค่าจดจำนอง ในขณะที่เดียวกันก็มีนโยบายที่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของบริษัท เช่นเดียวกัน เช่น นโยบายจากธนาคารแห่งประเทศไทย ในเรื่องการควบคุมการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยการกำหนดสัดส่วนการปล่อยสินเชื่อต่อมูลค่าของสินทรัพย์ (Loan to Value: LTV)

โดยเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2565 พ.ร.บ.คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 มีผลบังคับใช้อย่างเป็นทางการเพื่อกำกับดูแลการใช้ข้อมูลส่วนบุคคลของทั้งพนักงาน คู่ค้า ลูกค้าและผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งบริษัทต้องปฏิบัติตามให้ถูกต้อง

บริษัทได้มีการว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาเพื่อทบทวนกิจกรรมและกระบวนการทำงานต่างๆที่มีความเกี่ยวข้องกับข้อมูลส่วนบุคคลเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีการเตรียมความพร้อมการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลอย่างเหมาะสม โดยได้มีการแต่งตั้งคณะทำงานคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลอย่างเป็นทางการ และกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะทำงานมีการประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการจัดการข้อมูลส่วนบุคคล มีการจัดทำนโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล และแนวทางการจัดการข้อมูลส่วนบุคคล มีการจัดทำทะเบียนคู่มือเอกสารข้อมูลส่วนบุคคล มีกระบวนการควบคุมการใช้ข้อมูลส่วนบุคคล สำหรับกิจกรรมการดำเนินงานของแต่ละส่วนงานของบริษัท มีการกำหนดช่องทางสำหรับการแจ้งใช้สิทธิกับเจ้าของข้อมูลได้รับทราบเกี่ยวกับสิทธิในการจัดการข้อมูลส่วนบุคคล และรายละเอียดข้อมูลส่วนบุคคลที่จัดเก็บ มีการตรวจสอบไซเบอร์ โดยตรวจสอบเป็นประจำทุกปี มีการกำหนดนโยบายการจัดเก็บคุกกี้บนเว็บไซต์ของบริษัทที่ครอบคลุมการปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล รวมทั้ง มีการอบรมสร้างความรู้ และความตระหนักที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลส่วนบุคคลให้กับบุคลากรภายในบริษัท

#### 2.2.1.5 ความเสี่ยงทางการทุจริตคอร์รัปชัน

ปัจจัยเสี่ยงด้านทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส ยึดหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีเพื่อให้มีการดำเนินกิจการอย่างมีประสิทธิภาพ เป็นธรรม มีความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสีย และป้องกันการทุจริตคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้นในองค์กรทุกๆ กรณี

มาตรการจัดการความเสี่ยงที่สำคัญ

บริษัทได้กำหนดหลักการดำเนินกิจการที่ไม่สนับสนุนกิจการของกลุ่มหรือบุคคลที่กระทำการโดยมิชอบในการแสวงหาผลประโยชน์ เพื่อให้บริษัทได้รับความไว้วางใจในการดำเนินกิจการอันปราศจากการทุจริต และได้ดำเนินการดังนี้



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

2. กำหนดให้มีกระบวนการรับเรื่องร้องเรียนของคณะกรรมการก่นกรองเรื่องร้องเรียนเรื่องการทุจริตคอร์รัปชันจากทั้งพนักงานและผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทแนวทางปฏิบัติ/แนวทางสอบสวนข้อเท็จจริงกรณีมีข้อร้องเรียนเกิดขึ้น รวมทั้ง กำหนดมาตรการคุ้มครองสิทธิให้กับบุคคลที่แจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียน และรายงานผลร้องเรียนเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชันเป็นประจำทุกไตรมาสต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

3. กำหนดให้ทุกหน่วยงานมีการประเมินความเสี่ยงเกี่ยวกับทุจริตคอร์รัปชัน และกำหนดมาตรการควบคุมและการป้องกัน

บริษัทได้ดำเนินการยื่นคำขอคำรับรองการเป็นสมาชิกของแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และได้รับการรับรองเป็นสมาชิกร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในวันที่ 3 มิถุนายน 2564 ซึ่งแสดงให้เห็นว่าบริษัทมีความตั้งใจในการกำกับดูแลกิจการด้วยความโปร่งใส และพร้อมส่งเสริมการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

2.2.1.6 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่

**ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ**

การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศในปัจจุบันเป็นความเสี่ยงสำคัญที่ทั่วโลกให้ความสำคัญ ผลกระทบจากเรื่องดังกล่าว เช่น ภัยแล้ง อุทกภัย วิกฤติฝุ่น PM 2.5 นอกจากนี้พฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป โดยให้ความสำคัญกับการประหยัดพลังงาน การรักษาสິงแวดล้อม การสร้างเสริมสุขอนามัยที่ดี การออกแบบที่อยู่อาศัยสำหรับบุคคลทุกเพศทุกวัยและทุกสภาพร่างกาย (Universal Design) สิ่งเหล่านี้ล้วนกลายเป็นสิ่งจำเป็นและเป็นมาตรฐานใหม่ (New Standard) ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เพื่อตอบโต้ภัยกับความต้องการของผู้บริโภค ส่งผลให้ต้นทุนการดำเนินงานของบริษัทสูงขึ้น

**มาตรการจัดการความเสี่ยงที่สำคัญ**

บริษัทได้กำหนดแนวทางการดำเนินธุรกิจและแผนกลยุทธ์ที่ให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental) สังคม (Social) และธรรมาภิบาล (Governance) หรือ ESG ซึ่งมีผลต่อความสามารถในการสร้างผลกำไร การแข่งขัน ภาพลักษณ์ ชื่อเสียง และเป็นพื้นฐานสำคัญในการขับเคลื่อนองค์กรไปสู่ความสำเร็จตามเป้าหมายอย่างยั่งยืน เพื่อเตรียมความพร้อมในการป้องกันและปรับตัวรับความเสี่ยงต่างๆ รวมถึงแสวงหาโอกาสในการดำเนินธุรกิจจากความเสี่ยงเหล่านั้นอย่างมีประสิทธิภาพ และสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้มีส่วนได้เสียที่สำคัญ

สำหรับการก่อสร้างในทุกโครงการ บริษัทจะคำนึงถึงผลกระทบของโครงการต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในชุมชน โดยให้ความสำคัญกับการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก การลดปริมาณวัสดุเหลือใช้จากการก่อสร้าง การไม่เลือกใช้วัสดุที่มีผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม หรือมีความเสี่ยงต่อความปลอดภัย หรือเลือกวัสดุที่ไม่ได้มาตรฐานในการก่อสร้าง โดยเฉพาะการก่อสร้างอาคารชุดจะมีการจัดประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะจากประชาชนในชุมชนผู้มีส่วนได้เสีย รวมไปถึงองค์กรภาครัฐและเอกชนที่เกี่ยวข้องในการทำโครงการ เพื่อที่บริษัทจะได้รับรู้ถึงประเด็นที่ชุมชนโดยรอบอาจห่วงกังวล และบริษัทสามารถแก้ไขประเด็นต่างๆ เหล่านั้นได้อย่างครอบคลุม ทั้งนี้ บริษัท จะเริ่มขายห้องชุดหลังจากที่รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ (EIA) ได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

แล้ว หรือ ผ่านการพิจารณาในเบื้องต้น โดยไม่มีประเด็นให้ต้องแก้ไขรูปแบบอาคารและห้องชุดอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่าเมื่อทำการขาย บริษัทจะสามารถดำเนินการได้ตามข้อตกลงสัญญาที่ระบุให้กับลูกค้าได้ เพื่อลดความเสี่ยงในการจ่ายค่าชดเชย หรือค่าเสียหายให้กับลูกค้า รวมทั้งมีการพัฒนาสภาพแวดล้อมชุมชน โดยรอบไปด้วย

### ความเสี่ยงจากภัยคุกคามทางไซเบอร์

ปัจจุบันอาชญากรรมทางไซเบอร์มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยมีรูปแบบการโจมตีและภัยคุกคามที่หลากหลาย ซึ่งมีการนำวิธีการและเทคโนโลยีใหม่ๆ มาใช้โจมตีหรือขโมยข้อมูลสำคัญผ่านช่องทางต่างๆ เพิ่มมากขึ้น ในขณะที่เดียวกันรูปแบบการดำเนินธุรกิจและสถานะการแข่งขันก็ผลักดันให้บริษัทนำเทคโนโลยีดิจิทัลมาใช้ในกระบวนการทำงานเพื่อช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้ดียิ่งขึ้น ดังนั้นจึงส่งผลให้บริษัทมีความเสี่ยงด้านความปลอดภัยของระบบสารสนเทศซึ่งทำให้การดำเนินงานหยุดชะงัก และการรั่วไหลของข้อมูลทางธุรกิจที่สำคัญ

#### มาตรการจัดการความเสี่ยงที่สำคัญ

บริษัทได้จัดทำนโยบายเทคโนโลยีสารสนเทศ ซึ่งกำหนดแนวทางในการป้องกันภัยคุกคามทางไซเบอร์ และการรักษาความปลอดภัยระบบงานต่างๆ โดยกำหนดให้มีการติดตั้งระบบ Firewall บนระบบเครือข่ายของบริษัท ทำการสำรองข้อมูลอย่างเป็นประจำ รวมถึงนำเทคโนโลยี Cloud Computing ของผู้ให้บริการที่มีมาตรฐานสากลมาบริหารจัดการฐานข้อมูลของระบบงานหลัก โดยกำหนดให้มีการตรวจสอบและทดสอบการเจาะระบบ (Penetration Test) จากผู้เชี่ยวชาญทุกปี ติดตั้งระบบรักษาความปลอดภัยที่ช่วยตรวจจับและป้องกันภัยคุกคามที่มุ่งโจมตีอุปกรณ์ปลายทางในเครือข่าย (Endpoint Detection and Response) และอัปเดตซอฟต์แวร์ต่างๆ เป็นเวอร์ชันล่าสุดอย่างสม่ำเสมอเพื่อดูแลความปลอดภัยของอุปกรณ์และข้อมูล นอกจากนี้ บริษัทยังได้จัดทำแผนการบริหารความต่อเนื่องของธุรกิจเพื่อรับมือกรณีเกิดภัยคุกคามทางไซเบอร์ได้อย่างทันท่วงที

## 2.2.2 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

### ความเสี่ยงที่เกิดจากโครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 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

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

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

#### 3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่อุปทานของธุรกิจ

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาอย่างยั่งยืนไม่เพียงแต่การดำเนินธุรกิจภายในองค์กร แต่รวมถึงการพัฒนาตลอดห่วงโซ่อุปทานธุรกิจ ด้วยเหตุนี้กลุ่มบริษัทจึงได้ผนวกรวมการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานธุรกิจเข้ามาในการขับเคลื่อนธุรกิจอย่างยั่งยืน ซึ่งครอบคลุมตั้งแต่การทำความเข้าใจความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียตลอดห่วงโซ่อุปทานโดยการประเมินและวิเคราะห์ประเด็นที่มีความเสี่ยงสูง การจัดทำแนวทางตอบสนอง และการบูรณาการเข้ากับการดำเนินธุรกิจเพื่อที่จะลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจที่อาจทำให้เกิดผลกระทบทั้งด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล ต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่อุปทานธุรกิจของกลุ่มบริษัท

3.2.1 ห่วงโซ่คุณค่าธุรกิจ



3.2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าธุรกิจ

ตารางขอบเขตความสัมพันธ์ของผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าธุรกิจ

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

ตารางวิเคราะห์ประเด็นสำคัญและแนวทางการตอบสนองต่อผู้มีส่วนได้เสีย

ผู้มีส่วนได้เสีย	ประเด็นสำคัญหรือความคาดหวัง	แนวทางการดำเนินงานเพื่อตอบสนอง	ช่องทางการตอบสนอง
ภาครัฐหรือหน่วยงานกำกับดูแล	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; การปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับพื้นฐาน</li> <li>&gt; การให้ความร่วมมือต่อภาครัฐหรือหน่วยงานกำกับตามที่ร้องขอ</li> <li>&gt; การดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามกฎกระทรวงที่ว่าการบังคับใช้เกณฑ์มาตรฐานด้านพลังงานสำหรับอาคาร (Building Energy Code; BEC)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; ปฏิบัติตามและสนับสนุนนโยบายจากหน่วยงานกำกับดูแลและภาครัฐ</li> <li>&gt; ปฏิบัติตามเกณฑ์มาตรฐานด้านพลังงานสำหรับอาคาร</li> <li>&gt; ติดตามนโยบายจากภาครัฐอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สามารถกำหนดกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจได้อย่างทันที่</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; การรายงานผลให้แก่หน่วยงานราชการ</li> <li>&gt; การเข้าร่วมเครือข่ายที่เกี่ยวข้องกับภาครัฐ</li> </ul>

ผู้มีส่วนได้เสีย	ประเด็นสำคัญหรือความคาดหวัง	แนวทางการดำเนินงานเพื่อตอบสนอง	ช่องทางการตอบสนอง
ลูกค้าและผู้รับเหมา	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; การเติบโตและความมั่นคงทางธุรกิจ</li> <li>&gt; การจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นธรรมและการชำระเงินที่ตรงเวลา</li> <li>&gt; สภาพแวดล้อมที่ปลอดภัยและเหมาะสมกับการทำงาน</li> <li>&gt; ส่งเสริมแนวทางการจัดซื้อจัดจ้างสีเขียวหรือที่เกี่ยวข้องกับ ESG</li> <li>&gt; การแบ่งปันความรู้และเสริมสร้างทักษะแรงงาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; เปิดช่องทางการรับฟังข้อเสนอแนะหรือความคิดเห็น</li> <li>&gt; เปิดเผยข้อมูลการจัดซื้อจัดจ้างที่สำคัญ</li> <li>&gt; ห้ามผู้บริหารและพนักงานรับผลประโยชน์ใดๆ เป็นส่วนตัวจากลูกค้าไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม</li> <li>&gt; กำหนดแนวปฏิบัติด้านความปลอดภัยและชีวอนามัย รวมทั้งเน้นย้ำให้มีการปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด</li> <li>&gt; กำหนดแนวปฏิบัติการจัดซื้อจัดจ้างร่วมกับลูกค้าหรือผู้รับเหมาตามแนวทางการจัดซื้อจัดจ้าง สีเขียวหรือที่เกี่ยวข้องกับ ESG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; การประชุมเป็นรายกรณี</li> <li>&gt; จัดประชุมร่วมกับลูกค้า เพื่อสื่อสารนโยบายของบริษัท และตอบข้อซักถามของลูกค้า</li> <li>ในประเด็นต่างๆ</li> <li>&gt; คู่มือจรรยาบรรณลูกค้า</li> </ul>
ลูกค้าธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; จัดทำโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีมาตรฐานความปลอดภัยและคุณภาพ ตรงกับความต้องการของลูกค้า</li> <li>&gt; ติดต่อสื่อสารกับลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพและรวดเร็ว</li> <li>&gt; รักษาข้อมูลและความลับของลูกค้า</li> <li>&gt; ได้รับบริการหลังการขายที่รวดเร็ว</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; มีการทบทวนผลการปฏิบัติงานเพื่อปรับปรุงและพัฒนาคุณภาพของโครงการเป็นวาระประจำในการประชุม</li> <li>&gt; เปิดช่องทางการรับฟังข้อเสนอแนะหรือความคิดเห็น ศูนย์ลูกค้าสัมพันธ์และสื่อออนไลน์ทางเลือก</li> <li>&gt; สร้างความมั่นใจในกระบวนการเก็บรักษาข้อมูลลูกค้า</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; รายงานประจำปี</li> <li>&gt; ศูนย์ลูกค้าสัมพันธ์: 091 949 0000</li> <li>&gt; เว็บไซต์: <a href="http://www.estarpcl.com">www.estarpcl.com</a></li> <li>&gt; สื่อออนไลน์ทางเลือก: EASTERN STAR (Facebook Twitter Youtube และ Line)</li> </ul>
ลูกค้าธุรกิจ สนามกอล์ฟ	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; จัดสรรสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับกิจกรรมสันทนาการให้ตรงตามต้องการของลูกค้า</li> <li>&gt; สุขอนามัย ความปลอดภัย และความเหมาะสมทางโภชนาการของอาหารและเครื่องดื่ม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; ปรับปรุงและพัฒนามาตรฐานการบริการอย่างสม่ำเสมอ</li> <li>&gt; ดูแลรักษาสิ่งอำนวยความสะดวกให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์และปลอดภัย</li> <li>&gt; ปฏิบัติตามมาตรฐานสุขอนามัย ความปลอดภัย และโภชนาการในอาหาร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; การสื่อสารผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ภายในองค์กร</li> <li>&gt; กิจกรรมผู้บริหารพบพนักงาน</li> <li>&gt; สายด่วน/กล่องรับความคิดเห็น</li> </ul>
พนักงาน	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; โอกาสการเติบโตในสายอาชีพ</li> <li>&gt; สวัสดิการและค่าตอบแทนที่เป็นธรรม</li> <li>&gt; การปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม</li> <li>&gt; สภาพแวดล้อมที่ปลอดภัยและเหมาะสมต่อการทำงาน</li> <li>&gt; การพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่อง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; ส่งเสริมการเพิ่มขีดความสามารถของพนักงาน ทั้งในด้านทักษะทางวิชาชีพและทักษะสนับสนุนอื่นๆ พร้อมทั้งกำหนดตัวชี้วัดที่ชัดเจน</li> <li>&gt; พิจารณาค่าตอบแทนและสวัสดิการต่อพนักงานอย่างเป็นธรรม โดยคำนึงถึงค่าจ้างแรงงานในกลุ่มอุตสาหกรรม</li> <li>&gt; กำหนดแนวปฏิบัติต่อพนักงานอย่างโปร่งใส</li> <li>&gt; กำหนดแนวปฏิบัติการทำงานด้านความปลอดภัยและชีวอนามัย รวมทั้งเน้นย้ำให้มีการปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด</li> <li>&gt; กำหนดช่องทางในการเสนอข้อคิดเห็นแก่พนักงาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; การสื่อสารผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ภายในองค์กร</li> <li>&gt; กิจกรรมผู้บริหารพบพนักงาน</li> <li>&gt; สายด่วน/กล่องรับความคิดเห็น</li> </ul>
ผู้ถือหุ้น/นักลงทุน	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; การเติบโตของผลประกอบการอย่างต่อเนื่อง</li> <li>&gt; การกำกับดูแลกิจการด้วยความโปร่งใส</li> <li>&gt; ได้รับข้อมูลที่สำคัญของการดำเนินธุรกิจครบถ้วนและทันต่อเหตุการณ์</li> <li>&gt; ดำเนินธุรกิจสอดคล้องกับแนวทาง ESG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; ฝ่ายบริหารทำการวิเคราะห์ และศึกษาความเป็นไปได้ ทั้งเรื่องงบประมาณและผลตอบแทนจากการลงทุนในแต่ละโครงการ ก่อนการตัดสินใจ</li> <li>&gt; สามารถตรวจสอบการกำกับดูแลได้อย่างโปร่งใส</li> <li>&gt; รับฟังความคิดเห็นเพื่อนำมาพัฒนาการดำเนินการ</li> <li>&gt; เปิดเผยข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจและ ESG เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้มีส่วนได้เสียอย่างทั่วถึง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; รายงานประจำปี</li> <li>&gt; การประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี</li> <li>&gt; เว็บไซต์: <a href="http://www.estarpcl.com">www.estarpcl.com</a></li> <li>&gt; สื่อออนไลน์ทางเลือก: EASTERN STAR</li> </ul>

ผู้มีส่วนได้เสีย	ประเด็นสำคัญหรือความคาดหวัง	แนวทางการดำเนินงานเพื่อตอบสนอง	ช่องทางการตอบสนอง
		>การดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับ ESG เข้ามาในการจัดทำแผนธุรกิจและแผนกลยุทธ์	(Facebook Twitter Youtube และ Line
สถาบันทางการเงิน	>ชำระหนี้ตรงต่อเวลาตามเงื่อนไขที่กำหนด >ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆที่กำหนดอย่างเคร่งครัด	>ชำระหนี้คืนตรงต่อเวลาเพื่อไม่ให้เกิดการผิดนัดชำระหนี้ >ปฏิบัติตามสัญญาหรือเงื่อนไขต่างๆที่ตกลงกันไว้อย่างเคร่งครัด	>การประชุมเป็นรายกรณี
ชุมชนและสังคม	>ผลกระทบด้านความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจ >มีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชน ทั้งในด้าน การให้ความรู้ สร้างอาชีพและรายได้ และการสนับสนุนเงินทุนหรืออุปกรณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อชุมชน	>จัดทำโครงการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมในโครงการที่เข้าข่ายให้จัดทำโครงการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เช่น คอนโดมิเนียมที่มีห้องชุดจำนวน 80 ห้อง ขึ้นไป เป็นต้น >กำหนดแนวปฏิบัติและบริหารจัดการกิจกรรมทางธุรกิจเพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม >ส่งเสริมการจัดตั้งโครงการที่สร้างการมีส่วนร่วมระหว่าง บริษัท ชุมชน และสังคม	>โครงการเพื่อชุมชนและสังคม >การลงพื้นที่พบชุมชน >การรับฟังความคิดเห็น
สื่อมวลชน	>ความโปร่งใสและการเปิดเผยข้อมูล >การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลและความปลอดภัยของข้อมูล	>สื่อสารและเปิดเผยข้อมูลที่เป็นข้อเท็จจริงและทันต่อเหตุการณ์ >มอบหมายหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้รับผิดชอบในการสร้างความสัมพันธ์กับสื่อมวลชน	>เว็บไซต์: www.estarpcpl.com >สื่อออนไลน์ทางเลือก: EASTERN STAR (Facebook Twitter Youtube และ Line >การชี้แจงเป็นรายกรณี
คู่แข่งทางการค้า	>ปฏิบัติตามกรอบการแข่งขันที่เป็นธรรม >ไม่ค้นหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าและรักษาความลับทางธุรกิจ	>ดำเนินธุรกิจอย่างมีจรรยาบรรณ และปฏิบัติตามกฎหมายการแข่งขันทางการค้าอย่างเคร่งครัด	>การติดต่อโดยตรงเป็นรายกรณี

### 3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

#### 3.3.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

กลุ่มบริษัทตระหนักถึงผลกระทบเชิงลบด้านสิ่งแวดล้อมอันมีโอกาสดังกล่าวเกิดจากกิจกรรมการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท จึงได้กำหนดนโยบายการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมของกลุ่มบริษัทที่ครอบคลุมประเด็นที่สำคัญ ได้แก่ การจัดการพลังงาน การจัดการน้ำ การบริหารจัดการของเสียและมลพิษ การจัดการเพื่อลดปัญหาภาวะเรือนกระจก และการจัดการด้านระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพ

กลุ่มบริษัทได้ให้การสนับสนุนเป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืน (SDGs) ได้แก่ เป้าหมาย 7: พลังงานสะอาดราคาถูก (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 โดยได้นำหลักการดังกล่าวมาบูรณาการ

เข้ากับการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมของกลุ่มบริษัทจนเกิดเป็นแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อมที่สอดคล้องกับนโยบายการขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน โดยมุ่งเน้นการนำเอานวัตกรรมต่าง ๆ มาประยุกต์ใช้เพื่อลดการใช้พลังงาน ก๊าซเรือนกระจก รวมถึงมลภาวะที่อาจเกิดขึ้น ควบคู่ไปกับการส่งเสริมการใช้วัสดุ และอุปกรณ์ที่เป็นมิตร ต่อสิ่งแวดล้อมในการออกแบบสิ่งปลูกสร้างและอาคารเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพเชิงนิเวศ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังให้ความสำคัญแก่การเสริมสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่แข็งแกร่งผ่านจิตสำนึกที่ดีในการอนุรักษ์และฟื้นฟูทรัพยากรทางธรรมชาติของพนักงานในทุกระดับ รวมไปถึงการมีส่วนร่วมร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียตลอดห่วงโซ่คุณค่า ทั้งนี้ เพื่อรักษาและดำรงไว้ซึ่งระบบนิเวศทางธรรมชาติที่สมดุลให้คงอยู่ต่อไป

กลุ่มบริษัทอยู่ในระหว่างการศึกษาเพื่อกำหนดเป้าหมายด้านสิ่งแวดล้อมของบริษัท ซึ่งจะเริ่มดำเนินการจากหัวข้อที่กลุ่มบริษัทเห็นว่าเป็นสาระสำคัญที่มีผลต่อธุรกิจและผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่า 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

กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการลดการใช้พลังงานและใช้พลังงานให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด รวมถึงการสร้าง ความตระหนักให้กับผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องของการอนุรักษ์พลังงาน ทั้งนี้กลุ่มบริษัทได้กำหนดแนวปฏิบัติที่หลากหลาย เพื่อตอบสนองต่อการจัดการพลังงานที่ยั่งยืนดังต่อไปนี้

#### 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 ห้างสรรพสินค้าหรือศูนย์การค้า ที่มีขนาดตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมีการออกแบบอาคารให้เป็นไปตามมาตรฐานตามข้อกำหนดในกฎกระทรวงฯ ซึ่งครอบคลุมไปถึงการออกแบบระบบเปลือกอาคาร ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ระบบปรับอากาศ อุปกรณ์ผลิตน้ำร้อน 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 การจัดวางแผนผังอาคารสอดคล้องกับทิศทางกาลไหลของลมตามธรรมชาติเพื่อเอื้อต่อการระบายอากาศ (Natural Ventilation) การจัดทิศของอาคาร โดยคำนึงถึงการรับความร้อนจากแสงอาทิตย์ (Orientation for Solar Gain) หรือการประยุกต์ใช้ร่มเงาจากต้นไม้ (Natural Sunlight Shading) เป็นต้น

2. การออกแบบตัวอาคาร (Building Design): การออกแบบคุณลักษณะของอาคารที่ช่วยลดการใช้พลังงานในระบบต่างๆ ของอาคาร เช่น การจัดวางทิศและพื้นที่ของช่องรับแสงจากธรรมชาติที่เหมาะสมเพื่อลดการใช้พลังงานในระบบแสงสว่าง (Natural Lighting) เป็นต้น
  3. การออกแบบระบบภายในที่สอดคล้องกับคุณลักษณะของพื้นที่และตัวอาคาร (Passive Systems): การออกแบบระบบต่างๆ ภายในอาคารเพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์จากพลังงานธรรมชาติได้สูงสุด เช่น การจัดวางช่องระบายอากาศตามทิศทางลมธรรมชาติ (Natural Ventilation) เป็นต้น
  4. การออกแบบระบบภายในแบบเชิงรุก (Active Systems): การใช้อุปกรณ์ที่มีประสิทธิภาพการใช้พลังงานสูงในระบบต่างๆ ของอาคาร เช่น การใช้หลอดไฟ LED สำหรับระบบไฟฟ้าแสงสว่าง หรือการเลือกใช้ระบบปรับอากาศประสิทธิภาพสูง เป็นต้น
- นอกจากนี้บริษัทกำลังอยู่ในระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ในการนำเทคโนโลยีอาคารอัจฉริยะ (Smart Building) มาประยุกต์ใช้ เพื่อให้การใช้พลังงานภายในอาคารมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ตัวอย่างระบบที่โดดเด่นได้แก่ การติดตั้งระบบการปรับแสงสว่างโดยอัตโนมัติที่สามารถปรับเพิ่มหรือหรี่แสงสว่างอย่างสอดคล้องกับแสงธรรมชาติ การปิดไฟโดยอัตโนมัติเมื่อไม่มีพนักงานอยู่ในบริเวณ โดยรอบ และการติดตั้งระบบควบคุมอุณหภูมิโดยใช้เซนเซอร์เพื่อตรวจวัดและปรับสภาพอากาศโดยอัตโนมัติ ซึ่งมีส่วนช่วยในการควบคุมอุณหภูมิ ความชื้น และอัตราการไหลของอากาศภายในอาคารให้อยู่ในภาวะที่เหมาะสมและลดการใช้พลังงานที่ไม่จำเป็น
5. การใช้พลังงานทดแทน (Renewables): การใช้พลังงานทดแทนในอาคารหรือพื้นที่โครงการเพื่อลดการใช้พลังงานที่แหล่งกำเนิดต้นทางมีการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

ทั้งนี้ หลักการข้างต้น ได้ถูกนำมาประยุกต์ใช้เป็นกรอบในการออกแบบ โครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ของบริษัท ทั้งโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ โครงการคันทารา อาเท่ สุขุมวิท 52 และ โครงการคันทารา ภูม สุขุมวิท 39 เป็นต้น

#### การอนุรักษ์พลังงานในอาคารสำนักงานของบริษัท

กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการลดการใช้พลังงานในองค์กร จึงได้จัดทำโครงการอนุรักษ์พลังงานไฟฟ้าที่ใช้ในระบบแสงสว่างโดยการเปลี่ยนชนิดหลอดไฟจากฟลูออเรสเซนต์เป็น LED ในโครงการ อีสเทอร์น สตาร์ พาร์ค ทั้งหมดรวมถึงกิจกรรมส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน โดยการกำหนดช่วงเวลาปิดการใช้งานของระบบแสงสว่างในเวลาพักกลางวันของพนักงาน การสร้างจิตสำนึกให้พนักงานปิดไฟในห้องประชุมหลังใช้งานเสร็จ และตรวจสอบการใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าในช่วงเทศกาลวันหยุดโดยการปิดอุปกรณ์และถอดปลั๊กไฟของอุปกรณ์ไฟฟ้าทุกชนิด

#### ผลการดำเนินงานด้านการจัดการพลังงาน

ในรอบปี 2567 ที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทมีการใช้พลังงานดังแสดงในตารางด้านล่าง

รายการ	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
ปริมาณการใช้พลังงานรวม หน่วยจิกะจูล (GJ)	10,101	10,101	13,188



นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังอยู่ในระหว่างการวิเคราะห์ข้อมูลการใช้พลังงานภายในองค์กรเพื่อและศึกษาความเป็นไปได้ของมาตรการอนุรักษ์พลังงานต่างๆ ที่จะสามารถผนวกเข้าไปในกิจกรรมทางธุรกิจ เพื่อจัดทำเป้าหมายการลดการใช้พลังงานในอนาคต

**3.3.2.2 การจัดการน้ำ**

การใช้หลักการ 3R (Reduce Reuse and Recycle)

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

ผลการดำเนินงานด้านการจัดการน้ำ

ในรอบปี 2567 ที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทมีการใช้น้ำจากภายนอก (Water withdrawal) ดังแสดงในตารางด้านล่าง

รายการ	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
ปริมาณน้ำจากภายนอกที่นำมาใช้ในองค์กร หน่วยลูกบาศก์เมตร (m3)	34,649	19,327	8,462

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังอยู่ในระหว่างการวิเคราะห์ข้อมูลการใช้น้ำภายในองค์กรและศึกษาความเป็นไปได้ของมาตรการลดการใช้น้ำต่างๆ ที่จะสามารถผนวกเข้าไปในกิจกรรมทางธุรกิจ เพื่อจัดทำเป้าหมายการลดการใช้น้ำในอนาคต

**3.3.2.3 การจัดการขยะ ของเสีย และมลพิษ**

กลุ่มบริษัทพร้อมบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมโดยปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนด และกฎระเบียบขององค์กรที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด การจัดสรรที่ดิน และการดำเนินการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างอย่างเคร่งครัด โดยได้ทำการรายงานการประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment: EIA) อ้างอิงตามเกณฑ์การตรวจประเมินในรอบของการพัฒนาอย่างยั่งยืนที่มีความเกี่ยวข้องกับด้านสิ่งแวดล้อม พร้อมกำหนดมาตรการการเฝ้าระวัง บรรเทาผลกระทบ และควบคุมดูแลความเสียหายจากผลกระทบเชิงลบด้านสิ่งแวดล้อมและสังคมในพื้นที่ที่อาจเกิดขึ้น ไม่ว่าจะเป็นมลภาวะจากของเสีย ฝุ่น และเสียง ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่าทุกโครงการของบริษัทได้ผ่านการรับรองว่าด้วยการปฏิบัติตามกฎหมาย และการอนุมัติโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ตลอดจนได้รับการยอมรับจากชุมชนโดยรอบก่อนเริ่มดำเนินงานก่อสร้าง ซึ่งที่ผ่านมากลุ่มบริษัทยังไม่เคยมีข้อพิพาททางกฎหมายในเรื่องสิ่งแวดล้อมแต่อย่างใด

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

ในปี 2567 ที่ผ่านมา บริษัทยังคงได้จัดจ้าง บริษัท ทีเอ็นพี เอ็นไวรอนเมนท์ จำกัด เพื่อทำการสำรวจคุณภาพอากาศ และติดตั้งเครื่องตรวจวัดอย่างต่อเนื่อง สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมที่กำลังก่อสร้าง ได้แก่ โครงการควินทารา มาย'เจน รัชดา-ห้วยขวาง , โครงการควินทารา มาย'เซน พร้อมพงษ์ และ โครงการควินทารา มาย'เดน โพรธีนิมิตร ซึ่งนับเป็นพื้นที่เสี่ยงของมลพิษทางอากาศ ฝุ่นละอองที่มีขนาดไม่เกิน 2.5 ไมครอน (PM 2.5) รวมถึงกำหนดมาตรการป้องกันให้มีการติดตั้งอุปกรณ์เพื่อดักฝุ่นละอองขนาดเล็กในพื้นที่ก่อสร้างของโครงการคอนโดมิเนียม กำกับให้มีการฉีดพรมน้ำโดยรอบพื้นที่ก่อสร้างเพื่อลดการฟุ้งกระจายของฝุ่นละอองบริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการไปยังพื้นที่ข้างเคียง ส่วนงานก่อสร้างแนวราบ ได้กำชับผู้รับเหมาไม่ให้เผาขยะภายในพื้นที่โครงการ พร้อมบริหารจัดการขยะจากงานก่อสร้างและขยะที่เกิดจากการพักอาศัยในแคมป์คนงาน ให้ถูกสุขอนามัย ตลอดจนตรวจสอบเช็คสภาพยานพาหนะของกลุ่มบริษัทให้อยู่ในสภาพที่ดี พร้อมกันกับการส่งเสริมเรื่องการลดมลพิษทางอากาศด้วยตนเองแก่ผู้มีส่วนได้เสีย โดยเฉพาะอย่างยิ่งแก่ พนักงาน คู่ค้าทางธุรกิจ ผู้รับเหมาและลูกค้า โดยสนับสนุนให้มีการรณรงค์ให้ลดการใช้รถยนต์หากไม่จำเป็น การดับเครื่องรถยนต์ขณะจอด และกางร่มกันแดดและใบไม้ เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทได้ทำการตรวจวัดมลพิษทางอากาศประจำปี และพบว่าผลการตรวจวัดทั้งหมดอยู่ในค่าควบคุมและผ่านเกณฑ์มาตรฐาน

#### การเลือกวัสดุและผลิตภัณฑ์เพื่อสิ่งแวดล้อม

กลุ่มบริษัทยังให้ความสำคัญต่อการแสดงความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม โดยยึดมั่นในหลักการออกแบบเชิงนิเวศตั้งแต่ขั้นตอนการสรรหาวัสดุและผลิตภัณฑ์จนกระทั่งการออกแบบโครงการ โดยได้เลือกวัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมเพื่อมาใช้ในการก่อสร้างและปรับปรุงโครงการบนพื้นฐานการใช้ประโยชน์สูงสุดจากทรัพยากรตามหลักการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development) และหลักเศรษฐกิจหมุนเวียน โดยเน้นการใส่ใจในรายละเอียดการสรรหาวัสดุและผลิตภัณฑ์ที่มี

คุณสมบัติโดดเด่น ไม่ว่าจะเป็นวัสดุตกแต่งที่มีส่วนประกอบของวัสดุรีไซเคิลและจัดเป็นวัสดุปลอดภัยที่มีคุณสมบัติด้านความแข็งแรงคงทน สามารถใช้งานได้อย่างยาวนานมากยิ่งขึ้น รวมไปถึงผลิตภัณฑ์จำพวกไม้เทียมติดผนังอาคารที่ผลิตจากวัสดุรีไซเคิล ได้แก่ ขวดน้ำพลาสติก และขี้เลื่อยเหลือใช้จากโรงงานผลิตเฟอร์นิเจอร์ไม้ เป็นต้น ซึ่งบริษัทเชื่อมั่นว่าหลักการออกแบบและเลือกใช้วัสดุดังกล่าวจะช่วยยกระดับสิ่งปลูกสร้างในโครงการของบริษัทให้เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมยิ่งขึ้น โดยในปัจจุบันนี้บริษัทได้มีการสรรหาวัสดุและผลิตภัณฑ์เพื่อสิ่งแวดล้อม โดยริเริ่มนำไปใช้กับโครงการคอนโดมิเนียมแบบอาคารทรู เช่น โครงการควินทารา อาท่ สุขุมวิท 52 เป็นต้น

นอกจากการเลือกใช้วัสดุตกแต่งที่มีส่วนประกอบของวัสดุรีไซเคิลดังกล่าวแล้ว กลุ่มบริษัทยังคำนึงถึงการเลือกใช้วัสดุที่ได้รับการรับรองว่าเป็นผลิตภัณฑ์ที่ช่วยส่งเสริมในเรื่องการประหยัดพลังงาน การประหยัดทรัพยากรธรรมชาติ และยืดอายุการใช้งาน ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ในปี 2567 ได้แก่ โครงการควินทารา มาย'เจน รัชดา - ห้วยขวาง โครงการควินทารา มาย'เซน พร้อมพงษ์ และ โครงการควินทารา มาย'เดน โพร้นิมิตร

#### ผลการดำเนินงานด้านการจัดการของเสีย

ขณะนี้กลุ่มบริษัทอยู่ในระหว่างการจัดทำข้อมูลปริมาณของเสียภายในองค์กร และคาดว่าจะสามารถเปิดเผยข้อมูลและตั้งเป้าหมายการลดปริมาณของเสียได้ในอนาคต

#### **3.3.2.4 การจัดการเพื่อลดปัญหาก๊าซเรือนกระจก**

กลุ่มบริษัทพร้อมเป็นส่วนหนึ่งในการขับเคลื่อนเพื่อช่วยโลกรับมือผลกับกระทบด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ โดยยึดมั่นในแนวทางการดำเนินธุรกิจที่คำนึงต่อสิ่งแวดล้อมภายใต้การมุ่งสู่สังคมคาร์บอนต่ำ (Low-carbon Society) กลุ่มบริษัทได้ดำเนินกิจกรรมโดยมีเป้าหมายสู่การปล่อยก๊าซเรือนกระจก อนุรักษ์พลังงาน ส่งเสริมการใช้พลังงานทดแทน และมุ่งใช้ประโยชน์จากทรัพยากรอย่างคุ้มค่ามากที่สุด ผ่าน โครงการที่โดดเด่น ดังต่อไปนี้

#### การใช้ระบบปรับอากาศประสิทธิภาพสูงเพื่อลดผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

ระบบปรับอากาศ (Heating, Ventilation, and Air-conditioning; HVAC) นับว่าเป็นหนึ่งในตัวแปรสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากอาคารเนื่องจากการใช้พลังงานในระดับที่สูงและอาจมีการรั่วไหลของสารทำความเย็นสู่ชั้นบรรยากาศ ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงได้ทำการติดตั้งระบบปรับอากาศประสิทธิภาพสูงที่มีระบบการควบคุมความชื้น การหมุนเวียนและถ่ายเทอากาศ คุณภาพอากาศ และความชื้น ที่มีศักยภาพสูงกว่าเครื่องปรับอากาศทั่วไป ตลอดจนริเริ่มนำเอาเทคโนโลยีอาคารอัจฉริยะมาประยุกต์ใช้เพื่อควบคุมระบบทำความเย็นภายในพื้นที่โครงการให้มีประสิทธิภาพในการอนุรักษ์พลังงานที่สูงมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังพิจารณาเลือกใช้ระบบปรับอากาศที่ใช้สารทำความเย็นที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมากยิ่งขึ้นทั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและโครงการในอนาคต โดยการเปลี่ยนมาใช้สารทำความเย็นชนิด R-134a ซึ่งมีค่าศักยภาพทำให้เกิดภาวะโลกร้อนต่ำเพื่อทดแทนสารทำความเย็นชนิด R22 อย่างต่อเนื่องบริษัทคาดว่ามาตรการนี้จะสามารถช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้อย่างมีนัยสำคัญ

### การเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงานและการลดการใช้พลังงาน

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

### การใช้พลังงานทดแทนในโครงการอสังหาริมทรัพย์

เพื่อเป็นการสนับสนุนการใช้พลังงานสะอาดและพลังงานหมุนเวียนที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม บริษัทกำลังศึกษาความเป็นไปได้ในการติดตั้งระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์มาประยุกต์ใช้กับโครงการใหม่ๆ ของบริษัท อาทิ โครงการพลังงานแสงอาทิตย์ในโครงการ อีสเทอร์น สตาร์ พาร์ค ด้วยขนาดกำลังการผลิตไฟฟ้ากว่า 300 กิโลวัตต์ โครงการดังกล่าวนอกจากจะนำมาซึ่งการลดต้นทุนค่าไฟฟ้าในโครงการ อีสเทอร์น สตาร์ พาร์ค ลงจากการนำพลังงานสะอาดมาประยุกต์ใช้แล้ว ยังสามารถช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมจากการใช้ไฟฟ้าที่มีสัดส่วนการผลิตหลักจากเชื้อเพลิงฟอสซิลได้อีกทางหนึ่งด้วย นอกจากนี้ ยังมีการนำระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ประยุกต์ใช้กับโครงการบ้านจัดสรรที่กำลังพัฒนาอยู่ และคาดว่าจะเปิดโครงการในปี 2568 ทั้งนี้ บริษัทในกลุ่ม ได้แก่ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด เป็นโครงการนำร่องที่ติดตั้งระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์หรือโซลาร์รูฟท็อปเรียบร้อยแล้ว ด้วยกำลังผลิต 46.20 kWp โดยจ่ายไฟฟ้าเข้าระบบในปลายปี 2566

### โครงการคำนวณกักเก็บก๊าซเรือนกระจกจากภาคป่าไม้

ปัจจุบันพื้นที่ภายในโครงการ อีสเทอร์น สตาร์ พาร์ค มีจำนวนต้นไม้ที่มีความสูงมากกว่า 1.2 เมตร ซึ่งเข้าข่ายตามที่องค์กรก๊าซเรือนกระจกกำหนดทำให้สามารถทำโครงการคาร์บอนเครดิตได้ บริษัทจึงได้มีการศึกษาและจำแนกประเภทพันธุ์ต้นไม้ต่างๆ เพื่อเป็นการเริ่มดำเนินการจัดทำโครงการและยื่นต่อองค์กรก๊าซเรือนกระจก เพื่อออกใบรับรอง ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2568

### ผลการดำเนินงานด้านการจัดการก๊าซเรือนกระจก

ในรอบปี 2567 ที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทมีการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง (Scope 1) และการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมจากการซื้อพลังงานเข้ามาใช้ในองค์กร (Scope 2) ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกที่รายงาน เป็นการจัดทำบัญชีก๊าซเรือนกระจกตามกรอบการรายงานและมาตรฐานทั้งระดับประเทศและระดับสากล ได้แก่ 1) แนวทางการจัดทำรายงานการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสำหรับบริษัทจดทะเบียนที่จัดทำขึ้นภายใต้ความร่วมมือระหว่างสำนักงานคณะกรรมการกำกับดูแลตลาดหลักทรัพย์และองค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก 2) มาตรฐานการจัดทำบัญชีก๊าซเรือนกระจกระดับสากล (GHG Protocol) และ 3) กรอบการรายงานความยั่งยืนระดับสากล (Global Reporting Initiatives: GRI) โดยการกำหนดขอบเขตขององค์กรสำหรับการรายงานข้อมูลก๊าซเรือนกระจกตามแบบควบคุมการดำเนินงาน (Operational Control) ครอบคลุมบริษัท และ บริษัทย่อยที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัท โดยอ้างอิงค่าสัมประสิทธิ์การปล่อยก๊าซเรือนกระจก (Emission Factor) จาก องค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (Thailand Greenhouse Gas Management Organization - TGO)

ดังแสดงในตารางด้านล่าง

รายการ	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
Scope 1: ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง หน่วยตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า (tCO2e)	174	188	223
Scope 2: ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมจากการซื้อพลังงานเข้ามาใช้ในองค์กร หน่วยตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า (tCO2e)	1,100	1,301	1,466
R-22 ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรงอื่นๆ ที่ต้องรายงานแยก (สารทำความเย็นชนิด R-22)	120	52	97

หมายเหตุ: (1) ในรอบปี 2567 ที่ผ่านมานอกจากการปล่อยก๊าซเรือนกระจก Scope 1 และ Scope 2 บริษัทอยู่ในกระบวนการเก็บข้อมูลการรายงานการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากชีวมวล Biogenic emission

(2) โดยปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของปี 2567 ดังกล่าวได้รับการทวนสอบโดย บริษัท สำนักงานอวิชัย จำกัด อ้างอิงจากรายงานการให้ความเชื่อมั่นอย่างเป็นอิสระ (Independent Assurance Statement) ตามเอกสารแนบหน้า 234

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 โดยอยู่ระหว่างดำเนินการปลูกไม้ยืนต้นประมาณ 120 ต้น ในพื้นที่ของโครงการในปัจจุบัน ซึ่งสำหรับโครงการในเขตพื้นที่ระยองได้มีการนำพันธุ์กล้าไม้ยืนต้นที่สามารถทนต่อความแห้งแล้ง ได้แก่ แคนา ตะแบก พะยูง และเอกราชกว่า 800 ต้น มาปลูกในพื้นที่ดินโครงการที่รอการพัฒนา ตลอดจนปลูกเสริมตามถนนเมนหลักรอบสนามกอล์ฟทั้งหมด โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อยกระดับความสมบูรณ์ คงไว้ซึ่งบรรยากาศที่งดงามตลอดจนลดการใช้น้ำในพื้นที่อีกด้วย นอกจากนี้ บริษัทยังมีการกักเก็บน้ำฝนและน้ำหลากในช่วงฤดูฝน ไว้ใช้งานในฤดูแล้ง โดยใช้ Lake

ภายในสนามกอล์ฟเป็นแหล่งกักเก็บน้ำ เพื่อช่วยลดการใช้น้ำประปา ยิ่งไปกว่านั้นกลุ่มบริษัทยังมีแผนศึกษาความเป็นไปได้ในการขอความร่วมมือกับศูนย์เพาะชำกล้าไม้จังหวัดระยองเพื่อนำกล้าไม้มาปลูกเพิ่มในพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงเพื่อฟื้นฟูความสมบูรณ์ของระบบนิเวศ และวางแผนที่จะนำกล้าไม้ที่เป็นไม้ยืนต้นในศูนย์เพาะชำกล้าไม้จังหวัดระยองมาปลูกในพื้นที่โครงการจำนวน 200 ต้น

นอกจากนี้ บริษัทได้สานต่อโครงการการทำปุ๋ยชีวภาพจากเศษใบไม้และหญ้าที่ตัดทุกวัน เพื่อทำให้ของเสียเหล่านี้นำมาใช้ให้เป็นประโยชน์ โดยในปัจจุบันสามารถผลิตปุ๋ยชีวภาพเป็นจำนวน 100 กิโลกรัม และคาดว่าจะสามารถเพิ่มขึ้นในปัดๆ ไป

### 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) พร้อมทั้งให้ความสำคัญแก่การเคารพสิทธิมนุษยชนขั้นพื้นฐานและให้การปฏิบัติอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรมแก่ผู้มีส่วนได้เสียและกลุ่มเปราะบางตลอดห่วงโซ่คุณค่าภายใต้บทบัญญัติที่ได้กำหนดไว้ตามกฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศต่าง ๆ ประกอบด้วยหลักการด้านสิทธิมนุษยชนของกระทรวงแรงงาน และหลักการชี้แนะขององค์การสหประชาชาติว่าด้วยธุรกิจกับสิทธิมนุษยชน (The United Nations Guiding Principles on Business and Human Rights) ตลอดจนกำหนดแนวปฏิบัติที่ดีของกลุ่มบริษัทว่าด้วยการดูแลความเป็นอยู่ที่ดีและการเติบโตของพนักงาน การส่งมอบบ้านและบริการที่มีคุณค่าภายใต้แนวคิดการสร้างความสุขและความภูมิใจต่อผู้อยู่อาศัย ควบคู่ไปกับการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (CSR) ทั้งนี้เพื่อมุ่งไปสู่การเติบโตที่เข้มแข็งและยั่งยืนของสังคมและกลุ่มบริษัทไปพร้อม ๆ กัน

#### 3.4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

##### 3.4.2.1 การปฏิบัติต่อพนักงานและแรงงาน

###### ด้านสิทธิมนุษยชน

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

กลุ่มบริษัทยังให้ความสำคัญต่อประเด็นความหลากหลายของพนักงาน โดยมีเป้าประสงค์เพื่อยกระดับความเท่าเทียมที่จะการเติบโตในสายอาชีพระหว่างเพศหญิงและเพศชาย ปัจจุบันในปี 2567 กลุ่มบริษัทได้ทำการว่าจ้างพนักงาน โดยแบ่งออกเป็นพนักงานเพศชาย 77 คน และ เพศหญิง 93 คน

ทั้งนี้ บริษัทได้มีคณะกรรมการสวัสดิการในสถานประกอบการ โดยทำหน้าที่ร่วมหารือ ให้คำปรึกษา เสนอแนะความเห็น ที่เป็นประโยชน์สำหรับลูกจ้าง ร่วมกับนายจ้างเพื่อจัดสวัสดิการแก่ลูกจ้าง

**การพัฒนาและดูแลพนักงานในระยะยาว**

กลุ่มบริษัทเชื่อว่าพนักงานเป็นหนึ่งในกลไกการขับเคลื่อนธุรกิจที่สำคัญ ด้วยเหตุนี้จึงให้ความสำคัญตั้งแต่ขั้นตอนการสรรหาพนักงานที่มีศักยภาพเหมาะสมต่อกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทในปัจจุบัน อีกทั้ง ยังมอบโอกาสให้พนักงานทุกคนสามารถพัฒนาทักษะ ความรู้ ความสามารถของตน ผ่านหลักสูตรฝึกอบรมของกลุ่มบริษัท เพื่อเสริมสร้างความ เป็นมืออาชีพ โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อให้พนักงานทุกระดับสามารถพัฒนาศักยภาพ ปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็วของเทคโนโลยีและนวัตกรรมในโลกปัจจุบัน และตอบสนองต่อความคาดหวังของลูกค้าได้อย่างทันท่วงที โดยในรอบปี 2567 ที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทได้จัดหลักสูตรการฝึกอบรมเพื่อเพิ่มพูนทักษะและศักยภาพให้แก่พนักงานทุกระดับตำแหน่ง รวมทั้งหมด 12 หลักสูตร โดยคำนวณคิดเป็นเฉลี่ย 4 ชั่วโมงฝึกอบรมของพนักงาน/คน/ต่อปี โดยมีหลักสูตรดังต่อไปนี้

รายชื่อหลักสูตร	
1. การพัฒนาบุคลากรงานบริการ เพื่อสร้างความประทับใจ	7. Risk management
2. กลยุทธ์การรับมือกับข้อร้องเรียนลูกค้าอย่างมีประสิทธิภาพ	8. Human Resource Development Certificate Program
3. กลยุทธ์การขายแบบที่ปรึกษา เพื่อสร้างยอดขายและความประทับใจ	9. The Board's Roles in Climate Governance
4. อบรมการใช้งานระบบ SMART QC ระบบ SMART CM ระบบขวัญใจ	10. Effective Minutes Taking
5. อบรมระบบพจนาน	11. การสอบบัญชี ธุรกิจสังหาริมทรัพย์
6. ฝึกอบรมหลักสูตรนิติกรรมและข้อกฎหมายสัญญาธุรกิจที่ต้องระวัง	12. CFO Refresh Course

และในปี 2567 บริษัทได้มีการปรับระดับ/ตำแหน่งงานพร้อมกับปรับค่าจ้างแก่พนักงาน เพื่อให้เหมาะสมกับความสามารถและปริมาณงานที่รับผิดชอบ รวมจำนวน 14 คน จากพนักงานที่มีสิทธิได้รับการประเมินจำนวน 121 ราย

**ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม**

บุคลากรทุกระดับต้องมีความมุ่งมั่น มีจิตสำนึกที่ดี และมีความรับผิดชอบร่วมกันต่อบริษัท ที่จะดำเนินการให้บรรลุวัตถุประสงค์ ภายใต้นโยบายและระบบการบริหารจัดการด้านสุขภาพอนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อมของบริษัท โดยต้องยึดถือและปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด ตามนโยบาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และแนวทางปฏิบัติที่ได้กำหนดไว้ในเรื่องดังกล่าว ให้เกิดการพัฒนาย่างยั่งยืน และมีการปรับปรุงผลการดำเนินงานด้านสุขภาพอนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง และดำรงอยู่ถาวรเป็นวัฒนธรรมองค์กรที่ดีตลอดไป บริษัทจะกระทำทุกวิถีทางเชิงผู้ดำเนินการที่ดี เพื่อให้มั่นใจว่า จะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อด้านสุขภาพ 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 และสภาวะที่ไม่ปลอดภัย
- ป้องกันให้เกิดโรคจากการทำงาน และส่งเสริมให้พนักงานมีสุขภาพอนามัยที่ดี
- ปรับปรุงผลการดำเนินงานด้านสุขภาพอนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อม อย่างต่อเนื่อง โดยการศึกษาข้อบกพร่องต่างๆ ที่มิในการดำเนินการตั้งแต่แรกเริ่ม การสืบสวนอุบัติเหตุ อุบัติการณ์ การวิเคราะห์หาสาเหตุที่แท้จริง และการดำเนินการแก้ไข
- มุ่งมั่นในกิจกรรมต่างๆของบริษัทพัฒนาแบบยั่งยืน โดยใช้ทรัพยากรธรรมชาติและผลิตของเสียน้อยที่สุด
- คัดเลือกผู้ร่วมค้าและผู้ร่วมทุนที่ยึดหลักการปฏิบัติด้านสุขภาพอนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อมที่สอดคล้องกับบริษัท
- เผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับเป้าหมายและผลการดำเนินการในเรื่องสุขภาพอนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อมต่อสาธารณชน

บริษัทประกอบธุรกิจโดยคำนึงถึงประเด็นด้านความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในสภาพแวดล้อมการทำงานเป็นอันดับแรก โดยบริษัทได้นำระบบจัดการด้านอาชีวอนามัยระดับมาตรฐานสากลและประเทศ มาประยุกต์ใช้จนเกิดเป็นนโยบายด้านสุขภาพอนามัย ความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อม กลุ่มบริษัทยังได้กำหนดให้มีข้อบังคับและคู่มือว่าด้วยความปลอดภัยในการทำงาน ไว้ประจำในหน่วยงานภายในพื้นที่โครงการ ทั้งนี้ เพื่อให้พนักงานทุกระดับ ได้ยึดถือเป็นแนวปฏิบัติตาม ตลอดจนหมั่นยกระดับการปรับปรุงแนวปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทได้ส่งเสริมการตระหนักรู้ที่ดีแก่ผู้มีส่วนได้เสีย โดยกำหนดให้มีการแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงานเพื่อคอยดูแลความปลอดภัยในการทำงานของคณากรวมไปถึงการจัดการฝึกอบรมแก่พนักงานหรือคณากรก่อนสร้างใหม่โดยการให้ความรู้ด้านความปลอดภัย กฎระเบียบ และขั้นตอนในการปฏิบัติตนขณะทำงานในพื้นที่ก่อสร้าง

ทั้งนี้ บริษัทได้จัดทำและกำหนดให้มีการซ้อมแผนเพื่อรับมือป้องกันอุบัติเหตุและแผนการรับมือการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 เพื่อดูแลรักษาความปลอดภัยแก่สุขภาพและชีวิตพนักงานรวมทั้งทรัพย์สินของบริษัท พร้อมทั้งลดอัตราการเกิดอุบัติเหตุ การเจ็บป่วย และการบาดเจ็บอันเกิดจากสภาพแวดล้อมการทำงานที่ไม่เหมาะสมให้มากที่สุด ซึ่งจากการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติอย่างเคร่งครัด ส่งผลให้ในปีที่ผ่านมาไม่มีการเกิดอุบัติเหตุจนถึงขั้นเสียชีวิต

### 3.4.2.2 การปฏิบัติต่อลูกค้าและผู้บริโภค

#### สุขภาพอนามัยและความปลอดภัยของผู้บริโภค

กลุ่มบริษัทแสดงความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค ด้วยการมุ่งมั่นที่จะพัฒนาและส่งเสริมที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพภายใต้สังคมและสิ่งแวดล้อมที่ดี ตลอดจนตอบสนองต่อความต้องการและความพึงพอใจของลูกค้าให้มากที่สุด โดยคำนึงถึงการใช้ทรัพยากร ต้นทุน 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 ควบคู่ไปกับการเปิดโอกาสให้



ลูกค้าเป็นผู้ออกแบบพื้นที่สำหรับการทำงาน Work From Home ซึ่งได้รับการให้ความสนใจเป็นอย่างมากในยุค New Normal ยิ่งไปกว่านั้น กลุ่มบริษัทยังพร้อมมอบประสบการณ์บริการที่ดีโดยได้กำหนดช่องทางสื่อสารแก่ลูกค้าเพื่อให้คำแนะนำและช่วยเหลือด้านการอยู่อาศัย การบริการ และการฝากขายหรือเช่าที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทได้ทำการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าต่อคุณภาพสินค้าและการให้บริการตั้งแต่ประสบการณ์แรกที่ลูกค้าเข้าเยี่ยมชมโครงการ จนกระทั่งตัดสินใจซื้อโครงการ รวมถึงการแก้ไขปัญหาหลังจากการเข้าอยู่ โดยสามารถวัดผลความพึงพอใจของลูกค้าทุกโครงการ โดยในปีที่ผ่านมา ความพึงพอใจเฉลี่ยอยู่ในระดับ 4.7 จากคะแนนเต็ม 5 ซึ่งอยู่ในระดับ “ดีมาก” ซึ่งบริษัทจะนำผลคะแนนมาประมวลผลและวิเคราะห์โดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ในการพัฒนาปรับปรุงคุณภาพสินค้าและบริการอย่างต่อเนื่อง และเพื่อให้แน่ใจว่าลูกค้าปัจจุบันและลูกค้าในอนาคตจะได้รับประสบการณ์ที่ดีจากสินค้าและบริการของกลุ่มบริษัท

### 3.4.2.3 การปฏิบัติต่อชุมชนและสังคม

กลุ่มบริษัทเชื่อมั่นว่าการที่ธุรกิจจะเติบโตได้อย่างยั่งยืนในระยะยาวจำเป็นต้องอาศัยการสนับสนุนจากสังคม ด้วยเหตุนี้ กลุ่มบริษัทจึงแสดงความรับผิดชอบด้วยการตอบแทนกลับคืนสู่สังคมอย่างเสมอมา โดยปลูกฝังให้พนักงานของกลุ่มบริษัท ได้ปฏิบัติตนเป็นจิตอาสาเพื่อสนับสนุนกิจกรรมสาธารณประโยชน์ร่วมกับชุมชน โดยให้ความสำคัญกับโครงการช่วยเหลือสังคมทั้ง 4 ด้าน ได้แก่ ด้านสังคม ด้านการศึกษา ด้านมนุษยธรรม และด้านกิจกรรมทางพุทธศาสนา โดยแบ่งโครงการต่างๆ ได้ดังนี้

1. โครงการสนับสนุนกิจกรรมวันเด็ก โดยบริษัทฯ ได้มอบเงินสนับสนุนกิจกรรมวันเด็กให้แก่ชุมชนใกล้เคียง โครงการ ควินทารา มายเดन โพธิ์นิมิตร เพื่อนำไปเป็นทุนในการจัดกิจกรรมสำหรับเด็กในชุมชนใกล้เคียงประจำปี 2567 แสดงออกถึงความเป็นส่วนหนึ่งและมีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชน
2. โครงการสนับสนุนทางการศึกษา ให้กับนักศึกษาคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ในกิจกรรมพัฒนาคุณภาพผู้เรียน โครงการเรียนรู้ในสถานประกอบการ ให้นิสิตได้เรียนรู้จากสถานที่จริง และได้รับความรู้จากประสบการณ์ตรงจากผู้ประกอบการ เพื่อพัฒนาศักยภาพและปรับใช้กับเทคโนโลยีใหม่ ได้อย่างยั่งยืน โครงการ ควินทารา มายเดน โพธิ์นิมิตร
3. โครงการเอื้อเฟื้อสถานที่ โครงการ Eastern Star Foresto พร้อมบริจาคน้ำดื่มให้กับโรงเรียนบดินทรวิเทศศึกษา บ้านฉาง ในการจัดกิจกรรมเดินขบวนต่อต้านยาเสพติด
4. โครงการบริจาคสิ่งของ ข้าวสาร อาหารแห้ง น้ำดื่ม ชุดยารักษาโรค ไฟฉาย เทียนส่องสว่าง อุปกรณ์พลั่ว และผ้าห่ม รวมทั้งสิ้นจำนวน 100 ชุด ในโครงการช่อง 7HD ร่วมกับ กองทัพอากาศ เปิดรับบริจาคสิ่งของอุปโภค-บริโภค เพื่อช่วยเหลือบรรเทาความเดือดร้อนผู้ประสบอุทกภัยทั่วประเทศ เพื่อแสดงออกถึงความห่วงใยจากใจพนักงานบริษัท ผู้ประสบภัยน้ำท่วมทั่วประเทศ
5. โครงการทำบุญทอดกฐินสามัคคี ณ วัดศิริภาวนาราม อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เป็นเงินทำบุญกฐินยอดรวม 691,032 บาท ซึ่งใน อำเภอบ้านฉาง บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่หลายโครงการ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการสนับสนุนกิจกรรมทางพุทธศาสนา และให้พนักงานบริษัทได้มีส่วนร่วมในการทำบุญทำกิจกรรม เพื่อศาสนาและวัดในพื้นที่ อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

## ก) ตารางสรุปงบการเงินรวม

	2567		2566		2565	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>งบฐานะการเงิน</b>						
สินทรัพย์รวม	7,592.23	100.00	6,867.97	100.00	6,409.98	100.00
หนี้สินรวม	2,576.38	33.93	1,886.74	27.47	1,474.76	23.01
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	5,015.85	66.07	4,981.23	72.53	4,935.22	76.99
<b>งบกำไรขาดทุน</b>						
รายได้รวม	1,917.54	100.00	1,316.41	100.00	1,820.41	100.00
ต้นทุนรวม	1,397.69	72.89	896.23	68.08	1,280.68	70.35
ค่าใช้จ่ายรวม	442.14	23.06	377.25	28.66	452.93	24.88
กำไรก่อนภาษีเงินได้	<b>61.31</b>	<b>3.20</b>	<b>37.40</b>	<b>2.84</b>	<b>75.30</b>	<b>4.14</b>
กำไรสุทธิ	<b>35.63</b>	<b>1.86</b>	<b>32.61</b>	<b>2.48</b>	<b>51.10</b>	<b>2.81</b>
- ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	34.10	1.78	29.92	2.27	51.15	2.81
- ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1.53	0.08	2.69	0.20	(0.05)	0.00
<b>กำไรต่อหุ้น</b>						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	0.007		0.006		0.010	

## ข) ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ		งบการเงินรวม		
		2567	2566	2565
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	4.71	6.44	6.11
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.44	0.64	0.63
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	(0.58)	(0.55)	0.64
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	195.84	155.98	224.78
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	2	2	2
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(รอบ)	0.39	0.31	0.46
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	929	1,154	781
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	10.31	9.58	22.66
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	34.93	37.57	15.89
วงจรเงินสด (Cash Cycle)	(วัน)	896	1,119	767
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหาทำกำไร</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	25.75	30.14	28.72
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	4.13	3.35	4.83
อัตรากำไรอื่นๆ	ร้อยละ	1.83	2.54	1.30
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	ร้อยละ	(570.22)	(662.70)	476.48
อัตรากำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่)	ร้อยละ	1.78	2.27	2.81
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	1.86	2.48	2.81
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	0.71	0.66	1.04
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	0.49	0.49	0.78
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	4.42	4.42	6.23
อัตรากำไรหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.27	0.20	0.28
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.53	0.39	0.31
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	0.96	0.84	1.86
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	(เท่า)	(0.32)	(0.55)	0.39
อัตรากำไรจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ	0.00	0.00	0.00
<b>ข้อมูลต่อหุ้น</b>				
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	(บาท)	0.98	0.97	0.96
กำไรสุทธิต่อหุ้น	(บาท)	0.007	0.006	0.010
เงินปันผลต่อหุ้น	(บาท)	0.01	-	-

## 4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

## ก) ผลการดำเนินงาน

## ภาพรวมของการดำเนินงาน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม จำนวน 1,917.54 ล้านบาท ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 1,839.83 ล้านบาท กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 61.31 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้ จำนวน 35.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3.02 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.26 จากปี 2566 ที่มีกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้ จำนวน 32.61 ล้านบาท ภาพรวมผลการดำเนินงานมีดังนี้

	2567		2566		2565	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,764.13	92.00	1,177.35	89.44	1,706.48	93.74
รายได้ค่าบริการ	80.81	4.21	70.37	5.34	52.96	2.91
รายได้ค่าเช่า	37.57	1.96	35.23	2.68	37.23	2.05
รายได้อื่น	35.03	1.83	33.46	2.54	23.74	1.30
<b>รายได้รวม</b>	<b>1,917.54</b>	<b>100.00</b>	<b>1,316.41</b>	<b>100.00</b>	<b>1,820.41</b>	<b>100.00</b>

- ปี 2567 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นรายได้หลักของบริษัท จำนวน 1,764.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 92.00 ของรายได้รวม มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 24.77 หรือกำไรขั้นต้นจำนวน 437.06 ล้านบาท

- ปี 2567 รายได้ค่าบริการ จำนวน 80.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.21 ของรายได้รวม มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 44.17 หรือกำไรขั้นต้นจำนวน 35.69 ล้านบาท

- ปี 2567 รายได้ค่าเช่า จำนวน 37.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.96 ของรายได้รวม มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 32.13 หรือกำไรขั้นต้นจำนวน 12.07 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2567 บริษัทเปิดขายโครงการใหม่ 2 โครงการ คือ โครงการบ้านจัดสรรเอสทาร์ ไซด์ สุวรรณภูมิ เป็นโครงการทาวน์โฮม ในเขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ และโครงการบ้านจัดสรรเวลาน้ำ ไซด์ อุตะเกา - บ้านฉาง เป็นโครงการบ้านเดี่ยว ในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

	2567		2566		2565	
	ล้านบาท	% ต่อรายได้รวม	ล้านบาท	% ต่อรายได้รวม	ล้านบาท	% ต่อรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	204.74	10.68	146.66	11.14	213.53	11.72
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	236.92	12.36	249.14	18.93	244.92	13.45
ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์ (โอนกลับ) - สุทธิ	0.48	0.02	(18.55)	(1.41)	(5.52)	(0.30)
<b>ค่าใช้จ่ายรวม</b>	<b>442.14</b>	<b>23.06</b>	<b>377.25</b>	<b>28.66</b>	<b>452.93</b>	<b>24.87</b>

- ปี 2567 ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายจำนวน 204.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 58.08 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.60 ส่วนใหญ่เกิดจากค่านายหน้า และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะซึ่งผันแปรตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

- ปี 2567 ค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 236.92 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 จำนวน 12.22 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.90 เนื่องจากบริษัทสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายคงที่ทั้งในส่วนของค่าใช้จ่ายพนักงาน และค่าใช้จ่ายสำนักงาน เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุด

บริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 1,546.25 ล้านบาท (ประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 476.13 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 1,070.12 ล้านบาท) เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 221.40 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเบิกเงินกู้ยืมเพื่อการก่อสร้างและพัฒนาโครงการใหม่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.53 : 1

#### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้ค่าบริการและรายได้ค่าเช่า

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้หลัก มาจาก 3 ส่วนงาน คือ รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ธุรกิจให้บริการสนามกอล์ฟและศูนย์กีฬา และธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมรายได้ จำนวน 1,882.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 599.56 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 46.73 รายได้ทั้ง 3 ส่วนงาน สรุปได้ดังนี้

- รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายปี 2567 จำนวน 1,764.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 92.00 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 586.78 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.84 เนื่องจากในปี 2567 บริษัทมีโครงการเปิดใหม่และสินค้าพร้อมโอนหลายโครงการ ได้แก่ โครงการบ้านจัดสรรเวลาดำ ไซด์ อยู่ตะเภา-บ้านฉาง ที่เปิดใหม่และรับรู้รายได้ในเดือนมิถุนายน 2567 โครงการบ้านจัดสรรเอสทารา ไซด์ สุวรรณภูมิ ที่เปิดใหม่และรับรู้รายได้ในเดือนสิงหาคม 2567 โครงการอาคารชุดควินทารา มาย'เจน รัชดา-ห้วยขวาง ที่เริ่มรับรู้รายได้ในเดือนสิงหาคม 2567 และโครงการอาคารชุดควินทารา มาย'เซน พร้อมพงษ์ ที่เริ่มรับรู้รายได้ในเดือนกันยายน 2567

โดยในปี 2567 บริษัทมีโครงการอาคารชุดที่เริ่มโอนในระหว่างปีจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการอาคารชุดควินทารา มาย'เจน รัชดา-ห้วยขวาง และโครงการอาคารชุดควินทารา มาย'เซน พร้อมพงษ์ ที่ประสบความสำเร็จอย่างมากจนสามารถรับรู้รายได้ได้เกินเป้าหมาย นอกจากนี้บริษัทกำลังเร่งพัฒนาโครงการใหม่ในกรุงเทพฯ 2 โครงการ ได้แก่ โครงการอาคารชุดควินทารา มาย'เดน โพนธนิมิตร โครงการบ้านจัดสรรแกรนด์เวลาดำ คราวน์ กาญจนฯ-สาย 1 และในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง 1 โครงการ ได้แก่ โครงการบ้านจัดสรรแกรนด์ เวลาดำ คราวน์ อยู่ตะเภา-บ้านฉาง รวมถึงศึกษาความเป็นไปได้ของการพัฒนาและประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำหรับโครงการอาคารชุดในกรุงเทพฯ และบ้านจัดสรรในจังหวัดระยอง เพื่อเพิ่มสินค้าและสร้างรายได้ให้กับบริษัทมากขึ้น

บริษัทมีรายละเอียดการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์และเขตพื้นที่ขาย ได้ตามตารางดังนี้

	2567 (ล้านบาท)			2566 (ล้านบาท)		
	กรุงเทพฯ	ระยอง	รวม	กรุงเทพฯ	ระยอง	รวม
โครงการบ้านจัดสรร	257.50	483.69	741.19	304.07	619.57	923.64
โครงการอาคารชุด	1,023.04	-	1,023.04	253.71	-	253.71
<b>รวม</b>	<b>1,280.54</b>	<b>483.69</b>	<b>1,764.13</b>	<b>557.78</b>	<b>619.57</b>	<b>1,177.35</b>

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมียอดขายอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทเพื่อรอรับรู้รายได้ในอนาคตเป็นจำนวนเงิน 1,642.90 ล้านบาท

- รายได้จากธุรกิจสนามกอล์ฟและศูนย์กีฬาปี 2567 จำนวน 80.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.21 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 10.44 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.84 เนื่องจากจำนวนนักกอล์ฟทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติใช้บริการสนามกอล์ฟเพิ่มสูงขึ้น ประกอบกับการปรับอัตราค่าเช่ารถกอล์ฟและกรีนฟีขึ้นจากปีก่อน นอกจากนี้ บริษัทยังมีรายได้เพิ่มขึ้นจากศูนย์กีฬาทั้ง 2 แห่ง ที่มีผู้มาใช้บริการและสมัครสมาชิกเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

- รายได้จากธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ปี 2567 จำนวน 37.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.96 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 2.34 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.64 เนื่องจากมีบ้านเดี่ยวและอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในโครงการซีสตาร์บางสวนที่ดำเนินการปรับปรุงแล้วเสร็จในระหว่างปี ส่งผลให้มีอัตราค่าเช่าและอัตราค่าเช่าเฉลี่ยสูงขึ้น โดยบริษัทยังคงดำเนินการ

ปรับปรุงพอร์ตเม้นต์ให้เข้าอย่างต่อเนื่อง ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จทั้งหมดในปี 2568 เพื่อให้สินค้ามีความทันสมัยและรองรับความต้องการที่เพิ่มสูงขึ้น อันเนื่องมาจากโครงการพัฒนาสนามบินอู่ตะเภาและเมืองการบินภาคตะวันออก

#### ต้นทุนขาย ต้นทุนค่าบริการและต้นทุนค่าเช่า

ในปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อย มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนบริการและต้นทุนค่าเช่าจำนวน 1,397.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 501.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 55.95 สรุปได้ดังนี้

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,327.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 493.56 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 59.21 ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยสัดส่วนของต้นทุนขายในปี 2567 คิดเป็นร้อยละ 75.23 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจากปี 2566 ที่คิดเป็นร้อยละ 70.80 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ มีสาเหตุหลักจากการเปิดโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการอาคารชุด จำนวน 2 โครงการ ซึ่งทยอยเริ่มโอนจากห้องชั้นล่างที่มีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าอัตราเฉลี่ยของทั้งโครงการ อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงรักษามาตรฐานและประสิทธิภาพในการควบคุมต้นทุนของทุกโครงการ

ต้นทุนค่าบริการ จำนวน 45.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 10.32 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.66 ซึ่งเพิ่มขึ้นด้วยสัดส่วนที่สูงกว่าสัดส่วนรายได้ที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทเปิดศูนย์กีฬาแห่งใหม่ในระหว่างปี 2566 และให้บริการทั้งปี 2567 ทำให้ต้นทุนค่าบริการ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าจ้างบริการตามสัญญา และค่าเสื่อมราคาเพิ่มขึ้น

ต้นทุนค่าเช่า จำนวน 25.50 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 จำนวน 2.42 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.67 ในขณะที่สัดส่วนรายได้เพิ่มขึ้น จากการควบคุมและบริหารจัดการต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

#### รายได้อื่น

รายได้อื่นในปี 2567 จำนวน 35.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 1.57 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.69 สาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้เงินประกันจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาของลูกค้า

#### ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย

ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายในปี 2567 จำนวน 204.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 58.08 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.60 สาเหตุมาจากค่านายหน้า และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะที่ผันแปรตามยอดขายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น โดยรายได้รวมของบริษัทเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.66 แสดงให้เห็นว่าบริษัทสามารถบริหารค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

#### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2567 จำนวน 236.92 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 จำนวน 12.22 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.90 ในขณะที่รายได้รวมของบริษัทเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.66 เนื่องจากบริษัทสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายทั้งในส่วนของค่าใช้จ่ายพนักงาน และค่าใช้จ่ายสำนักงาน เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุดกับบริษัท

#### ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินปี 2567 จำนวน 16.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 10.87 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 196.56 มาจากดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์และบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเพื่อใช้ในการดำเนินงาน รวมถึงดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ที่ใช้การก่อสร้างโครงการอาคารชุดที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในระหว่างปี ส่วนดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ใช้ในการดำเนินโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างได้บันทึกเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 65.37 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 18.85 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.52 เนื่องจากมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้นทั้งกรุงเทพฯ และจังหวัดระยอง

#### ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2567 มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 25.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 20.89 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 436.12 มีสาเหตุหลักมาจากผลของรายการปรับปรุงการขอคืนภาษีเงินได้นิติบุคคลปี 2560 จำนวน 12.84 ล้านบาท

### กำไรสุทธิ

บริษัทและบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทในปี 2567 จำนวน 34.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 4.17 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.93 สาเหตุหลักมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่มีการควบคุมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพตามที่กล่าวมาข้างต้น

### ข) ฐานะการเงิน

#### ส่วนประกอบของสินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวม จำนวน 7,592.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 724.26 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.55 ส่วนใหญ่เกิดจากสินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 1,129.87 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้างเหลือเป็นหลัก โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์ที่สำคัญ ดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 รวมจำนวน 375.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 68.16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.17 จากการดำเนินงานและลงทุนตามปกติของบริษัท
- ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้างเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 4,108.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 1,138.45 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.33 มีสาเหตุหลักมาจากในปี 2567 บริษัทมีโครงการใหม่ที่กำลังก่อสร้างและมีกำหนดเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2568 จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการอาคารชุดควินทารา มาย'เดน โพธิ์นิมิตร โครงการบ้านจัดสรรแกรนด์ เวลน่า คราวน์ อยู่ตะเภา-บ้านฉาง และโครงการบ้านจัดสรรแกรนด์ เวลน่า คราวน์ กาญจนฯ-สาย 1 และโครงการอาคารชุดในกรุงเทพฯ ที่กำลังประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
- เงินจ่ายล่วงหน้าก่อนสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 48.81 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 79.10 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 61.84 มีสาเหตุหลักจากการก่อสร้างโครงการอาคารชุดควินทารา มาย'เจน รัชดา-ห้วยขวาง และโครงการอาคารชุดควินทารา มาย'เซน พร้อมพงษ์ แล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในระหว่างปี
- ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 33.27 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากค่านายหน้าโครงการอาคารชุดควินทารา มาย'เดน โพธิ์นิมิตร ซึ่งในภาพรวมลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 8.56 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 20.46 เนื่องจากการรับรู้ค่านายหน้าจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอาคารชุดควินทารา มาย'เจน รัชดา-ห้วยขวาง และโครงการอาคารชุดควินทารา มาย'เซน พร้อมพงษ์ในระหว่างปีเป็นหลัก
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หักค่าเสื่อมราคาสะสม) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 1,630.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 23.43 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.46 มีสาเหตุหลักจากการกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินจำนวน 14.14 ล้านบาท และการปรับปรุงบ้านเดี่ยวและอพาร์ทเมนต์ให้เช่า เพื่อให้สินค้ำมีความทันสมัยและตรงกับความต้องการของกลุ่มลูกค้ามากขึ้น
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หักค่าเสื่อมราคาสะสม) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 394.47 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 22.29 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.35 มีสาเหตุหลักมาจากค่าเสื่อมราคา และการด้อยค่าเพื่อตัดค่าสำนักงานขายชั่วคราวของโครงการอาคารชุดในกรุงเทพฯ
- ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 832.02 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 368.48 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 30.69 มีสาเหตุหลักจากการจัดประเภทที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา ในกรุงเทพฯ ไปยังต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้างเหลือ จำนวน 399.01 ล้านบาท
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 38.80 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 27.10 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 41.12 มีสาเหตุหลักมาจากการขอคืนภาษีเงินได้นิติบุคคลปี 2560 จำนวน 27.56 ล้านบาท

### ส่วนประกอบของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมจำนวน 2,576.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 689.64 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 36.55 โดยมีหนี้สินหมุนเวียนรวม จำนวน 983.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 440.14 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 81.02 และมีหนี้สินไม่หมุนเวียนรวมจำนวน 1,593.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 249.50 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.57 ส่วนใหญ่เกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมทั้งระยะสั้นและระยะยาว โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงหนี้สินที่สำคัญ ดังนี้

- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ไม่มียอดคงค้าง ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 70.00 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 100.00 เนื่องจากบริษัทชำระเงินกู้ยืมแล้วทั้งจำนวน และใช้เงินทุนหมุนเวียนสำหรับดำเนินกิจการทั่วไปจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแทน

- เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 476.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 446.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,504.75 เนื่องจากการชำระเงินกู้และปลอดจำนวนโครงการอาคารชุดควินทารามาย'เคน โพธิ์นิมิตร ในปี 2568 เป็นหลัก สำหรับเงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 155.06 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12.66 จากการชำระเงินกู้และปลอดจำนวนโครงการอาคารชุดควินทารามาย'เจน รัชดา-ห้วยขวาง และโครงการอาคารชุดควินทารามาย'เซน พร้อมพงษ์ ในระหว่างปีเป็นหลัก

- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 186.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 58.49 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.60 จากค่าก่อสร้างโครงการกรุงเทพและบ้านฉาง รวมถึงค่าใช้จ่ายของโครงการที่เกิดขึ้นในช่วงปลายปี 2567 แต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ

- สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 30.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 2.24 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.82 เนื่องจากในปี 2567 ผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยใหม่ และได้ทบทวนภาวะผูกพันจากการปรับปรุงสมมติฐานทางการเงิน

- หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 10.19 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 2.12 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17.22 มีสาเหตุหลักมาจากผลของการลดลงของต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

- หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 51.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 15.94 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.93 มาจากเงินค่าส่วนกลางที่เรียกเก็บจากลูกบ้านก่อนส่งมอบให้แก่นิติบุคคลบ้านจัดสรร เป็นหลัก

- เงินประกันงานก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 39.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 21.01 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 111.05 ส่วนใหญ่มาจากการหักเงินประกันผลงานของโครงการอาคารชุดที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในระหว่างปี ได้แก่ โครงการอาคารชุดควินทารามาย'เจน รัชดา-ห้วยขวาง โครงการอาคารชุดควินทารามาย'เซน พร้อมพงษ์ และจากโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ได้แก่ โครงการอาคารชุดควินทารามาย'เคน โพธิ์นิมิตร โครงการบ้านจัดสรร เอสทารา ไฮด์ สุวรรณภูมิ

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 5,015.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 34.62 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.70 จากผลการดำเนินงานปี 2567 และผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยแบ่งเป็นกำไรส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท จำนวน 33.17 ล้านบาท และกำไรส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย จำนวน 1.45 ล้านบาท



## ค) สภาพคล่อง

## กระแสเงินสด

	2567 ล้านบาท	2566 ล้านบาท	2565 ล้านบาท
กระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(443.16)	(284.52)	413.63
กระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน	(77.01)	(42.52)	(7.65)
กระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	588.33	355.96	(439.62)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	68.16	28.92	(33.64)

ปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจำนวน 68.16 ล้านบาท มีสาเหตุดังนี้

- ปี 2567 กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน ลดลงจำนวน 443.16 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากเงินจ่ายค่าก่อสร้างสุทธิกับเงินรับจากการโอนขายบ้านจัดสรรและโครงการอาคารชุด จำนวน 372.33 ล้านบาท และจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 80.73 ล้านบาท
- ปี 2567 กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน ลดลงจำนวน 77.01 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากเงินจ่ายจากการลงทุนหน่วยลงทุนสุทธิในปี จำนวน 11.80 ล้านบาท และเงินจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ชื่อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ชื่อที่ดินและส่วนปรับปรุงอาคารพัฒนา รวมจำนวนสุทธิ 65.58 ล้านบาท
- ปี 2567 กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน เพิ่มขึ้นจำนวน 588.33 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากเงินรับจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาว รวมจำนวน 1,827.55 ล้านบาท และเงินจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นระยะยาวและหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน รวมจำนวน 1,239.22 ล้านบาท

## อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 4.71 เท่า ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 1.73 เท่า สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนที่ร้อยละ 81.02 ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อมาพัฒนาโครงการที่จะถึงกำหนดภายในหนึ่งปี ในขณะที่สินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 32.29 ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือของโครงการใหม่ที่กำลังก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม จากอัตราส่วนดังกล่าว แสดงให้เห็นว่าบริษัทยังคงมีความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ระยะสั้น เช่น เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น รวมถึงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีได้อย่างคล่องตัว

อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 0.39 รอบ เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 0.08 รอบ แสดงให้เห็นว่าบริษัทสามารถขายสินค้าได้เร็วกว่าปี 2566 ซึ่งผันแปรไปตามการโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ในปี 2566 ที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ บริษัทยังมีโครงการก่อสร้างโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหลายโครงการ ซึ่งจะเริ่มมีการรับรู้รายได้ในปีต่อไปอย่างต่อเนื่อง

## อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร

บริษัทมีกำไรขั้นต้นรวมสำหรับปี 2567 จำนวน 484.82 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.75 ของมูลค่ารายได้สุทธิ เพิ่มขึ้นจำนวน 98.41 ล้านบาท จากปี 2566 ซึ่งมีกำไรขั้นต้นรวมจำนวน 386.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.14 ของมูลค่ารายได้สุทธิ โดยอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงจากปี 2566 จำนวนร้อยละ 4.39 มีสาเหตุหลักจากอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2567 ลดลงประมาณร้อยละ 4.43 สาเหตุหลักมาจากธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดโอนกรรมสิทธิ์โครงการอาคารชุด จำนวน 2 โครงการ ซึ่งทยอยเริ่มโอนจากห้องชั้นล่างที่มีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าอัตรากำไรเฉลี่ยของทั้งโครงการ

จากรายได้ที่เพิ่มขึ้นในปี 2567 ทำให้บริษัทมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2567 จำนวน 35.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.86 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจำนวน 3.02 ล้านบาท จากปี 2566 ซึ่งมีกำไรสุทธิรวม 32.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.48 ของรายได้รวม

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น สำหรับปี 2567 เท่ากับร้อยละ 0.71 เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวนร้อยละ 0.05 เนื่องจากกำไรสุทธิสำหรับปี 2567 ที่เพิ่มขึ้นตามที่กล่าวมาข้างต้น

**อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน**

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับร้อยละ 0.49 เท่ากับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

**โครงสร้างเงินทุน**

อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 0.53 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 0.14 เท่า มีสาเหตุหลักจากหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 36.55 จากการเบิกเงินกู้ยืมเพื่อซื้อที่ดิน ชำระค่าก่อสร้างและพัฒนาโครงการในระหว่างปี รวมถึงการกู้เงินจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการ อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงมีความสามารถในการจ่ายภาระผูกพันหนี้สินได้ตามปกติ รวมทั้งบริษัทสามารถดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของเงินทุนที่เหมาะสม และยังคงรักษาอัตราส่วนทางการเงินได้ตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืม

## 5 ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

### 5.1 ข้อมูลทั่วไป

#### ก. ชื่อ ประเภทธุรกิจ ที่ตั้ง โทรศัพท์ โทรสาร จำนวน และชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

ชื่อ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
สำนักงานใหญ่	เลขที่ 898 ชั้น 5 อาคารเพลินิจิตทาวเวอร์ ถนนเพลินิจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ : 0 2263 1010-5 โทรสาร : 0 2263 1009
สำนักงานสาขา	65/14-15 หมู่ 3 ถนนสุขุมวิท ตำบลบ้านกลาง 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 และชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของนิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	
ดำเนินธุรกิจสนามกอล์ฟ คลับเฮ้าส์ กีฬา และห้องประชุมสัมมนา และจัดเลี้ยง ในนาม สนามกอล์ฟ อีสเทอร์น สตาร์ คันทรีคลับ 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 ไลเซนส์ นิวเวิลด์ จำกัด

ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

สถานที่ตั้ง 65/14-15 หมู่ 3 ถนนสุขุมวิท ตำบลบ้านกลาง อำเภอบ้านกลาง 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

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นต์ จำกัด

ดำเนินธุรกิจให้บริการหลังการขายในกิจการอสังหาริมทรัพย์ หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกับกิจการค้าขายอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งบริการรับเป็นที่ปรึกษาและให้คำแนะนำเกี่ยวกับการให้บริการหลังการขายดังกล่าว

สถานที่ตั้ง เลขที่ 898 ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน  
กรุงเทพมหานคร 10330  
โทรศัพท์ : 0 2263 1010  
E-mail : espm.property@gmail.com

ประเภทธุรกิจ ให้บริการหลังการขายในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เลขทะเบียน 0105567210662

ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 500,000 บาท (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท)

สัดส่วนการลงทุน ร้อยละ 100

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](http://www.set.or.th/contactcenter)

ผู้สอบบัญชี นายชยพล สุขเศรษฐนนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3972

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 2567 บริษัทไม่มีข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

**5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย**

ในปี 2567 บริษัทไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายอันมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท อย่างมีนัยสำคัญ

## 6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

### 6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัท ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี อันเป็นปัจจัยหลักที่จะส่งเสริมให้บริษัทมีระบบการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งเป็นพื้นฐานต่อความสำเร็จและการเติบโตของบริษัทอย่างยั่งยืน คณะกรรมการบริษัทจึงได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการขึ้น โดยครอบคลุมหลักสำคัญ ดังนี้

- การปฏิบัติอย่างเสมอภาค และเป็นที่ยึดถือต่อผู้มีส่วนได้เสีย 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 โดยไม่ได้มุ่งหวังกำไรเพียงอย่างเดียว บริษัทได้เขียนนโยบายการกำกับดูแลกิจการเป็นลายลักษณ์อักษร และประกาศเป็นนโยบายที่สำคัญให้แก่ คณะกรรมการ ฝ่ายจัดการ และพนักงานทุกคน ทุกระดับ ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 13 มกราคม 2546 เป็นต้นมา ซึ่งทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องสามารถศึกษาและตรวจสอบได้จากเว็บไซต์ของบริษัท

#### ระดับความเข้าใจและการนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีไปปรับใช้

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของหลักการกำกับกิจการที่ดี จึงได้มีนโยบายการเปิดเผยข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้องกับบริษัททั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่มีใช่ข้อมูลทางการเงินตามข้อกำหนดของสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อย่างถูกต้องครบถ้วนทันเวลา โปร่งใส อีกทั้ง ได้ปฏิบัติตามหลักกิจการที่ดีตามเกณฑ์การสำรวจโครงการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนอย่างต่อเนื่อง ยกเว้น นโยบายบางประการที่บริษัทได้ดำเนินการในแนวทางอื่นต่างจากหลักเกณฑ์ที่กำหนด ซึ่งพิจารณาโดยคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับความสมเหตุสมผล และสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมภายใต้การดำเนินธุรกิจ เพื่อให้บรรลุเป้าหมาย วัตถุประสงค์ของบริษัทและคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท จะพิจารณาทบทวนเรื่องที่ยังไม่สามารถปฏิบัติได้ตามหลักการกำกับกิจการที่ดี และได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติในคู่มือหลักการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจที่เกี่ยวข้องในด้านต่างๆ ไว้อย่างชัดเจน สามารถดาวน์โหลดได้ที่ [www.estarpcl.com](http://www.estarpcl.com) และบริษัทได้ดำเนินการอย่างเคร่งครัด โดยสรุป 5 หมวด ดังนี้

#### หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทให้ความสำคัญกับการดำรงสิทธิและส่งเสริมการใช้สิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้นในฐานะนักลงทุนในหลักทรัพย์และเจ้าของบริษัท ได้แก่ การได้รับข่าวสารข้อมูลของบริษัทอย่างครบถ้วนและเพียงพอ การได้รับส่วนแบ่งกำไรของบริษัท การเข้าร่วมประชุมเพื่อใช้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมเพื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ และการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี เป็นต้น

บริษัทกำหนดให้มีวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นภายในไม่เกิน 4 เดือน นับตั้งแต่วันสิ้นสุดรอบบัญชีบริษัท เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบถึงผลการดำเนินงานของบริษัท แสดงความคิดเห็น และมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในวาระสำคัญต่างๆ ของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทได้มีการเตรียมการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ดังนี้

วันดำเนินการ	รายละเอียด
12 ตุลาคม 2566	บริษัทแจ้งการเสนอระเบียบวาระการประชุมผู้ถือหุ้น เสนอชื่อผู้ดำรงตำแหน่งกรรมการ และส่งคำถามก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น โดยแจ้งผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลตลาดหลักทรัพย์ฯ และระบุขั้นตอนการเสนอวาระดังกล่าวเผยแพร่ไว้ในเว็บไซต์ของบริษัท เมื่อที่ประชุมพิจารณาแล้วเสร็จตามระเบียบวาระการประชุมที่แจ้งก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทยังให้สิทธิผู้ถือหุ้น ซึ่งมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นๆ นอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือบอกกล่าวประชุมอีกครั้งได้ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535
29 กุมภาพันธ์ 2567	คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2567 ในวันที่ 30 เมษายน 2567
15 มีนาคม 2567	วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท
27 มีนาคม 2567	เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นฉบับสมบูรณ์ ระเบียบวาระการประชุมและเอกสารประกอบทั้งหมดทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษบนเว็บไซต์ของบริษัท <a href="http://www.estarpl.com">www.estarpl.com</a> ล่วงหน้าอย่างน้อย 28 วันก่อนวันประชุม
27-29 มีนาคม 2567	ประกาศโฆษณาบอกกล่าวเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2567 ลงในหนังสือพิมพ์ข่าวหุ้น (ฉบับภาษาไทย) อย่างต่อเนื่องเป็นเวลา 3 วันก่อนวันประชุม
5 เมษายน 2567	จัดส่งหนังสือเชิญประชุมให้แก่ผู้เข้าร่วมประชุมล่วงหน้าทางไปรษณีย์ ก่อนการประชุมเป็นเวลาอย่างน้อย 7 วัน ซึ่งดำเนินการโดย บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
30 เมษายน 2567	วันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เวลา 14.00 น. โดยประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เพียงรูปแบบเดียว

บริษัทได้จัดทำหนังสือเชิญประชุมฉบับสมบูรณ์ ประจำปี 2567 พร้อมระเบียบวาระการประชุมอย่างชัดเจนและเอกสารประกอบทั้งหมด ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นทั้งคนไทยและต่างชาติ โดยคำนึงถึงความครบถ้วนเพียงพอของข้อมูล โดยในแต่ละวาระที่เสนอในหนังสือเชิญประชุม บริษัทกล่าวถึง ข้อเท็จจริงและเหตุผล ตลอดจนความเห็นของคณะกรรมการ รวมถึงวาระที่มีความสำคัญต่อผู้ถือหุ้นในการตัดสินใจ ทางบริษัทได้ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เช่น วาระแต่งตั้งกรรมการ และวาระแต่งตั้งผู้สอบบัญชี ได้มีการระบุชื่อพร้อมประวัติผู้ที่ถูกเสนอให้ได้รับการแต่งตั้งช่วยให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาความสามารถและความเหมาะสม รวมถึงข้อมูลสำคัญ ดังต่อไปนี้

- ดำเนินการงานประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งก่อนเพื่อให้ผู้ถือหุ้นพิจารณารับรองรายงานการประชุม
- รายงานประจำปีของบริษัทที่มีข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับบริษัทและผลการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมา
- รายละเอียดข้อมูลประกอบการพิจารณาทุกวาระ เช่น วาระเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ต้องออกตามวาระ โดยมีประวัติย่อของกรรมการ ซึ่งประกอบด้วย อายุ การศึกษา ตำแหน่งหน้าที่ในอดีตและปัจจุบัน จำนวนหุ้นที่ถือของบริษัท จำนวนวาระที่ดำรงตำแหน่งในบริษัท ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนและในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัทและข้อพิพาททางกฎหมาย
- คำชี้แจงวิธีการมอบฉันทะ การลงทะเบียน การแสดงเอกสารการเข้าประชุมและการออกเสียงลงคะแนน
- ข้อมูลกรรมการอิสระที่ผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณาให้เป็นผู้รับมอบฉันทะ โดยมีประวัติครบถ้วน
- ขั้นตอนการเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น
- ข้อบังคับบริษัทเฉพาะที่เกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้น

- หนังสือมอบฉันทะทั้ง 3 แบบ ตามที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ กำหนด คือ แบบ ก. เป็นแบบหนังสือมอบฉันทะทั่วไป ซึ่งเป็นแบบที่ง่าย ไม่ซับซ้อน แบบ ข. เป็นแบบที่กำหนดรายการต่างๆ อย่างละเอียด และ แบบ ค. เป็นหนังสือมอบฉันทะที่ใช้เฉพาะกรณีผู้ถือหุ้นเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้ผู้ดูแลรักษาทรัพย์สิน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น

- บริษัทได้กำหนดเป็นแนวทางปฏิบัติในการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นในเรื่องการเสนอขอเรียกประชุมผู้ถือหุ้น เสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการ โดยแจ้งผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ล่วงหน้า 3 เดือนก่อนวันสิ้นรอบบัญชี โดยประกาศหลักเกณฑ์ และระบุขั้นตอนชัดเจน ซึ่งเผยแพร่ไว้ที่เว็บไซต์ของบริษัท [www.estarpl.com](http://www.estarpl.com) ในช่วงเดือนตุลาคมถึงมกราคม โดยเริ่มตั้งแต่เดือนตุลาคมถึงเดือนมกราคมของทุกปีอย่างไม่เป็นทางการจนกว่าจะได้รับการลดยกเว้นจากผู้ถือหุ้น โดยเลขานุการบริษัทจะเป็นผู้พิจารณาก่อนกรอกในเบื้องต้นก่อนนำเสนอต่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาความจำเป็นและความเหมาะสมของวาระการประชุมที่ผู้ถือหุ้นเสนอว่าควรบรรจุเป็นวาระการประชุมหรือไม่ โดยถ้อยคำของคณะกรรมการบริษัทเป็นที่สิ้นสุด และเรื่องที่ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทจะบรรจุเป็นวาระการประชุมในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมความเห็นของคณะกรรมการบริษัท และเรื่องที่คณะกรรมการบริษัทปฏิเสธการบรรจุเรื่องที่เสนอตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดจะแจ้งเรื่องเพื่อทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมระบุเหตุผลในการปฏิเสธการบรรจุเป็นวาระด้วย

สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 1/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2567 ที่ผ่านมา ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอขอเรียกประชุม การเสนอชื่อดำรงตำแหน่งกรรมการและการส่งคำถามล่วงหน้าแต่อย่างใด โดยบริษัทได้มีการออกประกาศข่าวผ่านระบบตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในการให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยมีส่วนร่วมในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นบริษัทจึงเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุม และ/หรือเสนอชื่อบุคคล เพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการสำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด โดยผู้ถือหุ้นสามารถเสนอได้ตั้งแต่วันที่ 16 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 16 มกราคม 2567

### วันประชุมผู้ถือหุ้น

ในปี 2567 ได้มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้น 1 ครั้ง คือ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ในวันที่ 30 เมษายน 2567 เวลา 14.00 น. โดยเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) และได้มีการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม ดังนี้

- การเข้าร่วมประชุมโดยผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ตลอดจนการถามคำถาม การตอบคำถาม และการลงคะแนนเสียงได้มีการชี้แจงขั้นตอนรายละเอียดให้กับผู้ถือหุ้นทราบตามคู่มือการเข้าใช้งานระบบ ซึ่งถูกส่งไปยังอีเมลที่ผู้ถือหุ้นได้ส่งมาแจ้งไว้กับบริษัทแล้ว ในกรณีที่ประสบปัญหาการใช้งานสามารถติดต่อผู้ดูแลระบบตามอีเมลและเบอร์โทรศัพท์ที่แจ้งไว้ได้

- จัดการลงทะเบียนผ่านระบบด้วย User และ Password ที่จัดส่งให้ล่วงหน้าแล้ว โดยเปิดดำเนินการลงทะเบียนก่อนเวลาประชุม 1 ชั่วโมงและแม้จะพ้นเวลาลงทะเบียนแล้วยังเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะเข้าร่วมประชุมสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมได้โดยไม่เสียสิทธิ หรือต่อเนืองจนกว่าการประชุมจะแล้วเสร็จ

บริษัทได้ดำเนินการประชุมตามลำดับ ดังนี้

1. ก่อนเข้าสู่วาระการประชุม ประธานที่ประชุมหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายแนะนำคณะกรรมการ ประธานคณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี ให้ที่ประชุมทราบ ตลอดจนให้กรรมการบริษัทชี้แจงวิธีการดำเนินการประชุมและการลงคะแนนเสียงรวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสอบถามเกี่ยวกับกระบวนการและวิธีการลงคะแนนเสียง

2. ดำเนินการประชุมตามลำดับระเบียบวาระการประชุมที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และมีตัวแทนจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุน ไทยเป็นผู้สังเกตการณ์



3. บริษัทจัดสรรเวลาได้อย่างเหมาะสม โดยไม่มีการเพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าในที่ประชุม รวมทั้งไม่มีการแจกเอกสารที่มีข้อมูลสำคัญอย่างกะทันหัน
4. จัดให้มีการนับคะแนนเสียงด้วยระบบ e-voting ในวาระที่ต้องอนุมัติ และสำหรับวาระเลือกตั้งกรรมการนับคะแนนเสียงเป็นรายบุคคล
5. ให้สิทธิผู้ถือหุ้นที่มาร่วมประชุมผู้ถือหุ้นภายหลังจากการประชุมเริ่มแล้วมีสิทธิออกเสียงหรือลงคะแนนในระเบียบวาระที่อยู่ระหว่างการพิจารณาและยังไม่ได้ลงมติ
6. บันทึกรายงานการประชุมและบันทึกการออกเสียงในแต่ละวาระไว้อย่างครบถ้วน

จำนวนผู้เข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2567 มีผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะ จำนวน 30 ราย รวมเป็นจำนวนหุ้น 3,252,533,450 หุ้น จากจำนวนหุ้นทั้งหมด 5,022,246,185 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 64.76 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ซึ่งครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัท

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัททั้งคณะจำนวน 11 ท่าน ได้เข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมีผู้สอบบัญชีเข้าร่วมประชุมด้วย

#### หลังวันประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทได้มีการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1. แจ้งมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2567 ระบุผลการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละเรื่องแยกประเภทคะแนนเสียง “เห็นด้วย” “ไม่เห็นด้วย” “งดออกเสียง” และ “บัตรเสีย” พร้อมแสดงสัดส่วนคะแนนเสียงแต่ละประเภท โดยจัดส่งแบบออนไลน์ผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ SetLink ไปยังตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัท ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษภายในวันที่จัดการประชุม
2. จัดทำรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เป็นลายลักษณ์อักษร โดยบันทึกสาระสำคัญของแต่ละเรื่องที่เสนอต่อที่ประชุม สรุปประเด็นข้อซักถามที่สำคัญของผู้ถือหุ้นและคำชี้แจงของคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนข้อเสนอแนะและข้อคิดเห็นเพิ่มเติมของที่ประชุม รวมทั้ง มติที่ประชุมพร้อมคะแนนเสียงแต่ละประเภทและสัดส่วนคะแนนเสียงของแต่ละเรื่องไว้อย่างครบถ้วน ชัดเจน โดยเลขานุการบริษัท และลงนามรับรองโดยประธานที่ประชุม
3. นำส่งรายงานการประชุมให้ทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ภายใน 14 วัน หลังจากวันประชุม รวมถึง กรมพัฒนาธุรกิจการค้า ภายใน 30 วัน หลังจากวันประชุม ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อเป็นเอกสารตรวจสอบและอ้างอิง ตลอดจนเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ [www.estarpl.com](http://www.estarpl.com) ของบริษัท เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2567

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

#### หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัท ได้ยึดหลักการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันตามกฎระเบียบหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและให้ความสำคัญถึงการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นและปกป้องสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้นที่ควรได้รับ โดยได้ดำเนินการ ดังนี้

1. เพื่อเคารพสิทธิของผู้ถือหุ้น บริษัทได้เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฉบับสมบูรณ์ไว้บนเว็บไซต์ รวมทั้ง จัดส่งหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทางไปรษณีย์ให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้า ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด โดยได้ระบุถึงหนังสือมอบฉันทะสำหรับผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมการประชุมได้ล่วงหน้าก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า

21 วัน ตามหลักเกณฑ์ของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า โดยได้ชี้แจงรายละเอียดถึงแนวทางการลงคะแนนเสียงให้แก่บุคคลอื่น หรือ กรรมการอิสระ ตลอดจนผู้ดูแลรักษาทรัพย์สินเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่มีสัญชาติไทย เป็นต้น

2. จัดให้มีกระบวนการและช่องทางให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยมีส่วนร่วมในการเสนอวาระการประชุมเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรง ตำแหน่งกรรมการ และส่งคำถามเป็นการล่วงหน้าก่อนวันประชุมในช่วงเดือนตุลาคมถึงมกราคม เป็นประจำทุกปี โดยผู้ถือหุ้น รายเดียวหรือหลายรายรวมกัน ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท ทั้งนี้ การเสนอวาระ การประชุมหรือเสนอชื่อบุคคลเพื่อเป็นกรรมการต้องเป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับของบริษัท รวมถึงหลักเกณฑ์ที่บริษัท กำหนด ซึ่งเผยแพร่รายละเอียดในเว็บไซต์ของบริษัท

3. เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและตรวจสอบความน่าเชื่อถือให้แก่ผู้ถือหุ้น บริษัทจึงไม่มีการเพิ่มวาระการประชุมหรือ เปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญ โดยไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า รวมทั้ง จัดให้มีการลงคะแนนเสียงในทุกวาระ ตลอดจนวาระ แต่งตั้งกรรมการเป็นรายคนในวันประชุมผู้ถือหุ้น

4. บริษัทไม่มีโครงสร้างแบบกลุ่มธุรกิจที่มีการทำรายการระหว่างกันในลักษณะที่อาจเกิดความขัดแย้งของผลประโยชน์

5. บริษัทจัดทำคู่มือการกำกับดูแลกิจการ (ฉบับที่ 1/2546) เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2546 ซึ่งกำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์ และ แนวปฏิบัติที่ดี และได้เผยแพร่เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทปฏิบัติ

6. กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึง คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการและผู้บริหารและพนักงานของ บริษัทและบริษัทในเครือประสงค์ที่จะซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทจะต้องแจ้งความประสงค์ในการซื้อขายหลักทรัพย์ มายังเลขานุการบริษัทอย่างน้อย 1 วันล่วงหน้าก่อนทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท

7. หากมีรายการที่เกี่ยวข้องจะต้องขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ก่อนที่จะ เข้าทำรายการ บริษัทจะเปิดเผยรายละเอียดและเหตุผลของการทำรายการ ตลอดจน ความเห็นคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับรายการ ดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทราบอย่างชัดเจนก่อนที่จะทำรายการ

8. บริษัทไม่มีรายการที่เป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทที่ไม่ใช่บริษัทย่อยของบริษัท รวมทั้งโครงสร้างการ ถือหุ้นไม่มีการถือหุ้นไขว้ในกลุ่มบริษัท

### หมวดที่ 3 การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทเคารพสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม และมีนโยบายที่จะให้แต่ละกลุ่มได้รับสิทธินั้นอย่างเต็มที่ไม่ว่าจะเป็น ผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ พนักงาน ผู้บริหารบริษัทและบริษัทย่อย ผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ คู่แข่ง ตลอดจนสาธารณชนและสังคม โดยได้กำหนดเป็นนโยบายด้านต่างๆ ไว้ในคู่มือหลักการกำกับดูแลกิจการ (ฉบับที่ 1/2546) เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2546 สามารถศึกษาและดาวน์โหลดได้ที่ [www.estarpl.com](http://www.estarpl.com) ทั้งนี้ ในปี 2567 บริษัทได้ปฏิบัติต่อกลุ่ม ผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท ดังนี้

#### 1. ผู้ถือหุ้น

บริษัทมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจด้วยจริยธรรม และเป็นตัวแทนที่ดีของผู้ถือหุ้น เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด มีความโปร่งใส และ เพิ่มมูลค่าระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยคำนึงถึงความเจริญเติบโตและความมั่นคง ด้วยผลตอบแทนที่ดีและยั่งยืน จึงได้กำหนด นโยบายและแนวปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น โดยปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริตไม่มีการกระทำใดๆ อันส่งผลให้เกิดข้อขัดแย้ง ทางผลประโยชน์หรืออิทธิพลของผู้ถือหุ้น ซึ่งเกี่ยวข้องกับ การไม่เคารพสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น หรือการให้ข้อมูลภายใน ของพนักงานทุกระดับในทางมิควร บริษัทได้มีการเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีและสื่อสารกับผู้ถือหุ้น และนักลงทุน ตลอดจน มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสและเป็นธรรมผ่านกิจกรรมและช่องทางต่างๆ เช่น การเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชนผ่านรูปแบบ สื่อต่างๆ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในรูปแบบ

สารสนเทศออนไลน์ รวมถึง การให้ข่าวกับสื่อมวลชนตลอดทั้งปี และไม่แสวงหาผลประโยชน์ให้ตนเองและผู้อื่นจากการปฏิบัติหน้าที่

## 2. ลูกค้า

บริษัทได้กำหนดนโยบายเพื่อปฏิบัติต่อลูกค้าทุกรายอย่างเป็นธรรมและกำหนดบทบาทความรับผิดชอบต่อลูกค้าไว้อย่างชัดเจน ในคู่มือหลักการกำกับดูแลกิจการ ทั้งนี้ บริษัทมีความมุ่งมั่นในการสร้างความพึงพอใจของลูกค้า ตั้งแต่การใส่ใจในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่ตั้งใจตอบ โจทย์ความต้องการและเพิ่มความสะดวกสบายในการใช้ชีวิตของลูกค้าให้ได้มากที่สุด รวมถึงการใส่ใจในด้านบริการ โดยการสร้างมาตรฐานการบริการสำหรับบทบาทงานที่ต้องดูแลและให้บริการลูกค้า นอกจากนี้ บริษัทยังจัดให้มีกิจกรรมเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้าผ่านกิจกรรมต่างๆ เช่น กิจกรรมชวนมาคูลูหนึ่ง มินิคอนเสิร์ต งานบุญในช่วงเทศกาลทางศาสนา 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
- ความพึงพอใจต่อการบริการงานซ่อมหลังโอนกรรมสิทธิ์ ในด้านการให้บริการ คุณภาพงานซ่อม และความรวดเร็วในการให้บริการ
- ความพึงพอใจต่อการบริการของนิติบุคคลโครงการหลังการเข้าอยู่
- ความพึงพอใจระหว่างเข้าพักในอพาร์ทเมนท์และบ้าน โครงการชีสตาร์
- ความพึงพอใจระหว่างใช้บริการฟิตเนส (Sphere)

### ผลคะแนนตัวชี้วัดด้านความพึงพอใจของลูกค้าในระดับองค์กร (ตัวชี้วัดผลการดำเนินการที่ไม่ใช่การเงิน)

ในการวัดผล KPI ในด้านความพึงพอใจของลูกค้าระดับองค์กร จะเป็นการประมวลผลคะแนนรวมในทุกด้าน ตั้งแต่ช่วงที่ลูกค้าเยี่ยมชมโครงการ จอง ทำสัญญา โอนกรรมสิทธิ์ งานซ่อมหลังโอนกรรมสิทธิ์ ความพึงพอใจหลังการเข้าอยู่ รวมถึงความพึงพอใจในบริการเช่าของธุรกิจเช่าและธุรกิจฟิตเนส โดยในปี 2567 บริษัทได้รับคะแนนความพึงพอใจอยู่ที่ระดับ 4.7 คะแนน จากคะแนนเต็ม 5.00 คะแนน อยู่ในระดับ “ดีมาก” โดยลูกค้าให้คะแนนความพึงพอใจก่อนข้างสูงตั้งแต่เข้าเยี่ยมชมโครงการตลอดจนการให้บริการในช่วงโอนกรรมสิทธิ์ และบริการซ่อมหลังการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งบริษัทได้นำผลคะแนนในทุกจุดของการให้บริการ มาทบทวนและกำหนดแผนปรับปรุงเป็นรายไตรมาสเพื่อหาแนวทางเพิ่มความพึงพอใจให้กับลูกค้าและแก้ไขประเด็นที่สร้างความกังวลใจให้ลูกค้า ทั้งนี้ บริษัทได้ให้ความสำคัญในการทบทวนมาตรฐานการให้บริการอย่างสม่ำเสมอ และการนำระบบต่างๆ เข้ามาช่วยอำนวยความสะดวกในจุดรับบริการ เพื่อรักษาคุณภาพการให้บริการอย่างต่อเนื่อง

## 3. คู่ค้าและเจ้าหนี้

บริษัทกำหนดนโยบายการปฏิบัติต่อคู่ค้าและเจ้าหนี้อย่างชัดเจน และมีกระบวนการในการคัดเลือกคู่ค้าไว้อย่างเป็นรูปธรรม ทั้งนี้ บริษัทได้จัดทำคู่มือต่อต้านการคอร์รัปชัน เพื่อให้เป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างโปร่งใสและเท่าเทียม โดยบริษัทได้กำหนดคุณสมบัติของคู่ค้า ซึ่งพิจารณาจากความมั่นคงและความน่าเชื่อถือขององค์กร โดยอ้างอิงไม่น้อยกว่า 3 ราย รวมทั้ง มีเอกสารรับรองที่สำคัญของบริษัท สถานะทางการเงินที่มั่นคง มีประวัติการส่งมอบงานและสินค้าตามกำหนดและ

มีประสิทธิภาพ คุณภาพและมาตรฐาน ตลอดจนราคาที่เหมาะสม ทั้งนี้ จะนำรายละเอียดของกลุ่มคำมาพิจารณาเปรียบเทียบกันอย่างน้อย 3 รายขึ้นไป เพื่อความเสมอภาคกัน บริษัทจะไม่เรียกร้องผลประโยชน์ใดๆ ที่นำไปสู่ความยุติธรรม และปฏิบัติตามสัญญาและเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้อย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ บริษัทปฏิบัติตามต่อคู่ค้าและเจ้าหน้าที่อย่างเป็นทางการและเป็นธรรมและซื่อสัตย์ต่อเจ้าหน้าที่ตรงเวลาตามเงื่อนไขที่กำหนด โดยจะปฏิบัติตามเงื่อนไข ข้อกำหนดของสัญญาและพันธะทางการเงินอย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ ในกรณีที่มีเหตุอันควรต้องเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขหรือมีเหตุอันควรอันอาจกระทบต่อสถานะทางการเงินโดยมีนัยสำคัญและอาจกระทบต่อหนี้ที่ต้องชำระ บริษัทจะแจ้งเจ้าหน้าที่เพื่อทราบเพื่อร่วมกันหาวิธีป้องกันหรือแก้ไข และไม่ให้เกิดความเสียหาย ตลอดจน จะนำสินเชื่อกู้เงินหรือสถาบันทางการเงินอนุมัติมาใช้ตามวัตถุประสงค์ของบริษัท ตามที่แสดงเจตนาไว้ต่อเจ้าหน้าที่หรือสถาบันการเงิน

#### 4. คู่แข่ง

บริษัทดำเนินธุรกิจโดยมีนโยบายการปฏิบัติต่อคู่แข่งอย่างเป็นทางการภายใต้กรอบกติกาการแข่งขันทางการค้าที่โปร่งใส ตามกฎหมายและจรรยาบรรณธุรกิจว่าด้วยการปฏิบัติต่อการแข่งขันทางการค้า รวมถึง จะไม่ปฏิบัติหรือละเมิดสิ่งอันใดที่นำไปสู่การแสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งโดยวิธีผิดกฎหมาย ตลอดจน ไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาของคู่แข่ง นอกจากนี้ บริษัทยังละเว้นจากการกล่าวหาให้ร้ายโดยปราศจากความจริงและไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่ง ตลอดจน ไม่ทำการผูกขาด การจัดสรรรายได้และส่วนแบ่งการตลาด และในปี 2567 ไม่ปรากฏข้อพิพาทฟ้องร้องระหว่างบริษัทกับคู่แข่งทางการค้า

#### 5. พนักงาน

บริษัทตระหนักในคุณค่าของบุคลากร และเชื่อมั่นว่าบุคลากรเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุดในการประกอบธุรกิจ จึงให้ความสำคัญในการดูแลพนักงานให้ได้รับการส่งเสริมและพัฒนาอย่างต่อเนื่อง โดยมีการกำหนดนโยบายการบริหารทรัพยากรบุคคลและจรรยาบรรณพนักงานเกี่ยวกับค่าตอบแทนและสวัสดิการแก่พนักงานดังต่อไปนี้

ตามที่ บริษัทได้กำหนดนโยบายการบริหารทรัพยากรบุคคลและจรรยาบรรณพนักงานในคู่มือการกำกับดูแลกิจการ บริษัทยึดมั่นในการปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความเท่าเทียมกันและเป็นธรรม โดยไม่มีข้อยกเว้นในเรื่องถิ่นกำเนิด เชื้อชาติ ศาสนา เพศ สถานภาพการสมรส ภาษา หรือตำแหน่ง รวมทั้ง ไม่มีการสนับสนุนการใช้แรงงานเด็ก การค้ามนุษย์ และไม่สนับสนุนแนวทางการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ ทั้งนี้ บริษัทได้ทำการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่พนักงานอย่างเหมาะสม โดยมีผลตอบแทนระยะสั้น ได้แก่ ค่าแรงขั้นต่ำสำหรับผู้ไม่มีทักษะหรือประสบการณ์ตามกฎหมาย แต่มีการปรับเพิ่มตามผลงานของพนักงานในแต่ละปี นอกจากนี้ ยังมีการสวัสดิการอื่นๆ ซึ่งมากกว่าที่กฎหมายกำหนดให้แก่พนักงาน เช่น ค่าล่วงเวลา โบนัส เบี้ยเลี้ยงการปฏิบัติงานนอกสถานที่ ค่าเดินทาง การตรวจสุขภาพพนักงานประจำปี 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 โดยยึดถือ

แนวทางปฏิบัติถึงความปลอดภัยของตนเอง เพื่อร่วมงานและทรัพย์สินของบริษัท และตระหนักถึงความสำคัญของมาตรการป้องกันอุบัติเหตุอันเกิดขึ้นจากการทำงานที่มีผลต่อพนักงานและบุคคลอื่น เช่น มีการซ้อมอพยพหนีไฟประจำปี

ทั้งนี้ ในปี 2567 บริษัทไม่ได้มีการฝ่าฝืนกฎหมายด้านแรงงาน การจ้างงาน ผู้บริโภค การแข่งขันทางการค้า สิ่งแวดล้อม และไม่ได้รับการร้องเรียนใดๆ จากผู้มีส่วนได้เสีย

#### หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทให้ความสำคัญในเรื่องการเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศที่สำคัญของบริษัทอย่างถูกต้อง ครบถ้วนเพียงพอเป็นปัจจุบันทันเวลา โปร่งใส และเป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียได้รับทราบข้อมูลข่าวสารอย่างทั่วถึง โดยบริษัทได้ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศ ดังนี้

บริษัทได้มีการเปิดเผยสารสนเทศผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อรายงานข้อมูลตามเหตุการณ์ต่างๆ ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ได้แก่ งบการเงิน แบบแสดงรายงานข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ตลอดจนสารสนเทศที่รายงานตามเหตุการณ์ต่างๆ เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทยังได้นำข้อมูลที่ทันต่อเหตุการณ์เกี่ยวกับบริษัทลงเว็บไซต์ โดยได้จัดทำทั้งเป็นภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ดังหมวด “ข้อมูลนักลงทุน” รวมถึง ข้อมูลสำคัญอื่นๆ เช่น หนังสือเชิญประชุมและรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ทั้งนี้ สามารถเข้าดูข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของบริษัท [www.estarpl.com](http://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 และการพบปะกับผู้มีส่วนได้เสียต่างๆ ตลอดจนเผยแพร่สารสนเทศบนเว็บไซต์ ตลอดปี 2567 ดังนี้

กิจกรรม	จำนวน (ครั้ง)
สัมภาษณ์พิเศษ	3
เผยแพร่ผ่านสื่อหนังสือพิมพ์	38
แจ้งข่าวตลาดหลักทรัพย์	19
จัดแถลงข่าว	2

ในปี 2567 บริษัท ไม่มีเหตุการณ์ที่ถูกดำเนินการ โดยหน่วยงานกำกับดูแลด้วยเหตุไม่ประกาศหรือไม่เผยแพร่ข้อมูลที่มีสาระสำคัญภายในระยะเวลาที่กำหนด

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

นักลงทุนสัมพันธ์ : นายศุภฤกษ์ ศศิภาณุวัฒน์

ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบัญชีการเงินและสารสนเทศ

ที่อยู่ : บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 898 ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ถนนเพลินจิต

แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

ทาง e-mail : [ir@estarpcl.com](mailto:ir@estarpcl.com)

โทรศัพท์ : 0 2263 1010 ต่อ 890

โทรสาร : 0 2263 1009

#### การจัดทำรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำรายงานทางการเงินให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส เพื่อรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินของบริษัทจากการสูญหายหรือนำไปใช้โดยบุคคลที่ไม่มีอำนาจหน้าที่ ป้องกันการทุจริตและการดำเนินการที่ผิดปกตินั้นเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปของประเทศไทย และปฏิบัติตามข้อกำหนดกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียมีความเชื่อมั่นในรายงานทางการเงินและคณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่สอบทานรายงานทางการเงิน การใช้นโยบายบัญชี ที่เหมาะสม ซึ่งถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอและสอดคล้องกับกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง สอบทานความถูกต้องและความเพียงพอของรายงานทางการเงิน ในกรณีนี้ คณะกรรมการตรวจสอบกำหนดให้มีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชี โดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุมอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง เพื่อสอบถามความเห็นจากผู้สอบบัญชีในประเด็นต่าง ๆ บริษัทได้ให้ผู้สอบบัญชีจาก บริษัท สำนักงาน อี วาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชี ซึ่งมีความรู้ความชำนาญในวิชาชีพ ไม่มีความขัดแย้งแห่งผลประโยชน์ที่จะทำให้ขาดความเป็นอิสระ และความเป็นกลางและมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนด เพื่อสร้างความเชื่อมั่นแก่กรรมการและผู้ถือหุ้นว่า รายงานทางการเงินของบริษัทสะท้อนให้เห็นฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทที่ถูกต้องและเชื่อมั่นได้ในทุกแง่มุมตามความจริงทุกประการ

ในปี 2567 บริษัทได้เปิดเผยงบการเงินประจำปีและรายได้ไตรมาสต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนภายในระยะเวลาที่กำหนดและไม่เคยมีประวัติการถูกสั่งให้แก้ไขงบการเงินโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

#### การเปิดเผยค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทได้กำหนดตัวชี้วัดผลการปฏิบัติงานไว้ในแต่ละปีเพื่อเชื่อมโยงกับหลักเกณฑ์และนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด และจ่ายค่าตอบแทนในรูปแบบของเงินเดือน ซึ่งอยู่ในลักษณะของตัวเงินและค่าตอบแทนอื่น ทั้งนี้ การกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการบริษัท กรรมการบริหาร และผู้บริหารระดับสูง มีการดำเนินการที่โปร่งใส ชัดเจน และอยู่ในระดับที่เหมาะสม

ภายในอุตสาหกรรมเดียวกัน รวมทั้ง ได้พิจารณาถ่วงน้ำหนักจากคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน นอกจากนี้ ยังกำหนดการเปิดเผยค่าตอบแทนกรรมการบริษัทและผู้บริหารของบริษัทไว้ในรายงานประจำปี ตามหลักเกณฑ์การเปิดเผยของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ไว้อย่างชัดเจน โดยเปิดเผยลักษณะของค่าตอบแทนเป็นรายบุคคล เฉพาะในฐานะกรรมการบริษัทที่ไม่ได้มีส่วนบริหารงาน ส่วนผู้บริหารจะเปิดเผยเป็นจำนวนเงินรวมไว้ ทั้งนี้ นโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร ปี 2567 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 การรักษาความน่าเชื่อถือและความพร้อมการใช้อินโฟर्मชัน รวมถึง การซื้อขายหลักทรัพย์ อีกทั้ง ได้กำหนดให้กรรมการต้องเปิดเผยและรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท ดังนี้

กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่จะต้องรายงานหากมีการเปลี่ยนแปลงของการถือครองหลักทรัพย์ โดยกำหนดให้จัดทำและนำส่งรายงานการถือครองหลักทรัพย์และการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทต่อฝ่ายเลขานุการบริษัท เพื่อนำส่งไปยังสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนดและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องไว้ ทุกครั้งเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงและให้ฝ่ายเลขานุการบริษัทรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหารระดับสูงต่อคณะกรรมการบริษัททุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลง

#### การรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ

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

#### หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทในฐานะตัวแทนผู้ถือหุ้นมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทและมีหน้าที่กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท รวมทั้ง กำกับดูแลให้การบริหารจัดการเป็นไปตามเป้าหมายทางธุรกิจเพื่อประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้น ภายใต้กรอบหรือข้อกำหนดของกฎหมายและหลักจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ

ขณะเดียวกันก็คำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย โดยคณะกรรมการบริษัทตระหนักและให้ความสำคัญกับนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อการเติบโตและอยู่ได้อย่างยั่งยืนของบริษัท โดยยึดหลัก 6 ประการดังนี้

1. ความรับผิดชอบต่อ
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 2567 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วย กรรมการ 11 คน เป็นกรรมการบริษัทที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารจำนวน 10 คน ซึ่งมีสัดส่วนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการทั้งหมด และเป็นกรรมการบริษัทที่เป็นผู้บริหาร 1 คน โดยสามารถแยกโครงสร้างคณะกรรมการได้ดังนี้

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

กรรมการบริษัทเป็นตัวอย่างสูงสุดในการยึดมั่นและปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการ ดังนี้

1) กรรมการทุกคนจะต้องมีภาวะผู้นำและสามารถควบคุมการดำเนินงานของฝ่ายจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อบรรลุเป้าหมายที่เป็นหัวใจของธุรกิจโดยสามารถสร้างและเพิ่มมูลค่าการลงทุนให้กับผู้ถือหุ้น และผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่นๆ คณะกรรมการจะร่วมกับฝ่ายจัดการกำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมของบริษัทให้มีขึ้นและให้ทุกคนได้ปฏิบัติตาม นอกจากนี้ กรรมการบริษัทต้องเป็นผู้ที่มีความรับผิดชอบเต็มที่เชิงจริยธรรมและตามกฎหมายต่อบริษัทและผู้ที่มีส่วนได้เสีย จึงต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังด้วยทักษะและความซื่อสัตย์สุจริต และแสดงความเห็นของตนอย่างเป็นอิสระ

2) กรรมการจะต้องใช้ดุลยพินิจที่เป็นอิสระเสมอในการดำเนินกิจการของบริษัทเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถไว้วางใจได้โดยสนิทใจ

3) กรรมการจะต้องพิจารณาเสนอผู้ที่มีความเหมาะสมต่อคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อเลือกตั้งกรรมการใหม่ทดแทนตำแหน่งที่ว่างอย่างรอบคอบและโปร่งใส และอาจจัดให้มีคณะอนุกรรมการสรรหาด้วยก็ได้

4) กรรมการต้องอุทิศเวลาและทุ่มเทความสนใจให้กับบริษัทอย่างเต็มที่ และพร้อมที่จะเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการขาดการประชุมคณะกรรมการควรมีเหตุผลชี้แจง

5) กรรมการจะต้องปฏิบัติตามแนวทางปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียน

6) กรรมการต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

7) กรรมการต้องไม่ประกอบกิจการเข้าเป็นหุ้นส่วนหรือเข้าเป็นผู้ถือหุ้นนิติบุคคลอื่นที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท เว้นแต่ จะแจ้งให้เป็นที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนมีมติแต่งตั้ง



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) ต้องไม่เห็นผลประโยชน์ส่วนตนเหนือผลประโยชน์ของบริษัท
- 12) กรรมการต้องปฏิบัติหน้าที่ของตนอย่างเต็มความสามารถเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อองค์กร

#### การเลือกตั้งและวาระการดำรงตำแหน่ง

คณะกรรมการบริษัทมีวาระการดำรงตำแหน่งโดยกำหนดให้การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปีทุกครั้งให้กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 เป็นอัตรา ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้เป็น 3 ไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนที่ใกล้ที่สุดกับ 1 ใน 3 ส่วน กรรมการผู้ออกจากตำแหน่งตามข้อนี้จะเลือกตั้งให้เข้ารับตำแหน่งอีกก็ได้ กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน ให้จับสลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลังๆ ต่อไป ให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้น 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 ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่กำหนด โดยกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น รายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ “โครงสร้างการจัดการ”

3) คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย ประกอบด้วย 3 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ซึ่งเป็นผู้มีความรู้ ความชำนาญ เพื่อกลั่นกรอง เรื่องต่างๆ ที่ได้รับมอบหมายให้มีความถูกต้อง ชัดเจน และสมบูรณ์ในเบื้องต้นก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เป็นผู้พิจารณา อนุมัติเห็นชอบหรือรับรองแล้วแต่กรณี และเพื่อสนับสนุนการบริหารงานของคณะกรรมการบริษัทให้มีความรอบคอบและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ได้รับความนับพาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการชุดย่อยไว้อย่างชัดเจนในหัวข้อ “คณะกรรมการชุดย่อย”

4) คณะกรรมการบริษัทได้จัดทำ “หลักการกำกับดูแลกิจการ” ของบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษรตั้งแต่ปี 2546 เป็นต้นมา

5) คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำหนดนโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกันไว้ในคู่มือหลักการกำกับดูแลกิจการ เป็นรายละเอียดที่ชัดเจน อีกทั้งได้จัดให้มีขั้นตอนในการดูแลรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และระเบียบปฏิบัติเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ หากรายการใดจะต้องผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น รายการดังกล่าวจะได้รับการพิจารณากลั่นกรองโดยคณะกรรมการตรวจสอบก่อน โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะมีการให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการดังกล่าว และ ในกรณีที่บริษัทมีความเห็นแตกต่างจากคณะกรรมการตรวจสอบ บริษัทมีการเปิดเผยความเห็นที่แตกต่างดังกล่าวด้วย โดยกรณีที่กรรมการที่มีส่วนได้เสียในวาระใดๆ กรรมการท่านนั้นจะไม่มีสิทธิออกเสียงวาระดังกล่าว

6) บริษัทได้กำหนดให้มีการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องที่อาจมีความขัดแย้งในปี 2567 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 ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกรองประธานกรรมการคนใดคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม 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 ในกรณีที่มีกรรมการตั้งแต่ 2 คนขึ้นไปร้องขอ ให้ประธานกรรมการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายใน 14 วันนับจากที่ได้รับการร้องขอ

5) ให้ประธานกรรมการหรือกรรมการผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการเป็นผู้กำหนดวันเวลาและสถานที่ในการประชุมคณะกรรมการ ซึ่งสถานที่ประชุมอาจกำหนดเป็นอย่างอื่นนอกเหนือไปจากที่อื่นเป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่หรือจังหวัดใกล้เคียงก็ได้

6) ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงจนเหลือน้อยกว่าที่จะเป็นองค์ประชุม ให้กรรมการที่เหลืออยู่กระทำการในนามของคณะกรรมการได้แต่เฉพาะการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อเลือกตั้งกรรมการแทนตำแหน่งที่ว่างทั้งหมดเท่านั้น และให้กระทำการภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันที่จำนวนกรรมการว่างลงเหลือน้อยกว่าจำนวนที่จะเป็นองค์ประชุม บุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทน อยู่ในตำแหน่งได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการซึ่งคนแทน

7) คณะกรรมการมีอำนาจและหน้าที่จัดการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น

8) คณะกรรมการของบริษัท ต้องประชุมอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้ง โดยเฉลี่ย

9) การจัดบันทึกการประชุมคณะกรรมการบริษัท สรุปผลการประชุม และความคิดเห็นของคณะกรรมการบริษัท จะต้องมีความชัดเจนเพื่อใช้อ้างอิง

ทั้งนี้ ในระหว่างปี 2567 คณะกรรมการบริษัท ได้มีการประชุมทั้งสิ้น 9 ครั้ง เพื่อกำกับและดูแลการบริหารจัดการบริษัท โดยจัดประชุมคณะกรรมการบริษัทตามปกติ 8 ครั้ง และจัดให้มีการประชุมกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร (Non-Executive Director) อีก 1 ครั้ง เพื่อเปิดโอกาสให้กรรมการที่ไม่ใช่ผู้บริหารอภิปรายปัญหาต่างๆ เกี่ยวกับการจัดการดำเนินธุรกิจของบริษัทได้ทุกเรื่อง รวมทั้ง ข้อเสนอแนะต่างๆ แก่ผู้บริหาร เพื่อไปปรับปรุงแก้ไขต่อไป และได้แจ้งผลการประชุมต่อกรรมการผู้จัดการ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายส่งเสริมให้กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารมีการประชุมกันเองตามความเหมาะสมโดยไม่มีกรรมการที่เป็นผู้บริหารหรือฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุม

## 6.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญด้านกำกับดูแลกิจการ

สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา โดยในปี 2567 คณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาทบทวนเกี่ยวกับการนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีมาใช้ตามบริบททางธุรกิจของบริษัท ซึ่งในภาพรวมเป็นสิ่งที่คณะกรรมการบริษัทได้ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีอยู่แล้วโดยส่วนใหญ่

รายละเอียดเพิ่มเติมของการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท อยู่ในหัวข้อที่ 7 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ

## 7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ

### 7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัท อีสเทิร์น สตาร์ เรือล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย 3 คณะ ซึ่งได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท ได้แก่ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

### 7.2 คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 11 คน ดังนี้

ลำดับ	รายนาม	ตำแหน่ง
1.	นายวิรัช ไพรชพิบูลย์	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
2.	นายพงศ์พนิต เดชะคุปต์ <sup>1</sup>	รองประธานกรรมการ และประธานคณะกรรมการบริหาร
3.	นางสุนันทา เทียสุวรรณ	กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน
4.	นางวรรณณา ธรรมศิริทรัพย์	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน
5.	นายเจษฎา พรหมจาด	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ ประธานคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน
6.	นายชัชวิน เจริญรัชต์ภาคย์	กรรมการ
7.	นายไพฑูลย์ วงศ์จิงใจหาญ	กรรมการ
8.	นายทินวรัตน์ มหรราดล <sup>1</sup>	กรรมการบริหาร
9.	นายฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล <sup>1</sup>	กรรมการบริหาร
10.	นายณัฐวิทย์ บุญยะวัฒน์	กรรมการบริหาร
11.	นายไพโรจน์ วัฒนวิโรดม <sup>1</sup>	กรรมการบริหาร และ กรรมการผู้จัดการ

หมายเหตุ <sup>1</sup> กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัทที่มีอำนาจหน้าที่จัดการให้บริษัทดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น

2. คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทและกำกับดูแลการดำเนินงานกิจการของบริษัท ผ่านทางคณะกรรมการบริหารที่แต่งตั้งขึ้น

3. กรรมการต้องแจ้งให้บริษัททราบโดยไม่ชักช้า หากมีส่วนได้เสียในสัญญาที่ทำกับบริษัทหรือเข้าถือหุ้นหรือหุ้นคู่ เพิ่มขึ้นหรือลดลงในบริษัทหรือบริษัทในเครือ

4. คณะกรรมการบริษัทต้องประชุมอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้ง โดยให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุม หรือในกรณีที่จำเป็น กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปอาจร้องขอให้ประธานกรรมการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการกำหนด วันประชุมภายใน 14 วัน นับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

5. กรรมการมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนจากบริษัทในรูปของเงินรางวัลเบี้ยประชุม บำเหน็จ โบนัส หรือ ผลประโยชน์ตอบแทนในลักษณะอื่นตามข้อบังคับหรือตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะพิจารณาซึ่งอาจกำหนดเป็นจำนวนแน่นอนหรือวางเป็น

หลักเกณฑ์ และจะกำหนดไว้เป็นคราวๆ ไปหรือจะให้ผลตลอดไปจนกว่าจะมีการเปลี่ยนก็ได้และนอกจากนั้นให้ได้รับเบี้ยเลี้ยง และสวัสดิการต่างๆ ตามระเบียบบริษัท

ความในวรรคหนึ่ง ไม่กระทบกระเทือนสิทธิของพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท ซึ่งได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการในอันที่จะได้รับค่าตอบแทนและผลประโยชน์ในฐานะที่เป็นพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท

6. คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร พร้อมทั้งมอบอำนาจ และกำหนดอำนาจในการอนุมัติและสั่งการให้แก่คณะกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ เพื่อให้การบริหารกิจการของบริษัทดำเนินไปตามนโยบายและวัตถุประสงค์ของบริษัท

#### จำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละรายเข้าประชุมและจำนวนครั้งของการประชุมปี 2567 ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	จำนวนครั้งที่มาประชุม/ จำนวนครั้งที่มิประชุม			
	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการบริหาร	คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาตอบแทน
1. นายวิรัช ไพรัชพิบูลย์	8/8	-	-	-
2. นายพงศ์พีณิต เดชะคุปต์	8/8	-	13/13	-
3. นางสุนันทา เดียสุวรรณ	8/8	6/6	-	6/6
4. นางวรรณา ธรรมศิริทรัพย์	8/8	6/6	-	6/6
5. นายเจษฎา พรหมจาด	8/8	6/6	-	6/6
6. นายชัชวิน เจริญรัชต์ภักย์	6/8	-	-	-
7. นายไพบูลย์ วงศ์จงใจหาญ	8/8	-	-	-
8. นายทินวรรธน์ มหรราดล	8/8	-	12/13	-
9. นายฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล	8/8	-	13/13	-
10. นายณัฐวิทย์ บุญยะวัฒน์	8/8	-	13/13	-
11. นายไพโรจน์ วัฒนวโรดม	8/8	-	13/13	-

## กำหนดวันประชุมคณะกรรมการบริษัทและวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568

ลำดับ	การประชุม	วันที่	เวลา	วัตถุประสงค์	หมายเหตุ
1.	- กรรมการบริษัทที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร (Non-Executive Director) - คณะกรรมการบริษัท	วันจันทร์ 13 มกราคม 2568	14.00 น. 15.00 น.	เพื่อประชุม Non-Executive Director Meeting เพื่อประชุม Retreat	ประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ / ประชุมที่ห้องประชุม ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์
2.	คณะกรรมการบริษัท	วันศุกร์ที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568	14.00 น.	เพื่ออนุมัติงบการเงินประจำปี 2567 เพื่อกำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น, อนุมัติแบบ 56-1 One Report	ประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ / ประชุมที่ห้องประชุม ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์
3.	การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น	วันจันทร์ที่ 28 เมษายน 2568	14.00 น.	พิจารณาเรื่องผลการดำเนินงาน และแต่งตั้งผู้สอบบัญชี วัลลา	ประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์
4.	คณะกรรมการบริษัท	วันจันทร์ที่ 28 เมษายน 2568	16.00 น.	พิจารณาอนุมัติให้กรรมการที่ได้รับการเลือกตั้งจาก ที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท เข้าดำรงตำแหน่งในคณะกรรมการชุดย่อย	ประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์
5.	คณะกรรมการบริษัท	วันพุธที่ 14 พฤษภาคม 2568	14.00 น.	เพื่ออนุมัติงบการเงินไตรมาส 1/2568	ประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ / ประชุมที่ห้องประชุม ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์
6.	คณะกรรมการบริษัท	วันพุธที่ 13 สิงหาคม 2568	14.00 น.	เพื่ออนุมัติงบการเงินไตรมาส 2/2568	ประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ / ประชุมที่ห้องประชุม ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์
7.	คณะกรรมการบริษัท	วันจันทร์ที่ 6 ตุลาคม 2568	14.00 น.	นัดประชุมเพิ่มเติม	ประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ / ประชุมที่ห้องประชุม ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์
8.	คณะกรรมการบริษัท	วันศุกร์ที่ 14 พฤศจิกายน 2568	14.00 น.	เพื่ออนุมัติงบการเงินไตรมาส 3/2568	ประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ / ประชุมที่ห้องประชุม ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์
9.	คณะกรรมการบริษัท	วันศุกร์ที่ 19 ธันวาคม 2568	14.00 น.	นัดประชุมเพิ่มเติม	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 อาจกำหนดเป็นอย่างอื่นนอกเหนือไปจากท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงาน  
ใหญ่ของบริษัทหรือจังหวัดใกล้เคียงก็ได้
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 2567 ประกอบด้วย

ลำดับ	รายนาม	ตำแหน่ง
1.	นายพงศ์พิณิต เฉชะคุปต์	ประธานคณะกรรมการบริหาร
2.	นายทินวรินทร์ มหรราดล	กรรมการบริหาร
3.	นายฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล	กรรมการบริหาร
4.	นายณัฐวิทย์ บุญชะวัฒน์	กรรมการบริหาร
5.	นายไพโรจน์ วัฒนาวโรดม	กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ

#### หน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1. พิจารณากลับกรองเรื่องที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และตรวจสอบรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้การรับรอง
2. กำกับดูแลการบริหารงานของบริษัท ให้เป็นไปตามแผนงาน งบประมาณและนโยบายที่คณะกรรมการบริษัท กำหนดหรืออนุมัติไว้และติดตามการปฏิบัติงานในเรื่องที่คณะกรรมการบริษัท ได้มีมติไว้
3. พิจารณาอนุมัติเรื่องต่างๆ ภายในขอบเขตอำนาจของคณะกรรมการบริหาร

#### อำนาจของคณะกรรมการบริหาร

1. มีอำนาจในการกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและระเบียบการปฏิบัติงานของบริษัท ในด้านต่างๆ ตลอดจนการมอบหมายงานและการมอบอำนาจแก่ผู้ปฏิบัติงาน
2. มีอำนาจในการอนุมัติและ/หรือการตัดสินใจในเรื่องใดๆ ที่มีได้ระบุไว้ว่าจะต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
3. มีอำนาจในการอนุมัติและ/หรือการตัดสินใจดำเนินการแทนคณะกรรมการบริษัท ในเรื่องเร่งด่วน ซึ่งไม่สามารถรอการประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้ ทั้งนี้ โดยให้หาหรือประธานกรรมการบริษัทหรือประธานคณะกรรมการตรวจสอบก่อนดำเนินการและเมื่อดำเนินการแล้วให้นำเสนอคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้สัตยาบันต่อไป
4. คณะกรรมการบริหารจะแต่งตั้งผู้บริหารของบริษัท ที่มีได้เป็นกรรมการบริหาร ให้เป็นสมาชิกสมทบของคณะกรรมการบริหารด้วยก็ได้แต่ต้องไม่เกิน 2 ท่าน

#### ขอบเขตของเรื่องที่ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

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

5. การขายที่ดิน และ/หรืออาคารในรายการซึ่งมิใช่เป็นไปตามปกติการค้าของบริษัท และ/หรือไม่ได้อยู่ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท
  6. การเช่าหรือให้เช่าที่ดินและ/หรืออาคารที่มีระยะเวลาเกินกว่า 3 ปี หรือมูลค่าเกินกว่า 10 ล้านบาท
  7. การกู้ยืมเงิน
  8. การเพิ่มทุน การลดทุน ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม การเลิกหรือการควมรวมของบริษัทดังกล่าว การขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ตลอดจนการเข้าร่วมลงทุนในบริษัทใดๆ
  9. เรื่องที่กฎหมายกำหนดว่าจะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
  10. เรื่องอื่นๆ ที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ว่าจะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
- \* ได้มีการปรับปรุงขอบเขตของเรื่องที่ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567

#### ข) คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

ลำดับ	รายนาม	ตำแหน่ง
1.	นางสุนันทา เดียสุวรรณ	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
2.	นายเจษฎา พรหมจาด	กรรมการตรวจสอบ
3.	นางวรรณมา ธรรมศิริทรัพย์	กรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงิน คือ นางสุนันทา เดียสุวรรณ

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่คณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ รวมถึงการสอบทานพิเศษ การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญและรายการปรับปรุงของผู้สอบบัญชี
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งและเสนอค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยพิจารณาความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี เช่น การสอบทานการให้บริการอื่นกับบริษัทของผู้สอบบัญชี การหมุนเวียนผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นต้น
5. สอบทานกับผู้สอบบัญชีถึงประเด็นอันอาจมีผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงิน เช่น ความยุ่งยากหรือข้อขัดแย้งที่มีนัยสำคัญที่ผู้สอบบัญชีประสบในระหว่างปฏิบัติงาน ประเด็นข้อเท็จจริงและความเห็นที่แตกต่างกันระหว่างผู้สอบบัญชีกับฝ่ายจัดการ ระดับประสิทธิผลของระบบการควบคุมภายใน ข้อบกพร่องที่ปรากฏขึ้นในงวดบัญชีนี้ และที่อาจจะเกิดขึ้นในงวดบัญชีต่อไป เป็นต้น
6. ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุม และประชุมร่วมกับหัวหน้าหน่วยงานกำกับและตรวจสอบภายใน โดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
7. สอบทานระดับความเสี่ยงและสอบทานถึงวิธีการประเมินความเสี่ยงของผู้ตรวจสอบภายใน และสอบทานว่าคณะกรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงที่สำคัญ และที่เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ



8. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องโยงกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน รวมทั้ง ให้ความเห็นต่อคณะกรรมการเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องโยงกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ก่อนที่บริษัทจะเข้ามาทำรายการดังกล่าวตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 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 ภายใต้อขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

11. สอบทานและอนุมัติกฎบัตรของงานตรวจสอบภายใน และให้มีการทบทวนกฎบัตรของงานตรวจสอบภายในอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

12. พิจารณาและอนุมัติแผนงานการตรวจสอบภายในประจำปี และจัดลำดับความสำคัญ โดยคำนึงถึงระดับความเสี่ยง สอบทานรายงานการตรวจสอบภายในและพิจารณาร่วมกับฝ่ายจัดการ ในเรื่องข้อบกพร่องสำคัญที่ตรวจพบและการสนองตอบจากฝ่ายจัดการ

13. ให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้งโยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานกำกับและตรวจสอบภายในและพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานดังกล่าว

14. พิจารณาว่าจ้างหรือนำเอาผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านมาช่วยงานตรวจสอบและสอบสวนได้ตามที่คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาว่าเหมาะสม

15. หากคณะกรรมการบริษัทหรือฝ่ายจัดการไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขรายการหรือการกระทำซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบอาจรายงานเหตุการณ์ดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

16. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ทั้งนี้ การปฏิบัติของคณะกรรมการตรวจสอบจะต้องเป็นไปด้วยความอิสระ

### ก) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

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

#### ขอบเขตหน้าที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

##### 1. พิจารณานโยบาย หลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

1.1 นโยบาย หลักเกณฑ์ และวิธีปฏิบัติในการสรรหากรรมการบริษัท กรรมการชด้อยต่างๆ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือกรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

1.2 นโยบาย หลักเกณฑ์ และวิธีปฏิบัติในการสรรหา คัดเลือก กลั่นกรองผู้ที่เหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการผู้จัดการ หรือผู้มีตำแหน่งเทียบเท่าขององค์กรหรือกิจการที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป

1.3 นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นรวมถึงจำนวนค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นให้แก่กรรมการบริษัท กรรมการ ในคณะกรรมการชด้อย และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท รวมถึงกรรมการ กรรมการผู้จัดการ หรือผู้มีตำแหน่งเทียบเท่าขององค์กรหรือกิจการที่บริษัท ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป

##### 2. สรรหาคัดเลือกหรือพิจารณากลั่นกรองตัวบุคคล

สรรหา คัดเลือก หรือพิจารณากลั่นกรองตัวบุคคล เพื่อดำรงตำแหน่งต่างๆ ดังต่อไปนี้ เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณา

###### 2.1 กรรมการบริษัท

###### 2.2 กรรมการในคณะกรรมการชด้อยต่าง ๆ ที่รายงานตรงต่อคณะกรรมการบริษัท

2.3 ผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือกรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

2.4 กรรมการ กรรมการผู้จัดการ หรือผู้มีตำแหน่งเทียบเท่าขององค์กรหรือกิจการที่บริษัท ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป

##### 3. การพิจารณาค่าตอบแทน

พิจารณาและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้กรรมการบริษัท กรรมการในคณะกรรมการชด้อย ผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือกรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ รวมถึง กรรมการ กรรมการผู้จัดการ หรือผู้มีตำแหน่งเทียบเท่าขององค์กรหรือกิจการที่บริษัท ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป ได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบ และเป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ของบริษัท หรือ องค์กรหรือกิจการที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป แล้วแต่กรณี โดยเทียบเคียงกับบริษัทอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน หรือใกล้เคียงกัน ทั้งนี้ กรรมการบริษัทที่ได้รับมอบหมายให้มีหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้นควรได้รับค่าตอบแทนที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายเพิ่มขึ้นนั้นด้วย

###### 4.1 การพิจารณาค่าตอบแทน

4.2 พิจารณาและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้ขนาดและองค์ประกอบของ คณะกรรมการบริษัท มีความเหมาะสมกับองค์กร รวมถึงมีการปรับเปลี่ยนให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป โดยคณะกรรมการ

บริษัทจะต้องประกอบด้วยบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ในด้านต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการกำกับดูแล และดำเนินธุรกิจของบริษัท

4.3 พิจารณาและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท แนวทางการประเมินผลงานของกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูง ได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือกรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ เพื่อพิจารณาผลตอบแทนประจำปี โดยจะต้องคำนึงถึงหน้าที่ความรับผิดชอบและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง รวมถึง การให้ความสำคัญกับการเพิ่มมูลค่าของส่วนของผู้ถือหุ้นในระยะยาว ประกอบการพิจารณาการประเมินผลด้วย

4.4 ดำเนินการประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือกรรมการผู้จัดการ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

4.5 พิจารณาและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท แผนสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ กรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

4.6 เปิดเผยนโยบายและรายงานสรุปผลการดำเนินงานของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท

4.7 แสวงหาความเห็นจากที่ปรึกษาอิสระภายนอก ผู้มีความเชี่ยวชาญเฉพาะได้ในกรณีที่ทำเป็น โดยบริษัท เป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่าย เช่น การสำรวจเงินเดือน การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัท เป็นต้น

#### ง) กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

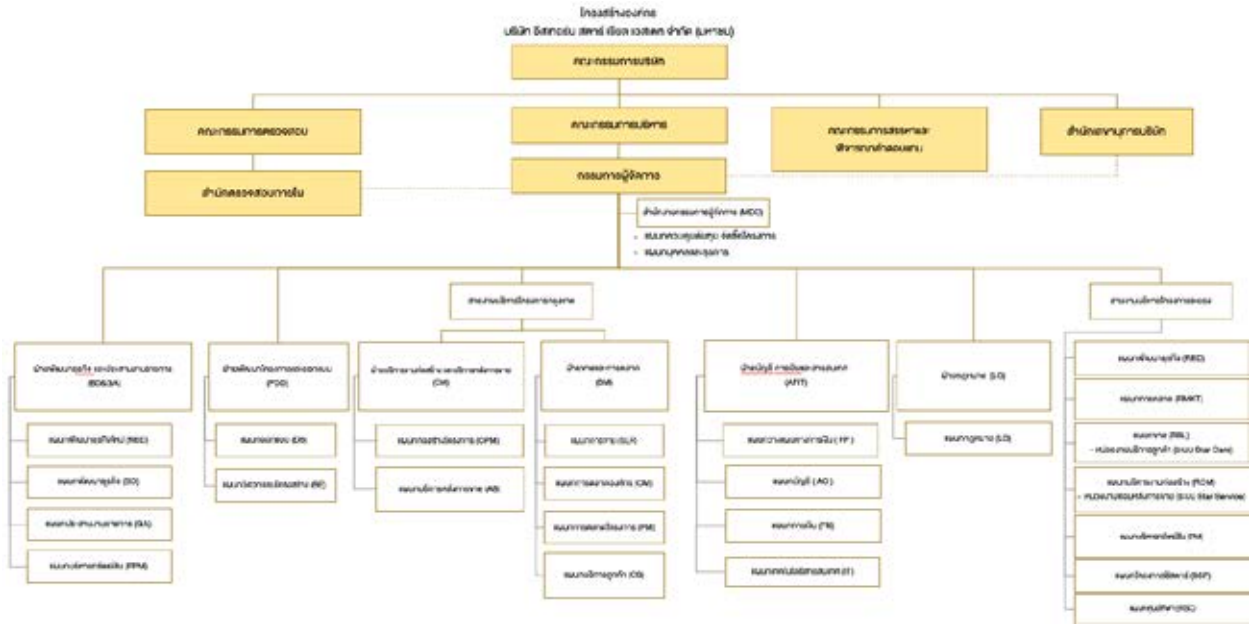
ลำดับ	รายนาม	ตำแหน่ง
1.	นายวิรัช ไพรชพิบูลย์	ประธานกรรมการ
2.	นางสุนันทา เตียสุวรรณ	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
3.	นายเจษฎา พรหมจาด	กรรมการตรวจสอบ และประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
4.	นางวรรณ ธรรมศิริทรัพย์	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

#### 7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

ผู้บริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 15 คน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายนาม	ตำแหน่ง
1.	นายไพโรจน์ วัฒนวโรดม	กรรมการผู้จัดการ
2.	นายศุภฤกษ์ ศศิปกาน์วัฒน์	ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบัญชีการเงินและสารสนเทศ
3.	นายบวรวิช แสงรุจี	ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส สายงานบริหาร โครงการกรุงเทพ
4.	นายณัฐวุฒิ แซ่เฮ้ง	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและประสานงานราชการ
5.	นายกิติพงษ์ ผดุงสุทธิ	ผู้อำนวยการฝ่ายโครงการระยอง
6.	นายสุนทร รอดสุด	ผู้อำนวยการฝ่ายโครงการระยอง (ขายและการตลาด)
7.	นางณัฐจรัสพร ทิตาธรวัฒน์ศิริ	ผู้อำนวยการสำนักตรวจสอบภายใน
8.	นางพิชญ์ภัศร์ โพธิ์วัฒนกุล	รองผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงินและสารสนเทศ
9.	นายสุนทร รอดสุด	ผู้อำนวยการฝ่ายโครงการระยอง
10.	นายจตุรงค์ ไพโรศรี	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและประสานงานราชการ

- 11. นายเอกชัย กิจชิตี ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง โครงการกรุงเทพ
- 12. นายชิตติสรรค์ ภิรชนิศาทรัพย์ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการและออกแบบ
- 13. นางสาวระวีวรรณ ผดุงใจ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงินและสารสนเทศ
- 14. นายสุภาภย์ อาวีชนาการกุล ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายสำนักกรรมการผู้จัดการ
- 15. นายสุกฤษฎ์ เลี้ยงสุขสันต์ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายขายและการตลาด
- 16. นายรัชพล เวฬุบรรพ์ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายขายและการตลาด



**นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ**

ในการกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยนั้น คณะกรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทนจะพิจารณาถึงความเหมาะสมและสอดคล้องกับหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและ คณะกรรมการชุดย่อย รวมถึงปัจจัยอื่น ๆ เช่น ธุรกิจและผลประกอบการของบริษัท บรรทัดฐานของตลาดและอุตสาหกรรม เดียวกัน สภาวะเศรษฐกิจ เป็นต้น โดยคณะกรรมการบริษัทได้มีนโยบายในเรื่องการจัดสรรค่าตอบแทนให้แก่กรรมการ แต่ละท่าน โดยประธานกรรมการจะได้รับค่าตอบแทนรายเดือน 120,000 บาท ต่อเดือน กรรมการบริษัทจะได้รับค่าตอบแทน ท่านละ 50,000 บาท ต่อเดือน กรณีกรรมการบริษัทเป็นกรรมการชุดย่อยด้วย ก็ให้ได้รับค่าตอบแทนเพิ่ม โดยประธานคณะกรรมการชุดย่อยจะได้รับค่าตอบแทนเพิ่ม 20,000 บาท ต่อเดือน และกรรมการชุดย่อยจะได้รับค่าตอบแทนเพิ่ม ท่านละ 10,000 บาท ต่อเดือน และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

การจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริษัทกระทำโดยโปร่งใส ตามหลักการที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยผู้ถือหุ้น ได้อนุมัติกำหนดการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริษัท สำหรับปี 2567 ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2567 โดยอนุมัติให้จ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริษัทในวงเงินไม่เกิน 9.5 ล้านบาท ซึ่งเท่ากับปี 2566 ปี 2565 และ ปี 2564 โดยมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาจัดสรรเงินค่าตอบแทนให้แก่กรรมการแต่ละท่านตามความ เหมาะสม

ค่าตอบแทนกรรมการรายเดือน คณะกรรมการบริษัท จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือน ภายในกรอบวงเงินเพื่อการนี้ ไม่เกิน 9.5 ล้านบาทต่อปี โดยคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาการจัดสรร โดยค่าตอบแทนกรรมการรายเดือนข้างต้น มีรายละเอียด ดังนี้

1. ค่าตอบแทนประธานและกรรมการ ประธานกรรมการได้รับค่าตอบแทนรายเดือน เดือนละ 120,000 บาท และกรรมการ ได้รับค่าตอบแทนรายเดือน เดือนละ 50,000 บาท

2. ค่าตอบแทนกรรมการชดเชย กรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นคณะกรรมการชดเชย 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 2567

รายชื่อ	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการบริหาร	คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	รวมค่าตอบแทนทั้งหมด (บาท)
1. นายวิรัช ไพรชพิบูลย์	1,440,000	-	-	-	1,440,000
2. นายพงศ์พิณิต เคะขุปลัด	600,000	-	240,000	-	840,000
3. นางสุนันทา เดียสุวรรณ	600,000	240,000	-	120,000	960,000
4. นางวรรณภา ธรรมศิริทรัพย์	600,000	120,000	-	120,000	840,000
5. นายเจษฎา พรหมจาด	600,000	120,000	-	240,000	960,000
6. นายไพบูลย์ วงศ์จงใจหาญ	600,000	-	-	-	600,000
7. นายชัชวิน เจริญรัชต์ภักย์	600,000	-	-	-	600,000
8. นายทินวรรณ มหรราดล	600,000	-	120,000	-	720,000
9. นายฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล	600,000	-	120,000	-	720,000
10. นายฉัฐวิทย์ บุญยะวัฒน์	600,000	-	120,000	-	720,000
11. นายไพโรจน์ วัฒนวิโรตม	-	-	-	-	-
<b>รวม</b>					<b>8,400,000</b>

ค่าตอบแทนอื่นของกรรมการ: ไม่มี

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินสำหรับผู้บริหาร: รวม 15 คน รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 32,682,910 บาท

ค่าตอบแทนอื่นของผู้บริหาร: ได้แก่ เงินสมทบเข้ากองทุนเลี้ยงชีพ มีจำนวนทั้งสิ้น 761,231 บาท

## 7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

จำนวนพนักงานทั้งหมดของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวนดังต่อไปนี้

จำนวนพนักงานตามระดับ	กลุ่มบริหารและการเงิน	กลุ่มพัฒนาธุรกิจและบริหารการตลาด	กลุ่มพัฒนาโครงการและบริการงานก่อสร้าง	กลุ่มพัฒนาธุรกิจโครงการระยอง	รวม
ระดับ ผช.ผอ.ฝ่าย - กรรมการผู้จัดการ (คน)	7	4	2	2	15
ระดับ พนักงาน - ผู้จัดการแผนก (คน)	44	29	16	65	154
<b>รวม</b>	<b>51</b>	<b>33</b>	<b>18</b>	<b>67</b>	<b>169</b>

หมายเหตุ : บริษัทไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานแต่อย่างใด

### ผลตอบแทนพนักงาน

หลักการสำคัญของการบริหารผลตอบแทนของบริษัทคือ การสร้างความเป็นธรรมระหว่างบริษัทและปฏิบัติงาน ด้วยเหตุนี้การสร้างความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่ายจึงเป็นสิ่งสำคัญ อันนำไปสู่การเป็นหุ้นส่วนร่วมกันอีกด้วย ความเป็นธรรมในการบริหารผลตอบแทนนี้ บริษัทให้ความสำคัญ 3 ด้าน ดังนี้

1. ความเป็นธรรมภายใน การจ่ายผลตอบแทนให้เหมาะสมกับคุณค่าของงานในตำแหน่ง ตำแหน่งงานที่มีคุณค่าต่อองค์กรมาก ก็ย่อมจะได้ผลตอบแทนที่สูงกว่างานที่มีคุณค่าต่ำกว่า
2. ความเป็นธรรมภายนอก การจ่ายค่าจ้างที่เหมาะสมนั้นต้องพิจารณาอัตราค่าจ้างของตลาดแรงงานและลักษณะหน้าที่ความรับผิดชอบเทียบเคียงกัน ก็ควรจ่ายให้อยู่ในระดับที่แข่งขันได้
3. ความเป็นธรรมในระดับบุคคล เนื่องจากความสามารถแต่ละบุคคลนั้นไม่เท่ากัน ดังนั้น แม้ว่าจะอยู่ระดับเดียวกันก็อาจมีผลตอบแทนที่แตกต่างกันได้ เช่น ผู้ที่มีความสามารถสูงกว่า มีผลการปฏิบัติงานที่ดีกว่า ก็ควรจะมีค่าตอบแทนที่มากกว่า ซึ่งจะสร้างความเป็นธรรมตามความสามารถในระดับบุคคล

### นโยบายค่าตอบแทนผู้บริหารและพนักงาน

บริษัทมีนโยบายที่จะบริหารค่าจ้างให้เป็นไปโดยยุติธรรมและเพียงพอแก่สภาพของพนักงาน เพื่อให้พนักงานปฏิบัติงานกับบริษัทด้วยความผาสุก และได้รับอัตราค่าจ้างที่เหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบของงานและการควบคุมบังคับบัญชา โดยการกำหนดอัตราค่าจ้างได้พิจารณาจากปัจจัยต่างๆ อย่างไรก็ตาม ผลการพิจารณาดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ไม่สามารถเปิดเผยได้ ทั้งเกณฑ์การประเมินผลการดำเนินงานครอบคลุมเป้าหมายที่ทำนายตามกลยุทธ์ระยะสั้นและระยะยาวของบริษัท ดังนั้น การประเมินค่าตอบแทนพนักงานบริษัท จะใช้หลักเกณฑ์ 2 ประการ คือ ส่วนที่ 1 ผลงานประเมิน (ESTAR) (ร้อยละ 90) ส่วนที่ 2 Competency (ร้อยละ 10) โดยเงินเดือนและโบนัสประจำปีของพนักงานในบริษัทขึ้นอยู่กับผลการปฏิบัติงานและต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท นอกจากการกำหนดเป้าหมายที่ทำนายแล้ว เกณฑ์ดังกล่าวยังเป็นตัวชี้วัดที่ครอบคลุมประสิทธิภาพการดำเนินงานตามเป้าหมายระยะสั้นและระยะยาวของแผนกลยุทธ์และวิสัยทัศน์ของบริษัท

โดยบริษัทมีระบบการบริหารผลการปฏิบัติงาน โดยวัตถุประสงค์สำคัญ 4 ประการ ได้แก่

1. ความเชื่อมต่อสนับสนุนต่อเป้าหมายหลักขององค์กร ก็คือการเชื่อมต่อเป้าหมายหลักนั้น มาเป็นเป้าหมายในการทำงานรายบุคคล โดยผ่านการจัดทำแผนงานหรือเป้าหมายการทำงานรายบุคคล
2. การจูงใจและให้ผลตอบแทนตามผลสำเร็จของงาน และคัดแยกผู้มีผลงานระดับต่างๆ ออกจากกัน เพื่อให้ผลตอบแทนอย่างเหมาะสมกับสิ่งที่ได้ปฏิบัติให้แก่บริษัทมาตลอดทั้งปี นอกจากนี้ หลักการข้อนี้ยังเป็นการจูงใจตอบสนองต่อผู้ทำงานดี และกระตุ้นสำหรับผู้ทำงานต่ำกว่ามาตรฐานให้เร่งปรับปรุงตนเองอีกด้วย

3. การพัฒนาพนักงานรายบุคคล บริษัทให้ความสำคัญและใส่ใจในประเด็นปัญหาต่างๆ ตลอดจนความสำเร็จตามแผนงาน โดยการนำกลับมาวิเคราะห์จุดอ่อนจุดแข็ง จุดที่ควรพัฒนาของแต่ละบุคคล สร้างเป็นแผนพัฒนาให้แก่พนักงาน เพื่อนำเป้าหมายนั้นกลับมาพัฒนาอีกครั้งในปีถัดไป เมื่อพนักงานได้รับการเติมเต็มด้านความสามารถแล้วอุปสรรคต่างๆ ด้านย่อมจะคล่องไปด้วยดี

4. การวางแผนผู้สืบทอดตำแหน่ง โดยรูปแบบหลักเกณฑ์การคัดเลือก และการประเมินผลผู้มีศักยภาพสูง และผู้สืบทอดตำแหน่ง ดังนี้

การปรับเงินเดือนเนื่องจากการเลื่อนตำแหน่ง

- การปรับเงินเดือนเนื่องจากการเลื่อนตำแหน่งงาน หมายถึง การปรับเงินเดือนในกรณีที่บริษัทได้แต่งตั้งพนักงานให้ดำรงตำแหน่งที่สูงขึ้นกว่าเดิม โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัด และต้องมีคุณสมบัติขั้นต้นทั้งในด้านผลการปฏิบัติงาน และอายุงานครบตาม Career Path
- เป็นพนักงานที่ปฏิบัติงานในระดับ Very Good มาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ติดต่อกัน
- มีผลการปฏิบัติงานเฉลี่ยสูงกว่ามาตรฐาน

การปรับเงินเดือนเพื่อความเหมาะสม

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

การคัดเลือกผู้สืบทอดตำแหน่ง พิจารณาจาก

- รายชื่อพนักงานศักยภาพสูง
- แผนผู้สืบทอด
- เส้นทางการก้าวหน้าทางสายอาชีพ

ในปี 2567 ผลตอบแทนรวมของพนักงานในบริษัท เป็นจำนวนเงิน 116.99 ล้านบาท ดังนี้

ค่าตอบแทนพนักงาน	รอบประจำปี 2567	
	จำนวนราย (คน)	จำนวนเงิน(ล้านบาท)
เงินเดือนและ โบนัสรวม	169	116.99
เงินสหทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	103	2,362,657

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 ของเยี่ยมผู้ป่วย 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 บุคลากรเหล่านี้ถือเป็นกลุ่มที่องค์กรสามารถฝากความหวังในการบรรลุผลที่ทำนายขององค์กร ซึ่งจะทำให้องค์กรมีความ “แตกต่าง” และมีความได้เปรียบเหนือคู่แข่ง จึงถือเป็นภาระกิจหลักที่สำคัญที่จะต้องพัฒนาพนักงานขององค์กรให้มีคุณภาพและมีประสิทธิภาพสูงสุด

ดังนั้น เพื่อให้บริษัทสามารถปฏิบัติงานภายใต้จุดมุ่งหมายดังกล่าวข้างต้น บริษัทได้กำหนดเส้นทางการบริหารเส้นทางการก้าวหน้าทางสายอาชีพทุกระดับตำแหน่ง ให้สอดคล้องตาม Functional Competency เพื่อรองรับการทำงานอย่างมืออาชีพ การพัฒนาบุคลากรอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง เพื่อมุ่งตอบสนองวิสัยทัศน์ขององค์กร ทั้งยังช่วยให้องค์กรสามารถวางแผนผู้สืบทอดตำแหน่งสำคัญเพื่อเตรียมความพร้อมของตำแหน่งที่ว่างลง เป็นการจูงใจให้พนักงานภายในมีโอกาสเติบโตก้าวหน้าในอาชีพ อีกทั้ง ทำให้เกิดการสร้างวัฒนธรรมการเรียนรู้ต่อไป

### 7.6 ข้อมูลสำคัญอื่นๆ

เลขานุการบริษัท คือ นางสาวชลธิชา พรรณสมัย ทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และข้อพึงปฏิบัติด้านการกำกับดูแลในการดำเนินกิจกรรมของคณะกรรมการให้เป็นไปตามกฎหมาย และมีหน้าที่ในการดำเนินการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัท การประชุมคณะกรรมการบริหารและการประชุมผู้ถือหุ้น ติดต่อประสานงานกับหน่วยงานภายในบริษัทให้ปฏิบัติตามมติคณะกรรมการบริหาร มติคณะกรรมการบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ติดต่อประสานงานกับหน่วยงานที่กำกับดูแล เช่น สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และดูแลการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อหน่วยงานที่กำกับดูแลและสาธารณชนให้ถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมาย และปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ

ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับเลขานุการบริษัทและประวัติการอบรมที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายปรากฏตาม เอกสารแนบ 1



**ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี**

- ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีการเงิน  
นายศุภฤกษ์ ศศิภาณุวัฒน์ ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบัญชีการเงินและสารสนเทศ
- ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี  
นางสาวจูไรรัตน์ ศรีเจริญ ผู้จัดการแผนกบัญชี

**ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงด้านนักลงทุนสัมพันธ์**

นายศุภฤกษ์ ศศิภาณุวัฒน์ ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบัญชีการเงินและสารสนเทศ

**ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงด้านการกำกับดูแลกิจการ (Compliance)**

นายพงษ์ศักดิ์ ไหม่ซ้อน หัวหน้าการกำกับดูแลกิจการ (Compliance)

**ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงด้านงานตรวจสอบภายใน**

นางฉัฐจรินทร์ ทิธาธรวัฒน์ศิริ ผู้อำนวยการสำนักตรวจสอบภายใน

**ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี**

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีและค่าบริการอื่นๆ ในรอบปีบัญชี 2567 ดังนี้

- บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

บริษัท	ค่าบริการตรวจสอบบัญชี	ค่าบริการอื่นๆ (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	1,490,000 บาท	286,225 บาท
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเสิร์ช จำกัด	220,000 บาท	- ไม่มี -
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซน นิวเวิลด์ จำกัด	40,000 บาท	- ไม่มี -
<b>รวม</b>	<b>1,750,000 บาท</b>	<b>286,225 บาท</b>

หมายเหตุ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเสิร์ช จำกัด และ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซน นิวเวิลด์ จำกัด ใช้สำนักงานสอบบัญชีเดียวกันกับบริษัท

- บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด

บริษัท	ค่าบริการตรวจสอบบัญชี	ค่าบริการอื่นๆ (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นต์ จำกัด	20,000 บาท	- ไม่มี -

ทั้งนี้ คณะกรรมการจะดูแลให้สามารถจัดหางบการเงินได้ทันตามกำหนดระยะเวลา

## 8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

### 8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

#### การประเมินผลตนเองของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีการประเมินตนเองของคณะกรรมการปีละครั้ง โดยจัดทำในรูปแบบการประเมินตนเองของคณะกรรมการรายคณะ และประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อยแบบรายคณะ โดยมีหลักเกณฑ์ในการประเมิน ให้คะแนนในการวัดผล ดังนี้



กระบวนการในการประเมิน ดำเนินการ ดังนี้

1) บริษัทได้จัดให้มีการประเมินตนเองของคณะกรรมการรายคณะ และประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อยแบบรายคณะ โดยให้ฝ่ายเลขานุการบริษัท เป็นผู้จัดทำแบบประเมินผลการปฏิบัติงาน ซึ่งเป็นแบบที่สอดคล้องกับแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเหมาะสมกับลักษณะของบริษัท

2) ฝ่ายเลขานุการบริษัทนำส่งแบบประเมินให้กับกรรมการแต่ละคนและส่งกลับมายังฝ่ายเลขานุการบริษัทเพื่อทำการรวบรวมผลการประเมินและนำเสนอต่อคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

3) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนประมวลผลและรวบรวมข้อคิดเห็นต่างๆ เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำผลมาพิจารณาทบทวนผลงาน และปัญหาต่างๆ ในระหว่างปี รวมทั้งประเมินประสิทธิภาพในการกำกับดูแลของคณะกรรมการ นอกจากนี้ผลประเมินสามารถนำมาสนับสนุนและปรับปรุงพัฒนาประสิทธิภาพการทำงานของฝ่ายจัดการได้อีกต่อไป

#### สรุปการประเมินผลตนเองของคณะกรรมการบริษัทแบบรายคณะ ประจำปี 2567

ประกอบด้วย 9 หัวข้อหลัก ซึ่งมีผลการประเมินคะแนนเฉลี่ยรวมอยู่ในเกณฑ์ระดับดีเยี่ยม คือ ร้อยละ 92 รายละเอียด ดังนี้

หัวข้อ	ผลการประเมิน (ร้อยละ)
1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	91
2. การประชุมคณะกรรมการ	94
3. ความพร้อมของกรรมการ	94
4. การกำหนดกลยุทธ์และวางแผนธุรกิจ	92
5. การจัดการความเสี่ยงและควบคุมภายใน	89
6. การดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์	92
7. การติดตามรายงานทางการเงินและการดำเนินงาน	95
8. การประชุมคณะกรรมการ	92
9. อื่นๆ (การสรรหากรรมการและกรรมการผู้จัดการ)	89
รวม	92

## สรุปการประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อยแบบรายคณะ ประจำปี 2567

ประกอบด้วย 4 หัวข้อหลัก ซึ่งมีผลการประเมินคะแนนเฉลี่ยรวมอยู่ในเกณฑ์ระดับดีมาก คือ ร้อยละ 89 รายละเอียด ดังนี้

หัวข้อ	ผลการประเมิน (ร้อยละ) ปี 2567
1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการชุดย่อย	90
2. การประชุมคณะกรรมการชุดย่อย	88
3. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการตรวจสอบ	90
4. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	88
รวม	89

## กระบวนการในการประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการ

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

## การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัท สนับสนุนให้กรรมการทุกคนได้รับการเสริมทักษะและความรู้สำหรับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการอย่างสม่ำเสมอ โดยการให้มีการฝึกอบรมและพัฒนาการให้ความรู้ที่จำเป็นแก่ผู้เกี่ยวข้องในระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัท เพื่อให้มีการปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง

## การเข้าอบรมของคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท	รุ่น/ปีที่เข้าร่วมอบรม หลักสูตร (IOD)	หลักสูตรของสมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการไทย (IOD)	หลักสูตรโดยสถาบันอื่น
1. นายวิรัช ไพรชทธิบูลย์	ปี 2545	DCPU	-
	ปี 2547	ACP	-
	ปี 2551	RCC	-
	ปี 2556	ACEP	-
	ปี 2557	DCPU	-
	ปี 2528		หลักสูตร Managing Multinational Finance สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท	รุ่น/ ปีที่เข้าร่วมอบรม หลักสูตร (IOD)	หลักสูตรของสมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการไทย (IOD)	หลักสูตรโดยสถาบันอื่น
	ปี 2559		Training on International Financial Reporting Standard 9 (IFRS 9), PwC Thailand
	ปี 2559		“CyberSecurity Awareness Training for Senior Executive”
	ปี 2560		Strategic IT Governance (for non-IT)
	ปี 2561		“Future Customer Experience in Financial and Banking Services”
	ปี 2561		IT Security Trend Update
	ปี 2562		สัมมนาเชิงปฏิบัติการด้าน Cyber Resilience
	ปี 2562		Bangkok Sustainable Banking Forum 2019 “An Industry Wake-up Call”
	ปี 2563		ESG and Sustainable Banking Development, including response to the Covid-19 situation
	ปี 2563		IT Security Awareness, Virtual Training
	ปี 2564		Bangkok FinTech Fair 2021 “Shaping Digital Finance in the New Decade
	ปี 2565		Regulatory Technology: Reg Tech
	ปี 2565		BOT Digital Finance Conference
	ปี 2566		Deloitte, Identity Trifecta, Zero Trust. Cybersecurity Mesh. Architecture. Identity Fabric
	ปี 2566		ESG: Topic 1 “Current Issues on Sustainable Banking and Sustainable Finance Development in Thailand” (Session 1-2) ESG: Topic 2 “New Financial Disclosure Standard: TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosure)” - ESG: Topic 3 “Transition Finance: Commercial Banks’ Decarbonization Pathway & MUFG’s Case Study – Transition Whitepaper”
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	-

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท	รุ่น/ปีที่เข้าร่วมอบรม หลักสูตร (IOD)	หลักสูตรของสมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการไทย (IOD)	หลักสูตรโดยสถาบันอื่น
	รุ่นที่ 7/2010	MIA	-
	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 เดียสุวรรณ	รุ่นที่ 22/2002	DCP	-
	-	-	หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงสถาบัน วิทยาการตลาดทุน รุ่นที่ 11 (วตท.11)
4.นางวรรณฯ ธรรมศิริทรัพย์	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	-
	2023	Risk Management for Corporate – inhouse program by IOD	-
	2023	RFP	-
	2024	DLD 1/2024	-
	2024	Maximizing Board effectiveness and the role of independent director by IOD 2024	-
	2024	Climate Action for Boards	-
2024	Empowering Boards Enhancing governance and Standard	-	
2024	Preventing, Deterring and Suppressing improper behaviours of listed companies	-	

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท	รุ่น/ ปีที่เข้าร่วมอบรม หลักสูตร (IOD)	หลักสูตรของสมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการไทย (IOD)	หลักสูตรโดยสถาบันอื่น
	-	-	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
	-	-	Forensic Accounting, 2021
	-	-	CIC Insurance, 2022
	-	-	Good Practice in reporting and disclosure for Directors-REP9/2023
	-	-	Deferred Taxation by Thailand Federation of Accounting Professions, 2023
	-	-	Leading the change Driving Sustainability Aspiration into Action, SEC 2024
	-	-	Key concerns of Audit Committee in the age of great transformation by EY 2024
	-	-	The Pillar Two Paradigm Shift : Navigating the global Minimum Tax for Thai Multinational companies, TFAC. 2024
	-	-	TFRS year 2024 1/2024 (sub-courses 302), TFAC. 2024
	-	-	Lease contract for intangible assets, TFAC. 2024
	-	-	Accounting for intangible assests, TFAC. 2024
	-	-	Seminar on key financial reporting standards and tax issues 2024, Deloitte
	-	-	Sustainability reporting and ESG, PWC 2024
	-	-	AUP audit guidelines for auditing financial statements during parallel run TFRS 17 for life insurance companies, OIC 2024
	-	-	5 <sup>th</sup> AZ Thailand Board Briefing Session, the annual seminar for all directors of Allianz Thailand
5.นายชญญา พรหมจาด	รุ่นที่ 25/2017	AACP	-
	รุ่นที่ 7/2004	CSP	-
	รุ่นที่ 45/2002	DCP	-
	รุ่นที่ 5/2000	ELP	-

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท	รุ่น/ปีที่เข้าร่วมอบรม หลักสูตร (IOD)	หลักสูตรของสมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการไทย (IOD)	หลักสูตรโดยสถาบันอื่น
	-	-	การกำกับดูแลกิจการสำหรับกรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของรัฐวิสาหกิจ และองค์การมหาชน (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 ธนาคารแห่งประเทศไทยปี 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
6.นายชัชวิน เจริญรัชต์ภักย์	รุ่นที่ 52/2006	DAP	-
	รุ่นที่ 88/2007	DCP	-
	รุ่นที่ 19/2007	ACP	-
	รุ่นที่ 7/2008	RCC	-
7.นายไพฑูรย์ วงศ์จงใจหาญ	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

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท	รุ่น/ ปีที่เข้าร่วมอบรม หลักสูตร (IOD)	หลักสูตรของสมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการไทย (IOD)	หลักสูตรโดยสถาบันอื่น
8.นายทินวรัตน์ มหรราดล	รุ่นที่ 205/2015	DCP	-
	รุ่นที่ 6/2015	RMP	-
9.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	
10.นายฉัฐวิทย์ บุญยะวัฒน์	-	-	Senior Executive Program (SEP 9) Sasin
11. นายไพโรจน์ วัฒนวโรดม	รุ่นที่ 202/2558	DCP	-
	รุ่นที่ 24/2557	FSD	-
	-	-	หลักสูตร The Boss รุ่นที่ 81 สถาบันการบริหารและจิตวิทยา MPI

**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
- MFPM : 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
- RFP : Refreshment Training Program
- DLD : Director Guide to Legal

### การปฐมนิเทศกรรมการใหม่

บุคคลที่ได้รับเลือกมาทำหน้าที่เป็นกรรมการบริษัทคนใหม่จะได้รับการฝึกอบรมและ/หรือสื่อสารให้รับทราบในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท รวมถึงหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการบริษัท ข้อมูลที่ใช้ปฐมนิเทศเมื่อได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ ได้แก่ เรื่องที่จะปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัท ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย รายงานการประชุมคณะกรรมการย้อนหลัง 1 ปี คู่มือกรรมการบริษัทจดทะเบียน หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีจัดทำโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย นโยบายการกำกับดูแลกิจการ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัท ตลอดจนกฎระเบียบต่างๆ ที่สำคัญของบริษัทและข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ ในการฝึกอบรมนี้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และ/หรือ เลขานุการบริษัทจะเป็นผู้ให้ข้อมูลต่อกรรมการคนใหม่ คณะกรรมการมีนโยบายส่งเสริมให้กรรมการมีความรู้อย่างต่อเนื่องและสนับสนุนให้กรรมการเข้าร่วมในการฝึกอบรมในหลักสูตรหรือเข้าร่วมกิจกรรมสัมมนาต่างๆ

### แผนการสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการบริษัท กำหนดให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เป็นผู้จัดทำแผนการสืบทอดงานและ ทบทวนแผนพัฒนากรรมการผู้จัดการและผู้บริหารระดับสูง เพื่อเตรียมความพร้อมเป็นแผนต่อเนื่องให้มีผู้สืบทอดงานในกรณีที่ กรรมการผู้จัดการหรือผู้บริหารระดับสูงในตำแหน่งนั้นๆ เกษียณอายุหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ เพื่อให้การบริหารงานของ บริษัทสามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง โดยกรรมการผู้จัดการและผู้บริหารระดับสูง มีแผนสืบทอดตำแหน่งของตนเอง เพื่อรักษาความเชื่อมั่นให้กับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้น ลูกค้า ตลอดจนพนักงานว่าการดำเนินงานของบริษัท จะได้รับการสานต่อตามแนวนโยบายการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน ภายใต้การมีจรรยาบรรณธุรกิจ โดยให้กรรมการผู้จัดการ รายงานผลการดำเนินงานตามแผนสืบทอดตำแหน่งต่อคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และรายงานผล ต่อคณะกรรมการบริษัท 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 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย

ข) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต เว้นแต่ จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต

ค) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้ง คู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาตหรือบริษัทย่อย

ง) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการพิจารณาอย่างอิสระของตน รวมทั้ง ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต เว้นแต่ จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึง การทำรายการทางการค้าที่กระทำ เป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึง พฤติการณ์อื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้ผู้ขออนุญาตหรือคู่สัญญาที่มีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของผู้ขออนุญาต หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปี ก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

จ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาตสังกัดอยู่ เว้นแต่ จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

ฉ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาท ต่อปี จากผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่ จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

ช) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของผู้ขออนุญาต ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ซ) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้ขออนุญาตหรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้ขออนุญาตหรือบริษัทย่อย

ฅ) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นทางการของผู้ขออนุญาต

ภายหลังได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระที่มีลักษณะเป็นไปตามวรรคหนึ่ง (ก) ถึง (ฅ) แล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (Collective Decision) ได้

ในกรณีที่บุคคลที่ผู้ขออนุญาตแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระเป็นบุคคลที่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพเกินมูลค่าที่กำหนดตามวรรคหนึ่ง (ง) หรือ (จ) ให้ผู้ขออนุญาตได้รับการผ่อนผันข้อห้ามการมีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพเกินมูลค่าดังกล่าว ก็ต่อเมื่อผู้ขออนุญาตได้จัดให้มีการเห็นคณะกรรมการบริษัทที่แสดงว่าได้พิจารณาตามหลักในมาตรา 89/7 แล้วว่า การแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่และการให้ความเห็นที่เป็นอิสระ และบริษัทจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อไปในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นในวาระพิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระด้วย

(ก) ลักษณะความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพ ที่ทำให้บุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

(ข) เหตุผลและความจำเป็นที่ยังคงหรือแต่งตั้งให้บุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ

(ค) ความเห็นของคณะกรรมการของผู้ขออนุญาตในการเสนอให้มีการแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ

เพื่อประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง (จ) และ (ฉ) 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 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนยังมีหน้าที่ สรรหา คัดเลือก หรือพิจารณากลั่นกรองผู้บริหารระดับสูงเพื่อดำรงตำแหน่ง 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 หรือบุคคลผู้ใกล้ชิดซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความคิดเห็นว่าอะไรเป็นผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท โดยเฉพาะสำหรับบุคลากรทุกคนจะต้องปฏิบัติงานเต็มเวลาให้กับบริษัทอย่างสุดกำลังความสามารถ และไม่ควรมีผลประโยชน์ทางธุรกิจอื่นใดภายนอกบริษัท อันจะเป็นการเบียดบังเวลาหรือเบียดบังการทุ่มเทเอาใจใส่ในหน้าที่ความรับผิดชอบที่มีต่อบริษัทและอาจสร้างความเสียหายให้กับบริษัท

ผลประโยชน์ที่ขัดกันจะเกิดขึ้นในกรณีที่บุคลากรทุกระดับมีผลประโยชน์ส่วนตัว หรือของครอบครัว หรือบุคคลผู้ใกล้ชิด ไม่ว่าจะเป็นด้านการเงินหรือด้านอื่นใดก็ตามในกิจการซึ่งจะได้รับผลโยชน์จาก

- 1 การตัดสินใจของบุคคลผู้นั้นในการปฏิบัติงานตามหน้าที่ให้กับบริษัท หรือ
- 2 การรับรู้กิจกรรมการดำเนินงานหรือแผนการในอนาคตของบริษัท

บริษัทถือเป็นหน้าที่ของบุคลากรทุกระดับที่จะหลีกเลี่ยงการมีส่วนเกี่ยวข้องทางการเงิน และ/หรือ ความสัมพันธ์กับบุคคลภายนอกอื่นๆ ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทต้องเสียผลประโยชน์ หรือก่อให้เกิดความขัดแย้งในด้านความภักดีหรือผลประโยชน์หรือขัดขวางการปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทมีนโยบายที่จะปกป้องรักษาผลประโยชน์อันชอบธรรมของบริษัท ขณะเดียวกันก็จะให้มีการจำกัดขอบเขตแห่งเสรีภาพในกิจกรรมต่างๆ ของบุคลากรทุกระดับให้น้อยที่สุด

#### การพิจารณาประจำปีเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน

ในแต่ละปีบุคลากรทุกระดับจะได้รับแจ้งให้ทบทวนและตระหนักถึงนโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกันของบริษัท และทุกคนต้องแจ้งเรื่องซึ่งอาจเป็นผลประโยชน์ที่ขัดกันที่เกิดขึ้นให้สำนักกรรมการผู้จัดการทราบ โดยต้องแนบรายละเอียดในเรื่องดังกล่าวมาด้วย เพื่อจะได้รวบรวมเข้าหารือกับกรรมการผู้จัดการก่อนที่สำนักกรรมการผู้จัดการจะแจ้งจุดยืนของบริษัทให้ผู้นั้นและผู้บังคับบัญชาของผู้นั้นทราบต่อไป และให้ทุกคนแจ้งเรื่องดังกล่าวนี้ได้เสมอเมื่ออาจมีเรื่องดังกล่าวในระหว่างปี

ในกรณีที่ผลประโยชน์ขัดกันอย่างเป็นรูปธรรม การที่บุคลากรเปิดเผยและให้ความร่วมมือกับบริษัทเป็นอย่างดี เมื่อมีผลประโยชน์ขัดกันเกิดขึ้น ปัญหาดังกล่าวก็สามารถคลี่คลายไปได้โดยที่ผู้นั้นถอนตัวออกจากการเป็นผู้ตัดสินใจในเรื่องที่เป็นต้นเหตุของความขัดแย้งดังกล่าว

ในกรณีที่มิข้อสงสัยหรือไม่แน่ใจว่าการปฏิบัติงานของตนมีความเหมาะสมหรือไม่ หรือทราบว่าอาจมีการไม่ปฏิบัติตามนโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกันของบริษัทโดยบุคลากรคนอื่น ทุกคนควรปรึกษากับผู้บังคับบัญชา แผนกบุคคล สำนักกรรมการผู้จัดการ หรือสำนักตรวจสอบภายใน แล้วแต่กรณี

### 8.1.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการที่กำหนดมีหน้าที่ต้องรายงานการถือหลักทรัพย์ของตนให้เป็นไปตามกฎระเบียบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

บริษัทต้องดำเนินการให้เกิดมีความเสมอภาค และยุติธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน และเพื่อป้องกันการกระทำผิดกฎหมายของบุคลากรทุกระดับของบริษัทและครอบครัวทุกคนที่ได้รับทราบ หรืออาจได้รับทราบข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน บริษัทจึงห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนทำการซื้อขายหุ้นหรือชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อ หรือขายหรือเสนอซื้อ หรือเสนอขายหุ้นบริษัท ไม่ว่าจะด้วยตนเอง หรือผ่านนายหน้า ในขณะที่ยังครอบครองข้อมูลที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนอยู่ โดยบริษัทและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยถือว่าการซื้อขายหลักทรัพย์เพื่อเก็งกำไร หรือสร้างความได้เปรียบให้กับกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง

ขั้นตอนการป้องกัน เพื่อให้การปฏิบัติตามนโยบายเป็นไปด้วยความเรียบร้อย บริษัทได้ดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) จำกัดการเข้าถึงข้อมูลที่ไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน โดยให้รับรู้เฉพาะแก่ผู้เกี่ยวข้องและที่จำเป็นเท่านั้น
- (2) จัดระบบรักษาความปลอดภัยในที่ทำงานเพื่อป้องกันเพิ่มข้อมูลและเอกสารลับ

(3) เป็นหน้าที่ของเจ้าของข้อมูลที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนจะต้องกำชับผู้ที่เกี่ยวข้องให้ปฏิบัติตามขั้นตอนการรักษาความปลอดภัยโดยเคร่งครัด

#### บทลงโทษสำหรับการใช้ข้อมูลภายใน

ผู้ฝ่าฝืนจะถูกลงโทษทางวินัย และ/หรือ กฎหมายแล้วแต่กรณี

ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดนโยบาย ห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน/ลูกจ้างของบริษัท ซึ่งอยู่ในตำแหน่งหรือสาขาที่รับผิดชอบข้อมูลภายในหรือที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน รวมทั้ง คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลดังกล่าว ทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วงระยะเวลา 15 วัน ก่อนวันเผยแพร่ข้อมูลทางการเงินและข้อมูลสำคัญทางการเงินของบริษัท และในช่วงระยะเวลา 1 วัน หลังวันเผยแพร่ข้อมูลทางการเงินและข้อมูลสำคัญทางการเงินของบริษัท โดยทุกๆ 3 เดือน บริษัทจะแจ้งให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน/ลูกจ้างของบริษัท ซึ่งอยู่ในตำแหน่งหรือสาขาที่รับผิดชอบข้อมูลภายในหรือที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายในทราบถึงช่วงระยะเวลาในการห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท

#### รายงานการถือหุ้นของกรรมการ รวมทั้งคู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการ

มูลค่าหุ้นละ 1 บาท

ลำดับ	ชื่อ	หุ้นสามัญ (หุ้น)		จำนวนหุ้นเพิ่ม (ลด)
		ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ระหว่างปี (หุ้น)
1.	นายวิรัช ไพรัชพิบูลย์	-	-	-
2.	นายพงศ์พิณิต เดชะคุปต์	-	-	-
3.	นางสุนันทา เดียสุวรรณ	-	-	-
4.	นายปรีดา เดียสุวรรณ (คู่สมรส นางสุนันทา เดียสุวรรณ)	1,400,000	1,400,000	-
5.	นางวรรณณา ธรรมศิริทรัพย์	-	-	-
6.	นายเจษฎา พรหมจาด	-	-	-
7.	นายชัชวิน เจริญรัชต์ภาคย์	-	-	-
8.	นายไพบุลย์ วงศ์จิงใจหาญ	-	-	-
9.	นายทินวรรณ มหรราดล	-	-	-
10.	นายฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล	-	-	-
11.	นายณัฐวิทย์ บุญยะวัฒน์	-	-	-
12.	นายไพโรจน์ วัฒนวโรคม	-	-	-

### 8.1.5 การรักษาความลับของข้อมูลบริษัท

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

#### ชั้นความลับของข้อมูล

ข้อมูลความลับทางการค้าซึ่งเป็นข้อมูลภายในบริษัท ต้องได้รับการดูแลปกป้องมิให้รั่วไหลออกไปภายนอกได้ ความลับของข้อมูลเหล่านั้น อาจแบ่งออกได้เป็นหลายขั้นตอนตามความสำเร็จจากน้อยไปหามาก เช่น กำหนดข้อมูลให้เป็นข้อมูลที่เปิดเผยได้ ข้อมูลปกปิด ข้อมูลลับ ข้อมูลลับมาก การใช้ข้อมูลภายในร่วมกันต้องอยู่ในกรอบที่ถือเป็นหน้าที่และความรับผิดชอบที่ตนได้รับมอบหมายเท่านั้น

#### การให้ข้อมูลข่าวสารแก่บุคคลภายนอก

ทุกข้อมูลที่จะออกไปสู่สาธารณชนต้องได้รับความเห็นชอบจากกรรมการผู้จัดการ โดยกรรมการผู้จัดการจะเป็นผู้ตอบเอง หรือมอบหมายให้ผู้อื่นผู้ใดเป็นให้หรือผู้ตอบ

- (1) ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ร่วมทุนอื่นๆจะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ร่วมทุนด้วย
- (2) หน่วยงานกลางเป็นผู้ให้ข้อมูลแก่สาธารณชน ได้แก่ สำนักกรรมการผู้จัดการ และนักลงทุนสัมพันธ์
- (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/หรือ เพื่อปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องต่อการดำเนินงานของบริษัท โดยบริษัทจะจัดเก็บและใช้ข้อมูลดังกล่าวตามระยะเวลาเท่าที่จำเป็นตามวัตถุประสงค์ที่ได้แจ้งเจ้าของข้อมูลหรือตามที่กฎหมายกำหนดไว้เท่านั้น นอกจากนี้บริษัทยังได้ตั้งคณะทำงานเพื่อกำกับดูแลการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด และคณะทำงานจะต้องมีการติดตามและทบทวนหลักเกณฑ์ในการปฏิบัติเพื่อการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลทุกปี

### 8.1.7 นโยบายความมั่นคงปลอดภัยด้านสารสนเทศ (Information Technology Security Policy)

บริษัทมีการกำหนดนโยบายความมั่นคงปลอดภัยด้านสารสนเทศ เพื่อให้ผู้ใช้งานและบุคคลที่เกี่ยวข้องที่ใช้งานระบบสารสนเทศได้ตระหนักถึงความสำคัญของการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของระบบสารสนเทศ และให้บริษัทสามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ รวมทั้ง ป้องกันปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้นจากการใช้งานระบบเทคโนโลยีสารสนเทศใน

ลักษณะที่ไม่ถูกต้องและการถูกคุกคามจากภัยต่างๆ โดยมีมาตรการป้องกันและจัดการความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศที่เหมาะสม

จัดให้มีมาตรการต่าง ๆ เพื่อดำเนินการตามนโยบายความมั่นคงปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศครอบคลุมถึงการป้องกันหรือยับยั้งภัยคุกคามทางไซเบอร์ การบริหารจัดการสินทรัพย์ทางด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และความพร้อมของระบบงาน

จัดให้มีอุปกรณ์ด้านความปลอดภัยประเภทฮาร์ดแวร์ ประกอบไปด้วย Firewall

จัดให้มีอุปกรณ์ด้านความปลอดภัยประเภทซอฟต์แวร์ ประกอบไปด้วย Endpoint Detection and Response (EDR security platform) โดยใช้ซอฟต์แวร์ Bitdefender ที่มีความสามารถในการตรวจจับและยับยั้งภัยคุกคามทางไซเบอร์ (มัลแวร์และแรนซัมแวร์)

จัดให้มีระบบงานหลักที่ปลอดภัยสูง โดยการใช้งาน Cloud Platform ในการทำงานของระบบงานหลักของบริษัท และมีศูนย์คอมพิวเตอร์สำรอง (Data Recovery Center) เพื่อรองรับการทำงานภายใต้สถานการณ์ต่างๆ เช่น โรคระบาด ภัยพิบัติทางธรรมชาติ ภัยคุกคามทางไซเบอร์

### 8.1.8 การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส ยึดหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีเพื่อให้มีการดำเนินกิจการอย่างมีประสิทธิภาพ เป็นธรรม มีความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสีย และป้องกันการทุจริตคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้นในองค์กรต่างๆ กรณี จึงกำหนดหลักการดำเนินกิจการที่ไม่สนับสนุนกิจการของกลุ่มหรือบุคคลที่กระทำการ โดยมีขอบในการแสวงหาผลประโยชน์ เพื่อให้บริษัทได้รับความไว้วางใจในการดำเนินกิจการอันปราศจากการทุจริต โดยได้กำหนดมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชันขึ้น เพื่อให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัททุกคน ทุกระดับ ทุกส่วนงาน ของบริษัทในการปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด รวมทั้ง แจ้งบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทอื่นที่บริษัทมีอำนาจควบคุม ให้ดำเนินธุรกิจและปฏิบัติไปในทิศทางเดียวกันตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ดังนี้

#### แนวปฏิบัติ

1. นโยบายต่อต้านคอร์รัปชันนี้ให้ครอบคลุมไปถึงกระบวนการบริหารงานบุคคล ตั้งแต่การสรรหา หรือการคัดเลือกบุคลากร การเลื่อนตำแหน่ง การฝึกอบรม การประเมินผลการปฏิบัติงานพนักงาน และการให้ผลตอบแทน โดยกำหนดให้ผู้บังคับบัญชาทุกระดับสื่อสารทำความเข้าใจกับพนักงาน เพื่อใช้ในกิจกรรมทางธุรกิจที่อยู่ในความรับผิดชอบและความคุมดูแลการปฏิบัติให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

2. การดำเนินการใดๆ ตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน ให้ใช้แนวทางปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ในคู่มือหลักการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจ คู่มือการต่อต้านคอร์รัปชัน รวมทั้ง ระเบียบและคู่มือปฏิบัติงานของบริษัทที่เกี่ยวข้อง

3. เพื่อความชัดเจนในเรื่องการดำเนินการที่มีความเสี่ยงสูงต่อการเกิดคอร์รัปชัน บริษัทกำหนดให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานจะต้องปฏิบัติหน้าที่ในเรื่องต่อไปนี้ด้วยความระมัดระวัง

#### 3.1 ความเป็นกลางและช่วยเหลือทางการเมือง

บริษัทมีนโยบายเป็นกลางทางการเมือง โดยจะไม่สนับสนุน หรือการกระทำอันเป็นการฝักใฝ่พรรคการเมืองทั้งทางตรงและทางอ้อม ซึ่งรวมถึงการใช้ทรัพยากรของบริษัทในกิจกรรมที่จะทำให้บริษัทสูญเสียความเป็นกลางทางการเมือง และ/หรือได้รับความเสียหายจากการเข้าไปมีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกับกิจกรรมดังกล่าว

### 3.2 การบริจาคเพื่อการกุศลและการให้เงินสนับสนุน

การบริจาคเพื่อการกุศลถือเป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมองค์กรของบริษัทเพื่อช่วยเหลือผู้ด้อยโอกาสในสังคม เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนให้แก่ผู้ประสบภัยพิบัติทางธรรมชาติ หรือเพื่อการส่งเสริมคุณภาพชีวิตอย่างถ้วนหน้าทั้งในปัจจุบันและอนาคต ทั้งนี้ การบริจาคเพื่อการกุศลดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติตามกระบวนการที่บริษัทกำหนด และกระทำในลักษณะที่มีความโปร่งใส การชำระเงินจะต้องระบุผู้รับเงินที่ชัดเจน รวมถึงมีการระบุชื่อผู้รับซึ่งเป็นองค์กรที่ได้ขึ้นทะเบียนพร้อมกับมีวัตถุประสงค์ของการบริจาคอย่างชัดเจน และโดยทั่วไปแล้วการให้เงินสนับสนุนจะทำได้เพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์หรือชื่อเสียงขององค์กรซึ่งปกติมักกระทำผ่านกิจกรรมต่างๆ เพื่อสังคม การให้เงินสนับสนุนจะต้องเป็นไปตามการพิจารณาตัดสินใจที่โปร่งใส มีการทำสัญญาหรือมีหลักฐานการชำระเงินอย่างถูกต้องเพียงพอ และต้องได้รับอนุมัติตามกระบวนการและผู้มีอำนาจในการอนุมัติตามลำดับชั้นของบริษัท และจะต้องไม่มีการให้เงินสนับสนุนใดๆ ที่ทำขึ้นเพื่อบังหน้าหลบเลี่ยงการคอร์รัปชันและสินบน

### 3.3 การให้หรือรับของขวัญ หรือทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใด ค่าบริการต้อนรับ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ

การให้หรือรับของขวัญ หรือทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใด ค่าบริการต้อนรับ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ อาจนำมาซึ่งความเสี่ยงต่อการคอร์รัปชัน ดังนั้น กรรมการและพนักงานทุกคนจะต้องไม่รับ หรือให้ของขวัญ หรือทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใด ค่าบริการต้อนรับ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ตระหนักได้โดยทั่วไปว่า การรับหรือให้ของขวัญ หรือทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใด ค่าบริการต้อนรับ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ อาจก่อให้เกิดข้อผูกมัดหรือสร้างภาระให้เกิดความรู้สึกว่าต้องมีการตอบแทน หรือเป็นหนทางที่จะนำไปสู่การคอร์รัปชัน ทั้งนี้ ข้อกำหนดดังกล่าวให้ใช้กับการรับหรือให้ของขวัญหรือทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดแก่บุคคลภายนอกด้วย อย่างไรก็ตาม หากการรับหรือให้ของขวัญ หรือทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใด ค่าบริการต้อนรับ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ไม่ได้ก่อให้เกิดข้อผูกมัดหรือสร้างภาระให้เกิดความรู้สึกว่าต้องมีการตอบแทนที่เป็นการคอร์รัปชัน และสอดคล้องตามธรรมเนียมประเพณีปฏิบัติเป็นปกติก็เป็นสิ่งที่กระทำได้ หากสอดคล้องตามจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจและระเบียบปฏิบัติต่างๆ ของบริษัท

### 3.4 การกรรโชก การฉ้อโกง การหลอกลวง การสมรู้ร่วมคิด การสมยอมกัน การใช้อำนาจหน้าที่โดยมิชอบ การชักชวนการฟอกเงิน

การใช้อำนาจหน้าที่โดยมิชอบเพื่อกระทำการ เช่น การกรรโชก การฉ้อโกง การหลอกลวง การสมรู้ร่วมคิด การกระทำในลักษณะที่เป็นการสมยอมกัน และการฟอกเงิน ถือเป็นการทุจริตโดยต้องห้ามตามกฎหมายและต้องห้ามกระทำอย่างชัดเจนภายใต้คู่มือมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชัน และถือว่าเป็นการฝ่าฝืนหน้าที่ความรับผิดชอบตามที่ได้รับความไว้วางใจในฐานะเป็นกรรมการหรือพนักงานของบริษัท โดยไม่คำนึงว่าจะมีมูลเหตุจูงใจในการกระทำดังกล่าวหรือไม่

การดำเนินการเรื่องที่มีความเสี่ยงสูงต่อการเกิดคอร์รัปชันดังกล่าวยังมีได้ครอบคลุมในทุกกรณี กรรมการและพนักงานจะต้องใช้วิจารณญาณของตนเองในการพิจารณาเพื่อมิให้การทำธุรกิจและธุรกรรมต่างๆ เข้าข่ายคอร์รัปชัน

4. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องไม่เรียกร้อย ไม่รับเงินผลประโยชน์ หรือสิ่งของที่ไม่สมควร ไม่สุจริต หรือเกิดปกติวิสัยจากผู้เกี่ยวข้องในกิจการบริษัท

5. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องไม่เรียกร้อย ไม่รับเงิน ผลประโยชน์ สิ่งของ หรือประโยชน์อื่นใดจากบุคคลหรือนิติบุคคลที่ร่วมทำธุรกิจด้วย ไม่ว่าจะเป็นการเรียกร้อย หรือรับเพื่อตนเองหรือผู้อื่นที่ส่งไปทางจงใจให้ปฏิบัติหน้าที่/ละเว้นปฏิบัติหน้าที่ในทางมิชอบ หรือกระทำผิดกฎหมาย

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



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

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

9. ห้ามบุคลากรของบริษัทและบริษัทย่อย ตลอดจนครอบครัวเรียวหรือรับของขวัญ ทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใดจากผู้รับเหมา ผู้รับเหมาช่วง ลูกค้า คู่ค้า หรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท ไม่ว่าจะกรณีใด อันอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความลำเอียง หรือลำเอียง หรือเป็นผลประโยชน์ขัดกันได้

10. บุคลากรของบริษัทและบริษัทย่อย ต้องไม่ให้สินบน หรือผลประโยชน์ตอบแทนใดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันแก่บุคลากรของบริษัทเองหรือบุคคลภายนอก โดยเฉพาะอย่างยิ่งเจ้าหน้าที่ของรัฐ การให้ของขวัญ ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดแก่เจ้าหน้าที่ของรัฐทั้งในประเทศและต่างประเทศ ต้องให้แน่ใจว่าการให้สินบนไม่ขัดต่อกฎหมายและจารีตประเพณีท้องถิ่น

11. ไม่พึงกระทำการ ให้และรับของขวัญซึ่งมีมูลค่าเกินกว่าปกติที่วิญญูชนพึงให้กันระหว่างผู้บังคับบัญชาและผู้ใต้บังคับบัญชา ไม่ว่าโอกาสใดๆ ก็ตาม

12. กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และบริษัทย่อย ต้องหลีกเลี่ยงการให้หรือรับสิ่งของ หรือประโยชน์อื่นใดจากคู่ค้าหรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท ยกเว้นแต่เพื่อประโยชน์ ในการดำเนินธุรกิจตามปกติหรือในเทศกาลหรือประเพณีนิยม

13. การดำเนินร่วมกับหน่วยงานต่างๆ เช่น หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ เอกชนทั้งหลายภายในประเทศและต่างประเทศ ต้องดำเนินไปอย่างโปร่งใสเป็นธรรม ถูกต้องตามกฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศที่บริษัทติดต่อกิจด้วย รวมทั้งจะปฏิบัติตามกฎหมายต่อต้านการคอร์รัปชันในทุกท้องถิ่นที่บริษัทมีการทำกิจการอยู่

14. กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และบริษัทย่อย ต้องให้ความรู้ความเข้าใจกับลูกค้า คู่ค้า ผู้รับเหมา บุคคลหรือนิติบุคคลที่ร่วมทำธุรกิจด้วยว่าบริษัท ไม่สนับสนุนการกระทำอันใดๆ ที่เข้าข่ายคอร์รัปชัน และจะไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน ไม่ว่าด้วยการเรียกเก็บ รับ และจ่ายสินบนทุกรูปแบบ และหากการกระทำดังกล่าวต้องต้องให้บริษัททราบทันที

15. บริษัทกำหนดให้นโยบายนี้ใช้ปฏิบัติกับบริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบริษัทอื่นที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุม รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ

16. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ที่ไม่ปฏิบัติตามนโยบายนี้ ถือเป็นการทำผิดวินัยตามระเบียบข้อบังคับของบริษัท และหากฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายนี้ เป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย บริษัทจะแจ้งเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจบังคับใช้กฎหมายดำเนินคดีตามกฎหมายกับผู้กระทำผิดนั้นต่อไป

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. พนักงานไม่ควรละเลยหรือเพิกเฉยเมื่อพบเห็นหรือมีข้อสงสัยเกี่ยวกับการกระทำที่เข้าข่ายคอร์รัปชัน โดยต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชาหรือบุคคลที่รับผิดชอบทราบ หรือผ่านทางช่องการรายงานที่กำหนดไว้ และให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในระเบียบบริษัท

3. บริษัทจะให้ความสำคัญเป็นธรรมและความคุ้มครอง และไม่ลงโทษหรือได้รับผลใดๆ ของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน จากการปฏิเสธการคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมของบริษัท แม้ว่าการกระทำนั้นจะทำให้บริษัทสูญเสียโอกาสทางธุรกิจ และบริษัทจะดำเนินการตามมาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียน หรือผู้ให้ความร่วมมือในการรายงานการคอร์รัปชันโดยเคร่งครัดตามที่กำหนดในนโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติด้านบุคคล และ/หรือ มาตรการการร้องเรียนและการแจ้งเบาะแสของบริษัท

4. ผู้ที่กระทำการคอร์รัปชัน เป็นการกระทำผิดจรรยาบรรณของบริษัท จะต้องได้รับการพิจารณาทางวินัยตามระเบียบบริษัทที่กำหนดไว้และอาจได้รับโทษตามกฎหมาย หากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย

5. บริษัทสื่อสารนโยบายและมาตรการต่อต้านคอร์รัปชัน รวมทั้งช่องทางการแจ้งเบาะแส ข้อร้องเรียน หรือข้อเสนอแนะยังกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน บริษัทย่อย ผู้เกี่ยวข้องทุกกลุ่มผ่านวิธีการต่างๆ เช่น การประชุมนิเทศกรรมการและพนักงาน การสื่อข้อมูลข่าวสารภายในองค์กรและกลุ่มบริษัท โดยผ่านสื่อต่างๆ เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจในการนำนโยบายนี้ไปปฏิบัติ เป็นต้น

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

7. บริษัทจัดให้มีการบริหารความเสี่ยงด้านคอร์รัปชัน โดยมีการประเมินความเสี่ยง จัดลำดับความสำคัญและกำหนดมาตรการที่เหมาะสม รวมทั้ง ติดตามความก้าวหน้าของมาตรการที่ได้ดำเนินการไปแล้ว โดยคณะทำงานกลั่นกรองเรื่องร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชันและอื่นๆ ได้ประสานกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านคอร์รัปชัน เพื่อให้สำนักงานตรวจสอบภายในเป็นผู้สอบทาน

8. บริษัทจัดให้มีกระบวนการบริหารงานบุคคลที่สะท้อนถึงความมุ่งมั่นต่อนโยบายและมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชัน ตั้งแต่การคัดเลือกบุคลากร การฝึกอบรม การประเมินผลงาน การให้ผลตอบแทน การเลื่อนตำแหน่ง การจัดให้มีการแบ่งแยกหน้าที่งานอย่างเหมาะสมให้เกิดการตรวจสอบถ่วงดุล ตลอดจนการดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ามีทรัพยากรและบุคลากรที่มีทักษะเพียงพอและเหมาะสมต่อการนำนโยบายนี้ไปปฏิบัติ

9. บริษัทจัดให้มีระเบียบอำนาจการอนุมัติที่ชัดเจน รัดกุม มีประสิทธิภาพ โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้

10. บริษัทจัดให้มีระบบการควบคุมภายในซึ่งครอบคลุมด้านการเงิน การบัญชี การเก็บบันทึกข้อมูล รวมถึงกระบวนการอื่นภายในบริษัทที่เกี่ยวข้องกับมาตรการต่อต้านคอร์รัปชันและมีการสื่อสารผลการควบคุมภายในให้บุคลากรที่รับผิดชอบทราบ

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

12. บริษัทกำหนดให้มีมาตรการแจ้งเบาะแสและกลไกคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส รวมถึง วิธีการสื่อสารมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชันต่างๆ ผ่านการประชุมพนักงาน จดหมายข่าวอิเล็กทรอนิกส์ วารสาร สื่อสารภายในและภายนอกองค์กรผ่านจดหมายแจ้งนโยบายถึงลูกค้า คู่ค้า และเว็บไซต์ของบริษัท

#### การติดตามดูแลให้มีการปฏิบัติ

บริษัทกำหนดให้เป็นหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนที่จะต้องรับทราบ และปฏิบัติตามนโยบายและข้อกำหนดที่มีอยู่ในคู่มือหลักการกำกับดูแลกิจการ ของบริษัท อีกทั้งผู้บริหารทุกระดับจะต้องดูแล

รับผิดชอบและถือเป็นเรื่องสำคัญในการส่งเสริมให้พนักงานภายใต้การบังคับบัญชาที่มีความรู้ความเข้าใจและปฏิบัติตามคู่มือหลักการกำกับดูแลกิจการอย่างเคร่งครัด

บริษัทจะไม่ดำเนินการใดๆ ที่ผิดกฎหมาย หรือขัดกับหลักการกำกับดูแลกิจการ หากกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานกระทำผิดหลักการกำกับดูแลกิจการตามที่กำหนดไว้จะได้รับโทษทางวินัยอย่างเคร่งครัด และหากมีการกระทำที่เชื่อได้ว่าผิดกฎหมาย กฎเกณฑ์ ระเบียบ และข้อบังคับของภาครัฐ บริษัทจะส่งเรื่องให้เจ้าหน้าที่รัฐดำเนินการต่อไป

หากพนักงานทุกระดับของบริษัทประสบปัญหาในการตัดสินใจ หรือปฏิบัติงานเกี่ยวกับจรรยาบรรณธุรกิจที่มีได้กำหนดไว้ในจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทให้ตั้งคำถามเกี่ยวกับการกระทำนั้นกับตนเองต่อไป

1. การกระทำนั้นขัดต่อกฎหมายหรือไม่
2. การกระทำนั้นขัดต่อนโยบายหรือจรรยาบรรณหรือส่งผลเสียต่อภาพลักษณ์ของบริษัทหรือไม่
3. การกระทำนั้นส่งผลเสียต่อผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทอย่างไร้แรงหรือไม่

พนักงานทุกระดับสามารถแจ้งข้อร้องเรียน ข้อคิดเห็น และข้อเสนอแนะ ตลอดจนเบาะแสการทำผิดกฎหมาย และ/หรือจรรยาบรรณตามหลักการกำกับดูแลกิจการ รวมถึง พฤติกรรมที่อาจสื่อถึงการทุจริตหรือประพฤติมิชอบของบุคคลในบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท ให้แจ้งเบาะแสไปยังช่องทางสื่อสารของบริษัท

#### มาตรการแจ้งเบาะแสและกลไกคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส

บริษัทมีการติดตามดูแลให้พนักงานทุกระดับมีการปฏิบัติตามนโยบายและข้อกำหนดในคู่มือต่อต้านคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัด รวมทั้งบริษัทได้กำหนดกระบวนการร้องเรียนและแจ้งเบาะแสโดยมีช่องทางแจ้งเบาะแสและร้องเรียนสำหรับผู้ร้องเรียนภายในและภายนอกองค์กรเกี่ยวกับการกระทำใดๆ ที่ผิดกฎหมาย การละเมิดสิทธิต่างๆ การทำผิดจรรยาบรรณในการปฏิบัติหน้าที่ หรือมีพฤติกรรมที่สื่อไปทางทุจริตประพฤติมิชอบของบุคคลในองค์กรทุกระดับตั้งแต่ระดับผู้บริหาร พนักงานบริษัท และบริษัทย่อย รวมทั้ง ผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ ทั้งนี้ บริษัทมีขั้นตอนการตรวจสอบและแก้ไขที่ชัดเจน เป็นกลางและโปร่งใส มีมาตรการคุ้มครอง ผู้แจ้งเบาะแสและพยานที่เกี่ยวข้องตามกระบวนการร้องเรียนและแจ้งเบาะแสของบริษัท โดยสามารถแจ้งข้อร้องเรียนผ่านช่องทางของบริษัทฯ ได้ 3 ช่องทาง คือ

- 1) ทางเว็บไซต์ [www.estarpcl.com](http://www.estarpcl.com)
- 2) ทาง e-mail [anti-corruption@estarpcl.com](mailto:anti-corruption@estarpcl.com)
- 3) ทางไปรษณีย์ หรือยื่น โดยตรงได้ที่

คณะทำงานกลั่นกรองเรื่องร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชันและอื่นๆ

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เร็ล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 898 ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ถนนเพลินจิต

แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

#### กระบวนการดำเนินการเมื่อได้รับข้อร้องเรียน

1. หากเรื่องร้องเรียนเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามนโยบาย และระเบียบวิธีปฏิบัติด้านบุคคลให้นำส่งผู้จัดการแผนกบุคคล
2. หากเรื่องร้องเรียนเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบของรัฐ นโยบายหลักการกำกับดูแลกิจการ และระเบียบข้อบังคับบริษัทให้นำส่งเลขานุการบริษัท
3. หากเรื่องร้องเรียนเป็นการกระทำที่อาจสื่อทางทุจริต ซึ่งหมายถึง การกระทำใดๆ เพื่อแสวงหาประโยชน์ที่มิควรได้ด้วยกฎหมายสำหรับตนเองหรือผู้อื่น เช่น การยกยอกททรัพย์ การคอร์รัปชัน การฉ้อโกง เป็นต้นให้นำส่งคณะกรรมการตรวจสอบ

4. ในกรณีที่เรื่องร้องเรียนตามข้อ 1 ข้อ 2 และข้อ 3 เป็นเรื่องที่ซับซ้อนหรือเกี่ยวข้องกับหลายหน่วยงาน ให้นำส่งกรรมการผู้จัดการ เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริงสำหรับดำเนินการดังกล่าว

5. จากนั้นให้ผู้รับเรื่องร้องเรียนแจ้งการรับเรื่องร้องเรียนไปยังเลขานุการบริษัทเพื่อลงทะเบียนเรื่องร้องเรียน บันทึกข้อมูล โดยจะสรุปข้อเสนอแนะและประเด็นต่างๆ ทั้งหมดเพื่อนำเสนอตามกระบวนการร้องเรียนและการแจ้งเบาะแส และจะเสนอคณะกรรมการตรวจสอบทราบเป็นรายไตรมาส ยกเว้น เป็นจดหมายที่ส่งถึงคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งจะถูกจัดส่งไปยังคณะกรรมการตรวจสอบโดยตรง และหากเป็นกรณีเร่งด่วนสามารถแจ้งโดยตรงที่กรรมการผู้จัดการทางอีเมล หลังจากนั้นบริษัทจะดำเนินการตรวจสอบตามขั้นตอนและบันทึกการสอบสวนไว้เป็นลายลักษณ์อักษร โดยไม่เปิดเผยชื่อผู้แจ้งเบาะแส รวมทั้งดำเนินการจัดเก็บข้อมูลการแจ้งเบาะแสเป็นความลับ เพื่อคุ้มครองผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผู้แจ้งเบาะแสดังกล่าว

#### มาตรการคุ้มครองสิทธิผู้ร้องเรียน/ผู้แจ้งเบาะแส

เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิของผู้แจ้งเบาะแส/ผู้ร้องเรียนหรือผู้ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริง บริษัทจะไม่เปิดเผยชื่อผู้แจ้งเบาะแสและดำเนินการจัดเก็บข้อมูลการแจ้งเบาะแสเป็นความลับ เพื่อคุ้มครองผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผู้แจ้งเบาะแสดังกล่าว รวมไปถึงมาตรการคุ้มครองในกรณีในกรณีที่ผู้ยื่นเห็นว่าตนอาจได้รับความไม่ปลอดภัย หรืออาจเกิดความเดือดร้อนเสียหาย โดยบริษัทจะดำเนินการด้วยกระบวนการที่มีความเป็นธรรมและเหมาะสม ตลอดจนบรรเทาความเสียหายเมื่อมีผู้ได้รับความเดือดร้อนเสียหาย

บริษัทได้มีการรายงานผลเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชันต่อคณะกรรมการตรวจสอบในทุกไตรมาส โดยในปี 2567 ที่ผ่านมามีเรื่องร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสดังกล่าวเกี่ยวกับการกระทำผิดจริยธรรมหรือการกระทำที่ไม่เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการ ตลอดจน การทุจริตคอร์รัปชันใดๆ ของบริษัท กรรมการ และพนักงานของบริษัทแต่อย่างใด

## 8.2 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2568

### เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นผู้ทรงคุณวุฒิ มีประสบการณ์ที่เหมาะสมเพียงพอในการดำเนินงานตามขอบเขตหน้าที่ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

ในปี 2567 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุม รวม 6 ครั้ง ซึ่งประชุมร่วมกับกรรมการบริหาร ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และผู้ตรวจสอบภายใน เพื่อหารือและพิจารณาในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ด้วยความเป็นอิสระและโปร่งใส ในจำนวนนี้มีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการ 1 ครั้ง โดยมีรายงานคณะกรรมการตรวจสอบ และรายละเอียดการประชุม ดังนี้

รายชื่อกรรมการตรวจสอบ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)
1. นางสุนันทา เศรษฐสุวรรณี	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	6/6
2. นายเจษฎา พรหมจาด	กรรมการตรวจสอบ	6/6
3. นางวรรณิา ธรรมศิริทรัพย์	กรรมการตรวจสอบ	6/6

## สรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ในปี 2567 ได้ดังนี้

### 1. การสอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานรายงานและงบการเงินรวม งบการเงินเฉพาะบริษัท พร้อมทั้งการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เสนอให้ผู้ถือหุ้น ให้ความเห็นว่ามี ความถูกต้องครบถ้วนตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### 2. การสอบทานการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานแผนการบริหารความเสี่ยงประจำปี แนวทางบริหารความเสี่ยง เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อม และสถานการณ์โดยพิจารณาจากปัจจัยภายใน ภายนอก และโอกาสที่จะเกิดผลกระทบ และติดตามความคืบหน้าของการบริหารความเสี่ยงต่างๆ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อควบคุมให้ ความเสี่ยงที่สำคัญลดลงอยู่ในระดับที่ยอมรับได้ พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะในการบริหารและจัดการความเสี่ยงอย่างเป็นระบบตามความเหมาะสม

### 3. การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายงานของผู้ตรวจสอบภายใน และรายงานการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท ตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว มีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ

### 4. การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท รวมทั้ง ติดตามแนวทางการปรับปรุงแก้ไขของฝ่ายจัดการอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งในปี 2567 ไม่พบเหตุการณ์ใดที่เป็นข้อบ่งชี้ที่แสดงว่าบริษัทมีการปฏิบัติที่ขัดต่อกฎหมาย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทอย่างมีสาระสำคัญ

### 5. การสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อให้เป็นไปตามหลักการในการป้องกันปัญหาความขัดแย้งของผลประโยชน์ และให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน

### 6. การสอบทานการปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

ตามที่บริษัทได้เข้าร่วมเป็นสมาชิกโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการประเมินความเสี่ยง มาตรการการควบคุมภายใน รวมถึงการปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และติดตามผลร้องเรียนเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชันเป็นประจำทุกไตรมาส ซึ่งบริษัทมีระบบการควบคุมภายใน และการกำกับดูแลความเสี่ยงอย่างเพียงพอเหมาะสม

### 7. การพิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2568

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง นางกิ่งกาญจน์ อัครวงษ์สกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4496 หรือ นางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4521 หรือ นางสาวอรรณณ เดชวิฒนสิริกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4807 หรือ นางสาวณรยา ศรีสุข ผู้สอบบัญชี

รับอนุญาตเลขที่ 9188 แห่ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ประจำปี 2568 โดยกำหนดค่าตอบแทนการสอบบัญชีของ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียว เอสเทท จำกัด (มหาชน) เป็นเงิน ไม่เกิน 1,490,000 บาท

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทมีการจัดทำรายงานข้อมูลทางการเงิน ของบริษัทมีความถูกต้อง ครบถ้วน เชื่อถือได้ และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป มีระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงที่เพียงพอและเหมาะสม โดยมีการพัฒนาปรับปรุงกระบวนการปฏิบัติงานให้มีคุณภาพดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัท สอดคล้องตามวัตถุประสงค์และเป้าหมาย โดยรวม และสามารถปรับตัวต่อสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว ตลอดจน มีการกำกับดูแลกิจการที่ดียังเพียงพอ

## 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

บริษัทได้ว่าจ้างบุคคลภายนอกเข้ามาเป็นผู้ตรวจสอบภายใน (Outsourcing) เพื่อตรวจสอบการปฏิบัติงานภายในบริษัท และบริษัทย่อย ให้เป็นไปตามกฎระเบียบ และนโยบายของบริษัท โดยผู้ตรวจสอบภายในจะดำเนินการตรวจสอบตามแผนงานการตรวจสอบภายในประจำปี 2567 ที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว โดยพิจารณาจากผลการประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น และผลการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของระบบงานที่สำคัญตามแนวทางของ COSO และสมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย รวมถึงแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้ข้อเสนอแนะในการปรับปรุงแก้ไขจากข้อสังเกตที่ตรวจพบแก่ฝ่ายบริหารไปพิจารณาดำเนินการ และทุกไตรมาสผู้ตรวจสอบภายในจะรวบรวมจุดบกพร่องในการปฏิบัติงานต่างๆ รายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อรับทราบและกำกับฝ่ายบริหารให้ปรับปรุงแก้ไขต่อไปด้วย

นอกจากนี้ ในระหว่างปี 2567 บริษัทมีการจัดตั้งหน่วยงานตรวจสอบภายในและผู้บริหารหน่วยงานตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระและขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อทำหน้าที่สอบทานการปฏิบัติงานของหน่วยงานต่างๆ ที่สำคัญในขอบเขตงานที่ได้รับมอบหมายและอนุมัติโดยคณะกรรมการตรวจสอบ และรายงานผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้การดำเนินธุรกิจบรรลุตามวัตถุประสงค์และเป้าหมาย ลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น รวมถึงมีหน้าที่ในการประสานงานและทำงานร่วมกันกับผู้ตรวจสอบภายในที่จัดจ้างจากภายนอก

ในปี 2567 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 ได้กำหนดสิทธิ์ในการเข้าถึงข้อมูลส่วนบุคคล เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 และได้แต่งตั้งคณะกรรมการควบคุมข้อมูลส่วนบุคคล เพื่อทำหน้าที่ดูแลรักษาข้อมูลส่วนบุคคลที่บริษัทได้รับมา ให้ปลอดภัย และเพื่อให้มั่นใจว่าข้อมูลส่วนบุคคลของบริษัท ทั้งการจัดเก็บ นำไปใช้ เปิดเผย เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เพียงพอ และเหมาะสมในการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

1.5 มีการกำหนดนโยบายให้บริษัทเข้าร่วมการประกาศเจตนารมณ์ในการต่อต้านคอร์รัปชัน (Anti-Corruption) กับแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (Thailand's Private Sector Collective Action against Corruption (CAC)) เพื่อแสดงให้เห็นว่าบริษัทมีการดำเนินการอย่างเป็นรูปธรรมเพื่อให้เกิดการทำธุรกิจอย่างโปร่งใส ซึ่งในปี 2564 บริษัทได้รับการรับรองให้เป็นสมาชิกของแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 3 มิถุนายน 2564

## 2. การประเมินความเสี่ยง

ในปี 2567 คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติแผนบริหารความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ซึ่งจัดทำโดย คณะทำงานบริหารความเสี่ยง 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 และได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อเป็นเครื่องมือสำคัญของคณะกรรมการบริษัท ในการกำกับดูแลการดำเนินงาน ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบดังกล่าวได้ปฏิบัติงานภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท หากเห็นว่ากิจกรรมใดที่ไม่มีการควบคุมภายในที่เพียงพอเหมาะสม



#### 4. ข้อมูลสารสนเทศและการสื่อสารภายในองค์กร

บริษัทมีข้อมูลสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน การรายงานทางการเงินและการดำเนินงานการปฏิบัติตามนโยบายและระเบียบปฏิบัติต่าง ๆ รวมทั้งข้อมูลสารสนเทศที่ได้จากภายนอกองค์กรมีการสื่อสารไปยังผู้บริหารและผู้ใช้ภายในองค์กรในรูปแบบที่ช่วยให้ผู้รับข้อมูลสารสนเทศมีข้อมูลเพียงพอที่จะปฏิบัติหน้าที่และตัดสินใจได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งข้อมูลสารสนเทศและการติดต่อสื่อสารของบริษัทมีความเหมาะสม

#### 5. การติดตามและประเมินผล

บริษัทมีกระบวนการติดตามที่ช่วยสนับสนุนให้บรรลุเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ ความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในที่เพียงพอ ทั้งที่เป็น การติดตามระหว่างดำเนินการ และการประเมินการควบคุมภายในของฝ่ายตรวจสอบภายใน นอกจากนี้ในปี 2567 บริษัทได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทรวม 9 ครั้ง มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบรวม 6 ครั้ง การประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนรวม 6 ครั้ง มีการประชุมคณะกรรมการบริหารรวม 13 ครั้ง และฝ่ายบริหารมีการประชุมอย่างสม่ำเสมอ เพื่อพิจารณาติดตามผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ตั้งไว้

##### 5.1 ความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายในบริษัท

ผู้ตรวจสอบภายใน เป็นผู้ตรวจสอบการปฏิบัติงานประเมินผลการควบคุมภายใน และรายงานการตรวจสอบต่อฝ่ายบริหารและคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท หากขึ้นตอน หรือการควบคุมใดที่เป็นจุดอ่อน ฝ่ายบริหารจะเป็นผู้พิจารณากำหนดมาตรการควบคุมเพื่อแก้ไขปัญหานั้นอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง

หน่วยงานที่ถูกตรวจสอบได้รับคำแนะนำให้แก้ไขการปฏิบัติงานหรือต้องเพิ่มมาตรการการควบคุมให้รัดกุมยิ่งขึ้น ผู้ตรวจสอบภายในจะเป็นผู้ติดตาม และประเมินผลตลอดจนรายงานผลให้ฝ่ายบริหาร และคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทรับทราบอย่างสม่ำเสมอ

5.2 คณะกรรมการตรวจสอบได้รายงานต่อคณะกรรมการบริษัทว่าคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายงานของผู้ตรวจสอบภายใน และรายงานการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว มีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ

##### ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบกรณีที่มีความเห็นแตกต่างจากคณะกรรมการบริษัท

ในปี 2567 คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความเห็นแตกต่างจากคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการควบคุมภายใน และผู้สอบบัญชีก็ไม่ได้มีข้อสังเกตเกี่ยวกับการควบคุมภายใน

##### หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

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

นอกจากนี้ ในเดือนกรกฎาคม ปี 2567 บริษัทมีการจัดตั้งหน่วยงานตรวจสอบภายในซึ่งมีนางฉัตรจรัสพร ทิตาธรวัฒน์ศิริ เป็นผู้บริหารหน่วยงานตรวจสอบภายใน โดยคุณสมบัติของผู้ที่ปฏิบัติหน้าที่หัวหน้างานตรวจสอบภายใน สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมใน เอกสารแนบ 3

## 9.2. รายการระหว่างกัน

ในปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อย ได้เปิดเผยรายการที่สำคัญระหว่างบุคคลที่มีรายการเกี่ยวข้องกันในงบการเงินประจำปี 2567

### 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) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 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 และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหาก สำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบ งบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้ รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง อันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่อง เหล่านี้ด้วยได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

### การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ได้เปิดเผยนโยบายการบัญชีของการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ ที่ดิน บ้านพร้อม ที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.1 เนื่องจากรายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์เป็นตัวเลขที่มีสาระสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และมีจำนวนหน่วยในโครงการ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กับลูกค้าเป็นจำนวนมาก ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงพิจารณาเป็น เรื่องสำคัญในการตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายและระยะเวลาในการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ โดยรวมถึง

- ก. ประเมินและทดสอบระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้โดยการสอบถาม ผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างเพื่อสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่บริษัทฯ ออกแบบไว้
- ข. สุ่มตรวจสอบสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ใน สัญญาขายอสังหาริมทรัพย์ และสอดคล้องกับนโยบายบัญชีการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ
- ค. สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบ ระยะเวลาบัญชี
- ง. วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แบบแยกย่อย

### การประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.12 และข้อ 13 การประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารที่เกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์ ในรายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะและการใช้งานของสินทรัพย์และการกำหนดสมมติฐานที่สำคัญ ข้าพเจ้าจึงพิจารณา เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบค่าเพื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ข้าพเจ้าได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าเพื่อด้อยค่าของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบและทำความเข้าใจ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ประเมิน วิธีการและข้อสมมติที่ฝ่ายบริหารใช้ในการพิจารณาค่าเพื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงวิธี การตรวจสอบ ดังนี้

- ก. พิจารณาข้อมูลจากแหล่งข้อมูลภายในและภายนอกที่เกี่ยวข้องเพื่อประเมินข้อบ่งชี้การด้อยค่าของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และวิเคราะห์ข้อมูล มูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือ มูลค่าจากการใช้สินทรัพย์
- ข. สอบทานเกณฑ์ในการพิจารณาค่าเพื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ความสม่ำเสมอของ การใช้เกณฑ์ดังกล่าว และเหตุผลสำหรับการรับรู้ค่าเพื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- ค. สอบทานความสมเหตุสมผลของประมาณการมูลค่าที่จะได้รับคืนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทหรือรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ
- ง. ประเมินการเปิดเผยข้อมูลของผู้บริหารของกลุ่มบริษัทเกี่ยวกับการประเมินการด้อยค่าของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

### ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึง งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลัง วันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมี ความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือ ปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

#### ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อการเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

#### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

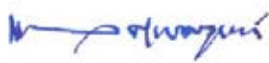
- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการ หรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบ แต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลแล้วข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



ชยพล ศุภเศรษฐนนท์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3972

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 28 กุมภาพันธ์ 2568



บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2567	2566	2567	2566	
<b>สินทรัพย์</b>					
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	375,605,586	307,452,971	372,057,074	300,345,386
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	8	42,829,848	30,310,552	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	6, 9	10,353,776	8,871,170	12,535,561	12,012,339
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	10	4,108,955,756	2,970,504,902	4,112,637,206	2,974,321,919
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		48,814,075	127,913,279	48,814,075	127,913,279
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	17	33,271,668	41,824,557	33,271,668	41,824,557
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		8,821,348	11,900,677	7,736,293	9,807,432
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>4,628,652,057</b>	<b>3,498,778,108</b>	<b>4,587,051,877</b>	<b>3,466,224,912</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>					
ลูกหนี้ค้ำสัญญาเช่า	11.1	15,620,769	17,676,044	15,620,769	17,676,044
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	505,874,370	505,374,400
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	1,630,087,338	1,606,659,588	1,664,906,001	1,642,504,473
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14	394,466,608	416,757,382	222,400,261	249,894,700
สินทรัพย์สิทธิการใช้	21	19,401,755	26,666,178	19,401,755	26,666,178
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	15	1,874,616	3,214,307	1,858,991	3,192,682
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	27	31,313,798	31,813,203	29,671,236	30,278,813
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	16	832,018,359	1,200,504,716	686,399,976	1,054,886,332
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		38,797,871	65,895,835	37,684,436	61,338,073
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>2,963,581,114</b>	<b>3,369,187,253</b>	<b>3,183,817,795</b>	<b>3,591,811,695</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>7,592,233,171</b>	<b>6,867,965,361</b>	<b>7,770,869,672</b>	<b>7,058,036,607</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบฐานะการเงิน (ต่อ)  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2567	2566	2567	2566	
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	18	-	70,000,000	-	70,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	6, 19	136,529,367	134,719,610	133,776,763	132,940,477
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	476,128,550	29,670,000	476,128,550	29,670,000
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	7,183,790	6,838,918	7,183,790	6,838,918
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		108,604,496	108,359,263	107,376,459	107,213,098
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		186,758,848	128,270,823	184,183,287	127,296,211
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	22	68,160,978	65,356,861	66,550,167	63,953,451
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>983,366,029</b>	<b>543,215,475</b>	<b>975,199,016</b>	<b>537,912,155</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	375,000,000	-	375,000,000	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	1,070,121,159	1,225,179,133	1,070,121,159	1,225,179,133
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	14,031,869	21,215,652	14,031,869	21,215,652
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	23	30,869,378	28,631,134	21,694,403	19,997,020
เงินประกันงานก่อสร้าง		39,929,916	18,918,527	39,929,916	18,918,527
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	11.2	1,456,395	1,782,795	1,456,395	1,782,795
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	27	10,189,542	12,309,946	10,189,542	12,309,946
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		51,418,047	35,484,859	51,412,048	35,478,859
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>1,593,016,306</b>	<b>1,343,522,046</b>	<b>1,583,835,332</b>	<b>1,334,881,932</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>2,576,382,335</b>	<b>1,886,737,521</b>	<b>2,559,034,348</b>	<b>1,872,794,087</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบฐานะการเงิน (ต่อ)  
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>				
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
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(429,264,886)	(429,264,886)	(429,264,886)	(429,264,886)
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	978,875	978,875	978,875	978,875
<b>กำไรสะสม</b>				
จัดสรรแล้ว - สํารองตามกฎหมาย 24	86,704,224	85,204,224	86,704,224	85,204,224
ยังไม่ได้จัดสรร	145,207,835	113,533,763	531,170,926	506,078,122
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	74,131,479	74,131,479	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	4,900,003,712	4,866,829,640	5,211,835,324	5,185,242,520
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	115,847,124	114,398,200	-	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>5,015,850,836</b>	<b>4,981,227,840</b>	<b>5,211,835,324</b>	<b>5,185,242,520</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>7,592,233,171</b>	<b>6,867,965,361</b>	<b>7,770,869,672</b>	<b>7,058,036,607</b>
	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไระขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>กำไระขาดทุน:</b>				
<b>รายได้</b>				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,764,126,465	1,177,351,539	1,764,240,465	1,177,351,539
รายได้ค่าบริการ	80,815,065	70,370,642	10,787,416	9,215,582
รายได้ค่าเช่า	37,573,994	35,230,448	37,552,994	35,210,943
รายได้อื่น	35,030,775	33,462,320	38,511,006	36,936,071
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,917,546,299</b>	<b>1,316,414,949</b>	<b>1,851,091,881</b>	<b>1,258,714,135</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	1,327,066,005	833,509,731	1,327,180,005	833,509,731
ต้นทุนค่าบริการ	45,114,107	34,801,872	8,519,697	4,071,144
ต้นทุนค่าเช่า	25,503,766	27,918,820	26,529,988	28,942,238
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	204,734,145	146,661,727	203,465,776	145,356,384
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	236,924,166	249,141,403	219,119,046	231,693,586
ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์ (โอนกลับ) - สุทธิ	13, 14	484,552	(18,552,320)	(2,980,448)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>1,839,826,741</b>	<b>1,273,481,233</b>	<b>1,781,834,064</b>	<b>1,228,700,539</b>
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>77,719,558</b>	<b>42,933,716</b>	<b>69,257,817</b>	<b>30,013,596</b>
ต้นทุนทางการเงิน	25	(16,405,403)	(16,405,403)	(5,528,524)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>61,314,155</b>	<b>37,405,192</b>	<b>52,852,414</b>	<b>24,485,072</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	27	(25,680,347)	(4,790,385)	(25,680,568)
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>35,633,808</b>	<b>32,614,807</b>	<b>27,171,846</b>	<b>19,439,917</b>
<b>กำไระขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:</b>				
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนภายหลัง				
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประเมินการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันกัน	(1,263,553)	16,750,648	(723,803)	14,071,021
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	252,711	(3,350,129)	144,761	(2,814,203)
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนภายหลัง				
- สุทธิจากภาษีเงินได้	(1,010,842)	13,400,519	(579,042)	11,256,818
<b>กำไระขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี</b>	<b>(1,010,842)</b>	<b>13,400,519</b>	<b>(579,042)</b>	<b>11,256,818</b>
<b>กำไระขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>34,622,966</b>	<b>46,015,326</b>	<b>26,592,804</b>	<b>30,696,735</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>การแบ่งปันกำไรขาดทุน</b>				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	34,104,168	29,925,922	27,171,846	19,439,917
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1,529,640	2,688,885		
	<u>35,633,808</u>	<u>32,614,807</u>		
<b>การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม</b>				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	33,174,072	43,326,441	26,592,804	30,696,735
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1,448,894	2,688,885		
	<u>34,622,966</u>	<u>46,015,326</u>		
<b>กำไรต่อหุ้น</b>	28			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	0.007	0.006	0.005	0.004

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสตา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบการเงินเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	งบการเงินรวม										(หน่วย: บาท)
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ					องค์ประกอบอื่น					
	ทุนเรือนหุ้น	ส่วนค่ากว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนทุนจากการจ่ายโดยหุ้นเป็นเกณฑ์	สำรองตามกฎหมาย	กำไรสะสม	ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	รวม	ส่วนของผู้ถือหุ้น	รวม	
ที่ออกและชำระแล้ว	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	84,204,224	71,207,322	74,131,479	4,823,503,199	111,709,315	4,935,212,514		
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566</b>	-	-	-	-	29,925,922	-	29,925,922	2,688,885	32,614,807		
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	13,400,519	-	13,400,519	-	13,400,519		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	43,326,441	-	43,326,441	2,688,885	46,015,326		
จัดสรรสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 24)	-	-	-	1,000,000	(1,000,000)	-	-	-	-		
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566</b>	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	85,204,224	113,533,763	74,131,479	4,866,829,640	114,398,200	4,981,227,840		
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567</b>	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	85,204,224	113,533,763	74,131,479	4,866,829,640	114,398,200	4,981,227,840		
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	34,184,914	-	34,184,914	1,448,894	35,633,808		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	(1,010,842)	-	(1,010,842)	-	(1,010,842)		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	33,174,072	-	33,174,072	1,448,894	34,622,966		
เงินค่าหุ้นจากผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-	-	30	30		
ของบริษัทย่อย (หมายเหตุ 12)	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
จัดสรรสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 24)	-	-	-	1,500,000	(1,500,000)	-	-	-	-		
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567</b>	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	86,704,224	145,207,835	74,131,479	4,900,003,712	115,847,124	5,015,850,836		
	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนทุนจากการ จ่ายโดยใช้ หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไรสะสม		รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
				สำรอง	ยังไม่ได้จัดสรร	
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566</b>	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	84,204,224	476,381,387	5,154,545,785
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	19,439,917	19,439,917
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	11,256,818	11,256,818
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	30,696,735	30,696,735
จัดสรรสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 24)	-	-	-	1,000,000	(1,000,000)	-
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566</b>	<u>5,022,246,185</u>	<u>(429,264,886)</u>	<u>978,875</u>	<u>85,204,224</u>	<u>506,078,122</u>	<u>5,185,242,520</u>
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567</b>	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	85,204,224	506,078,122	5,185,242,520
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	27,171,846	27,171,846
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	(579,042)	(579,042)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	26,592,804	26,592,804
จัดสรรสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 24)	-	-	-	1,500,000	(1,500,000)	-
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567</b>	<u>5,022,246,185</u>	<u>(429,264,886)</u>	<u>978,875</u>	<u>86,704,224</u>	<u>531,170,926</u>	<u>5,211,835,324</u>
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	61,314,155	37,405,192	52,852,414	24,485,072
ปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน:				
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,327,066,005	833,509,731	1,327,180,005	833,509,731
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	253,239	215,094	298,355	215,094
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	54,025,515	53,812,060	48,318,171	49,758,618
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	5,844,785	7,781,135	4,600,767	6,265,693
รายได้รับล่วงหน้าที่ได้รับรู้	(10,374,391)	(7,544,237)	-	-
รับรู้รายได้ตามสัญญาเช่า	(1,471,673)	(1,477,802)	(1,471,672)	(1,477,802)
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงิน	(226,070)	(252,338)	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่าชุดธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน	(493,226)	(138,826)	-	-
โอนกลับขาดทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(14,140,000)	(14,872,544)	(14,140,000)	(14,872,544)
ขาดทุนจากการซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (โอนกลับ)	5,840,531	(3,679,776)	11,159,552	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	-	142,342	-	142,342
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีหมุนเวียน	450,000	-	450,000	-
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์	214,587	(14,288)	214,588	(14,288)
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอาคาร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	5,619,472	5,311,938	290,423	5,363,690
ขาดทุนจากการซื้อค่าสิทธิสมาชิกออฟ	3,465,000	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายที่ดินและ				
ส่วนปรับปรุงที่ดินรอการพัฒนา	-	-	-	(122,203)
ต้นทุนทางการเงิน	16,405,403	5,528,524	16,405,403	5,528,524
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	1,453,793,332	915,726,205	1,446,158,006	908,781,927
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(1,735,845)	(1,471,801)	(821,577)	(454,049)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	(1,973,485,710)	(1,057,425,670)	(1,973,464,143)	(1,057,333,486)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	51,439,672	(165,148,782)	51,439,672	(165,148,782)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2,027,479	36,260	2,111,290	(195,521)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าและเงินรับล่วงหน้าเช่าที่ดิน	3,194,400	3,194,400	3,194,400	3,194,400
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่กำกับลูกค้า	8,552,889	12,528,003	8,552,889	12,528,003
สินทรัพย์ไม่มีหมุนเวียนอื่น	3,187,993	351,760	3,229,341	351,758
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(6,531,552)	87,466,551	(5,695,404)	87,199,511
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	58,675,453	9,198,910	56,887,263	9,849,320
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	10,619,624	(13,779,979)	163,361	(20,464,923)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2,804,118	(3,192,371)	2,596,716	(3,200,559)
เงินประกันงานก่อสร้าง	21,011,389	(1,425,585)	21,011,389	(1,425,585)
จ่ายหนี้สินผลประโยชน์ระยะยาวพนักงาน	(4,870,097)	(1,753,350)	(3,627,187)	(1,511,762)
หนี้สินไม่มีหมุนเวียนอื่น	15,933,190	4,640,331	15,933,190	4,642,096
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(355,383,665)	(211,055,118)	(372,330,794)	(223,187,652)
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(80,731,817)	(51,044,943)	(80,544,582)	(51,662,130)
จ่ายภาษีเงินได้	(34,609,367)	(22,422,441)	(34,630,041)	(22,405,585)
รับคืนภาษีเงินได้	27,555,705	-	27,555,705	-
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(443,169,144)</b>	<b>(284,522,502)</b>	<b>(459,949,712)</b>	<b>(297,255,367)</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
ซื้อเครื่องมือทางการเงิน	(16,800,000)	(8,000,000)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเครื่องมือทางการเงิน	5,000,000	1,400,000	-	-
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(17,266,394)	(3,609,287)	(17,266,392)	(3,609,287)
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(17,796,988)	(31,662,771)	(8,757,349)	(23,790,374)
ซื้อที่ดินและส่วนปรับปรุงอาคารพัฒนา	(30,518,500)	(227,044)	(30,518,500)	(227,044)
เงินสดจ่ายเพื่อการได้มาซึ่งสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	(1,200,000)	-	(1,200,000)
เงินสดจ่ายเงินมัดจำเพื่อการได้มาซึ่งสินทรัพย์	-	(1,092,500)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์	369,721	1,879,427	369,721	1,756,651
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดินและส่วนปรับปรุงอาคารพัฒนา	-	-	-	160,000
เงินสดรับจากเงินเพิ่มทุนในบริษัทย่อย	30	-	-	-
เงินสดจ่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(499,970)	-
<b>เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุน</b>	<b>(77,012,131)</b>	<b>(42,512,175)</b>	<b>(56,672,490)</b>	<b>(26,910,054)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันทางการเงิน	260,000,000	210,000,000	260,000,000	210,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	375,000,000	-	375,000,000	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน	1,192,551,726	570,640,233	1,192,551,726	570,640,233
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันทางการเงิน	(330,000,000)	(140,000,000)	(330,000,000)	(140,000,000)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน	(901,151,150)	(277,306,901)	(901,151,150)	(277,306,901)
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(8,066,686)	(7,372,872)	(8,066,686)	(7,372,872)
<b>เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>588,333,890</b>	<b>355,960,460</b>	<b>588,333,890</b>	<b>355,960,460</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ</b>	<b>68,152,615</b>	<b>28,925,783</b>	<b>71,711,688</b>	<b>31,795,039</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	307,452,971	278,527,188	300,345,386	268,550,347
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี</b>	<b>375,605,586</b>	<b>307,452,971</b>	<b>372,057,074</b>	<b>300,345,386</b>
	-	-	-	-
<b>ข้อมูลกระแสเงินสดพิเศษเพิ่มเติม</b>				
<b>รายการที่มีใช้เงินสด</b>				
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	27,659,532	64,641,136	27,659,532	64,641,136
โอนที่ดินรอกการพัฒนาเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	399,004,856	36,594,010	399,004,856	36,594,010
โอนที่ดินรอกการพัฒนาเป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	37,797	-	-
โอนที่ดินรอกการพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	150,296,893	-	150,296,893
บันทึกคอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	65,366,761	47,396,001	65,366,761	47,396,001
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	9,750,000	-	9,750,000
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,237,874	6,589,787	1,237,874	6,589,787
เจ้าหน้าที่ค่าซื้ออาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเพิ่มขึ้น (ลดลง)	3,970,781	(4,299,194)	2,954,909	(4,271,219)
เจ้าหน้าที่ค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น (ลดลง)	3,576,781	(797,229)	3,576,781	(797,229)
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น - สุทธิ	-	7,439,277	-	7,439,277
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	34,002	-	34,002	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เร็ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

## 1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เร็ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ มีกลุ่มชั้นไรส์ ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ที่อยู่ตามที่ตั้งทะเบียนของบริษัทฯ อยู่ที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้น 5 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

## 1. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะ ได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

## 2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

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

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	2567	2566
				%	%
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิเวิลด์ จำกัด	สนามกอล์ฟ	ไทย		81.30	81.30
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นต์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริหารและจัดการด้าน อสังหาริมทรัพย์	ไทย		60.00	60.00
		ไทย		100.00	-

- ข) บริษัทฯจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
  - ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
  - ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
  - จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
  - ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบฐานะการเงินรวม
- 2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

### 3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

#### 3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

#### 3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

#### 4. นโยบายการบัญชี

##### 4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

###### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เมื่อบริษัทฯ ได้มีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่บริษัทฯจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่กำกับลูกค้า จำนวนเงินที่บริษัทฯได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบฐานะการเงิน

บริษัทฯเป็นส่วนสิ่งตอบแทนตามสัญญาให้กับอสังหาริมทรัพย์และเครื่องตกแต่งที่เกี่ยวข้องในสัดส่วนที่มีความสัมพันธ์กับราคาขายแบบเอกเทศ และรับรู้รายได้เมื่อกิจการได้โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และส่งมอบเครื่องตกแต่งให้แก่ลูกค้า โดยแสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับสำหรับสินค้าที่ได้ส่งมอบซึ่งไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

###### ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่บริษัทฯได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่นเฟอร์นิเจอร์ และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

###### รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เป็นรายได้เมื่อกิจการให้บริการเสร็จสิ้น

###### รายได้ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟและกีฬา

บริษัทย่อยรับรู้รายได้ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟและกีฬาเป็นรายได้ตามระยะเวลาของอายุสัญญาสมาชิก

###### รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

## ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

### 4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

### 4.3 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้างเหลือ

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุนดังนี้

ที่ดิน - ราคาทุน

งานระหว่างก่อสร้าง - ต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างประกอบด้วยต้นทุนงานก่อสร้าง งานสาธารณูปโภค ส่วนกลางและดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ (ถ้ามี) โดยต้นทุนงานก่อสร้างและงานสาธารณูปโภคจะบันทึกตามที่เกิดขึ้นจริง

สินค้างเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนดังกล่าววัดมูลค่าตามวิธีเข้าก่อนออกก่อน

### 4.4 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

### 4.5 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

### 4.6 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้นกลุ่มบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 2 - 5 ปีสำหรับเครื่องตกแต่งและงานระบบอาคาร 20 - 50 ปีสำหรับอาคารและงานปรับปรุงอาคาร ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทที่ดิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

#### 4.7 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณเป็นดังนี้

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

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนเมื่อกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

#### 4.8 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

อัตราดอกเบี้ยเป็นราคาทุนของสินทรัพย์คำนวณจากอัตราดอกเบี้ยถ่วงน้ำหนักของดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีของเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

**4.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน**

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัด โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อยค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์	-	5 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

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	-	1 - 2 ปี
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	-	3 ปี
ยานพาหนะ	-	4 - 5 ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

### หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระหนี้ได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

### สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

### กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าเงินทุน ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าเงินทุนเป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า กล่าวคือ ผลรวมของมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่จะได้รับตามสัญญาเช่าและมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์อ้างอิงที่ไม่ได้รับการประกัน หลังจากนั้นจะรับรู้รายได้ทางการเงินตลอดอายุสัญญาเช่าในรูปแบบที่สะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายงวดคงที่ของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของการทำหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า



**4.11 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียง โดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

**4.12 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน**

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สินทรัพย์สิทธิการใช้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาหรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัท หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่ากลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุดโดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อนๆ 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

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้วและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้นและกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

#### 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 จะแสดงในงบฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม 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 โดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

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

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้า และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้นอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

**การหักลบของเครื่องมือทางการเงิน**

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบฐานะการเงินก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

**4.17 การวัดมูลค่ายุติธรรม**

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

ในการบันทึกค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาเป็นสินทรัพย์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ารายจ่ายดังกล่าวเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าหรือไม่ รวมถึงการกำหนดวิธีการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว

### สัญญาเช่า

#### การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า โดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิการเลือกนั้น

#### การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า ดังนั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

#### การจัดประเภทของสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินลงทุน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

**ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา**

ในการประมาณค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างและสถานะเศรษฐกิจที่คาดการณ์ไว้ของกลุ่มลูกหนี้ที่มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน เป็นต้น ทั้งนี้ ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจของกลุ่มบริษัทอาจไม่ได้บ่งบอกถึงการผิดสัญญาของลูกหนี้ที่เกิดขึ้นจริงในอนาคต

**ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สินทรัพย์ไม่มีตัวตนและค่าเสื่อมราคา**

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ฝ่ายบริหารต้องประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งาน และต้องทำการทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

**การประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์**

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทฯต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

**สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี**

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทฯ ควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

### ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ในการประเมินค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ดังกล่าว มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทอ้างอิงจากข้อมูลที่มีอยู่เกี่ยวกับธุรกรรมการขายที่มีผลผูกพันซึ่งได้เข้าทำในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันสำหรับสินทรัพย์ที่คล้ายคลึงกันหรืออ้างอิงจากราคาตลาดที่สามารถสังเกตได้หักด้วยต้นทุนส่วนเพิ่มในการจำหน่ายสินทรัพย์นั้น

### ผลประโยชน์หลังออกจากรางานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์และผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากรางานของพนักงานและตามโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน ประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่างๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราภาระ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

### คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและกรณีเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

## 6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าว เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ ทั้งนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในนโยบายการกำหนดราคา รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีสาระสำคัญสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
รายได้ค่าบริการจัดการส่วนกลาง	-	-	1	1
รายได้อื่น	-	-	4	4



(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
ค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการจ่าย	7	7	7	7
ดอกเบี้ยจ่าย	5	-	5	-

รายการระหว่างกันของบริษัทฯกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีนโยบายการกำหนดราคาดังนี้

- ค่าบริการจัดการส่วนกลาง ค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการเป็นไปตามเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกัน
- รายได้อื่นเป็นไปตามเกณฑ์ที่คิดกับบุคคลทั่วไป
- ค่าบริการจ่ายเป็นไปตามเกณฑ์ที่คิดกับบุคคลทั่วไป
- ดอกเบี้ยจ่ายเป็นไปตามราคาตามสัญญา

ลักษณะความสัมพันธ์

รายชื่อบริษัท	ความสัมพันธ์	เกี่ยวข้องกับ
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิวเวสต์ จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นต์ จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
กลุ่มบุคคลผู้เกี่ยวข้องของบริษัท กรุงเทพ	กิจการและบุคคลที่	ผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมและมี
โทรทัศนและวิทยุ จำกัด	เกี่ยวข้องกัน	ผู้บริหารบางท่านร่วมกัน
บริษัท มีเดีย สตูดิโอ จำกัด	กิจการและบุคคลที่	ผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมและ
	เกี่ยวข้องกัน	มีผู้บริหารบางท่านร่วมกัน

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>ลูกหนี้อื่น (หมายเหตุ 9)</b>				
บริษัทย่อย	-	-	2,291	3,259
<b>เจ้าหนี้อื่น (หมายเหตุ 19)</b>				
บริษัทย่อย	-	-	337	339
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	22	26	22	26
รวม	22	26	359	365

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>เงินกู้ยืมระยะยาว</b>				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	375,000	-	375,000	-
<b>ดอกเบี้ยค้างจ่าย</b>				
บริษัทย่อย	-	-	63	63
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4,531	-	4,531	-
<b>รวม</b>	<b>4,531</b>	<b>-</b>	<b>4,594</b>	<b>63</b>
<b>ลูกหนี้เงินประกัน</b>				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,706	1,694	1,706	1,694

**เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2567 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง (กรรมการร่วมกัน) ในวงเงินจำนวน 375 ล้านบาท ซึ่งคิดดอกเบี้ย 6 เดือนแรกในอัตราร้อยละคงที่ หลังจากนั้นจะปรับอัตราดอกเบี้ยใหม่ทุกงวด 6 เดือน เป็นอัตราร้อยละ MLR ของธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง ลบอัตราร้อยละคงที่ต่อปี และชำระดอกเบี้ยทุกงวด 6 เดือน และต้องชำระคืนเงินต้น 4 งวด ในเดือนธันวาคม 2569 จำนวน 75 ล้านบาท เดือนมีนาคม 2570 เดือนมิถุนายน 2570 และเดือนกันยายน 2570 งวดละ 100 ล้านบาท วงเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน บริษัทฯ ได้เบิกเงินกู้ยืมดังกล่าวทั้งจำนวนครั้งเดียวในวันที่ 28 สิงหาคม 2567

**ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร**

ในปี 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ผลประโยชน์ระยะสั้น	34,155	32,927	31,274	30,101
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	2,599	2,408	2,489	2,300
<b>รวม</b>	<b>36,754</b>	<b>35,335</b>	<b>33,763</b>	<b>32,401</b>

## 7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินสด	813	1,495	90	152
เงินฝากธนาคาร	374,793	305,958	371,967	300,193
รวม	375,606	307,453	372,057	300,345

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.15 ถึง 0.40 ต่อปี (2566: ร้อยละ 0.15 ถึง 0.60 ต่อปี)

## 8. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2567	2566
<b>สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน</b>		
เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในกองทุนรวม	42,337	30,172
บวก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหน่วยลงทุน	493	139
รวม	42,830	30,311

## 9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</b>				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	798	562	774	542
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	1,471	1,381	1,471	1,372
ค้างชำระ 3 - 6 เดือน	23	20	23	20
ค้างชำระ 6 - 12 เดือน	93	4	93	4
ค้างชำระมากกว่า 12 เดือน	363	361	363	316
รวมลูกหนี้การค้า	2,748	2,328	2,724	2,254
หัก : ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(455)	(320)	(455)	(320)
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	2,293	2,008	2,269	1,934

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>ลูกหนี้อื่น</b>				
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	-	-	2,291	3,259
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	2,460	1,271	2,460	1,270
รายได้ค้างรับ	2,569	2,513	2,569	2,510
เงินทรองจ่าย	3,646	3,575	3,561	3,489
รวมลูกหนี้อื่น	8,675	7,359	10,881	10,528
หัก : ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่ คาดว่าจะเกิดขึ้น	(614)	(496)	(614)	(450)
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	8,061	6,863	10,267	10,078
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	10,354	8,871	12,536	12,012

## 10. ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้างเหลือ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ที่ดิน	2,043,228	1,688,752	2,047,715	1,693,353
งานระหว่างก่อสร้าง	2,065,161	1,281,207	2,065,160	1,281,207
รวม	4,108,389	2,969,959	4,112,875	2,974,560
หัก: ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการ ลดลงของมูลค่าโครงการ	(238)	(238)	(238)	(238)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	4,108,151	2,969,721	4,112,637	2,974,322
สินค้างเหลืออื่น	805	784	-	-
รวม	4,108,956	2,970,505	4,112,637	2,974,322

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 3,810 ล้านบาท (2566: 2,622 ล้านบาท) ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

ในปี 2567 บริษัทฯ ได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 65 ล้านบาท (2566: 47 ล้านบาท)

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัทฯ

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
มูลค่าประมาณของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่และ เริ่มมีการทำสัญญาแล้ว	12,019	10,433
จำนวนเงินที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	7,545	5,838
ร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	62.78	55.95
จำนวนเงินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่ยังไม่ได้รับรู้เป็นรายได้*	1,643	1,697

\* รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคต ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้ในอีก 1 - 2 ปี

11. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า / เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน

เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2550 บริษัทฯทำสัญญาให้เช่าที่ดินและอาคารศูนย์การค้ากับบริษัทแห่งหนึ่ง มีระยะเวลาเช่า 25 ปี 5 เดือน นับจากวันที่ 23 สิงหาคม 2550 โดยมีค่าเช่าทั้งหมดรวมจำนวน 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 ทุก ๆ 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 2567			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า	2,108	8,855	6,957	17,920
รายได้ทางการเงินรอรับรู้	(53)	(150)	(41)	(244)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นค่าที่ ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	2,055*	8,705	6,916	17,676

\*รวมบันทึกอยู่ในสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

## งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า	2,108	8,644	9,277	20,029
รายได้ทางการเงินรอรับรู้	(59)	(176)	(69)	(304)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต้นที่ ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	2,049*	8,468	9,208	19,725

\*รวมบันทึกอยู่ในสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

- 11.2 ค่าเช่าที่ดินทั้งหมดตามสัญญาเช่าคิดเป็นจำนวน 33.1 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน ณ วันจดทะเบียนเช่าคิดเป็นจำนวน 8.2 ล้านบาท และส่วนที่เหลือรับชำระในอัตราร้อยละ 34 ของค่าเช่าแต่ละปีตามสัญญาข้างต้น บริษัทฯ ทขอรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าดำเนินงานตลอดอายุสัญญาเช่าโดยมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวมและ  
งบการเงินเฉพาะกิจการ

	2567	2566
จำนวนเงินขั้นต้นที่ลูกหนี้ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า ดำเนินงานคงเหลือ		
ภายใน 1 ปี	1,086	1,086
1 - 5 ปี	4,562	4,453
เกินกว่า 5 ปี	3,584	4,779
รวม	9,232	10,318
บวก: เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน (สุทธิจากการรับรู้รายได้)	2,542	2,869
รายได้ค่าเช่าที่ดินรอการรับรู้	11,774	13,187

## 12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		สุทธิ	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
			(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 โลชัน นิวเวลส์ จำกัด	160,000	160,000	60.00	60.00	96,000	96,000	-	-	96,000	96,000
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นต์ จำกัด	500	-	100.00	-	500	-	-	-	500	-
					505,874	505,374	-	-	505,874	505,374

เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2567 ของบริษัทฯ ได้มีมติให้บริษัทฯ ลงทุนในบริษัทย่อย อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นต์ จำกัด ที่จัดตั้งในวันที่ 10 ตุลาคม 2567 โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 0.5 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 10 บาท) โดยบริษัทฯ ถือหุ้นจำนวน 49,997 หุ้น และได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน และได้รับชำระค่าหุ้นจากผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย 30 บาท (หุ้นสามัญ 3 หุ้น ราคาหุ้นละ 10 บาท) ในปี 2567 และ 2566 บริษัทย่อยไม่ได้จ่ายเงินปันผล

## 13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง		
	ที่ดิน	อาคาร	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567:			
ราคาทุน	1,503,743	738,231	2,241,974
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(539,170)	(539,170)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(72,717)	-	(72,717)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,431,026	199,061	1,630,087
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566:			
ราคาทุน	1,502,705	739,892	2,242,597
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(549,080)	(549,080)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(86,857)	-	(86,857)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,415,848	190,812	1,606,660

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง		
	ที่ดิน	อาคาร	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567:			
ราคาทุน	1,503,743	781,156	2,284,899
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(547,276)	(547,276)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(72,717)	-	(72,717)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,431,026	233,880	1,664,906
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566:			
ราคาทุน	1,502,705	782,817	2,285,522
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(556,161)	(556,161)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(86,857)	-	(86,857)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,415,848	226,656	1,642,504

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	1,606,660	1,454,093	1,642,504	1,490,961
ซื้อสินทรัพย์ - ราคาทุน	20,843	1,846	20,843	1,846
ต้นทุนของส่วนปรับปรุงสินทรัพย์	-	966	-	966
โอนเปลี่ยนแปลงประเภทสินทรัพย์ -				
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน	1,238	147,137	1,238	147,137
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ				
วันที่โอน	(494)	-	(494)	-
ค่าเสื่อมราคา	(12,300)	(12,254)	(13,325)	(13,278)
การกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่า	14,140	14,872	14,140	14,872
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	1,630,087	1,606,660	1,664,906	1,642,504
รายได้ค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุนสำหรับปี	33,697	32,304	33,697	32,304



รายได้ค่าเช่าในอนาคตสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
ภายใน 1 ปี	17,093	11,170
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี	1,048	1,441
2 ปี ขึ้นไป	-	300

ข้อมูลเพิ่มเติมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
มูลค่ายุติธรรม	2,744,449	2,704,251

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) สำหรับที่ดินเปล่า เกณฑ์ราคาตลาดหรือเกณฑ์มูลค่าบังคับขายสำหรับที่ดินพร้อมอาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร และใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับที่ดิน อาคาร ให้เช่า

อุปกรณ์ตกแต่งและอุปกรณ์อื่นถือตามมูลค่าสุทธิของสินทรัพย์ ฝ่ายบริหารเชื่อว่ามูลค่ายุติธรรมไม่มีผลแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญ

ในปี 2567 บริษัทฯ กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดินและอาคารจำนวนรวม 14 ล้านบาท (2566: 15 ล้านบาท) ที่เคยรับรู้ในอดีตในงบการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

บริษัทฯ ได้นำที่ดินซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 830 ล้านบาท (2566: 280 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

## 14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม							รวม
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	เครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	
<b>รวม</b>								
<b>1 มกราคม 2566</b>	172,595	549,532	46,492	27,990	31,091	39,852	4,322	871,874
ซื้อเพิ่ม	479	3,693	4,716	865	1,886	3,881	11,807	27,327
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(9,372)	(6,246)	(2,338)	(2,139)	(6,878)	-	(26,973)
โอนเข้า (ออก)	8,961	901	-	-	-	5	(15,887)	(6,020)
<b>31 ธันวาคม 2566</b>	182,035	544,754	44,962	26,517	30,838	36,860	242	866,208
ซื้อเพิ่ม	2,297	2,141	5,562	386	4,307	5,474	2,881	23,048
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(35,904)	(407)	(856)	(46)	(569)	-	(37,782)
โอนเข้า (ออก)	-	784	-	-	182	-	(2,238)	(1,272)
<b>31 ธันวาคม 2567</b>	184,332	511,775	50,117	26,047	35,281	41,765	885	850,202
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>								
<b>1 มกราคม 2566</b>	960	318,694	42,235	18,349	26,729	34,493	-	441,460
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	136	21,588	2,133	3,243	2,345	2,249	-	31,694
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับ ส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(2,708)	(6,171)	(2,271)	(2,090)	(6,603)	-	(19,843)
โอนออก	-	(9,180)	-	-	-	-	-	(9,180)
<b>31 ธันวาคม 2566</b>	1,096	328,394	38,197	19,321	26,984	30,139	-	444,131
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	446	21,682	2,962	2,688	2,087	2,653	-	32,518
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับ ส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(30,215)	(398)	(702)	(190)	(569)	-	(32,074)
<b>31 ธันวาคม 2567</b>	1,542	319,861	40,761	21,307	28,881	32,223	-	444,575
<b>ค่าเผื่อการด้อยค่า</b>								
<b>1 มกราคม 2566</b>	-	8,999	-	-	-	-	-	8,999
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่า	-	(3,679)	-	-	-	-	-	(3,679)
<b>31 ธันวาคม 2566</b>	-	5,320	-	-	-	-	-	5,320
ค่าเผื่อการด้อยค่าสำหรับปี	-	11,160	-	-	-	-	-	11,160
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่า	-	(5,320)	-	-	-	-	-	(5,320)
<b>31 ธันวาคม 2567</b>	-	11,160	-	-	-	-	-	11,160
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>								
<b>31 ธันวาคม 2566</b>	180,939	211,040	6,765	7,196	3,854	6,721	242	416,757
<b>31 ธันวาคม 2567</b>	182,790	180,754	9,356	4,740	6,400	9,542	885	394,467
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี								
2566 (5 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								31,694
2567 (6 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								32,518

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	เครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	รวม
<b>ราคาทุน</b>								
1 มกราคม 2566	96,311	237,363	8,595	27,454	25,942	16,823	4,321	416,809
ซื้อเพิ่ม	441	3,185	2,297	865	1,457	1,327	9,874	19,446
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(9,372)	(166)	(2,338)	(1,056)	(6,877)	-	(19,809)
โอนเข้า (ออก)	8,961	(1,031)	-	-	-	5	(13,954)	(6,019)
31 ธันวาคม 2566	105,713	230,145	10,726	25,981	26,343	11,278	241	410,427
ซื้อเพิ่ม	257	2,141	810	385	4,094	688	2,732	11,107
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(16,745)	(116)	(711)	(46)	(569)	-	(18,187)
โอนเข้า (ออก)	-	784	-	-	182	-	(2,238)	(1,272)
31 ธันวาคม 2567	105,970	216,325	11,420	25,655	30,573	11,397	735	402,075
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>								
1 มกราคม 2566	959	93,102	5,933	17,876	21,551	15,446	-	154,867
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	136	19,058	1,291	3,243	2,090	806	-	26,624
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(2,708)	(145)	(2,270)	(1,016)	(6,602)	-	(12,741)
โอนออก	-	(9,180)	-	-	-	-	-	(9,180)
31 ธันวาคม 2566	1,095	100,272	7,079	18,849	22,625	9,650	-	159,570
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	226	18,807	1,519	2,688	1,872	678	-	25,790
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(16,374)	(116)	(702)	(46)	(569)	-	(17,807)
31 ธันวาคม 2567	1,321	102,705	8,482	20,835	24,451	9,759	-	167,553
<b>ค่าเผื่อการค้ำยค้ำ</b>								
1 มกราคม 2566	-	962	-	-	-	-	-	962
31 ธันวาคม 2566	-	962	-	-	-	-	-	962
ค่าเผื่อการค้ำยค้ำ	-	11,160	-	-	-	-	-	11,160
31 ธันวาคม 2567	-	12,122	-	-	-	-	-	12,122
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>								
31 ธันวาคม 2566	104,618	128,911	3,647	7,132	3,718	1,628	241	249,895
31 ธันวาคม 2567	104,649	101,498	2,938	4,820	6,122	1,638	735	222,400
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี								
2566 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)								26,624
2567 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)								25,790

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้ว แต่ยังคงใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการค้ำยค้ำของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวน 288 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 81 ล้านบาท) (2566: 299 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 85 ล้านบาท))

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 4 ล้านบาท (2566: 4 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

## 15. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
คอมพิวเตอร้ซอฟต์แวร์ - ราคาทุน	22,131	21,526	21,064	20,459
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(20,256)	(18,312)	(19,205)	(17,266)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	1,875	3,214	1,859	3,193

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	3,214	5,553	3,193	5,518
ซื้อเพิ่ม	605	73	605	73
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย - มูลค่าสุทธิตาม				
บัญชี ณ วันที่โอน	-	(60)	-	(53)
ค่าตัดจำหน่าย	(1,944)	(2,352)	(1,939)	(2,345)
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี	1,875	3,214	1,859	3,193

## 16. ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ที่ดิน	813,697	1,174,221	668,079	1,028,603
ส่วนปรับปรุง	18,321	26,283	18,321	26,283
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	832,018	1,200,504	686,400	1,054,886

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาสำหรับปี 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	1,200,504	1,387,206	1,054,886	1,241,588
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	30,519	227	30,519	227
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย - ราคาทุน	-	-	-	(38)
โอนออก - ราคาทุน (สุทธิ)	(399,005)	(186,929)	(399,005)	(186,891)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	832,018	1,200,504	686,400	1,054,886

บริษัทฯ ได้นำที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 476 ล้านบาท (2566: 823 ล้านบาท) ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

#### 17. ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	54,353
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	44,674
รับรู้ในกำไรขาดทุน	(57,202)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	41,825
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	40,271
รับรู้ในกำไรขาดทุน	(48,824)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	33,272

## 18. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	(หน่วย: พันบาท)	
		งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ 2567	งบการเงินเฉพาะกิจการ 2566
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	MRR, MLR ลบอัตราคงที่	-	70,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินคําประกันโดยจํานองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯมีวงเงินกู้ยืมระยะสั้นตามสัญญาสินเชื่อเกี่ยวกับธนาคารที่ยังมิได้เบิกใช้จํานวนรวม 960 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 990 ล้านบาท)

## 19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	123,514	121,534	121,449	119,855
เจ้าหนี้อื่น - กิจการและบุคคลที่ เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	22	26	359	365
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	12,993	13,160	11,969	12,720
รวม	136,529	134,720	133,777	132,940

## 20. เงินกู้ยืมระยะยาว

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ 2567	งบการเงินเฉพาะกิจการ 2566
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	1,546,250	1,254,849
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(476,129)	(29,670)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,070,121	1,225,179

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปี 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

		(หน่วย: พันบาท)
		งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566		961,516
บวก: กู้เพิ่ม		570,640
หัก: จ่ายคืนเงินกู้		(277,307)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		1,254,849
บวก: กู้เพิ่ม		1,192,552
หัก: จ่ายคืนเงินกู้		(901,151)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		1,546,250

ข้อมูลสำคัญของเงินกู้ยืมระยะยาว สรุปได้ดังนี้

					(หน่วย: ล้านบาท)	
ลำดับที่	อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	กำหนดชำระ ดอกเบี้ย	กำหนดชำระคืนเงินต้น	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ		
				ยอดคงเหลือของ เงินกู้ยืมระยะยาว		
				2567	2566	
1	MLR ลบจำนวนคงที่	รายเดือน	ชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 60 - 72 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้หรือวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก	608	540	
2	MLR ลบจำนวนคงที่	รายเดือน	ชำระคืนเงินต้นในอัตราที่ธนาคารกำหนดตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 60 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้	201	180	
3	MLR ลบจำนวนคงที่	รายเดือน	ชำระคืนเงินต้นในอัตราต่อตารางเมตรของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 90 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้	-	273	
4	MLR ลบจำนวนคงที่	รายเดือน	ชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 48 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้	112	112	
5	MLR ลบจำนวนคงที่	รายเดือน	ชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์แต่ต้องไม่ต่ำกว่าจำนวนเงินที่ธนาคารกำหนด และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 60 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้	48	53	
6	MLR ลบจำนวนคงที่	รายเดือน	ชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 54 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้	91	97	

(หน่วย: ล้านบาท)

ลำดับที่	อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	กำหนดชำระ ดอกเบี้ย	กำหนดชำระคืนเงินต้น	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				ยอดคงเหลือของ เงินกู้ยืมระยะยาว	
				2567	2566
7	MLR ลบจำนวนคงที่	รายเดือน	ชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 58 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้	486	-
				1,546	1,255

เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2567 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งซึ่งมีวงเงินรวม 613 ล้านบาท (เงินกู้ลำดับที่ 7) แบ่งเป็นวงเงินค่าที่ดิน 140 ล้านบาท วงเงินค่าก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 363 ล้านบาท วงเงินเบิกเกินบัญชี 10 ล้านบาท และวงเงินหนังสือค้ำประกัน 100 ล้านบาท วงเงินสินเชื่อกู้ยืมระยะยาวนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราร้อยละคงที่ต่อปี วงเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกัน โดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ

เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2567 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาวงเงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มเติมกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง (เงินกู้ลำดับที่ 7) เพื่อใช้ในการซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการ โดยมีวงเงินรวม 860 ล้านบาท แบ่งเป็นวงเงินค่าที่ดินจำนวน 360 ล้านบาท วงเงินค่าก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 370 ล้านบาท วงเงินเบิกเกินบัญชี 10 ล้านบาท และวงเงินหนังสือค้ำประกัน 120 ล้านบาท วงเงินกู้ยืมดังกล่าวนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราร้อยละคงที่ต่อปี และค้ำประกัน โดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อยแห่งหนึ่งเป็นหลักประกันค้ำประกัน

เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2568 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมขยายระยะเวลาวงเงินกู้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง (เงินกู้ลำดับที่ 4) โดยขยายระยะเวลาวงเงินจากเดิมชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 48 เดือน นับจากวันที่ ลงนามในสัญญาเป็นชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 72 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญา

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การรักษ้อัตราร้อยละทางการเงินให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญาและการนำสินทรัพย์ไปเป็นหลักประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาสินเชื่อเกี่ยวกับธนาคารที่ยังมิได้เบิกใช้จำนวนรวม 1,928 ล้านบาท (2566: 1,909 ล้านบาท)

เงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อดังกล่าวค้ำประกัน โดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ



## 21. สัญญาเช่า

## ก) สิ้นทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสิ้นทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปี 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน	พื้นที่อาคาร	ยานพาหนะ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566:	400	24,888	805	26,093
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	1,200	1,732	5,689	8,621
ลดลงระหว่างปี	-	-	(536)	(536)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(1,200)	(5,348)	(964)	(7,512)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566:	400	21,272	4,994	26,666
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(400)	(5,672)	(1,192)	(7,264)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567:	-	15,600	3,802	19,402

## ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	22,773	30,840
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดบัญชี	(1,557)	(2,785)
รวม	21,216	28,055
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(7,184)	(6,839)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ	14,032	21,216

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินภายใต้หัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปี 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
ยอดคงเหลือ ณ วันต้นปี	28,055	27,260
เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยรูดบัญชี	1,228	8,168
จ่ายชำระในระหว่างปี	(8,067)	(7,373)
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	21,216	28,055

ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	8,144	7,512	8,144	7,512
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,228	1,262	1,228	1,262
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	5,938	4,879	5,938	4,879
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์ อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	466	295	424	268

ง) อื่น ๆ

กลุ่มบริษัทที่มีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปี 2567 จำนวน 14 ล้านบาท (2566: 13 ล้านบาท) ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

22. หนี้สินหมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินประกันผลงาน	47,885	49,561	47,885	49,561
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	20,276	15,796	18,665	14,392
รวม	68,161	65,357	66,550	63,953

## 23. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี</b>	28,631	39,354	19,997	29,314
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน :				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	5,146	6,753	4,113	5,385
ต้นทุนดอกเบี้ย	699	632	488	485
ต้นทุนบริการในอดีตและผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการจ่ายชำระผลประโยชน์	-	396	-	396
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันกัน				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	-	(1,281)	-	(1,528)
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	1,462	(2,248)	1,040	(1,489)
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	(199)	(13,222)	(317)	(11,054)
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(4,870)	(1,753)	(3,627)	(1,512)
<b>สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี</b>	<b>30,869</b>	<b>28,631</b>	<b>21,694</b>	<b>19,997</b>

วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทคาดว่าจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีจำนวน 4.5 ล้านบาท (2566: 5 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ระยะเวลาเฉลี่ยล่วงหน้าหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทประมาณ 10 - 11 ปี (เฉพาะบริษัทฯ: 11 ปี) (2566: 9 - 10 ปี (เฉพาะบริษัทฯ: 10 ปี))

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
อัตราคิดลด	2.32% - 2.33%	2.71% - 2.74%
อัตราการขึ้นเงินเดือน	4% - 6%	4% - 6%
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ)	0% - 35%	0% - 35%
ราคาทองคำหนัก 1 บาท	42,750	34,150
อัตราการขึ้นราคาทองคำ	4.50%	3.50%

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2567			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(2.58)	1.54	(1.33)	1.51
อัตราการขึ้นเงินเดือน	1.68	(2.74)	1.57	(1.41)
	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(1.56)	0.38	(0.73)	0.82

(หน่วย: ล้านบาท)

	2566			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(1.64)	1.84	(1.06)	1.19
อัตราการขึ้นเงินเดือน	1.74	(1.58)	1.12	(1.02)
	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(0.73)	0.81	(0.54)	0.61

**24. สำรองตามกฎหมาย**

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลได้ ในปี 2567 บริษัทฯได้จัดสรรสำรองตามกฎหมายไว้จำนวน 1.5 ล้านบาท (2566: 1.0 ล้านบาท)

**25. ต้นทุนทางการเงิน**

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	15,177	4,267	15,177	4,267
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,228	1,262	1,228	1,262
<b>รวม</b>	<b>16,405</b>	<b>5,529</b>	<b>16,405</b>	<b>5,529</b>

**26. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ**

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ค่าที่ดินและค่างานก่อสร้างระหว่างปี	2,452,112	1,195,431	2,452,112	1,195,431
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และสินค้างเหลือ	1,138,429	372,547	1,138,315	372,455
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่น ของพนักงาน	146,168	135,230	134,144	123,931
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	54,026	53,812	48,318	49,759
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	204,734	146,662	203,466	145,356
ต้นทุนสินค้าอื่นที่เกิดขึ้นและรับรู้ในปี	7,362	7,526	-	-

## 27. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ / สิ้นทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี / หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:</b>				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	11,221	5,418	11,331	5,392
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
นิติบุคคลของปีก่อน	12,838	-	12,838	-
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:</b>				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิด				
ผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการ				
ผลแตกต่างชั่วคราว	1,621	(628)	1,512	(347)
<b>ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน</b>				
<b>    งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>	<u>25,680</u>	<u>4,790</u>	<u>25,681</u>	<u>5,045</u>

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	61,314	37,405	52,852	24,485
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20%	20%	20%	20%
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล				
คูณอัตราภาษี	12,263	7,481	10,570	4,897
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
นิติบุคคลของปีก่อน	12,838	-	12,838	-
ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุน				
ทางภาษีที่ยังไม่ได้รับรู้ในงวดก่อนซึ่ง				
นำมาใช้ลดค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปัจจุบัน	(720)	(198)	-	-
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	1,869	481	1,176	481
รายได้ที่ต้องเสียภาษีเพิ่มเติม	870	227	870	227
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(1,631)	(1,584)	(63)	(17)
ขาดทุนสะสมทางภาษี	58	30	-	-
อื่น ๆ	133	(1,647)	290	(543)
<b>ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน</b>				
<b>    งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>	<u>25,680</u>	<u>4,790</u>	<u>25,681</u>	<u>5,045</u>

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี</b>				
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	191	132	191	132
ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ	48	48	48	48
ค่าเพื่อการลดมูลค่าของสินทรัพย์	16,775	17,371	16,968	17,564
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	522	588	522	588
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	6,174	5,726	4,339	3,999
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	363	278	363	278
อื่น ๆ	7,241	7,670	7,240	7,670
<b>รวม</b>	<b>31,314</b>	<b>31,813</b>	<b>29,671</b>	<b>30,279</b>
<b>หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี</b>				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	3,536	3,945	3,536	3,945
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	6,654	8,365	6,654	8,365
<b>รวม</b>	<b>10,190</b>	<b>12,310</b>	<b>10,190</b>	<b>12,310</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยมีขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 39 ล้านบาท (2566: 41 ล้านบาท) ที่บริษัทย่อยไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่าบริษัทย่อยอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นมาใช้ประโยชน์ได้ ซึ่งจะทยอยสิ้นสุดในปี 2570

## 28. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

## 29. ข้อมูลทางการเงินจำแนกส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

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

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

กลุ่มบริษัทใช้เกณฑ์ในการกำหนดราคาระหว่างกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ข้อมูลรายได้และกำไรขั้นต้นของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปี 2567 และ 2566 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า		ธุรกิจให้บริการ		ธุรกิจให้เช่า		รายการปรับปรุงและตัดรายการระหว่างกัน		รวม	
	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ธุรกิจให้บริการสนามกอล์ฟ	ธุรกิจให้บริการสนามกอล์ฟ	ธุรกิจให้บริการสนามกอล์ฟ	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	2567	2566	2567	2566
<b>รายได้</b>										
รายได้จากลูกค้าภายนอก	1,764	1,177	81	71	38	35	-	-	1,883	1,283
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,764</b>	<b>1,177</b>	<b>81</b>	<b>71</b>	<b>38</b>	<b>35</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,883</b>	<b>1,283</b>
<b>ผลการดำเนินงาน</b>										
กำไรขั้นต้นของส่วนงาน	437	344	23	36	25	7	-	-	485	387
รายได้อื่น									35	33
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย									(205)	(147)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(237)	(249)
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์									-	19
ต้นทุนทางการเงิน									(16)	(6)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(26)	(5)
<b>กำไรสำหรับปี</b>									<b>36</b>	<b>32</b>



สินทรัพย์ของส่วนงานของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้บริการ สนามกอล์ฟ		ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์		รวม	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ								
สินค้าคงเหลือ	4,108	2,969	1	1	-	-	4,109	2,970
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,320	1,306	-	-	310	301	1,630	1,607
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	159	185	235	231	1	1	395	417
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	832	1,200	-	-	-	-	832	1,200
สินทรัพย์ส่วนกลาง							626	673
<b>รวมสินทรัพย์ของส่วนงาน</b>							<b>7,592</b>	<b>6,867</b>
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ที่ไม่รวมเครื่องมือทางการเงิน								
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นๆ*	43	20	11	7	16	1	70	28

\*ไม่รวมการโอนจัดประเภทของสินทรัพย์

### ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในประเทศเดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

### ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัท ไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

## 30. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทฯ และพนักงานของกลุ่มบริษัท ได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 กลุ่มบริษัทและพนักงานจ่ายสมทบกองทุนดังกล่าวเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 - 5 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนอยุธยา จำกัด และจะถูกจ่ายให้แก่พนักงานในกรณีที่ออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2567 กลุ่มบริษัทจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนจำนวน 3 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 2 ล้านบาท) (2566: 3 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 2 ล้านบาท))

## 31. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังนี้

31.1 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการต่างๆ ซึ่งรวมถึงการว่าจ้างออกแบบโครงการและการตกแต่งภายในจำนวนรวม 797 ล้านบาท (2566: 1,446 ล้านบาท)

31.2 บริษัทฯมีภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุนเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารจำนวน 4 ล้านบาท (2566: 6 ล้านบาท)

31.3 กลุ่มบริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ดิน พื้นที่อาคาร อุปกรณ์ ซึ่งมีระยะเวลาสั้น และสัญญาบริการซึ่งมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 4 ปี ซึ่งมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับค่าเช่าและค่าบริการดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

จ่ายชำระ	กลุ่มบริษัทฯ		เฉพาะบริษัทฯ	
	2567	2566	2567	2566
ภายใน 1 ปี	14	3	13	3

## 31.4 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

บริษัทฯมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

หนังสือค้ำประกันสำหรับ	เฉพาะบริษัท	
	2567	2566
การจัดการและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	97	121
การใช้ไฟฟ้า	8	7
รวม	105	128

วงเงินสินเชื่อหนังสือค้ำประกันธนาคารค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

## 31.5 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีคดีอุทธรณ์ฟ้องร้องในคดีแพ่งเกี่ยวกับสัญญาซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ นิติบุคคลโครงการฟ้องร้องในคดีผู้บริโภค และคดีอื่น ๆ โดยเรียกร้องค่าเสียหาย จำนวนรวม 74 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 197 ล้านบาท) ขณะนี้คืออยู่ระหว่างพิจารณาของศาลแพ่งและผลของคดียังไม่สิ้นสุด ซึ่งฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วพร้อมทั้งพิจารณาจากความเห็นของฝ่ายกฎหมายของบริษัทฯ และบริษัทที่ปรึกษากฎหมาย เชื่อว่าเมื่อคดีถึงที่สุดจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการสำคัญต่อฐานะการเงินของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้บันทึกสำรองผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากผลสรุปของการพิจารณาคดีไว้จำนวนหนึ่งตามที่เห็นว่าเหมาะสมในงบการเงินของบริษัทฯ แล้ว

## 32. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทที่มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม							
	31 ธันวาคม							
	ระดับ 1		ระดับ 2		ระดับ 3		รวม	
2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม								
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	43	30	-	-	43	30
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม								
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	1,990	2,000	754	704	2,744	2,704

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	31 ธันวาคม							
	ระดับ 1		ระดับ 2		ระดับ 3		รวม	
2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม								
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	1,990	2,000	754	704	2,744	2,704

### 33. เครื่องมือทางการเงิน

#### 33.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหนี้สินตามสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

##### ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ จำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน

##### เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้น โดยวงเงินจะถูกสอบทาน โดยคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปีและอาจมีการปรับปรุงในระหว่างปีขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของคณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัท การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิคนัดชำระของคู่สัญญา

##### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากสถาบันการเงิน สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและ หนี้สินตามสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดหรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย		
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	376	-	376	0.15 - 0.40
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	43	43	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	10	10	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	2	9	7	-	-	18	0.30
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>							
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่							3.5, MLR
เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	375	-	375	ลบ อัตราคงที่
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	1,546	-	1,546	MLR ลบ อัตราคงที่
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	137	137	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	7	14	-	-	-	21	4.47 - 5.01

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย		
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	307	-	307	0.15 - 0.60
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	30	30	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	9	9	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	2	9	9	-	-	20	0.30
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	70	-	-	-	-	70	MRR
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	1,255	-	1,255	MLR ลบ อัตราคงที่
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	135	135	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	7	21	-	-	-	28	4.47 - 5.01

(หน่วย: ล้านบาท)

## งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย		
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	372	-	372	0.15 - 0.40
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	13	13	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	2	9	7	-	-	18	0.30
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>							
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	375	-	375	3.5, MLR
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	1,546	-	1,546	MLR ลบ อัตราคงที่
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	134	134	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	7	14	-	-	-	21	4.47 - 5.01

(หน่วย: ล้านบาท)

## งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย		
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	300	-	300	0.15 - 0.60
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	12	12	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	2	9	9	-	-	20	0.30
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	70	-	-	-	-	70	MRR
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	1,255	-	1,255	MLR ลบ อัตราคงที่
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	133	133	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	7	21	-	-	-	28	4.47 - 5.01

## การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

สกุลเงิน	2567		2566	
	เพิ่มขึ้น / ลดลง (ร้อยละ)	ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี (พันบาท)	เพิ่มขึ้น / ลดลง (ร้อยละ)	ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี (พันบาท)
บาท	+0.20	(373)	+0.25	(327)
	-0.20	373	-0.25	327

การวิเคราะห์ผลกระทบข้างต้นจัดทำขึ้น โดยใช้สมมติฐานว่าจำนวนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ตลอด 1 ปี และยังถือเสมือนว่าอัตรา ดอกเบี้ยที่ปรับซึ่งลงตามอัตราของเงินกู้ยืมไม่ได้มีอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้แล้ว ดังนั้น การเปลี่ยนแปลง ของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจึงมีผลกระทบต่อดอกเบี้ยที่ต้องชำระตลอด 12 เดือนเต็ม (ทั้งนี้ ข้อมูลนี้ไม่ใช้การ คาดการณ์หรือพยากรณ์สถานะตลาดในอนาคต)

**ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง**

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง โดยการจ่ายชำระเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น การใช้เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และหนี้สินตามสัญญาเช่า กลุ่มบริษัท ได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปว่าความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ กลุ่มบริษัทมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งของเงินทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

เมื่อทวงถาม	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
<b>รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	136,529	-	136,529
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	8,067	14,706	22,773
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	12,344	435,938	448,282
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	553,692	1,142,564	1,696,256
<b>รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>	-	<b>710,632</b>	<b>1,593,208</b>	<b>2,303,840</b>

(หน่วย: พันบาท)

เมื่อทวงถาม	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
<b>รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	133,777	-	133,777
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	8,067	14,706	22,773
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	12,344	435,938	448,282
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	553,692	1,142,564	1,696,256
<b>รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>	-	<b>707,880</b>	<b>1,593,208</b>	<b>2,301,088</b>

(หน่วย: พันบาท)

เมื่อทวงถาม	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	74	-	74
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	134,720	-	134,720
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	8,067	22,773	30,840
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	102,695	1,327,402	1,430,097
<b>รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>	<b>-</b>	<b>243,556</b>	<b>1,350,175</b>	<b>1,595,731</b>

(หน่วย: พันบาท)

เมื่อทวงถาม	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	74	-	74
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	132,940	-	132,940
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	8,067	22,773	30,840
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	102,695	1,327,402	1,430,097
<b>รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>	<b>-</b>	<b>245,776</b>	<b>1,350,175</b>	<b>1,593,951</b>

### 33.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

### 34. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่รายงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.51:1 (2566: 0.38:1)



**35. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน****เงินปันผล**

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติให้เสนอจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2567 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.01 บาท รวมจำนวน 50.22 ล้านบาท โดยจ่ายภายในวันที่ 27 พฤษภาคม 2568 ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

**36. การอนุมัติงบการเงิน**

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568

## เอกสารแนบ 1

## รายละเอียดเกี่ยวกับ กรรมการ ผู้บริหาร และเลขานุการบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2567

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติ การอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ และ ทักษะของงานเป็นกรรมการ	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) <sup>1</sup>	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			ประเภทธุรกิจ
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	
1.	นายวิรัช โพธิ์บุญดี ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	76	- BA. in Economics and Business Administration, Adams State College, Colorado, USA - Executive Development Program, Princeton University, USA  <i>ด้านการอบรมหลักสูตร</i> - ประกาศนียบัตรหลักสูตร Managing Multinational Finance สถาบันบัณฑิต บริหารธุรกิจ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปี 2528 - Training on International Financial Reporting Standard 9 (IFRS 9), PwC Thailand ปี 2559 - สัมมนาหัวข้อ "CyberSecurity Awareness Training for Senior Executive" ปี 2559 - Strategic IT Governance (for non-IT) ปี 2560	-	ไม่มี	พ.ค. 2566 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ	บริษัท อีสทาร์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						เม.ย. 2565 – ปัจจุบัน ก.พ. 2563 – ปัจจุบัน	กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร กรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน	บริษัท ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	ธนาคารพาณิชย์
						ต.ค. 2561 – ปัจจุบัน ธ.ค. 2541 – เม.ย. 2565 พ.ค. 2542 – เม.ย. 2565	ประธานกรรมการกับ โฆษ ความเสี่ยงและธรรมาภิบาล กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ		
						เม.ย. 2566 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท เอฟดับเบิลยูดี ประกัน ชีวิต จำกัด (มหาชน)	การประกันชีวิต
						พ.ค. 2555 – พ.ค. 2565 2550 – พ.ค. 2565 2550 – พ.ค. 2565	ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ	บริษัท กิ๊ปโฟล์ดส์ จำกัด (มหาชน)	การผลิตน้ำตาลบริสุทธิ์และ น้ำตาลบรรจุขวด

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติ การอบรมที่เกี่ยวข้องกับบทบาทหน้าที่ และ ทักษะเฉพาะที่เป็นกรรมการ	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) <sup>1</sup>	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง			
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ประเภทธุรกิจ
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- ถิ่นงานหัวข้อ "Future Customer Experience in Financial and Banking Services" ปี 2561</li> <li>- IT Security Trend Update ปี 2561</li> <li>- ถิ่นงานเชิงปฏิบัติการด้าน Cyber Resilience ปี 2562</li> <li>- Bangkok Sustainable Banking Forum 2019</li> <li>- "An Industry Wake-up Call" ปี 2562</li> <li>- ESG and Sustainable Banking Development, including response to the Covid-19 situation ปี 2563</li> <li>- IT Security Awareness, Virtual Training ปี 2563</li> <li>- Bangkok FinTech Fair 2021</li> <li>- "Shaping Digital Finance in the New Decade" ปี 2564</li> <li>- Regulatory Technology: Reg Tech ปี 2565</li> <li>- BOT Digital Finance Conference 2022</li> <li>- Deloitte, Identity Trifecta, Zero Trust, Cybersecurity Mesh, Architecture, Identity Fabric</li> </ul>						

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติ การอบรมที่เกี่ยวข้องกับบทบาทหน้าที่ และ ทักษะของการเป็นกรรมการ	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) <sup>1</sup>	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประเภทการดำเนินงานในระยะ 5 ปีข้างหน้า			
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ประเภทธุรกิจ
			<p>ปี 2566</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ESG: Topic 1 "Current Issues on Sustainable Banking and Sustainable Finance Development in Thailand" (Session 1-2) ปี 2566</li> <li>- ESG: Topic 2 "New Financial Disclosure Standard: TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosure)" ปี 2566</li> <li>- ESG: Topic 3 "Transition Finance: Commercial Banks' Decarbonization Pathway &amp; MUFG's Case Study – Transition Whitepaper" ปี 2566</li> </ul> <p><b>การอบรมและสัมมนาจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Director Certification Program Update (DCPU) ปี 2557</li> <li>- Anti-Corruption for Executive Program (ACEP) ปี 2556</li> <li>- Role of the Compensation Committee (RCC) ปี 2551</li> <li>- Audit Committee Program (ACP) ปี 2547</li> </ul>						

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติ การอบรมที่เกี่ยวข้องกับบทบาทหน้าที่และ ทักษะของการเป็นกรรมการ	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) <sup>1</sup>	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง			
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ประเภทธุรกิจ
2.	นางพงศ์กนิษฐ์ เศรษฐกุล รองประธานกรรมการ	70	- Director Certification Program (DCP) ปี 2545 -ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ -ปริญญาตรี การบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  <i>คำนำการอบรมหลักสูตร</i> -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	-	ไม่มี	พ.ย. 2558-ปัจจุบัน ส.ค. 2562-ปัจจุบัน มี.ย. 2564-ปัจจุบัน พ.ค. 2561-ปัจจุบัน 2546 - พ.ย. 2561 ก.ค. 2557-2563 ก.ค. 2557-2563 ส.ค. 2559 - พ.ค. 2562	กรรมการ รองประธานกรรมการ ประธานคณะกรรมการบริหาร กรรมการอิสระและกรรมการ ตรวจสอบ กรรมการ ประธานกรรมการชมรมกักตุน และความเสี่ยง กรรมการ กรรมการ	บริษัท อีสทาร์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีอีเอ็นซ์ อูเยอชา ประจักษ์ ชีวิต จำกัด (มหาชน) บริษัท ปูนซิเมนต์นครหลวง จำกัด (มหาชน) สยาม ซิตี ซิเมนต์ (สงขลา) ดีมีเต็ด (บริษัทย่อย) (จดทะเบียนในประเทศไทย)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประกันชีวิต

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณสมบัติทางการศึกษา/ประวัติ การอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ และ ทักษะของการเป็นกรรมการ	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
			<ul style="list-style-type: none"> <li>-Monitoring of The Quality of Financial Reporting รุ่นที่ 10/2010 (MFR) ปี 2553</li> <li>-Monitoring The Internal Audit Function รุ่นที่ 7/2010 (MIA) ปี 2553</li> <li>-Monitoring The System of Internal Control and Risk Management รุ่นที่ 9/2010 (MIR) ปี 2553</li> <li>-Financial Institutions Governance Program รุ่นที่ 1/2010 (FGP) ปี 2553</li> <li>-Successful Formulation &amp; Execution of Strategy รุ่นที่ 7/2010 (SFE) ปี 2553</li> <li>-Advanced Audit Committee Program รุ่นที่ 30/2010 (ACP) ปี 2553</li> <li>-Director Certification Program รุ่นที่ 126/2009 (DCP) ปี 2552</li> <li>-Directors Accreditation Program รุ่นที่ 71/2008 (DAP) ปี 2551</li> <li>ผ่านการอบรมโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ร่วมกับ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</li> <li>-ปี 2561 Inaugural Corporate Governance Conference 2018 เมื่อ 19 กันยายน 2561</li> </ul>					

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติ การอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ และ ทักษะของการเป็นกรรมการ	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			ประเภทธุรกิจ
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	
3.	นางสุนันทา เตยสุวรรณ กรรมการอิสระ ประธาน คณะกรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน	74	Ordinary National Diploma in Business Studies and Administration University of Westminster (U.K.).  ผ่านการอบรมหลักสูตร - Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 22/2002 - วิชาชั้นกลางทุน รุ่นที่ 11	0.03	ไม่มี	ก.พ. 2548-ปัจจุบัน 2548-2564 2564-ปัจจุบัน พ.ค. 2558-2564  2564-ปัจจุบัน  2547-ปัจจุบัน  2536-ปัจจุบัน  2534-ปัจจุบัน  2555-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาตอบแทน กรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน กรรมการ กรรมการ ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ	บริษัท อีสทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน)  บริษัท บริงวิจ จำกัด กลุ่มบริษัทแพนด้าแควตส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ฟอรัวรีดีพีแอนด์ จำกัด บริษัท เอเชียนซี คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชียเชนิค อีโพรเซชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทุนรวมกรุงศรี จำกัด บริษัท อีอีเอส อูซุซอปปาระกัน ชีวิต จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์     โรงแรม รีสอร์ท และห้องชุด ผู้ผลิต จัดจำหน่าย และ ค้าปลีกเครื่องประดับแท้  เครื่องประดับทุกภาค ที่ทำด้วยพลาสติก อาหารทะเลแช่เยือกแข็ง อาหารสัตว์น้ำ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  จัดการกองทุน  บริษัทประกันชีวิต
4.	นางวรรณ ชรรณศิริทรัพย์ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน	68	-ปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ -ประกาศนียบัตรชั้นสูงทางการสอบ บัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ -ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สภาวิชาชีพบัญชีในพระบรม ราชูปถัมภ์  ผ่านการอบรมหลักสูตร -โครงการอบรมผู้บริหารระดับสูง โดยสมาคมบริษัทเงินทุน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	1 ธ.ค. 2564-ปัจจุบัน   พ.ค. 2560-ปัจจุบัน  1 ม.ค. 2565 -ปัจจุบัน  ก.พ. 2561-ธ.ค. 2564	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน กรรมการอิสระ และประธาน กรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระและกรรมการ ตรวจสอบ	บริษัท อีสทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน)  บริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทุนรวมกรุงศรี จำกัด บริษัท อีอีเอส อูซุซอปปาระกัน ชีวิต จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์   จัดการกองทุน  บริษัทประกันชีวิต

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติ การอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ และ ทักษะของงานเป็นกรรมการ	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) ¹	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ประเภทธุรกิจ
			-Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 7/1/2008 -Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 102/2/008 -Role of the Chairman Program (RCP) รุ่นที่ 24/2/010 -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 (AACCP) รุ่นที่ 28/2018 -Boards that Make a Difference (BMD) รุ่นที่ 9/2019 -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 -Ethical Leadership Program รุ่นที่ 22/2021 -Forensic Accounting ,2021				กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการ กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการ และ กรรมการตรวจสอบ ( อิสระ) กรรมการ และ กรรมการตรวจสอบ กรรมการ และ กรรมการตรวจสอบ กรรมการกำกับดูแลกิจการ	บริษัท หลักทรัพย์กรุงศรี จำกัด (มหาชน) บริษัท เนชั่นเนต ไอทีเอชเอ็กซ์ จำกัด บริษัท อีอีเอ็ม อยูเอช แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอ็ดมันด์ อดัมส์ (Investment Holding Company) บริษัท เอ็กนา ประกันสุขภาพ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	บริษัทหลักทรัพย์ ให้บริการระหว่างธนาคาร บริษัทเพื่อการลงทุน (Investment Holding Company) บริษัทประกันภัย



ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณสมบัติทางการศึกษา/ประวัติ การอบรมที่เกี่ยวข้องกับบทบาทหน้าที่ และ ทักษะของการเป็นกรรมการ	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) <sup>1</sup>	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ประเภทธุรกิจ
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Corporate Governance Program</li> <li>- CIC fit insurance - 2022</li> <li>- Subsidiary Governance Program (SGP) 2022</li> <li>- Risk Management for Corporate – inhouse program by IOD-2023</li> <li>- RFP – Refreshment Training Program -2023</li> <li>- Director Guide to Legal DLD 1/2024</li> <li>- Maximizing Board effectiveness and the role of independent director by IOD 2024</li> <li>- Climate Action for Boards</li> <li>- Empowering Boards Enhancing governance and Standard</li> <li>- Preventing, Deterring and Suppressing improper behaviours of listed companies</li> <li>- Forensic Accounting, 2021</li> <li>- CIC Insurance, 2022</li> <li>- Good Practice in reporting and disclosure for Directors-REP9/2023</li> <li>- Deferred Taxation by Thailand Federation of Accounting Professions, 2023</li> <li>- Leading the change Driving Sustainability Aspiration into Action, SEC 2024</li> <li>- Key concerns of Audit Committee</li> </ul>						

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติ การอบรมที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่และ ทักษะของงานเป็นกรรมการ	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) <sup>1</sup>	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			ประเภทธุรกิจ	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท		
			<p>in the age of great transformation by EY 2024</p> <p>- The Pillar Two Paradigm Shift : Navigating the global Minimum Tax for Thai Multinational companies, TFAC. 2024</p> <p>- TFRS year 2024 I/2024 (sub-courses 302), TFAC. 2024</p> <p>- Lease contract for intangible assets, TFAC. 2024</p> <p>- Accounting for intangible assets, TFAC. 2024</p> <p>- Seminar on key financial reporting standards and tax issues 2024, Deloitte</p> <p>- Sustainability reporting and ESG, PWC 2024</p> <p>- AUP audit guidelines for auditing financial statements during parallel run TFRS 17 for life insurance companies, OIC 2024</p> <p>- 5th AZ Thailand Board Briefing Session, the annual seminar for all directors of Allianz Thailand</p>							
5.	นายเดชา พรหมจาด กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธานคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน	63	<p>- ปริญญาโท สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</p> <p>- ปริญญาตรี สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</p>	-	ไม่มี	ก.ค. 2563-ปัจจุบัน  ก.ค. 2563-2564  พ.ช. 2564-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และกรรมการ ตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน ประธานคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน	บริษัท อีสตาร์ สตรีเรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติ การอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่และ ทักษะของการเป็นกรรมการ	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) ¹	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			ประเภทธุรกิจ
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	
			ด้านการอบรมหลักสูตร -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 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 -การกำกับดูแลกิจการสำหรับ กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของ รัฐวิสาหกิจและ องค์กรมหาชน (PDI) รุ่นที่ 14 สถาบันพระปกเกล้า -การบริหารงานอุตสาหกรรม การป้องกันและปราบปรามการทุจริต ระดับสูง (นยปศ.) รุ่นที่ 1 สถาบันการ ป้องกันและปราบปรามการทุจริต แห่งชาติ			2560-ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ	ราชวิทยาลัยจุฬาภรณ์	สถาบันการวิจัยและวิชาการ ชั้นสูง
						2561-ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการบริหาร	บริษัท วาย.เอส.เอส. (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	ผลิตและจำหน่ายระบบกัน สะเทือนรถยนต์และ รถจักรยานยนต์
						25 ต.ค. 2562-ปัจจุบัน 2 พ.ค. 2562- ปัจจุบัน	กรรมการ ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท เอเอ็มอาร์ เอเชีย จำกัด (มหาชน)	ด้านวิศวกรรมออกแบบและ เชื่อมต่อระบบไอทีโซลูชัน (System Integrator : SI)
						2563-2567	อนุกรรมการตรวจสอบและ ประเมินระบบงานด้านการ ปราบปรามและตรวจสอบบัญชี ทรัพย์สิน	สำนักงานคณะกรรมการ ป้องกันและปราบปรามการ ทุจริตแห่งชาติ (ป.ป.ช.)	องค์กรของรัฐ
						2564-2567	ที่ปรึกษา	บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์ และวิทยุ จำกัด	สถานีโทรทัศน์
						2566 – ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการตรวจสอบ	บริษัท หลักทรัพย์ กรุงเทพ (มหาชน)	บริษัทหลักทรัพย์
						2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท จัดหางานเพิลินจิด อีแอมวีซอร์ส โซลูชัน จำกัด	จัดหาบุคลากร
						2558-2565	กรรมการและกรรมการตรวจสอบ	ธนาคารออมสิน	รัฐวิสาหกิจ
						2559-2563	กรรมการและกรรมการตรวจสอบ	การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย	รัฐวิสาหกิจ

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติ การอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ และ ทักษะของการเป็นกรรมการ	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ)¹	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ประเภทธุรกิจ
			-TCLA Executive Development Program (EDP) รุ่นที่ 9 สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย -Company Secretary Program (CSP) รุ่นที่ 7/2004 -Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 45/2002 -Telecommunication Management ฟูฟาลงกรณมหาวิทยาลัย			2562 – 2566	อนุกรรมการพัฒนาที่ยั่งยืน ด้านการแข่งขันตลาดทุน	สำนักงานคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	องค์กรของรัฐ
						2563-2564	กรรมการและกรรมการสรรหา	บริษัท ทีพีเอส จำกัด (มหาชน)	ประกันภัย
6.	นายชวิน เจริญรัชต์ภาคย์ กรรมการ	64	-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  ผ่าน <b>การอบรมหลักสูตร</b> -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	-	ไม่มี	มี.ค. 2548-ปัจจุบัน 2557-2564 2548-2564	กรรมการ ประธานคณะกรรมการบริหาร กรรมการบริหาร	บริษัท อีสทาร์ สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2565-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการสรรหาและ กำหนดค่าตอบแทน	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารพาณิชย์
						2564-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท รัชต์ภาคย์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	ให้ช่างสังหาริมทรัพย์
						2564-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท นราไทย ดิวซิน จำกัด	ร้านอาหาร
						2563-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โอซีเอสเอส จำกัด (มหาชน)	ผลิตและจำหน่าย เครื่องแก้ว
						2548-ปัจจุบัน 2548-ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาแต่งตั้ง กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ		

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติ การอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ และ ทักษะของการเป็นกรรมการ	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ประเภทธุรกิจ
7.	นายไพฑูริย์ วงศ์จิ่งจาย กรรมการ	60	-ปริญญาตรี (เกียรตินิยม) วิศวกรรมศาสตร์ เทคโนโลยีเพื่ออุตสาหกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระ นครเหนือ -วุฒิปริญญา ไฟฟ้า วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ -สามัญวิศวกร ไฟฟ้ากำลัง สภาวิศวกร -กิตติวิศวกรไฟฟ้าสื่อสาร สภาวิศวกร  -ผ่านการอบรมหลักสูตร -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	-	ไม่มี	2534-ปัจจุบัน 2541-2567	กรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เพชรศิรินทร์ไฮสปีดและ ทาวเวอร์ จำกัด	ให้ข้อสั่งการให้บริษัทฯ และ ประกอบกิจการโรงแรม
						ณ.ช. 2550-2559 2558-2559 2560-ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร รักษาการกรรมการผู้จัดการ กรรมการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรเซล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2550-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลต์ นิเวศน์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2546-ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	สนามกอล์ฟ
						2561-ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท บีบีทีวี เอ็ดคิตี จำกัด	ให้ข้อเอาการดำเนินงาน

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติ การอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ และ ทักษะของภาคเป็นกรรมการ	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) <sup>1</sup>	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			ประเภทธุรกิจ
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	
8.	นายทินวรัตน์ มหรรชาติ กรรมการบริหาร	66	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ Ball State University -ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  ผ่านการอบรมหลักสูตร - Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 205/2015 -Risk Management Program (RMP) รุ่นที่ 6/2015	-	ไม่มี	ก.ย. 2558-ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท อีสตาร์ สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทเพื่อการลงทุน โรงพยาบาล
						ต.ค. 2557-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ศรีวิเศษทวีวัฒน์ จำกัด (มหาชน)	ให้เช่าอาคารสำนักงาน บริษัทเพื่อการลงทุน
						2558-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บีบีทีวี เอ็ดควิดี จำกัด	
						2558-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ชันไรรีเอตี้ จำกัด	
						2558-ปัจจุบัน	กรรมการ	BBTV Bond Street Building Company Limited	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
						2558-ปัจจุบัน	กรรมการ	BBTV Alliance Company Limited	บริษัทเพื่อการลงทุน
						2558-ปัจจุบัน	กรรมการ	BBTV International Holding Company Limited	บริษัทเพื่อการลงทุน
						2560-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท รัตนรักษ์ จำกัด	บริษัทเพื่อการลงทุน
						2561-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท วิลล่าทาวเวอร์สแอนด์ โฮเทล จำกัด	โรงแรมและรีสอร์ท

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติ การอบรมที่เกี่ยวข้องกับบทบาทหน้าที่และ ทักษะของการเป็นกรรมการ	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) ¹	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ประเภทธุรกิจ
						2563-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไทยเบิ้งมันผลิตภัณฑ์ จำกัด	การเข้าและดำเนินการดำเนินงานเกี่ยวกับห้างหุ้นส่วนจำกัด
						2563-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ซี.เค.อาร์ จำกัด	บริษัทเพื่อการลงทุน
						2563-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไทยลำเลียง จำกัด	การจัดการหลักทรัพย์ด้านการลงทุน
						2563-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็กซ์คิเคิลฟิ ซิเนียร์ แคร่ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	สถานที่ฟื้นฟูสภาพผู้สูงอายุ
						2563-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไทเบอร์ วนเจอร์ จำกัด	บริษัทเพื่อการลงทุน
						มี.ค. 2565-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ปูนซิเมนต์นครหลวง จำกัด (มหาชน)	ผลิตและจำหน่ายปูนซิเมนต์และวัสดุก่อสร้าง
						2567-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	สถานีโทรทัศน์
9.	นายสิทธิ ภูษพรชัยกุล กรรมการบริหาร	62	-ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย -ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ -ปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมราชา  ผ่านกรมรมหลักทรัพย์ -Certified Investment and Securities	-	ไม่มี	พ.ย. 2549-ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท อีทีเทอร์น สตรา วีเชด เอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2550-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อีทีเทอร์น สตรา ไลอ้อน นิเวศน์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2549-ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท อีทีเทอร์น สตรา วีเชด จำกัด	สนามกอล์ฟ
						2549-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ซุปเปอร์เอสเตทส์ จำกัด	ซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติ การอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ และ ทักษะของการเป็นกรรมการ	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ประเภทธุรกิจ
			<p>Analyst Program ระดับ 3 ("CISA") ของ</p> <p>ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</p> <p>-Director Accreditation Program รุ่นที่ 7/2/2008 ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</p> <p>-Executive Development Program (EDP) รุ่นที่ 6 ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</p> <p>-Company Secretary Program รุ่นที่ 36/2010 ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</p> <p>-Advanced Audit Committee Program (AACP) รุ่นที่ 23/2016 ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</p> <p>-Corporate Governance for Capital Market Intermediaries รุ่นที่ 15/2016 ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</p> <p>-Effective Minutes Taking (EMT) รุ่นที่ 14/2009 ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</p> <p>-ที่ปรึกษาทางการเงิน ของ ชมรมวิชาชีพซอกกิ้ง สมาคมบริษัทหลักทรัพย์ไทย 2558</p> <p>-Anti-Corruption the Practical Guide (ACPG) รุ่นที่ 53/2020 ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</p> <p>-Director Certification Program รุ่นที่ 298/2020 ของสมาคมส่งเสริม</p>			<p>2546-ปัจจุบัน</p> <p>2553-ปัจจุบัน</p> <p>2554-ปัจจุบัน</p>	<p>ผู้บริหารระดับสูงดูแลด้านบัญชี-การเงิน</p> <p>กรรมการตรวจสอบ</p> <p>กรรมการตรวจสอบ</p>	<p>บริษัท บีบีที เอ็ดคัลติ จำกัด และบริษัท โนนกลุ่ม</p> <p>บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนอยุธยา จำกัด</p> <p>บมจ. อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต</p>	<p>ให้ข้อคิดเห็นแก่พนักงาน</p> <p>จัดการกองทุน</p> <p>ประกันชีวิต</p>



ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติ การอบรมที่เกี่ยวข้องกับบทบาทหน้าที่ และ ทักษะของการเป็นกรรมการ	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			ประเภทธุรกิจ
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	
10.	นายวิฑูรย์ บุณยะวัฒน์ กรรมการบริหาร	63	สถาบันกรรมการบริษัท ไทย -Corruption Risk & Control: Technical Update (CRC) รุ่นที่ 7/2020 ของสมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการบริษัท ไทย -Risk Management Program for Corporate Leaders (RCL) รุ่นที่ 21/2020 ของสมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการบริษัท ไทย Master of Science Abilene Christian University Texas, USA. ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัย หอการค้าไทย ผ่านการอบรมหลักสูตร -Senior Executive Program (SEP 9) Sasin	-	ไม่มี	พ.ศ. 2558-ปัจจุบัน 2558-ปัจจุบัน 2553-ปัจจุบัน 2560-ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร กรรมการ กรรมการ กรรมการบริหาร	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรซล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท โอบิสซูมิวิท จำกัด บริษัท แกรนด์ลานหลวง จำกัด บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การซื้อและการขาย อสังหาริมทรัพย์ ที่เป็นของตนเอง เพื่อการพักอาศัย โรงแรม รีสอร์ท และห้องชุด สนามกอล์ฟ
11.	นายไพโรจน์ วัฒนวิโรดม กรรมการผู้จัดการ	59	-ปริญญาโท MBA (Marketing Management) สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA) -ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สาขาวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	-	ไม่มี	พ.ศ. 2566 – ปัจจุบัน พ.ศ. 2566 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ กรรมการบริหาร	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรซล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด บริษัท แมทซ์ โทมส์ พร็อพเพอร์ตี้ ดี คอนซัลแตนท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สนามกอล์ฟ บริการรับเป็นที่ปรึกษา

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติ การอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ และ ทักษะของการเป็นกรรมการ	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			ประเภทธุรกิจ
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	
			ผ่านการอบรมหลักสูตร - Director Certification Program (DCP) รุ่น 202/2558 - Financial Statements for Directors (FSD) รุ่นที่ 24/2557 - หลักสูตร The Boss รุ่นที่ 81 สถาบันการบริหารและจิตวิทยา MPI			2559 – 2561	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2553-2559	ผู้อำนวยการอาวุโส	บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2553-2559	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เดอะ คอนเน็คชั่น จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
12.	นายวราวิช แสงงูจิ ผู้อำนวยการอาวุโส สายงาน บริหารโครงการกรุงเทพ	48	-ปริญญาโท วิศวกรรมศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิศวกรรมโยธา (Construction Management) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ -ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	-	ไม่มี	พ.ศ. 2566 – ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการอาวุโส สายงาน บริหารโครงการกรุงเทพ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
			ผ่านการอบรมหลักสูตร ผู้ตรวจสอบอาคารปี 2565 สถาบัน ป้องกันอัคคีภัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์			2562 - 2565	Head of Residence Operation2	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	พัฒนาและให้เช่าพื้นที่ ศูนย์การค้าขนาดใหญ่และ ประกอบธุรกิจอื่น ที่เกี่ยวข้อง
13.	นายสุภฤกษ์ ศิปปาญวัฒน์ ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายปฏิบัติการเงิน และสารสนเทศ	38	-ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย -ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย -ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สาขาวิชาชีพ บัญชี	-	ไม่มี	พ.ศ. 2566 – ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบัญชี การเงินและสารสนเทศ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2560 – 2566	ผู้จัดการอาวุโส สายงานบริการที่ ปรึกษาธุรกิจ	บริษัท อีวาย คอร์ปอเรท เซอร์วิสเซส จำกัด	ให้บริการด้านบัญชี

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณสมบัติทางการศึกษา/ประวัติ การอบรมที่เกี่ยวข้องกับบทบาทหน้าที่ และ ทักษะของการเป็นกรรมการ	ส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ)¹	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ประเภทธุรกิจ
14.	นายดิพงษ์ ศุภสุทธิ์ ผู้อำนวยการฝ่ายโครงการของ	52	-ปริญญาโท สาขาบริหารงานก่อสร้าง มหาวิทยาลัยรังสิต -ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมศาสตร์โยธา มหาวิทยาลัยรังสิต	-	ไม่มี	มิ.ย. 2566 – ปัจจุบัน ค.ค.2561 - ก.ค. 2563	ผู้อำนวยการฝ่าย โครงการของ ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงาน ก่อสร้าง กลุ่มปฏิบัติการธุรกิจ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เริล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
15.	นายรัฐวุฒิ แซ่เฮ้ง ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและ ประสานงานราชการ	37	-ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ -ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ	-	ไม่มี	2563 – 2566 2560 - 2561	ผู้อำนวยการฝ่ายโครงการ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส	บริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน) บริษัท เอ.เอส.พี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาและให้เช่าพื้นที่ ศูนย์การค้าขนาดใหญ่และ ประกอบธุรกิจอื่น ที่เกี่ยวข้อง พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติ การอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ และ ทักษะของงานเป็นกรรมการ	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) <sup>1</sup>	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง			
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ประเภทธุรกิจ
			ผ่านการอบรมหลักสูตร -The Next Tycoon รุ่น 3 ปี 2560 -TopCATs #4 ปี 2566 -Risk Management Program for Corporate Leaders (RCL) รุ่น 35 ปี 2567			ธ.ค.2559 - มี.ค.2565 ธุรกิจ	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนา ธุรกิจ		
16.	นางพิชญ์ภัคดี โพธิ์วัฒนกุล รองผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ	60	-ปริญญาตรี การเงินการธนาคาร มหาวิทยาลัย รามคำแหง	-	ไม่มี	พ.ค. 2566 - ปัจจุบัน ม.ค. 2549 - เม.ย. 2566 ก.ค. 2534 - ธ.ค.2548	รองผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงินและสารสนเทศ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน ผู้จัดการแผนการเงิน	บริษัท อีทีเทอร์น สตาาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
17.	นายสุนทร รอดสุด ผู้อำนวยการฝ่ายโครงการระยะของ (ขายและการตลาด)	60	-ปวช.ช่างอุตสาหกรรม สาขาไฟฟ้ากำลัง	-	ไม่มี	ม.ค. 2567 - ปัจจุบัน มี.ค. 2564 - ธ.ค. 2566 ม.ค. 2538 - ก.พ. 2564 ม.ค. 2535 - ธ.ค. 2537	ผู้อำนวยการฝ่ายโครงการระยะของ (ขายและการตลาด) ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่าย โครงการระยะของ ผู้จัดการฝ่ายขายโครงการระยะของ หัวหน้าหน่วยงานซ่อมบำรุง	บริษัท อีทีเทอร์น สตาาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
18	นางดวงดี ไพรศรี ผู้อำนวยการ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ และประสานงานราชการ	48	-ปริญญาตรี คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัย รามคำแหง  ผ่านการอบรมหลักสูตร - รมช้อภิญหม่อมอสังหาริมทรัพย์รุ่น ที่ 13 (โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย)	-	ไม่มี	ก.ค. 2566 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและ ประสานงานราชการ	บริษัท อีทีเทอร์น สตาาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
19	นายเอกชัย กิจจิตติ ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายบริการ งานก่อสร้าง โครงการกรุงเทพ	41	-ปริญญาโท ปริญญาโท หลักสูตรบริหารธุรกิจ มหาบัณฑิต (MBA.) สาขาวิชา	-	ไม่มี	2564 - 2566  2561 - 2563  พ.ย. 2566 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการประสานงานราชการ  ผู้อำนวยการฝ่ายประสานงาน ราชการและบริหารนิติบุคคล ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง โครงการกรุงเทพ	บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน)  บริษัท เจ.เอส.ที. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)  บริษัท อีทีเทอร์น สตาาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน)	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และ ธุรกิจโรงพยาบาล  พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติ การอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่และ ทักษะของการเป็นกรรมการ	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) ¹	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ประเภทธุรกิจ
20.	นายชิตสิริภักดิ์ ธีรชนิตาทรัพย์ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนา โครงการและออกแบบ	51	บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยสยาม -ปริญญาตรี หลักสูตร วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิชา วิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ -ปริญญาโท สาขาการเงินประยุกต์ คณะ บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ -ปริญญาตรี สาขาสถาปัตยกรรมภายใน สถาบันเทคโนโลยีอิฐฉนวนทหาร ลาดกระบัง	-	ไม่มี	2563 - 2564  2561 - 2562  ก.พ. 2565 - ปัจจุบัน  มิ.ย. 2560 - ม.ค. 2565	ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายบริหารงาน ก่อสร้าง  ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนา โครงการและออกแบบ  ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนา โครงการและออกแบบ  รักษาการผู้อำนวยการฝ่าย พัฒนาโครงการและออกแบบ	บริษัท ฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)  บริษัท บริหาเนีย จำกัด (มหาชน)  บริษัท อีทีเทอร์น สควาร์ เวสต์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
21.	นางสาวระวีวรรณ แดงใจ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงิน และสารสนเทศ	36	ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขา วิชาการการเงิน สถาบันบัณฑิตพัฒน บริหารศาสตร์ -ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต สาขาวิชาการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  ผ่าน <b>การอบรมหลักสูตร</b> - การวิเคราะห์ทางการเงิน ของกรม พัฒนาธุรกิจการค้า (2563-2567) - กรอบแนวคิดสำหรับกรรมการงาน ทางการเงิน ของกรมพัฒนาธุรกิจ การค้า (2566-2567) - TFRS for NPAs ทั้งหมด ฉบับ ปรับปรุง (2566)	-	ไม่มี	ก.ค. 2567 - ปัจจุบัน  2564 - มิ.ย. 2567  2563 - 2564  2558 - 2562	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงินและสารสนเทศ  Associated Director - Subsidiary Management Account Finance Budget - Senior Manager Finance Budget - Team Leader	บริษัท อีทีเทอร์น สควาร์ เวสต์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)  บริษัท เอพี โทแคเมนต์ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติ การอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ และ ทักษะของงานเป็นกรรมการ	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) <sup>1</sup>	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง			
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ประเภทธุรกิจ
22.	นางษ์จรัสพร ทิดขาวดณศิริ ผู้อำนวยการฝ่ายสำนักตรวจสอบ ภายใน	56	-ปริญญาโท บริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย -ปริญญาตรี การบัญชี สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล วิทยา เขตจตุรพงษ์ จตุจักร ผ่านการอบรมหลักสูตร -ผู้ตรวจสอบภายใน โดยสมาคม ผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย -การสอบบัญชี ฐรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยสภาวิชาชีพบัญชีแห่งประเทศไทย -กามีระหว่างประเทศและภาษีธุรกิจ เฉพาะ โดยมหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	ก.ค. 2567 - ปัจจุบัน  2561 - 2566	ผู้อำนวยการ ฝ่ายสำนักตรวจสอบภายใน  รองประธานบริษัท	บริษัท อีทีเพอร์น สตาาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน)  บริษัท ไทเกอร์โพลี (ไทยแลนด์) จำกัด ในเครือ บริษัท ไทเกอร์โพลีแอสเตอร์ ปอร์ซัน ประเทศญี่ปุ่น	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  ผลิตชิ้นส่วนอื่นๆ ของยานพาหนะ

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติ การอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่และ ทักษะของการเป็นกรรมการ	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) 1	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ประเภทธุรกิจ
23.	นายสุภราช อารังการกุล ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่าย สำนักกรรมการ	42	- ปริญญาโท วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  - ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	-	ไม่มี	ม.ค. 2567 - ปัจจุบัน  ก.ค. 2565 - ธ.ค. 2567  มี.ค. 2564 - มี.ย. 2565  พ.ย. 2560 - ก.พ. 2564	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่าย สำนักกรรมการผู้จัดการ ผู้จัดการแผนกอาวุโส แผนกประมาณการต้นทุนและ จัดซื้อ โครงการ ผู้จัดการแผนก แผนกประมาณการต้นทุน และ ควบคุมคุณภาพ ผู้จัดการแผนก แผนกประมาณการต้นทุน	บริษัท อีทีเทอร์น สตาาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
24.	นายสุภณัฐ สิงห์สูงสันต์ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายขายและ การตลาด	37	- ปริญญาตรี มหาวิทยาลัยกรุงเทพ คณะมนุษยศาสตร์ เอกภาษาอังกฤษ	-	ไม่มี	ม.ค. 2567 - ปัจจุบัน  ก.ค. 2565 - ธ.ค. 2567  ก.ย. 2562 - มี.ย. 2565	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายขายและ การตลาด ผู้จัดการแผนกอาวุโส แผนกการ ขาย ผู้จัดการแผนกขาย	บริษัท อีทีเทอร์น สตาาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
25.	นายรพีพล วัฒนบรรพ์ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายขายและ การตลาด	46	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต เอกการตลาด มหาวิทยาลัยรามคำแหง  - ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง	-	ไม่มี	ม.ค. 2567 - ปัจจุบัน  2561 - 2566	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายขายและ การตลาด  ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด และพัฒนาธุรกิจ	บริษัท อีทีเทอร์น สตาาร์ เรียด เอสเตท จำกัด(มหาชน)  บริษัท ศรีธร จำกัด (Subsidiary of Italian-thai development public company limited)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
26.	นางสาวศศิธา พรหมสนับ เลขานุการบริษัท	45	- นศบัณฑิตไทย สมัยที่ 57 สำนักอบรมศึกษากฎหมาย แห่งเนติบัณฑิตยสภา - ประกาศนียบัตรผ่านการสอบของ สภาทนายความ รุ่นที่ 18 - ปริญญาโท นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขากฎหมายเอกชนและธุรกิจ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์	-	ไม่มี	ส.ค. 2565 - ปัจจุบัน ก.ค. 2558 - ก.ค. 2565	เลขานุการบริษัท ผู้ช่วยเลขานุการบริษัท	บริษัท อีทีเทอร์น สตาาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติ การอบรมที่เกี่ยวข้องกับบทบาทหน้าที่ และ ทักษะเฉพาะที่เป็นกรรมการ	ส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) <sup>1</sup>	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ประเภทธุรกิจ
			<ul style="list-style-type: none"> <li>-ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัย</li> <li>-<i>ด้านการอบรมหลักสูตร</i></li> <li>- Company Secretary Program (CSP 70/2559)</li> <li>- Anti-Corruption the Practical Guide (ACPG 32/2559)</li> <li>- Fundamentals for Corporate Secretaries Class 2/2562</li> <li>- Company Reporting Program (CRP 32/2565)</li> <li>- Corruption Risk &amp; Control Workshop (CRC 13/2565)</li> <li>- Board Reporting Program (BRP 45/2566)</li> <li>- The Board's Roles in Climate Governance (BCG 2/2024)</li> </ul>						



## เอกสารแนบ 2

**รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัท และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567**

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัท บริษัทย่อย และกรรมการของบริษัท ที่ดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วมหรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง

รายชื่อ	บริษัท	บริษัทย่อย		
		1	2	3
<b>บริษัท</b>				
1. นายวิรัช ไพรชพิบูลย์	P			
2. นายพงศ์พินิต เตะชะคุปต์	V			
3. นางสุนันทา เตียสุวรรณ	I			
4. นางวรรณภา ธรรมศิริทรัพย์	I			
5. นายเจษฎา พรหมจาด	I			
6. นายชัชวิน เจริญรัชต์ภักย์	D			
7. นายไพบูรณ์ วงศ์จใจหาญ	D	A	A	
8. นายทินวรินทร์ มหรราดล	A			
9. นายจตุวัติ สุขพรชัยกุล	A	A	A	
10. นายณัฐวิทย์ บุญยะวัฒน์	D	D		
11. นายไพโรจน์ วัฒนวโรดม	A	A	A	
<b>บริษัทย่อย</b>				
1. นายพันธุ์ชัย สัตยภรณ์		A		
2. นายทวีผล คงเสรี		D	A	
3. นายปรีดี บุญโญภาส		P		
4. นายพงษ์ศักดิ์ ใหม่ซ้อน		A		A
5. นายบวรวิช แสงรุจี				A
6. นายกิตติพงษ์ ผดุงสุทธิ์				A
7. นายวอง แมน ฮอย			A	
8. นายเลา พู เคง			A	
9. นายปีเตอร์ แลม คิน จ็อก			A	
10. นายโรนัลด์ หยาง			A	

**หมายเหตุ :** P = ประธานกรรมการ  
V = รองประธานกรรมการ  
A = กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม  
I = กรรมการตรวจสอบ  
D = กรรมการ

บริษัทย่อย 1 - บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด  
2 - บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิวเวสต์ จำกัด  
3 - บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นต์ จำกัด

### เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้าตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลกิจการของบริษัท

#### 1) รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายใน มีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

- หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท

นางฉัฐจรินทร์ ทิตาธรวัฒน์ศิริ

#### ตำแหน่ง

- ผู้อำนวยการสำนักตรวจสอบภายใน (1 กรกฎาคม 2567 - ปัจจุบัน)

#### คุณวุฒิการศึกษาสูงสุด

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

#### ประวัติการอบรม

- หลักสูตรผู้ตรวจสอบภายใน โดยสมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย
- หลักสูตรการสอบบัญชี ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยสภาวิชาชีพบัญชีแห่งประเทศไทย
- หลักสูตรภาษีระหว่างประเทศและภาษีธุรกิจเฉพาะ โดยมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

#### ประสบการณ์ทำงาน

- ปี 2541 – ปี 2566 รองประธาน บริษัท ไทเกอร์โพลี (ประเทศไทย) จำกัด ในเครือบริษัท ไทเกอร์โพลีเมอร์ คอร์ปอเรชั่น ประเทศญี่ปุ่น

- หน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัท (Outsource)

บริษัท ออนเนอร์ ออดิท แอนด์ แอดไวซอรี จำกัด เป็นผู้ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัท ให้ปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบภายใน โดยมี นางสาวปิยมาศ เรืองแสงรอบ เป็นหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงาน

#### การศึกษา ของนางสาวปิยมาศ เรืองแสงรอบ หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงาน

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

#### ใบอนุญาตประกอบวิชาชีพและประกาศนียบัตร

- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย ทะเบียนเลขที่ 7133
- วุฒิบัตรด้านการตรวจสอบภายใน จากสภาวิชาชีพบัญชีฯ
- วุฒิบัตรจากสภาวิชาชีพบัญชีฯ หลักสูตร “การปฏิบัติงานตรวจสอบภายในระบบสารสนเทศ (IT Audit)”
- Certificate of Continuing Professional Education of PDPA for Auditors by ISACA

- วิทยบัตร โครงการ “การพัฒนาผู้สอบบัญชีตลาดทุน” สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และสภาวิชาชีพบัญชี
- วิทยบัตรจากสภาวิชาชีพบัญชีฯ หลักสูตร “เตรียมความพร้อมรับการตรวจเยี่ยมสำนักงานสอบบัญชี เพื่อการรับรองคุณภาพภายใต้มาตรฐาน ISQC1 ”
- วิทยบัตร จากสมาคมสโมสรนักลงทุน หลักสูตร “วิธีปฏิบัติหลังได้รับการส่งเสริมการลงทุน”
- ประกาศนียบัตรกฎหมายภาษีอากร มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ หลักสูตร “ภาษีศุลกากร ภาษีสรรพสามิตและอากรแสตมป์” “ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ” “ภาษีเงินได้นิติบุคคล” “ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา” และ “ภาษีอากรระหว่างประเทศ”

**การอบรมสัมมนาอื่น ๆ (ในช่วงปี 2562-2567)**

- กรอบการบริหารความเสี่ยงด้าน COSO ESG ที่นำมาประยุกต์ใช้กับองค์กรไทย (2567)
- Analytical Thinking and 5C’s for Effective Audit Result Communication (2567)
- COSO Bundles & Insights of Implementation in Real Cases (2567)
- 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)

**2) รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานกำกับดูแลกิจการของบริษัท มีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้**

**หัวหน้างานกำกับดูแลกิจการของบริษัท**

นายพงษ์ศักดิ์ ใหม่ซ้อน

**ตำแหน่ง**

- ที่ปรึกษาบริษัท (ตั้งแต่ปี 2566 – 31 ธันวาคม 2567)
- หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (ตั้งแต่ 1 มิถุนายน 2567 - ปัจจุบัน)

**การศึกษาของ นายพงษ์ศักดิ์ ใหม่ซ้อน หัวหน้างานกำกับดูแลกิจการของบริษัท**

- ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

**การอบรมสัมมนาอื่น ๆ**

- Company Secretary Program (CSP)
- Anti-Corruption The Practical Guide (ACPG)

**ประสบการณ์ทำงาน**

- ปี 2557 - 2565 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายกฎหมาย บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และเลขานุการบริษัท
- ปี 2553 - 2556 ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย
- ปี 2557 - ปัจจุบัน กรรมการบริหาร บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเสิร์ช จำกัด
- ปี 2567 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นต์ จำกัด

**หน้าที่และความรับผิดชอบของหัวหน้างานกำกับดูแลกิจการของบริษัท**

- กำกับดูแล สอบทานเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทได้มีการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท เช่น กฎหมายการจัดสรรที่ดิน ข้อบังคับและกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด และกฎหมายเกี่ยวกับตลาดหลักทรัพย์ เป็นต้น
- ให้คำแนะนำและสนับสนุนการปฏิบัติงานของกรรมการและพนักงานให้เป็นไปตามกฎหมาย
- รวบรวมและเผยแพร่ข้อมูลเพื่อให้ความรู้และคำปรึกษาแก่หน่วยงานต่างๆ ภายในบริษัทเกี่ยวกับวิธีขั้นตอนการปฏิบัติงาน เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมาย ระเบียบ หลักเกณฑ์ที่พึงต้องปฏิบัติ รวมถึงเป็นไปตามนโยบายในเรื่องต่างๆ ของบริษัท
- หน้าที่อื่นตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

เอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

--ไม่มีเอกสารแนบ--

เอกสารแนบ 5 หลักการกำกับดูแลกิจการ ฉบับเต็ม

หลักการกำกับดูแลกิจการ

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

## สารบัญ

1. บททั่วไป	2
2. นโยบายเกี่ยวกับคณะกรรมการ	6
3. นโยบายการบริหารทรัพยากรบุคคล และจรรยาบรรณพนักงาน	7
4. นโยบายเกี่ยวกับการควบคุมภายใน	12
5. นโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน	13
6. จรรยาบรรณของการจัดหา	15
7. นโยบายเกี่ยวกับรายการทางการเงินและการเงิน	18
8. นโยบายเกี่ยวกับการสนับสนุนกิจกรรมสาธารณะ	19
9. นโยบายเกี่ยวกับของขวัญ ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใด	19
10. นโยบายเกี่ยวกับความลับของบริษัทฯ	21
11. นโยบายเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์	21
12. นโยบายด้านสุขภาพอนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อม	22

## หลักการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรيل เอสเตท จำกัด (มหาชน)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เริล เอสเตท จำกัด (มหาชน) หรือ “ESRE” เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดำเนินกิจการโดยยึดหลักประสิทธิภาพ ประสิทธิผล รวมทั้งยึดมั่นต่อผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสีย (Stakeholders) ทุกฝ่ายตั้งแต่ ผู้ถือหุ้น เจ้าหนี้ พนักงาน ลูกค้า คู่ค้า หน่วยงานรัฐ คู่แข่ง ชุมชน สาธารณะ และมิได้มุ่งแสวงหากำไรสูงเพียงอย่างเดียว ซึ่งการที่จะทำให้ประสบความสำเร็จด้วยคืออย่างยั่งยืนได้นั้น ESRE และบุคลากรทุกระดับจะต้องมีหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) โดยเฉพาะอย่างยิ่ง หลักความรับผิดชอบ หลักการซื่อสัตย์สุจริต คุณธรรม จริยธรรม และหลักความโปร่งใส

ESRE และคณะกรรมการ คณะกรรมการตรวจสอบ ตลอดจนฝ่ายจัดการเห็นว่า เพื่อให้การดำเนินงานของ ESRE ประสบความสำเร็จยิ่งขึ้นอย่างยั่งยืนต่อไป จึงสมควรรวบรวมนโยบายและจรรยาบรรณต่างๆ ของ ESRE ซึ่ง ESRE คาดหวังจากบุคลากรทุกระดับของ ESRE ได้แก่ คณะกรรมการ ฝ่ายจัดการ พนักงานและผู้ปฏิบัติงานสมทบ ซึ่งจรรยาบรรณต่างๆ ได้มีอยู่ในจิตสำนึก และได้ปฏิบัติแล้วตามความเชื่อและทัศนคติที่แตกต่างกันของแต่ละบุคคล บัดนี้เป็นการสมควรที่จะรวบรวมข้อพึงปฏิบัติเหล่านั้น ไว้เป็นลายลักษณ์อักษรพึงใช้อ้างอิงได้ เรียกว่า “หลักการกำกับดูแลกิจการของ ESRE” ฉบับนี้ เพื่อให้บุคลากรทุกระดับของ ESRE ได้ยึดถือเป็นหลักปฏิบัติในการดำเนินงานด้วยมาตรฐานขั้นสูงสุด ดังนั้น ชื่อเสียงและระดับความสำเร็จของ ESRE จึงขึ้นอยู่กับความเข้าใจ การยึดมั่น และการปฏิบัติให้ถูกต้องตามหลักการฯ นี้ ซึ่งเป็นภาระหน้าที่ของทุกคน และที่สำคัญที่สุดอีกประการหนึ่ง คือ จะต้องไม่ละเลยการปฏิบัติตามหลักการฯ ฉบับนี้ เพราะเหตุที่ไม่สะดวก ยากลำบากในการปฏิบัติ หรือแตกต่างจากหลักปฏิบัติที่เคยกระทำตามสภาพแวดล้อมที่คนส่วนใหญ่ได้ปฏิบัติกัน

หลักการกำกับดูแล จะต้องได้รับการส่งเสริมให้มีการปฏิบัติจริง ดังนั้นเพื่อเป็นการแสดงถึงพันธะสัญญาจากบุคลากรทุกระดับต่อ ESRE ในการยึดหลักการฯ นี้ จึงขอให้ทุกคนได้ลงชื่อในหนังสือรับทราบและยอมรับเป็นหลักปฏิบัติ ดังที่แนบมาพร้อมกับหลักการฯ นี้ด้วย

(นายวิรัช ไพรชพิบูลย์)

ประธานกรรมการ

29 กุมภาพันธ์ 2567



## 1. บททั่วไป

ก. บริษัท อีสเทอร์น 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. การปฏิบัติอย่างเสมอภาคและเป็นที่ยึดถือต่อผู้ที่มีส่วนได้เสีย (Fiduciary Duties Toward Stakeholders) ซึ่งการจัดลำดับ Stakeholders นี้มิได้คำนึงถึงความสำคัญที่แตกต่างกัน (แม้จากการวิเคราะห์ของกิจการโดยส่วนใหญ่ตามกระบวนการแล้ว ผู้มีส่วนได้เสีย 3 กลุ่มที่สำคัญที่จะต้องได้รับความพึงพอใจ เพื่อความอยู่รอดและความรุ่งเรืองของกิจการ คือ ลูกค้า พนักงาน และผู้ถือหุ้น) โดยในการดำเนินงานจะพิจารณาลำดับตามสถานการณ์เป็นกรณีไป ดังนี้

- (1) ผู้ถือหุ้น (Shareholders)

อันได้แก่ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ นักลงทุนทั่วไปและผู้ถือหุ้นรายย่อย โดยมีหลักปฏิบัติดังนี้

- 1.1 มีความซื่อสัตย์สุจริต ตลอดจนตัดสินใจดำเนินการใดๆ ด้วยความสุจริตใจ และเป็นธรรม เพื่อผลประโยชน์โดยรวม ดังนี้

- ดำเนินการภายใต้ขอบเขตอำนาจและผลประโยชน์ของบริษัท
- ทำหน้าที่ด้วยความสามารถและความระมัดระวังเยี่ยงผู้ที่มีความรู้ประสบการณ์ และความชำนาญพึงกระทำ
- จัดการดูแลไม่ให้ทรัพย์สินใดๆ ของบริษัทสูญค่าหรือสูญเสียไปโดยเปล่าประโยชน์
- ไม่เปิดเผยสารสนเทศที่เป็นความลับของบริษัทต่อผู้อื่นโดยมิชอบโดยเฉพาะต่อคู่แข่ง

- 1.2 ดูแลรักษาการลงทุนของผู้ถือหุ้นให้ผลตอบแทนที่เหมาะสมและยุติธรรม

- 1.3 ปกป้องรักษาทรัพย์สินและสถานภาพทางการเงินให้มีสถานะมั่นคง

- 1.4 พัฒนางานของบริษัทเพื่อประโยชน์ต่อความคงอยู่และความเจริญเติบโต

- 1.5 รายงานสถานะและผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างครบถ้วนถูกต้องตามความเป็นจริง

## (2) ลูกค้า (Customers)

- 2.1 ด้วยการจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการต่างๆ ที่คุ้มค่าในด้านราคา คุณภาพ และความปลอดภัย และบริการที่ดีที่สุด
- 2.2 เปิดเผยข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับสินค้าและบริการอย่างครบถ้วนถูกต้องเป็นธรรมแก่ลูกค้าและไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง
- 2.3 ให้การรับประกันสินค้าและบริการภายใต้ข้อกำหนดอันเหมาะสม
- 2.4 ไม่ส่งมอบสินค้าและบริการให้แก่ลูกค้าต่างๆ ที่รู้ว่าสินค้าและบริการนั้นๆ มีข้อบกพร่องเสียหาย หรืออาจเกิดอันตรายต่อลูกค้าได้ และไม่ปล่อยให้สินค้าหรือบริการที่มีคุณภาพต่ำกว่ามาตรฐานตกถึงมือลูกค้า
- 2.5 จัดกลไกและระบบการบริการลูกค้า ให้ลูกค้าสามารถร้องเรียนความไม่พอใจในสินค้าและบริการได้ โดยสะดวก และดำเนินการอย่างดีที่สุด เพื่อให้ลูกค้าได้รับการตอบสนองผลอย่างรวดเร็ว
- 2.6 พยายามรักษาต้นทุนการผลิตให้ต่ำสุด โดยยังรักษาคุณภาพของสินค้าและบริการที่ได้มาตรฐาน
- 2.7 แสวงหาช่องทางอย่างไม่หยุดยั้งที่จะเพิ่มประโยชน์ให้แก่ลูกค้าให้มากขึ้นอย่างต่อเนื่อง
- 2.8 กรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงใดๆ กับลูกค้าได้ ต้องรีบแจ้งให้ลูกค้าทราบล่วงหน้า เพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไขปัญหาและป้องกันการเสียหาย

## (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 และให้ความเคารพต่อความเป็นปัจเจกชน และสิทธิหน้าที่ส่วนบุคคล
- 3.8 ไม่ห้ามพนักงานปฏิบัติอาชีพอื่นที่ไม่ได้เป็นการแข่งขันกับบริษัทโดยไม่มีเหตุอันควร
- 3.9 เผยแพร่ข้อพึงปฏิบัติทางจริยธรรมแก่พนักงานทุกคน และย้ำความเข้าใจเกี่ยวกับข้อพึงปฏิบัติและบทบาทที่พนักงานสามารถปฏิบัติได้

## (4) รัฐบาล (Government)

ด้วยการปฏิบัติตามนโยบายของรัฐ รวมทั้งการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เช่น ไม่หลีกเลี่ยงภาษีและติดสินบนเจ้าหน้าที่ของรัฐ 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 ต้องริบเจรจาเป็นการล่วงหน้า เพื่อร่วมกันหาแนวทางแก้ไข และป้องกันไม่ให้เกิดความเสียหาย

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

7.4 ยุติการค้ากับผู้ค้า/ผู้ขายที่มีการติดสินบนพนักงานของบริษัท

(8) เจ้าหนี้ (Lenders)

8.1 รักษาและปฏิบัติตามเงื่อนไขที่มีต่อเจ้าหนี้ หรือพันธะสัญญาอย่างเคร่งครัด ทั้งในแง่การชำระคืน การดูแล หลักทรัพย์ค้ำประกัน และเงื่อนไขอื่นๆ รวมทั้งไม่ใช้เงินทุนที่ได้จากการกู้ยืมเงิน ไปในทางที่ขัดกับวัตถุประสงค์ในข้อตกลงที่ทำกับผู้ให้กู้ยืมเงิน

8.2 บริหารบริษัทไปในทางที่ไม่ทำให้เกิดความเสี่ยงเพิ่มขึ้นแก่เจ้าหน้าของบริษัทโดยไม่มีเหตุอันควร

8.3 ให้ความเป็นธรรมแก่เจ้าหนี้ตามลำดับชั้นของหนี้ตามสัญญาที่ได้กระทำไว้ กรณีที่จะไม่สามารถปฏิบัติได้ ต้องริบเจรจาเป็นการล่วงหน้าเพื่อร่วมกันหาแนวทางแก้ไข 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 เพื่อใช้อ้างอิงและเป็นบรรทัดฐานในการปฏิบัติงานของ ESRE โดยผู้ปฏิบัติ คือ คณะกรรมการ ฝ่ายจัดการ พนักงาน และผู้ปฏิบัติงานสมทบ และในบางเรื่องได้ระบุกลุ่มของบุคคลที่กำหนดบังคับใช้เฉพาะไว้อย่างชัดเจนดังที่กล่าวมาแล้วว่า ESRE ได้ให้ความสำคัญกับผู้ที่มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย และ ESRE จึงถือเป็นหน้าที่ที่จะต้องรายงานการกำกับดูแลกิจการที่ดีในรายงานประจำปีของบริษัทเป็นประจำ เพื่อให้นักลงทุนและสาธารณชนเกิดความมั่นใจในการประกอบกิจการของ ESRE ว่าสามารถตรวจสอบได้ มีการปฏิบัติต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอย่างเท่าเทียมกัน และมีการดำเนินงานอย่างมืออาชีพ

ง. หน่วยงานที่มีหน้าที่ตรวจสอบการกำกับดูแลกิจการของ ESRE อยู่เสมอคือ คณะกรรมการตรวจสอบและสำนักงานตรวจสอบภายใน และบริษัทคาดหวังให้ทุกคนรายงานโดยสุจริตถึงการปฏิบัติที่ขัดหรือสงสัยว่าจะขัดต่อหลักการฯ ฉบับนี้ ต่อผู้บังคับบัญชาโดยตรง หรือในกรณีที่ไม้อาจรายงานต่อผู้บังคับบัญชาได้ ท่านอาจขอคำปรึกษากับสำนักกรรมการผู้จัดการ แผนกบุคคล หรือสำนักตรวจสอบภายใน โดยข้อมูลที่ให้ขึ้นจะถือเป็นข้อมูลลับ ทั้งนี้ ผู้บังคับบัญชาของมีภาระหน้าที่ต้องสอดส่องและแนะนำผู้ใต้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น ให้ปฏิบัติให้สอดคล้องกับนโยบายและจรรยาบรรณที่บริษัทได้กำหนดไว้ในหลักการฯ ฉบับนี้โดยสม่ำเสมอด้วย

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

จ. หลักการกำกับดูแลกิจการของ ESRE ฉบับนี้ จะต้องได้รับการพิจารณาปรับปรุงให้ทันสมัย โดยสำนักกรรมการผู้จัดการ และหน่วยงานที่รับผิดชอบในนโยบายและจรรยาบรรณนั้นๆ ทั้งนี้ บริษัทไม่มีเจตนาจะกำหนดนโยบายและจรรยาบรรณขึ้นในทุกๆ เรื่อง แต่จะกำหนดขึ้นเฉพาะที่มีการปฏิบัติกันอยู่เสมอ หรือมีการปฏิบัติผิดพลาดบ่อย หรือมีวิธีการปฏิบัติที่ซับซ้อนเท่านั้น ดังนั้น หากท่านมีข้อสงสัยในการปฏิบัติตามนโยบายหรือจรรยาบรรณใดๆ ในหลักการฯ ฉบับนี้ ขอให้สอบถามได้ที่สำนักกรรมการผู้จัดการ หรือหน่วยงานที่รับผิดชอบในเรื่องนั้นๆ ได้เสมอ

ฉ. การกำกับดูแลกิจการที่ดีจะเกิดขึ้นได้ก็ด้วยความร่วมมือร่วมใจจากบุคลากรทุกระดับ ตั้งแต่กรรมการผู้จัดการ พนักงานและผู้ปฏิบัติงานสมทบที่จะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายและจรรยาบรรณในหลักการฯ ฉบับนี้ ดังนั้น จึงถือเป็นภาระหน้าที่ความรับผิดชอบของทุกคนที่กล่าวมาแล้วข้างต้นที่จะต้องรับรู้ ทำความเข้าใจยึดมั่น และปฏิบัติให้ถูกต้องเป็นประจำโดยใช้ดุลยพินิจอย่างถูกต้องเสมอ

ช. ในการตรวจสอบการใช้ดุลยพินิจอย่างถูกต้องนั้นกระทำได้ง่ายๆ โดยสอบถามตัวท่านเองก่อนว่าสิ่งที่ทำนั้น

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

## 2. นโยบายเกี่ยวกับคณะกรรมการ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เร็ล 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 หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อเลือกตั้งกรรมการใหม่ทดแทนตำแหน่งที่ว่างอย่างรอบคอบและโปร่งใส 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 เข้าเป็นหุ้นส่วนหรือเข้าเป็นผู้ถือหุ้นนิติบุคคลอื่นที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท เว้นแต่จะแจ้งให้เป็นที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนมีมติแต่งตั้ง

8. กรรมการต้องแจ้งให้บริษัททราบโดยไม่ชักช้า หากมีส่วนได้เสียในสัญญาที่ทำกับบริษัท หรือเข้าถือหุ้นหรือหลักทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้นหรือลดลงในบริษัทหรือบริษัทในเครือ หรือดำเนินการในลักษณะซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

9. กรรมการพึงบริหารงานโดยหลีกเลี่ยงความขัดแย้ง ผลประโยชน์ส่วนตนต่อผลประโยชน์ขององค์กร เพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างเต็มที่และมีประสิทธิภาพ 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) จรรยาบรรณของการจัดหา หรือ นโยบายที่เกี่ยวกับความลับของ ESRE เป็นต้น

2.3 คณะกรรมการ ESRE จะต้องแสดงในรายงานประจำปีถึงความรับผิดชอบในการจัดทำรายงานทางการเงิน เพื่อแสดงความคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชี

2.4 คณะกรรมการ ESRE จะต้องแสดงในรายงานประจำปีถึงนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลบริษัทว่าได้นำหลักการกำกับดูแลกิจการไปใช้กับ ESRE อย่างไร

### 3. นโยบายบริหารทรัพยากรบุคคล และจรรยาบรรณพนักงาน

#### 3.1 นโยบายการบริหารทรัพยากรบุคคล

ESRE จะชักนำให้พนักงานปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด และจะจัดให้มีสภาพการทำงานที่ยุติธรรมและมีโอกาสก้าวหน้าในบริษัทอย่างเป็นธรรม

ESRE ตระหนักถึงคุณค่าทรัพยากรมนุษย์ของบริษัท และจะส่งเสริมให้พนักงานเข้าร่วมกิจกรรมของสังคมภายนอกบริษัทภายใต้ขอบเขตนโยบายของบริษัท

ESRE จะปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนโดยเสมอภาคกัน โดยไม่แบ่งแยกพื้นฐานในเรื่องเชื้อชาติ เพศ สีผิว ศาสนา ชาติกำเนิด อายุ รสนิยมทางเพศ ความพิการทางร่างกาย หรือลักษณะส่วนบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานและจะดูแลไม่ให้เกิดการคุกคามหรือข่มขู่ต่อบุคลากรทุกระดับ ไม่ว่าจะจากบุคคลใดๆ หรือ โดยวิธีใดๆ เรื่องสำคัญๆ เกี่ยวกับพนักงานได้แก่

##### 3.1.1 การจ้างงาน

1) เพื่อให้ ESRE สามารถใช้พนักงานได้อย่างมีประสิทธิภาพผลสูงสุด ESRE จึงพยายามสรรหาและบรรจุพนักงานโดยคำนึงถึงคุณวุฒิ ประสบการณ์ และความสามารถให้ทำงานในตำแหน่งที่เหมาะสม

2) ESRE จะยึดถือเป็นหลักปฏิบัติที่จะคัดเลือกจากพนักงานภายในของ ESRE ที่มีคุณสมบัติและความสามารถเหมาะสมเข้าดำรงตำแหน่งที่ว่างก่อน หากไม่สามารถจะหาพนักงานของบริษัทได้ แล้ว จึงจะคัดเลือกและบรรจุจากบุคคลภายนอก

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

4) ในกรณีที่บรรจุบุคคลภายนอก ESRE ให้ผู้มีหน้าที่ที่เกี่ยวข้องตามลำดับชั้น ตั้งแต่หัวหน้าหน่วย ผู้จัดการ หรือผู้อำนวยการเป็นผู้สัมภาษณ์ร่วมกับพนักงานแผนกบุคคล อำนาจการตัดสินใจในการบรรจุเป็นไปตามนโยบายของบริษัท

5) โดยปกติในการบรรจุบุคคลจากภายนอก ESRE เป็นพนักงาน ESRE จะให้ผู้นั้นเป็นพนักงานทดลองงานในระยะเวลาหนึ่งแล้วจึงตัดสินใจว่าสมควรจะบรรจุให้เป็นพนักงานประจำของ ESRE หรือไม่ เว้นแต่จะได้รับอนุมัติพิเศษ

6) โดยปกติ ESRE ไม่มีความประสงค์ที่จะจ้างพนักงานซึ่งเคยทำงานกับ ESRE มาก่อนแล้วเว้นแต่กรณีพิเศษซึ่งจะต้องได้รับอนุมัติเสียก่อน

7) ในกรณีที่เป็นการบรรจุจากพนักงานภายในบริษัท ถ้าการบรรจุเป็นการเลื่อนตำแหน่งของพนักงาน ESRE อาจจะให้พนักงานผู้นั้นรักษาการในตำแหน่งใหม่เป็นระยะเวลาหนึ่ง เพื่อพิจารณาความเหมาะสมในตำแหน่งงานนั้น

### 3.1.2 การปฏิบัติงานและการหยุดพักก่อน

1) ESRE ต้องการจะให้พนักงานได้มีโอกาสหยุดพักก่อนประจำปี โดยตัดขาดจากงานประจำที่ทำอยู่เป็นการชั่วคราว เพราะเชื่อว่าการพักผ่อนจากงานจะทำให้พนักงานมีความสุขสดชื่น และจะกลับมาทำงานอย่างมีประสิทธิภาพดียิ่งขึ้น

2) ESRE หวังว่าพนักงานทุกคนของ ESRE จะต้องทุ่มเททั้งกำลังกายและกำลังใจให้กับงานในหน้าที่และความรับผิดชอบของตน ด้วยการทำงานอย่างเต็มที่ เติบโตตามเวลาทำงานที่ 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 โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะดึงดูดและรักษานักคนที่มีความสามารถตามที่ ESRE ต้องการให้อยู่กับ ESRE อย่างมีประสิทธิภาพ

2) ESRE ถือว่าการเสียภาษีเงินได้แก่รัฐนั้นเป็นภาระหน้าที่ของพนักงานแต่ละคนในฐานะประชาชนที่พึงกระทำตามกฎหมาย

3) ในการดำเนินธุรกิจ ESRE จำเป็นต้องให้พนักงานบางคนเดินทางเพื่อปฏิบัติงานในหน้าที่หรือเพื่อส่งเสริมความรู้ความสามารถของพนักงาน โดยบริษัทจะเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการเดินทางตามความจำเป็นใช้สอยและความเหมาะสมแก่ฐานะทางสังคมของพนักงาน

4) ในการปฏิบัติงานให้กับ ESRE พนักงานควรจะได้รับค่าตอบแทนเพื่อมิให้ต้องเสียค่าใช้จ่ายอันเกิดจากการปฏิบัติงานของตน ในขณะที่เดียวกันพนักงานก็ไม่ควรจะได้รับค่าตอบแทนพิเศษนอกเหนือไปจากค่าตอบแทนและความดีความชอบตามปกติ

### 3.1.4 สวัสดิการ

1) ESRE จะจัด และ/หรือปรับปรุงสวัสดิการพนักงานโดยคำนึงถึงปัจจัย ดังต่อไปนี้

ก) เป็นสวัสดิการที่เสริมสร้างความมั่นคงในการดำรงชีวิตของพนักงานและครอบครัวในส่วนของพนักงานส่วนใหญ่ ไม่สามารถจัดหาได้ด้วยกำลังทรัพย์ของตนเอง และรัฐยังไม่ได้ให้ความคุ้มครองอย่างเพียงพอ

ข) เป็นสวัสดิการที่กลุ่มผู้ประกอบการอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยได้จัดให้แก่พนักงานของตน

ค) ความสามารถในการจ่ายของ ESRE ในปัจจุบันและระยะยาวในอนาคต

2) โดยเหตุที่ ESRE ได้จัดสวัสดิการพนักงานตามปัจจัยที่ระบุในข้างต้น ดังนั้นหากรัฐมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือออกกฎหมายใหม่เกี่ยวกับสวัสดิการพนักงาน หรือกระทบต่อการให้สวัสดิการพนักงานที่มีอยู่ ESRE มีสิทธิ์ที่จะเปลี่ยนแปลงให้สวัสดิการพนักงานส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือทั้งหมด โดยผลประโยชน์ที่พนักงานพึงมีสิทธิ์จะได้รับทั้งจากบริษัทและแหล่งอื่นๆ ด้วย รวมกันแล้วไม่น้อยกว่าเดิมเว้นแต่จะมีการตกลงกันเป็นอย่างอื่น แต่ก็ต้องพิจารณาความสามารถในการจ่ายของบริษัทประกอบด้วย

3) ESRE ถือว่าการเสียภาษีเงินได้แก่รัฐนั้นเป็นภาระหน้าที่ของประชาชนผู้มีเงินได้ ฉะนั้น หากผลประโยชน์จากสวัสดิการที่บริษัทจ่ายให้แก่พนักงาน หรือสมาชิกครอบครัวของพนักงานตกอยู่ในข่ายเงินได้พึงประเมิน พนักงานหรือผู้ได้รับผลประโยชน์ดังกล่าวจะเป็นผู้ชำระภาษีเงินได้ด้วย

### 3.1.5 วินัยและการร้องทุกข์

1) เป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้บังคับบัญชาทุกคนที่จะต้องกดดันพนักงานในหน่วยงานของตนให้ปฏิบัติตามวินัยโดยเคร่งครัด เพื่อเป็นการป้องกันมิให้พนักงานทำผิด หรือทำความเสียหายที่ร้ายแรงมาสู่ตนเอง เพื่อนร่วมงาน หรือต่อ ESRE

2) ESRE ถือว่าเมื่อพนักงานทำผิดวินัยก็จะต้องถูกลงโทษตามความเหมาะสม เพื่อป้องกันมิให้ทำผิดซ้ำอีก หรือเพื่อป้องกันมิให้ทำผิดที่ร้ายแรงยิ่งขึ้น การลงโทษต้องทำโดยไม่มีเจตนาถั่นแถ้ง หรือเจตนาร้ายต่อพนักงาน

3) การทำผิดวินัยแม้จะเป็นการปฏิบัติอย่างเดียวกันอาจได้รับการลงโทษแตกต่างกัน หากการทำผิดนั้นเป็นการทำผิดซ้ำๆ เป็นการทำผิดโดยเจตนา หรือมีผล หรืออาจมีผลร้ายแรงต่อส่วนรวมแตกต่างกัน

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

### 3.1.6 การฟื้นฟูสภาพการเป็นพนักงาน

1) การให้พนักงานฟื้นฟูสภาพจากการเป็นพนักงานเป็นหน้าที่รับผิดชอบโดยตรงของผู้บังคับบัญชาตามสายงาน ซึ่งจะต้องชี้แจงให้พนักงานทราบถึงสาเหตุความเป็นมาแห่งการฟื้นฟูสภาพการเป็นพนักงานนั้น

2) ESRE จะพิจารณาถึงประโยชน์ที่พนักงานควรจะได้รับอันเนื่องจากการฟื้นฟูสภาพการเป็นพนักงานตามสมควร และเหมาะสมแก่สาเหตุของการฟื้นฟูสภาพนั้นๆ

### 3.2 จรรยาบรรณพนักงาน

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

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

#### 3.2.1 ข้อประพฤติปฏิบัติต่อบริษัท

#### 3.2.2 ข้อประพฤติปฏิบัติต่อผู้บังคับบัญชา ผู้อยู่ใต้บังคับบัญชา และผู้ร่วมงาน

#### 3.2.3 ข้อประพฤติปฏิบัติต่อตนเอง

#### 3.2.4 การคุกคามทางเพศ

#### 3.2.1 ข้อประพฤติปฏิบัติต่อบริษัท

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

(2) ปฏิบัติหน้าที่อย่างมืออาชีพ ด้วยความรู้ความชำนาญ ความมุ่งมั่น และด้วยความระมัดระวัง โดยการมองปัญหาล่วงหน้าและหาวิธีการแก้ปัญหาที่อาจเกิดขึ้น และรักษามาตรฐานการปฏิบัติงานดังกล่าวไว้ รวมถึงมีการประยุกต์ใช้ความรู้และทักษะในการจัดการบริษัทอย่างเต็มความรู้ความสามารถ

(3) ใช้ทรัพยากรของบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพ ประหยัด และบำรุงรักษาไม่ให้เกิดค่าผิดปกติ หรือสูญหาย รวมทั้งไม่ใช้ทรัพย์สินของบริษัทเพื่อประโยชน์ส่วนตัว



(4) ไม่ใช้อำนาจหน้าที่ของตน หรือยอมให้ผู้อื่นใช้อำนาจหน้าที่ของตน ไม่ว่าจะโดยตรงหรือทางอ้อม แสวงหาผลประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่น

(5) เคารพและปฏิบัติตามกฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายของบริษัท ด้วยความตั้งใจและจริงจัง เพื่อความเป็นเอกภาพในการปฏิบัติในแนวทางเดียวกัน

(6) ยึดถือปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ ใส่ใจเกี่ยวกับมาตรฐานอุตสาหกรรมและแนวทางการปฏิบัติที่กำหนดไว้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าธุรกิจดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพ

(7) หลีกเลี่ยงทั้งโดยตนเองหรือครอบครัวในการให้ หรือรับสิ่งของ เงิน หรือประโยชน์อย่างอื่นจากบุคคลที่มีหน้าที่หรือธุรกิจเกี่ยวข้องกับบริษัท เว้นแต่โอกาสหรือเทศกาลอันเป็นประเพณีนิยม ทั้งนี้ จะต้องไม่มีราคาเกินสมควร หรือเกินกว่าเหตุ

(8) ไม่ใช่ข้อมูลหรือข่าวสารอันเป็นสาระสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ของ ESRE ที่ยังมีได้เปิดเผยต่อประชาชนเพื่อแสวงหากำไรหรือผลประโยชน์ ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อมจากการซื้อขายหลักทรัพย์ของ ESRE

(9) รักษาความลับของบริษัทอย่างเคร่งครัด และไม่เปิดเผยข้อมูลข่าวสารและเทคโนโลยีการผลิตของบริษัท รวมทั้งระมัดระวังมิให้เอกสารหรือข่าวสารอันเป็นความลับของ ESRE รั่วไหล หรือตกไปถึงผู้ที่ไม่เกี่ยวข้องอันอาจเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ ESRE ทั้งนี้รวมทั้งการไม่ให้เอกสารหรือข่าวสารของ ESRE ที่ไม่พึงเปิดเผยแก่บุคคลภายนอก เว้นแต่ได้รับการอนุญาตจาก ESRE

(10) เอาใจใส่และดำเนินการทุกอย่างที่จะรักษาความปลอดภัยและสภาพแวดล้อมที่ดีในการทำงาน

(11) ระมัดระวังการแสดงความเห็นต่อบุคคลภายนอกในเรื่องที่อาจกระทบกระเทือนต่อชื่อเสียงและการดำเนินงานของ ESRE

(12) ไม่สร้างความวุ่นวาย หรือการกระทำให้เกิดการแตกความสามัคคีในองค์กร ด้วยการสร้างข่าวลือชักจูงโน้มน้าวให้ผู้บังคับบัญชา ผู้ใต้บังคับบัญชา เพื่อนร่วมงาน มีความไม่พอใจซึ่งกันและกัน หรือมีความไม่พอใจต่อบริษัท

### 3.2.2 ข้อประพฤติปฏิบัติต่อผู้บังคับบัญชา ผู้ที่อยู่ใต้บังคับบัญชา 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 หวังดีต่อผู้อื่น มีมนุษยสัมพันธ์ที่ดี ให้เกียรติซึ่งกันและกันในการทำงาน เคารพสิทธิและหน้าที่ของเพื่อนร่วมงานเช่นเดียวกับที่ต้องการให้เพื่อนร่วมงานปฏิบัติต่อตัวเรา (Golden Rule) โดยช่วยเหลือผู้อื่นในสิ่งที่บุคคลนั้นต้องการและค้นหาวิธีที่ทำให้ธุรกิจขององค์กรบรรลุวัตถุประสงค์ โดยเสียหายน้อยที่สุด และได้รับผลประโยชน์มากที่สุด

(4) สนับสนุนและรับฟังความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะของผู้ใต้บังคับบัญชาเกี่ยวกับงานในหน้าที่และพิจารณานำไปใช้ในทางที่เป็นประโยชน์ต่องานของ ESRE

- (5) หลีกเลี่ยงการนำเอาข้อมูลหรือเรื่องราวของพนักงานอื่น ทั้งในเรื่องที่เกี่ยวกับการปฏิบัติงาน และเรื่องส่วนตัว ไปเปิดเผย หรือวิพากษ์วิจารณ์ในลักษณะที่จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่พนักงาน หรือภาพพจน์โดยส่วนรวมของ ESRE
- (6) ไม่กล่าวร้ายต่อผู้บังคับบัญชา ผู้ใต้บังคับบัญชา ผู้ร่วมงานโดยปราศจากซึ่งความจริงและไม่เป็นธรรม
- (7) พึงปฏิบัติต่อผู้ร่วมงานด้วยความสุภาพ มีน้ำใจ มีมนุษยสัมพันธ์อันดี ไม่ปิดบังข้อมูลที่จำเป็นในการปฏิบัติงานของผู้ร่วมงาน และปรับตนให้สามารถทำงานร่วมกับบุคคลอื่นได้
- (8) ให้เกียรติผู้อื่น เช่น ไม่นำผลงานของผู้อื่นมาแอบอ้างเป็นผลงานของตน
- (9) แจ้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและผู้บังคับบัญชา หากพบว่ามีกรกระทำใดๆ ในบริษัทโดยมิชอบหรือผิดกฎหมาย เพื่อบริษัทสามารถแก้ไข หรือป้องกันไม่ให้เหตุการณ์ที่ไม่พึงประสงค์เกิดขึ้น

### 3.2.3 ข้อประพฤติปฏิบัติต่อตนเอง

- (1) แสดงออกถึงคุณธรรมส่วนบุคคล และความกล้าพอที่จะทำตามสิ่งที่ตนเองเชื่อ โดยกระทำในสิ่งที่ตนคิดว่าเป็นสิ่งที่ถูกต้องถึงแม้ว่าจะมีแรงกดดันให้ทำตรงกันข้าม เป็นคนที่ยึดมั่นในหลักการนำเอาความซื่อสัตย์และความเที่ยงธรรม โดยจะต่อสู้เพื่อความเชื่อของตนและไม่ยอมละทิ้งหลักการเพื่อวัตถุประสงค์หนึ่งจนกลายเป็นคนหลอกลวง หรือไม่มีคุณธรรม
- (2) มุ่งพัฒนาและศึกษาหาความรู้และประสบการณ์ เพื่อเสริมสร้างตนเองให้เป็นผู้มีคุณธรรม และความสามารถในการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลยิ่งขึ้น
- (3) ยึดมั่นในคุณธรรม และจะต้องไม่แสวงหาตำแหน่ง ความดีความชอบ หรือประโยชน์อื่นใดโดยมิชอบจากผู้บังคับบัญชาหรือจากบุคคลอื่น
- (4) มีวินัยในการทำงาน โดยทำหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ เพื่อให้งานมีคุณภาพพร้อมทั้งส่งมอบงานให้ทันเวลาตามที่กำหนด
- (5) กล้าที่จะยอมรับความผิดพลาดในการทำงาน โดยไม่ปิดความรับผิดชอบนั้นๆ ให้ผู้อื่น และพร้อมที่จะหาทางแก้ไข ปัญหา หรือสิ่งที่ผิดพลาดให้หมดไป
- (6) ไม่เรียก รับ หรือยอมจะรับเงิน สิ่งของ หรือประโยชน์อื่นใดจากลูกค้า ผู้ค้า/ผู้ขาย ผู้รับเหมาของ ESRE หรือจากบุคคลอื่นใดที่จะทำธุรกิจกับ ESRE นอกจากนั้นต้องไม่พึงเข้าไปเกี่ยวข้องทางการเงิน เช่น ให้ยืมหรือกู้ยืมเงิน ใช้จ่าย ใช้เช็ค แลกเงินสด ซื้อสินค้าเชื่อ ซื้อขายเช่าหรือให้เช่าหรือก่อภาระผูกพันทางการเงินใดกับบุคคลเหล่านี้ รวมทั้งเพื่อนพนักงาน

### 3.2. การคุมคามทางเพศ

การคุมคามทางเพศ หมายถึง การกระทำใดๆ โดยพนักงานคนหนึ่งในเรื่องเพศต่อพนักงานอีกคนโดยการกระทำดังกล่าวก่อให้เกิดความเดือดร้อน รำคาญ หรือก่อให้เกิดสภาพแวดล้อมในการทำงานที่บั่นทอนกำลังใจเป็นปฏิปักษ์ หรือก้าวร้าว รวมถึงการรบกวนปฏิบัติงานของพนักงานผู้นั้น โดยไม่มีเหตุผล พฤติกรรมดังกล่าวครอบคลุมถึงการล่วงลามอนาจาร การก่อกวนทางเพศ หรือการล่วงเกินทางเพศไม่ว่าจะด้วยวาจา หรือ ร่างกายก็ตาม พนักงานทุกคนมีหน้าที่ต้องดูแลความประพฤติของตนให้ปลอดจากการกระทำใดๆ ที่เป็นการคุกคามทางเพศ พนักงานทุกคนควรตระหนักว่าพฤติกรรมบางอย่างอาจจะมีลักษณะเป็นการคุกคามทางเพศได้ แม้ว่าจะไม่มีเจตนาก็ตาม ถ้าพนักงานคนใดเชื่อว่าตนเองกำลังถูกคุกคามไม่ว่าจะเป็นรูปแบบใดก็ตาม หรือมีเหตุการณ์เกิดขึ้นจริง ควรจะแจ้งฝ่ายจัดการที่อยู่สูงขึ้นไป หรือแผนกบุคคลตามสะดวกในทันที เพื่อที่จะได้กระทำการสอบสวนและการดำเนินการตามความเหมาะสมต่อไป ESRE

จะดำเนินการสอบสวนคำร้องที่เกี่ยวกับการคุกคามต่างๆ อย่างเร่งด่วนและละเอียดถี่ถ้วนพร้อมดำเนินการแก้ไขตามที่เห็นสมควร และจะปกป้องพนักงานให้ปลอดภัยจากผลกระทบอื่นๆ อันเกิดจากรายงานเหตุการณ์ดังกล่าวด้วยเจตนาที่ดี

นโยบายที่กำหนดให้พนักงานทุกคนหลีกเลี่ยงพฤติกรรมที่เป็นการคุกคามดังกล่าว โดยถือเป็นเงื่อนไขหนึ่งของการจ้างงาน ในกรณีที่มีการคุกคามเกิดขึ้นอันเป็นการละเมิดนโยบายข้อนี้ ESRE จะดำเนินการลงโทษทางวินัยกับผู้ละเมิดนโยบายอย่างไม่มีการละเว้นตามความเหมาะสม ซึ่งอาจจะรุนแรงถึงขั้นเลิกจ้างโดยไม่ได้รับค่าชดเชยได้ ในกรณีที่พนักงานที่ทำความผิดอาจต้องรับผิดชอบต่อพันธะผูกพันทางกฎหมายด้วย

นโยบายนี้ให้เข้าร่วมไปถึงการที่พนักงานมีพฤติกรรมดังกล่าวต่อผู้รับจ้าง หรือผู้ค้า/ผู้ขาย และการที่ผู้รับจ้าง หรือผู้ค้า/ผู้ขายมีพฤติกรรมดังกล่าวต่อพนักงานด้วย ซึ่งผู้กระทำพฤติกรรมดังกล่าวจะต้องถูกดำเนินการทางวินัย และหรือกฎหมายแล้วแต่กรณี

#### 4. นโยบายเกี่ยวกับการควบคุมภายใน

ESRE มีนโยบายจัดให้มีการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพเพียงพอกับระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้และเหมาะสมกับสถานะแวดล้อมต่างๆ ของงานหรือกิจกรรมของหน่วยงานนั้นๆ อยู่เสมอ โดยจัดให้มีการติดตามผลการควบคุมภายในที่มีอยู่ในระยะๆ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อปรับปรุงให้มาตรการควบคุมต่างๆ มีความเหมาะสมกับสถานการณ์สิ่งแวดล้อมต่างๆ 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 หรือวิธีการปฏิบัติงานที่ถูกกำหนดร่วมกัน โดยคณะกรรมการ ESRE ฝ่ายจัดการ ตลอดจนพนักงานขององค์กรทุกระดับ เพื่อให้เกิดความมั่นใจอย่างสมเหตุสมผลว่าหากได้มีการปฏิบัติตามแล้วจะทำให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ได้ดังนี้

1 ด้านการดำเนินงาน (Operations) มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการปฏิบัติงานรวมถึงการใช้ทรัพยากรต่างๆ อย่างคุ้มค่าสมประโยชน์

2 ด้านการรายงานทางการเงิน (Financial Reporting) มีความถูกต้อง เชื่อถือได้และทันเวลา

3 ด้านการปฏิบัติตามนโยบาย กฎระเบียบของกิจการและกฎหมาย (Compliance) มีการปฏิบัติตามอย่างถูกต้อง

### ความสำคัญของระบบการควบคุมภายใน

ระบบการควบคุมภายในเป็นกลไกสำคัญที่ให้ความมั่นใจอย่างสมเหตุสมผลต่อผู้บริหารในการช่วยลดความเสี่ยงทางธุรกิจ ช่วยปกป้องคุ้มครองทรัพย์สินของกิจการไม่ให้รั่วไหล สูญหาย หรือจากการทุจริตประพฤติมิชอบ ช่วยให้กิจการดำเนินธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีการจัดสรรทรัพยากร อย่างสมประโยชน์และบรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้ ช่วยให้บุคลากรของกิจการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ช่วยให้รายงานทางการเงินมีความถูกต้องน่าเชื่อถือและยังช่วยปกป้องคุ้มครองเงินลงทุนของผู้ถือหุ้นอีกด้วย การควบคุมภายในจึงเป็นปัจจัยสำคัญที่อยู่เบื้องหลังความสำเร็จของทุกกิจการ ไม่ว่าจะกิจการขนาดใหญ่หรือเล็ก อยู่ในภาครัฐหรือภาคเอกชน และไม่ว่ากิจการนั้นอยู่ในกลุ่มธุรกิจประเภทใด จึงเป็นหน้าที่ของผู้บริหารในฐานะผู้นำที่นอกจากตนเองจะต้องรับผิดชอบจัดสิ่งแวดล้อมและองค์ประกอบต่างๆ ของการควบคุมภายในของหน่วยงานตนให้ดีแล้ว ยังจะต้องปลูกจิตสำนึกและกระตุ้นให้ผู้ได้บังคับบัญชาทุกระดับ ตระหนักถึงความสำคัญที่จะต้องร่วมมือและปฏิบัติตามอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง เพื่อให้มาตรการและกลไกต่างๆ ของระบบการควบคุมภายในซึ่งผู้บริหารกำหนดขึ้น ได้ทำหน้าที่ให้ได้ผลตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ เพราะมาตรการต่างๆ นั้นแม้จะได้รับการวางระบบหรือกำหนดวิธีการไว้ดีเลิศเพียงใด ถ้าไม่ปฏิบัติตามก็ย่อมไร้ผลโดยสิ้นเชิง นอกจากนี้ต้องจัดให้มีการติดตามและประเมินผลการควบคุมภายในที่มีอยู่โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มาตรการและกลไกต่างๆ นั้นมีความเหมาะสมกับสถานการณ์สิ่งแวดล้อมต่างๆ และความเสี่ยงที่แปรเปลี่ยน การควบคุมภายใน จึงเป็นปัจจัยสำคัญที่อยู่เบื้องหลังความสำเร็จของทุกกิจการ ไม่ว่าจะกิจการขนาดใหญ่หรือเล็ก อยู่ในภาครัฐหรือภาคเอกชน และไม่ว่ากิจการนั้นอยู่ในกลุ่มธุรกิจประเภทใด จึงเป็นหน้าที่ของผู้บริหาร

### การให้ความร่วมมือกับผู้ตรวจสอบภายในและผู้ตรวจสอบภายนอก

บุคลากรทุกระดับจะต้องให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่ รวมทั้งให้ข้อมูลที่สมบูรณ์ต่อฝ่ายตรวจสอบและผู้สอบบัญชีของ ESRE ซึ่งมีหน้าที่ตรวจสอบและประเมินขั้นตอน กระบวนการ ตลอดจนระบบของการควบคุมภายในว่ามีอยู่เพียงพอมีประสิทธิภาพ สามารถตอบสนองต่อเป้าหมายได้อย่างสมบูรณ์หรือไม่ รวมทั้งมีหน้าที่เสนอแนะว่ามีจุดใดที่ควรปรับปรุงแก้ไขให้ดีขึ้นตามที่เห็นเหมาะสม

## 5. นโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน

นโยบายของ ESRE เกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกันตั้งอยู่บนหลักการที่ว่า การตัดสินใจใดๆ ของบุคลากรทุกระดับในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจจะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของ ESRE เท่านั้น การตัดสินใจดังกล่าว จะต้องทำโดยปราศจากอิทธิพลของความต้องการส่วนตัวของครอบครัว หรือบุคคลผู้ใกล้ชิดซึ่งจะส่งผลกระทบต่อตัดสินใจว่าอะไรเป็นผลประโยชน์สูงสุดของ ESRE โดยเฉพาะสำหรับบุคลากรทุกคนจะต้องปฏิบัติงานเต็มเวลาให้กับ ESRE อย่างสุดกำลังความสามารถ และไม่ควรมีผลประโยชน์ทางธุรกิจอื่นใดภายนอก ESRE อันจะเป็นการเบียดบังเวลาหรือเบียดบังการทุ่มเทเอาใจใส่ในหน้าที่ความรับผิดชอบที่มีต่อ ESRE และอาจสร้างความเสียหายให้กับ ESRE

ผลประโยชน์ที่ขัดกันจะเกิดขึ้นในกรณีที่บุคลากรทุกระดับมีผลประโยชน์ส่วนตัว หรือของครอบครัว หรือบุคคลผู้ใกล้ชิด ไม่ว่าจะเป็นการเงินหรือด้านอื่นใดก็ตามในกิจการซึ่งจะได้รับผลประโยชน์จาก

- 1 การตัดสินใจของบุคคลผู้นั้นในการปฏิบัติงานตามหน้าที่ให้กับ ESRE หรือ
- 2 การรับรู้กิจกรรมการดำเนินงานหรือแผนการในอนาคตของ ESRE

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

### การพิจารณาประจำปีเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน

ในแต่ละปีบุคลากรทุกระดับจะได้รับแจ้งให้ทบทวนและตระหนักถึงนโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกันของ ESRE และทุกคนต้องแจ้งเรื่องซึ่งอาจเป็นผลประโยชน์ที่ขัดกันที่เกิดขึ้นให้สำนักกรรมการผู้จัดการทราบ โดยต้องแนบรายละเอียดในเรื่องดังกล่าวมาด้วย เพื่อจะได้รวบรวมเข้าหรือกับกรรมการผู้จัดการก่อนที่สำนักกรรมการผู้จัดการจะแจ้งจุดยืนของ ESRE ให้ผู้นั้นและผู้บังคับบัญชาของผู้นั้นทราบต่อไป และให้ทุกคนแจ้งเรื่องดังกล่าวนี้ได้เสมอเมื่ออาจมีเรื่องดังกล่าวในระหว่างปี

ในกรณีที่มีผลประโยชน์ขัดกันอย่างเป็นรูปธรรม การที่บุคลากรเปิดเผยและให้ความร่วมมือกับบริษัทเป็นอย่างดีเมื่อมีผลประโยชน์ขัดกันเกิดขึ้น ปัญหาดังกล่าวก็สามารถคลี่คลายไปได้โดยที่ผู้นั้นถอนตัวออกจากการเป็นผู้ตัดสินใจในเรื่องที่เป็นต้นเหตุของความขัดแย้งดังกล่าว

ในกรณีที่มีข้อสงสัยหรือไม่แน่ใจว่าการปฏิบัติงานของตนมีความเหมาะสมหรือไม่ หรือทราบว่าอาจจะมีการไม่ปฏิบัติตามนโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกันของ ESRE โดยบุคลากรคนอื่น ทุกคนควรปรึกษากับผู้บังคับบัญชาแผนกบุคคล สำนักกรรมการผู้จัดการ หรือสำนักตรวจสอบภายใน แล้วแต่กรณี

### คำจำกัดความ

“ครอบครัว” หมายถึง บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับบุคลากรทุกระดับไม่ว่าในทางสายเลือด หรือจากการสมรส โดยชอบด้วยกฎหมาย รวมทั้งบุตรบุญธรรมตามกฎหมาย

“บุคคลผู้ใกล้ชิด” หมายถึง บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับบุคคลทุกระดับในทางสัมพันธ์ภาพใดๆ อย่างใกล้ชิด

### ตัวอย่างสถานการณ์เกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน

บุคลากรทุกระดับควรขีดตัวอย่างต่อไปนี้ไว้เป็นแนวทางพิจารณาเพื่อประโยชน์ของตนเอง และให้ถือเป็นเรื่องสำคัญเรื่องหนึ่งในการปฏิบัติงานการเปิดเผยและปรึกษาหารือตามขั้นตอนจะช่วยคลี่คลายปัญหาหรือนำไปสู่การหาทางออกที่เหมาะสมต่อไป เมื่อเกิดความสงสัยไม่แน่ใจใดๆ ควรจะขอคำปรึกษาทุกครั้ง

#### 1 การลงทุนทั่วไป

กฎพื้นฐานในเรื่องนี้มีอยู่ว่า บุคลากรทุกระดับ ครอบครัวหรือบุคคลผู้ใกล้ชิด ต้องไม่เป็นผู้ถือหุ้นหรือได้รับผลประโยชน์จากบริษัทคู่แข่งหรือกิจการใดๆ รวมถึง ผู้ค้า/ผู้ขายที่ ESRE ติดต่อธุรกิจด้วย

การถือหุ้นของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์หรือการลงทุนผ่านกองทุนรวม หรือหน่วยลงทุน ไม่เป็นผลประโยชน์ที่ขัดกันตราบใดที่ไม่ส่งผลกระทบต่อการทำงานให้กับ ESRE

#### 2 การจัดหาสินค้าและบริการให้ ESRE

ผลประโยชน์ที่ขัดกันอาจจะเกิดขึ้นถ้าบุคลากรทุกระดับ ครอบครัว หรือบุคคลผู้ใกล้ชิดเป็นผู้จัดหาสินค้าหรือบริการให้กับ ESRE ในฐานะ ผู้ค้า/ผู้ขาย ถ้าบุคคลผู้นั้นสามารถที่จะชี้แนะหรือมีอิทธิพลต่อการดำเนินงานของกิจการดังกล่าวถึงแม้ว่าจะไม่มีหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกิจของ ESRE กับกิจการนั้นๆ ก็ตาม

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

ในทำนองเดียวกันหากลูกค้า ผู้ค้า/ผู้ขาย หรือพนักงานของคู่แข่งคนใดมีบุคคลในครอบครัวเป็นบุคลากรของ ESRE ก็เป็นเรื่องที่ไม่สมควรที่จะมอบอำนาจให้บุคคลของ ESRE ผู้นั้นมีอิทธิพลในการตัดสินใจเกี่ยวกับกิจกรรมทางธุรกิจในส่วนที่เกี่ยวข้องกับบุคคลในครอบครัวของตน

ESRE จะไม่ซื้อหรือเช่าทรัพย์สิน อุปกรณ์ วัสดุคิบั หรือ ใช้บริการจากบุคลากรของ ESRE บุคคลในครอบครัว หรือ บุคคลผู้ใกล้ชิด และไม่ทำสัญญาใดๆ ในเรื่องดังกล่าวด้วย (ยกเว้นเฉพาะสัญญาจ้างพนักงาน) เว้นแต่เป็นกรณีพิเศษและได้รับการอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรจากกรรมการผู้จัดการ เช่น การที่ ESRE เช่าบ้านที่บุคลากรของ ESRE ครอบครัว หรือ บุคคลผู้ใกล้ชิดเป็นเจ้าของ ทั้งนี้จะต้องดำเนินการโดยถูกต้องตามระเบียบและจรรยาบรรณของการจัดหาด้วย

### 3 สิ่งบันเทิงและของขวัญ

บุคลากรทุกระดับไม่ควรจะรับสิ่งบันเทิง ของขวัญ ตัวโดยสาร บัตรชมกีฬา ตัวอื่นๆ ข้อเสนอเพื่อการพักผ่อน ที่พักรับรอง หรือข้อเสนอที่ให้เป็นการส่วนตัวต่างๆ ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่การงานของตนใน ESRE หากการกระทำดังกล่าวจะนำไปสู่การสร้างความผูกมัดให้กับ 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 บุคลากรที่ได้รับการอนุมัติแล้วควรระลึกเสมอว่าจะต้องไม่นำเอา ESRE หรือตำแหน่งของตนใน ESRE ไปพัวพันกับกิจกรรมภายนอก เว้นแต่ได้รับการอนุมัติให้ทำเช่นนั้นได้ด้วย

ในกรณีที่ฝ่ายจัดการหรือพนักงานได้รับแต่งตั้งให้เป็นเลขานุการคณะกรรมการใดๆ ของ ESRE หรือเป็นตัวแทน ESRE ในคณะกรรมการในโครงการ/กรรมการ ในบริษัทร่วมทุน บริษัทในเครือ ไม่ถือว่าเป็นกรณีผลประโยชน์ที่ขัดกัน และฝ่ายจัดการหรือพนักงานจะไม่ได้รับค่าตอบแทนเพิ่ม เพราะเป็นส่วนหนึ่งของการปฏิบัติงานอยู่แล้ว

## 6. จรรยาบรรณของการจัดหา

### ความสัมพันธ์กับผู้ค้า/ผู้ขาย

1 วางตัวกับผู้ค้า/ผู้ขายให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมเชิงธุรกิจเท่านั้น ควรระมัดระวังอย่าให้เกิดข้อครหาได้ว่ามีความสัมพันธ์ใกล้ชิดเป็นพิเศษกับผู้ค้า/ผู้ขายรายใดรายหนึ่งมากกว่ารายอื่นๆ จนอาจทำให้การตัดสินใจเลือกจัดการประมูล การเจรจาต่อรอง ฯลฯ ไม่เป็นไปโดยยุติธรรมและเสมอภาคเท่าเทียมกันต่อทุกฝ่ายได้

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

3 ให้ข้อมูลที่เที่ยงตรง ถูกต้อง อย่างตรงไปตรงมา อยู่บนพื้นฐานของความจริงของผู้ค้า/ผู้ขาย ไม่ล่อลวงให้ผู้ค้า/ผู้ขายรีบตัดสินใจด้วยความเข้าใจที่ผิดพลาด หรือได้รับข้อมูลที่ถูกต้องแต่ไม่ครบถ้วนเท่าที่ควรจะได้

4 หลีกเลี่ยงการรับของกำนัล สินน้ำใจ การรับเชิญไปในงานเลี้ยงประเภทสังสรรค์หรืองานเลี้ยงรับรองจากผู้ค้า/ผู้ขาย เสนอตัวเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง หรือการรับการสนับสนุนค่าใช้จ่ายจากผู้ค้า/ผู้ขายสำหรับกิจกรรมภายในต่างๆ ทั้งนี้ เพื่อหลีกเลี่ยงข้อครหาต่างๆ ที่อาจจะเกิดขึ้น และป้องกันไม่ให้เกิดความไม่สบายใจที่จะช่วยเหลือตอบแทนฝ่ายใด ฝ่ายหนึ่งเป็นพิเศษในโอกาสหลัง การตอบรับการเชิญขอบคุณจากผู้ค้า/ผู้ขายหลังการได้รับการสั่งจัดหา ให้อยู่ในดุลยพินิจของผู้บริหารระดับสูงที่ไม่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจจัดหาดังกล่าว หรือกรรมการผู้จัดการแล้วแต่กรณีเท่านั้น การรับเลี้ยงในรูปอาหารกลางวัน หรืออาหารเย็น ที่มีเจตนาเพื่อแลกเปลี่ยนความรู้ หรือการเจรจาในบรรยากาศไม่เป็นทางการ ควรทำได้ในบางโอกาสเท่านั้น และควรจะผลัดกันเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายด้วย

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

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

7 ไม่หวังหรือเรียกร้องผลประโยชน์ตอบแทนเป็นการส่วนตัวหรือหมุ่คณะจากผู้ค้า/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

**การจัดการ**

1 การรับตัวอย่างสินค้าไว้ทดลองใช้จะต้องมีระยะเวลาจำกัดและส่งมอบตัวอย่างคืนให้กับผู้ค้า/ผู้ขายทันทีเมื่อครบกำหนด ควรทดลองใช้สินค้าตัวอย่างนั้นอย่างระมัดระวัง ด้วยวัตถุประสงค์ที่จะตรวจสอบและบันทึกข้อมูลด้านคุณภาพและสมรรถภาพอย่างแท้จริง โดยมีการบันทึกข้อมูลดังกล่าวไว้เป็นหลักฐานเพื่อใช้อ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจเมื่อถึงเวลา ไม่ควรหยิบยืมสินค้าหรือวัสดุอุปกรณ์ของผู้ค้า/ผู้ขายมาใช้งานด้วยวัตถุประสงค์อื่นใดที่นอกเหนือไปจากนี้ทั้งสิ้น

2 ไม่เชิญผู้ค้า/ผู้ขายเข้าร่วมยื่นข้อเสนอ หรือประกวดราคาโดยไม่มีความต้องการจัดหาอย่างแท้จริง หรือตั้งใจไว้แล้วว่าจะไม่จัดหาจากผู้ค้า/ผู้ขายรายนั้น ควรเลือกเชิญเฉพาะผู้ค้า/ผู้ขายที่เมื่อพิจารณาแล้วเห็นว่ามีคุณสมบัติความตั้งใจและความสามารถที่จะเข้าร่วมแข่งขัน โดยหวังจะได้รับการจัดหาในที่สุดเท่านั้น ไม่ควรเชิญผู้ค้า/ผู้ขายมาประกวดราคาเพียงเพื่อจะใช้เป็นเครื่องมือสำหรับตั้งเงื่อนไขต่อรองกับผู้ค้า/ผู้ขายรายอื่น หากต้องการเพียงตัวเลขในการประมาณการค่าใช้จ่าย หรือจัดท่างบประมาณ จะต้องแจ้งให้ผู้ค้า/ผู้ขายทราบอย่างแจ้งชัดล่วงหน้า

3 ให้ศึกษา โอกาส เวลา เนื้อหา และตัวเลขข้อมูลที่ชัดเจน ถูกต้อง และปฏิบัติต่อผู้ค้า/ผู้ขายที่เข้าร่วมประกวดราคา โดยทัดเทียมกัน หากรายหนึ่งรายใดร้องขอและได้รับข้อมูลเพิ่มเติม ข้อมูลเพิ่มเติมนั้นควรถูกส่งไปยังรายอื่นๆ ที่ไม่ได้ร้องขอด้วย หรือหากรายหนึ่งรายใดร้องขอและได้รับอนุญาตให้เลื่อนกำหนดวันส่งเอกสารการประมูล ก็จะต้องแจ้งวันครบกำหนดใหม่นั้นให้รายอื่นๆ ทราบโดยทันทีเช่นกัน

4 รักษาข้อมูลต่างๆ ที่ได้รับจากผู้เสนอราคา หรือผู้เข้าร่วมประกวดราคาแต่ละรายไว้เป็นความลับ ไม่ควรเปิดเผยตัวเลขราคา หรือข้อมูลทางเทคนิคที่ได้รับจากรายหนึ่งให้กับรายอื่นทราบเพื่อหวังผลประโยชน์ ซึ่งอาจจะได้มาแต่เพียงในระยะสั้น แต่ต้องแลกกับการสูญเสียความไว้วางใจจากผู้ค้า/ผู้ขายทั้งนั้น รมัควระวังผู้ที่ทำตัวเป็นนายหน้าหาข้อมูล และไม่ตอบคำถามใดๆ ทั้งทางตรงและทางอ้อมที่อาจนำไปสู่การรั่วไหลของข้อมูลทั้งสิ้น

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

6 ดำเนินการจัดหาอย่างโปร่งใส ยุติธรรม และซื่อสัตย์ และไม่หามีอิทธิพลใดๆ ที่ไม่ชอบธรรมแทรกแซงได้

#### การเจรจาต่อรอง

1 ทำการเจรจาโดยตั้งอยู่บนพื้นฐานของความสัมพันธ์ฉันท์ธุรกิจที่พยายามจะช่วยแก้ปัญหาและหาทางออก หรือหาข้อสรุปอันพอใจและยอมรับได้ของทั้ง 2 ฝ่าย ไม่เจรจาด้วยวิธีหลอกล่อ หรือขู่ข่มขู่บังคับ หรือโดยไม่มีหลักการและเหตุผล

2 ไม่ควรเจรจาโดยลำพัง และไม่มีบันทึกหลักฐาน เพื่อเป็นการป้องกันข้อครหาต่างๆ ตัวแทนในการเจรจาของกลุ่มบริษัทควรมีไม่น้อยกว่า 2 คน ไม่ว่าจะเป็นการเจรจาอย่างเป็นทางการหรือไม่ก็ตาม หากไม่จำเป็นจริงๆ ควรหลีกเลี่ยงการเจรจาทางโทรศัพท์ หลังการเจรจาแล้วควรมีการสรุปประเด็นเป็นลายลักษณ์อักษรและลงชื่อเป็นหลักฐานร่วมกัน โดยผู้เข้าร่วมการเจรจาทุกฝ่าย

#### การเปิดเผยผลประโยชน์ที่อาจขัดแย้งกัน

ผู้มีอำนาจตัดสินใจในการจัดหาและผู้ที่เกี่ยวข้องทุกคน ต้องเปิดเผยรายละเอียดเรื่องธุรกิจหรือผลประโยชน์ส่วนตัวทุกชนิดที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจจัดหาให้บริษัทได้รับทราบโดยไม่ต้องมีการทวงถาม ต้องเปิดเผยการถือหุ้นหรือผลตอบแทนจากกิจการที่เป็นผู้ค้า/ผู้ขายสินค้าหรือบริการให้กับบริษัททั้งทางตรงหรือทางอ้อม หรือมีญาติพี่น้องใกล้ชิดทำงาน หรือเป็นหุ้นส่วน หรือดำรงตำแหน่ง



## 7. นโยบายเกี่ยวกับรายการทางการเงิน

### ความถูกต้องของการบันทึกรายการ

การบันทึกรายการทางธุรกิจ ESRE มีความสำคัญสำหรับการจัดรายงานทางการเงินที่ถูกต้องตามความเป็นจริง ทันเวลา สมเหตุสมผล และเชื่อถือได้ เพื่อเสนอต่อผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น ผู้ร่วมทุน หน่วยงานของรัฐบาลและผู้ที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ดังนั้นจึงจำเป็นต้องมีบุคลากรทุกระดับจะต้องปฏิบัติตามขั้นตอนกระบวนการควบคุมทางบัญชีและการเงิน ระเบียบปฏิบัติและระบบการควบคุมภายใน รวมถึงข้อกำหนดทางการเงินของบริษัทอย่างเคร่งครัด

การบันทึกรายการทางธุรกิจทุกอย่างของ ESRE จะต้องถูกครบถ้วน และสามารถตรวจสอบได้โดยไม่มีข้อจำกัดหรือข้อยกเว้นในลักษณะใด การลงรายการบัญชีและการบันทึกทางธุรกิจจะต้องเป็นไปตามความเป็นจริง ไม่มีการบิดเบือนหรือสร้างรายการเท็จ ไม่ว่าจะด้วยวัตถุประสงค์ใดๆก็ตาม

บุคลากรทุกระดับจำเป็นต้องดำเนินรายการทางธุรกิจให้สอดคล้องและเป็นไปตามระเบียบปฏิบัติและข้อกำหนดต่างๆ ของ ESRE รวมทั้งมีเอกสารหลักฐานประกอบการลงรายการทางธุรกิจที่ครบถ้วน และให้ข้อมูลที่โปร่งใสอย่างเพียงพอ เหมาะสม และทันเวลา เพื่อให้พนักงาน ESRE ที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการบันทึกการ จัดทำ และการประเมินรายงานทางการเงินสามารถบันทึกและจัดทำรายการทางการเงินทุกประเภทของ ESRE ลงในระบบบัญชีของ ESRE โดยมีรายละเอียดที่ถูกต้องและครบถ้วน

### รายงานการทางบัญชีและการเงิน

เพื่อให้ผู้มีส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบันทึก การจัดทำ การประเมิน และการรักษาข้อมูล และ/หรือ รายการทางการเงิน และการเงินทุกประเภทของบริษัท พึงระลึกอยู่เสมอว่า ESRE ให้ความสำคัญอย่างสูงกับความถูกต้องของรายการบันทึกต่างๆ เพื่อให้รายงานทางบัญชีและการเงินได้ถูกจัดทำขึ้นโดยมีการพิจารณาเลือกใช้นโยบายทางการเงินที่เหมาะสมและถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอ และเป็นไปตามระเบียบการเงินและการบัญชีของ ESRE

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

### การปฏิบัติตามกฎหมาย

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

## 8. นโยบายเกี่ยวกับการสนับสนุนกิจกรรมสาธารณะ

### การให้ความสนับสนุนต่อสังคมและชุมชน

ESRE ถือเป็นหน้าที่และนโยบายหลักในการให้ความสำคัญกับกิจกรรมเพื่อ

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

### การให้ความสนับสนุนระบบการปกครองระบบประชาธิปไตย

- 1 ESRE ยึดมั่นในประชาธิปไตย และส่งเสริมให้บุคลากรปฏิบัติหน้าที่ในการไปใช้สิทธิเลือกตั้งตามรัฐธรรมนูญ
- 2 ESRE ไม่มีนโยบายที่จะให้การสนับสนุนทางการเงินไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมแก่นักการเมืองหรือพรรคการเมืองใดๆ เพื่อผลประโยชน์ของนักการเมืองหรือพรรคการเมืองนั้นๆ

### การสนับสนุนทางราชการ

ESRE จะให้การสนับสนุนกิจการที่เอื้อประโยชน์ต่อสาธารณชนของรัฐ โดยคำนึงถึงท้องถิ่นที่ ESRE มีการดำเนินธุรกิจด้วย

## 9. นโยบายเกี่ยวกับของขวัญ ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใด

9.1 บุคลากรของ ESRE รับทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใด จากบุคคลใดๆ ได้ดังนี้

- 1 ทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นควรได้ตามกฎหมายหรือกฎข้อบังคับที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย
- 2 ทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใดโดยธรรมจรรยา
  - (ก) รับจากญาติที่ให้โดยเสน่หาตามฐานานุรูป
  - (ข) รับจากบุคคลอื่นที่มีมูลค่าไม่เกินสามพันบาท
  - (ค) รับจากการให้ในลักษณะให้กับบุคคลทั่วไป

9.2 กรณีการรับทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใดจากต่างประเทศซึ่งผู้ให้มิได้ระบุให้เป็นของส่วนตัว หรือมีมูลค่าเกินกว่าสามพันบาท ไม่ว่าจะระบุเป็นของส่วนตัวหรือไม่ แต่จำเป็นต้องรับไว้เพื่อรักษาไมตรี มิตรภาพ หรือความสัมพันธ์อันดีระหว่างบุคคล

(1) ผู้รับต้องรายงานให้ผู้บังคับบัญชาทราบโดยเร็ว และถ้าผู้รับเป็นกรรมการผู้จัดการ หรือกรรมการให้รายงานต่อคณะกรรมการ ESRE

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

9.3 การรับทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใดที่ไม่เป็นไปโดยธรรมจรรยาตามข้อ 9.1 (2) ถ้าผู้รับได้รับมาแล้วโดยจำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องรับไว้เพื่อรักษาไมตรี มิตรภาพ หรือความสัมพันธ์อันดีระหว่างบุคคล

(1) ผู้รับนั้นต้องแจ้งรายละเอียดต่อกรรมการผู้จัดการ โดยทันที เพื่อวินิจฉัย และถ้าผู้รับเป็นกรรมการผู้จัดการ หรือกรรมการให้แจ้งต่อคณะกรรมการ ESRE

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

9.4 ห้ามบุคคลทุกระดับ และ/หรือ ครอบครัว เรือครึ่งของขั้ว 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 หรือเป็นผลประโยชน์ที่ขัดกัน ได้ แต่การมอบให้เล็กน้อยเกี่ยวกับธุรกิจของ ESRE หรือในช่วงเทศกาลต่างๆที่เป็นธรรมเนียมปฏิบัติ 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 หรือกฎหมายของประเทศไทย หรือของท้องถิ่นที่ ESRE ไปลงทุนด้วย

9.8 ESRE จะได้เวียนเตือนให้มีการรายงานเกี่ยวกับการรับของขวัญ ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดอย่างสม่ำเสมอ และได้แจ้งให้ผู้รับเหมา ผู้รับเหมาช่วง ผู้ค้า/ผู้ขาย ผู้ร่วมทุน หรือผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจของ ESRE ทราบเกี่ยวกับนโยบายนี้ด้วย

9.9 คำจำกัดความ

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

(2) “การรับทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใดโดยธรรมจรรยา” หมายความว่า การรับทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใดจากญาติ หรือจากบุคคลที่ให้แก่ในโอกาสต่างๆ โดยปกติตามขนบธรรมเนียม ประเพณี หรือวัฒนธรรม หรือให้กันตามมารยาทที่ปฏิบัติกันในสังคม

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

## 10. นโยบายเกี่ยวกับความลับของ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล 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 และจรรยาบรรณที่จะต้อง ไม่เปิดเผยข้อมูลและเอกสารที่เป็นความลับ หรือความลับทางการค้าอื่นๆ เมื่อพ้นจากหน้าที่ไปแล้ว

### 10.2 ชั้นความลับของข้อมูล

ข้อมูลความลับทางการค้าซึ่งเป็นข้อมูลภายใน ESRE ต้องได้รับการดูแลปกป้องมิให้รั่วไหลออกไปภายนอกได้ ความลับของข้อมูลเหล่านั้น อาจแบ่งออกได้เป็นหลายชั้นตอนตามความสำเร็จจากน้อยไปหามาก เช่น กำหนดข้อมูลให้เป็นข้อมูลที่เปิดเผยได้ ข้อมูลปกปิด ข้อมูลลับ ข้อมูลลับมาก การใช้ข้อมูลภายในร่วมกันต้องอยู่ในกรอบที่ถือเป็นหน้าที่และความรับผิดชอบที่ตนได้รับมอบหมายเท่านั้น

### 10.3 การให้ข้อมูลข่าวสารแก่บุคคลภายนอก

ทุกข้อมูลที่อยู่ภายใต้การพิจารณาต้องได้รับความเห็นชอบจากกรรมการผู้จัดการ โดยกรรมการผู้จัดการจะเป็นผู้ตอบเอง หรือมอบหมายให้ผู้อื่นเป็นผู้ใดเป็นผู้ให้หรือผู้ตอบ

- (1) ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ร่วมทุนอื่นๆ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ร่วมทุนด้วย
- (2) หน่วยงานกลางเป็นผู้ให้ข้อมูลแก่สาธารณชน ได้แก่ สำนักกรรมการผู้จัดการ และแผนกการเงิน
- (3) หน่วยงานที่เป็นเจ้าของข้อมูลมีหน้าที่เป็นผู้ให้รายละเอียด และประสานข้อมูลกับกรรมการผู้จัดการ และแผนกการเงินก่อนมีการเผยแพร่ข้อมูลข่าวสาร

### 10.4 การแสดงความคิดเห็นแก่บุคคลภายนอก

ไม่เปิดเผยหรือแสดงความคิดเห็นแก่บุคคลภายนอก ESRE เมื่อมีบุคคลภายนอกถามความเห็นของท่าน ขอให้ท่านถามตนเองก่อนว่าท่านมีหน้าที่ในการตอบคำถามเหล่านั้นหรือไม่ หากไม่มีหน้าที่ขอให้ปฏิเสธการแสดงความคิดเห็นต่างๆ ด้วยความสุภาพ และแนะนำให้สอบถามจากสำนักกรรมการผู้จัดการโดยตรงต่อไป

## 11. นโยบายเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์

11.1 คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการที่กำหนด มีหน้าที่ต้องรายงานการถือหลักทรัพย์ของคนให้เป็นไปตามกฎระเบียบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### 11.2 การให้ข้อมูลภายใน

ESRE เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต้องดำเนินการให้เกิดมีความเสมอภาค และยุติธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน และเพื่อป้องกันการกระทำผิดกฎหมายของบุคลากรทุกระดับของ ESRE และครอบครัวทุกคนที่ได้รับทราบ หรืออาจได้รับทราบข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน ESRE จึงห้ามบุคคลดังกล่าวนี้ทำการซื้อขายหุ้นหรือชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อ หรือขาย หรือเสนอซื้อ หรือเสนอขายหุ้น ESRE ไม่ว่าจะด้วยตนเอง

หรือผ่านนายหน้า ในขณะที่ยังครอบครองข้อมูลที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนอยู่ โดย ESRE และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยถือว่าการซื้อขายหลักทรัพย์เพื่อเก็งกำไร หรือสร้างรายได้เปรียบให้กับกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง

11.3 ขั้นตอนการป้องกัน เพื่อให้การปฏิบัติตามนโยบายเป็นไปด้วยความเรียบร้อย ESRE จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) จำกัดการเข้าถึงข้อมูลที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน โดยให้รับรู้เฉพาะแก่ผู้เกี่ยวข้องและที่จำเป็นเท่านั้น
- (2) จัดระบบรักษาความปลอดภัยในที่ทำงานเพื่อป้องกันเพิ่มข้อมูลและเอกสารลับ
- (3) เป็นหน้าที่ของเจ้าของข้อมูลที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนจะต้องกำชับผู้ที่เกี่ยวข้องให้ปฏิบัติตามขั้นตอนการ

รักษาความปลอดภัยโดยเคร่งครัด

11.4 บทลงโทษสำหรับการใช้ข้อมูลภายใน

ผู้ฝ่าฝืนจะถูกลงโทษทางวินัย และ/หรือ กฎหมายแล้วแต่กรณี

## 12. นโยบายด้านสุขภาพอนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อม

12.1 บุคลากรทุกระดับต้องมีความมุ่งมั่น มีจิตสำนึกที่ดี และมีความรับผิดชอบร่วมกันต่อ ESRE ที่จะดำเนินการให้บรรลุวัตถุประสงค์ ภายใต้ นโยบายและระบบการบริหารจัดการด้านสุขภาพอนามัย ความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อมของ ESRE โดยต้องยึดถือและปฏิบัติอย่างเคร่งครัด ตามนโยบาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และแนวทางปฏิบัติที่ได้กำหนดไว้ในเรื่องดังกล่าว ให้เกิดการพัฒนาอย่างยั่งยืน และมีการปรับปรุงผลการดำเนินงานด้านสุขภาพอนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง และดำรงอยู่ถาวรเป็นวัฒนธรรมองค์กรที่ดีตลอดไป ESRE จะกระทำทุกวิถีทางเชิงผู้ดำเนินการที่ดี เพื่อให้มั่นใจว่าจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสุขภาพอนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อมต่อพนักงานและทรัพย์สินของ ESRE ผู้รับเหมา สาธารณชน และระบบนิเวศน์ที่เกี่ยวข้อง

12.2 เพื่อให้บรรลุเจตจำนงดังกล่าวในข้อ 12.1 ESRE จะดำเนินการดังต่อไปนี้

12.2.1 มุ่งมั่นให้ผู้บริหารให้ความสำคัญสูงสุดในการดำเนินงานที่ถูกหลักเกณฑ์ด้านสุขภาพอนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อม

12.2.2 มุ่งมั่นให้กิจกรรมและการดำเนินการต่างๆของ ESRE สอดคล้อง หรือมีมาตรฐานสูงกว่าข้อกำหนดกฎหมาย และข้อบังคับอื่น ๆ ด้านสุขภาพอนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อม

12.2.3 มุ่งมั่นให้เกิดการสำรวจ วิเคราะห์ และควบคุม อันตรายทั้งหลายที่อาจเกิดจากกิจกรรมต่างๆของบริษัท 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 ที่มีในการดำเนินการตั้งแต่แรกเริ่ม การสืบสวนอุบัติเหตุ อุบัติการณ์ การวิเคราะห์หาสาเหตุที่แท้จริง และการดำเนินการแก้ไข

12.2.8 มุ่งมั่นในกิจกรรมต่างๆของ ESRE พัฒนาแบบยั่งยืน โดยใช้ทรัพยากรธรรมชาติและผลิตของเสียน้อยที่สุด

12.2.9 คัดเลือกผู้ร่วมค้าและผู้ร่วมทุนที่ยึดหลักการปฏิบัติด้านสุขภาพอนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อมที่สอดคล้องกับ ESRE

12.2.10 เผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับเป้าหมายและผลการดำเนินการในเรื่องสุขภาพอนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อมต่อสาธารณชน

เอกสารแนบ 6 นโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล



## เอกสารแนบ 7 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2568

## เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นผู้ทรงคุณวุฒิ มีประสบการณ์ที่เหมาะสมเพียงพอ ในการดำเนินงานตามขอบเขตหน้าที่ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตามที่ได้รับมอบหมายจาก คณะกรรมการบริษัท

ในปี 2567 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุม รวม 6 ครั้ง ซึ่งประชุมร่วมกับกรรมการบริหาร ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และผู้ตรวจสอบภายใน เพื่อหารือและพิจารณาในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ด้วยความ เป็นอิสระและโปร่งใส ในจำนวนนี้มีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการ 1 ครั้ง โดยมีรายงานคณะกรรมการตรวจสอบ และรายละเอียดการประชุม ดังนี้

รายชื่อกรรมการตรวจสอบ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)
1. นางสาวนันทา เตียสุวรรณ	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	6/6
2. นายเจษฎา พรหมจาด	กรรมการตรวจสอบ	6/6
3. นางวรรณภา ธรรมศิริทรัพย์	กรรมการตรวจสอบ	6/6

## สรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ในปี 2567 ได้ดังนี้

## 1. การสอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานรายงานและงบการเงินรวม งบการเงินเฉพาะบริษัท พร้อมทั้งการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เสนอให้ผู้ถือหุ้น ให้ความเห็นว่ามีคุณภาพถูกต้องครบถ้วนตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

## 2. การสอบทานการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานแผนการบริหารความเสี่ยงประจำปี แนวทางบริหารความเสี่ยง เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อม และสถานการณ์โดยพิจารณาจากปัจจัยภายใน ภายนอก และโอกาสที่จะเกิดผลกระทบ และติดตามความคืบหน้าของการบริหารความเสี่ยงต่างๆ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อควบคุมให้ความเสี่ยงที่สำคัญ เติบโตอยู่ในระดับที่ยอมรับได้ พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะในการบริหารและจัดการความเสี่ยงอย่างเป็นระบบตาม ความเหมาะสม

## 3. การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายงานของผู้ตรวจสอบภายใน และรายงานการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท ตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว มีความเห็นว่า ระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ



**4. การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท**

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท รวมทั้ง ติดตามแนวทางการปรับปรุงแก้ไขของฝ่ายจัดการอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งในปี 2567 ไม่พบเหตุการณ์ใดที่เป็นข้อบ่งชี้ที่แสดงว่าบริษัทมีการปฏิบัติที่ขัดต่อกฎหมาย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทอย่างมีสาระสำคัญ

**5. การสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์**

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องโยงกัน เพื่อให้เป็นไปตามหลักการในการป้องกันปัญหาความขัดแย้งของผลประโยชน์ และให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน

**6. การสอบทานการปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน**

ตามที่บริษัทได้เข้าร่วมเป็นสมาชิกโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการประเมินความเสี่ยง มาตรการการควบคุมภายใน รวมถึงการปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และติดตามผลร่องเรียนเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชันเป็นประจำทุกไตรมาส ซึ่งบริษัทมีระบบการควบคุมภายใน และการกำกับดูแลความเสี่ยงอย่างเพียงพอเหมาะสม

**7. การพิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2568**

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง นางกิงกาญจน์ อัสวรางศุญญ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4496 หรือ นางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4521 หรือ นางสาวอรวรรณ เตชวัฒน์สิริกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4807 หรือ นางสาวณรยา ศรีสุข ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9188 แห่ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ประจำปี 2568 โดยกำหนดค่าตอบแทนการสอบบัญชีของ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นเงิน ไม่เกิน 1,490,000 บาท

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทมีการจัดทำรายงานข้อมูลทางการเงิน ของบริษัทมีความถูกต้อง ครบถ้วน เชื่อถือได้ และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป มีระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงที่เพียงพอและเหมาะสม โดยมีการพัฒนาปรับปรุงกระบวนการปฏิบัติงานให้มีคุณภาพดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทสอดคล้องตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายโดยรวม และสามารถปรับตัวต่อสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว ตลอดจนมีการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างเพียงพอ

## เอกสารแนบ 8 รายงานคณะกรรมการสรรหาพิจารณาและพิจารณาค่าตอบแทน

วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2568

## เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท ปัจจุบันมีกรรมการจํานวน 3 คน ประกอบด้วยกรรมการอิสระทั้ง 3 คน ซึ่งองค์ประกอบคณะกรรมการดังกล่าวเป็นไปตามกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนที่กำหนดให้คณะกรรมการประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 3 คน โดยกรรมการไม่น้อยกว่า กึ่งหนึ่งจะต้องเป็นกรรมการอิสระ ซึ่งมีความรู้ความเข้าใจ บทบาทหน้าที่ ความรับผิดชอบ ตลอดจนมีประสบการณ์ความรู้ ความสามารถในการดำเนินงานของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเป็นอย่างดี

ในปี 2567 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ได้จัดให้มีการประชุม รวม 6 ครั้ง โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทที่กำหนดไว้ในนโยบาย การกำกับดูแลกิจการที่ดีและตามกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณานุมัติหรือพิจารณาเห็นชอบก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณานุมัติต่อไป และรายงานผลการประชุม ให้คณะกรรมการบริษัททราบ โดยมีรายงานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และรายละเอียดการประชุม ดังนี้

รายชื่อกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)
1. นายเจษฎา พรหมจาด	ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	6/6
2. นางสุนันทา เดียสุวรรณ	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	6/6
3. นางวรรณษา ธรรมศิริทรัพย์	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	6/6

## สรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ในปี 2567 ได้ดังนี้

1. พิจารณาสรรหาคัดเลือกหรือพิจารณากลับกรองตัวบุคคล เพื่อดำรงตำแหน่งต่างๆ ดังต่อไปนี้ เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

- (1) กรรมการบริษัท
- (2) กรรมการในคณะกรรมการชดเชยต่างๆ ที่รายงานตรงต่อคณะกรรมการบริษัท
- (3) ผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือกรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
- (4) กรรมการ กรรมการผู้จัดการ หรือผู้มีตำแหน่งเทียบเท่าขององค์กร หรือกิจการที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป

2. พิจารณาคำตอบแทนและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้กรรมการบริษัท กรรมการในคณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือกรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ รวมถึงกรรมการ กรรมการผู้จัดการ หรือผู้มีตำแหน่งเทียบเท่าขององค์กร หรือกิจการที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป แล้วแต่กรณี โดยเทียบเคียงกับบริษัทอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน หรือใกล้เคียงกัน

3. พิจารณาและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท แนวทางการประเมินผลงานของกรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูง ได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือกรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ เพื่อพิจารณาผลตอบแทนประจำปี โดยคำนึงถึงหน้าที่ความรับผิดชอบ และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้ความสำคัญกับการเพิ่มมูลค่าของส่วนของผู้ถือหุ้นในระยะยาว ประกอบการพิจารณาการประเมินผลด้วย และดำเนินการประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือกรรมการผู้จัดการ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

4. พิจารณาและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท แผนสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือกรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

5. เปิดเผยนโยบายและรายงานสรุปผลการดำเนินงานของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนด้วยความรอบคอบ โปร่งใส คำนึงถึงระเบียบ หลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

**เอกสารแนบ 9 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  
ey.com

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด  
ชั้น 33 อาคารเลอรัชดา  
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก  
แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110  
โทรศัพท์: +66 2264 9090  
โทรสาร: +66 2264 0789  
ey.com

## รายงานการให้ความเชื่อมั่นอย่างเป็นอิสระ

เสนอต่อกรรมการของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เริล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

### ขอบเขตงาน

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เริล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้ว่าจ้างให้บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (“สำนักงานฯ”) ปฏิบัติงาน “การให้ความเชื่อมั่นอย่างจำกัด” ตามมาตรฐานงานที่ให้ความเชื่อมั่นระหว่างประเทศ ซึ่งต่อไปในรายงานนี้จะเรียกว่า “การปฏิบัติงาน” เพื่อให้การให้ความเชื่อมั่นต่อเรื่องที่ให้ความเชื่อมั่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (“เรื่องที่ให้ความเชื่อมั่น”) ที่นำเสนออยู่ในรายงาน 56-1 One Report ของบริษัทฯ (“รายงาน 56-1 One Report”)

การให้ความเชื่อมั่นอย่างจำกัดของสำนักงานฯ ครอบคลุมเรื่องที่ให้ความเชื่อมั่น ดังต่อไปนี้

เรื่องที่ให้ความเชื่อมั่น	ขอบเขต	หัวข้อรายงานใน 56-1 One Report
▶ ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง (GHG Scope 1) (ต้นคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า)	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เริล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	หัวข้อที่ 3: การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน หัวข้อย่อยที่ 3.3.2: ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม
▶ ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อม (GHG Scope 2) (ต้นคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า)	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีพอร์ต จำกัด บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซน นิวเวลด จำกัด	

นอกเหนือจากขอบเขตการปฏิบัติงานของสำนักงานฯ ตามที่ระบุไว้ในตารางข้างต้น สำนักงานฯ มิได้ปฏิบัติงานการให้ความเชื่อมั่นต่อเรื่องอื่นที่รวมอยู่ในรายงาน 56-1 One Report และสำนักงานฯ มิได้ให้ข้อสรุปต่อเรื่องดังกล่าว

### เกณฑ์การจัดทำเรื่องที่ให้ความเชื่อมั่นโดยบริษัทฯ

ในการจัดทำเรื่องที่ให้ความเชื่อมั่น บริษัทฯ ใช้เกณฑ์ตามที่ระบุไว้ในแนวทางการรายงานด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน (Global Reporting Initiative Sustainability Reporting Standards หรือ GRI Standards) และข้อกำหนดตามแบบรายงาน 56-1 One Report ที่ประกาศโดยคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“เกณฑ์การจัดทำ”)



Shape the future  
with confidence

### ความรับผิดชอบของบริษัทฯ

ผู้บริหารของบริษัทฯมีความรับผิดชอบในการเลือกเกณฑ์การจัดทำเรื่องที่ทำให้ความเชื่อมั่นและนำเสนอเรื่องที่ทำให้ความเชื่อมั่นตามเกณฑ์ที่ระบุไว้อย่างสมเหตุสมผล ความรับผิดชอบของผู้บริหารของบริษัทฯยังรวมถึงการดำเนินการให้มีกระบวนการและการดำรงไว้ซึ่งการควบคุมภายใน การบันทึกข้อมูลอย่างเพียงพอและการประมาณการที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำเรื่องที่ทำให้ความเชื่อมั่น เพื่อให้มั่นใจว่าจะปราศจากข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอย่างเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

### ความรับผิดชอบของสำนักงานฯ

สำนักงานฯ มีความรับผิดชอบในการให้ข้อสรุปต่อการนำเสนอเรื่องที่ทำให้ความเชื่อมั่นตามข้อมูลหลักฐานที่สำนักงานฯ ได้รับ

สำนักงานฯ ปฏิบัติงานตามมาตรฐานงานที่ทำให้ความเชื่อมั่นระหว่างประเทศ รหัส 3000 (ปรับปรุง) เรื่องงานให้ความเชื่อมั่นนอกเหนือจากการตรวจสอบหรือการสอบทานข้อมูลทางการเงินในอดีต และรหัส 3410 เรื่องงานที่ทำให้ความเชื่อมั่นต่อรายงานก๊าซเรือนกระจก และเป็นไปตามเงื่อนไขในจดหมายการรับงานกับบริษัทฯ ลงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2567 มาตรฐานฉบับนี้กำหนดให้สำนักงานฯ วางแผนและปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ข้อสรุปว่าสำนักงานฯ คาดว่าจะมีการแก้ไขอันมีสาระสำคัญที่จำเป็นสำหรับเรื่องที่ทำให้ความเชื่อมั่นหรือไม่ เพื่อให้เรื่องที่ทำให้ความเชื่อมั่นนั้นแสดงตามเกณฑ์การจัดทำ และเพื่อให้สำนักงานฯ สามารถออกรายงานการให้ความเชื่อมั่นได้ ลักษณะ ระยะเวลา และขอบเขตของการทำงานขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของสำนักงานฯ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงที่ข้อมูลจะขัดต่อข้อเท็จจริงอย่างเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

สำนักงานฯ เชื่อว่าหลักฐานที่ได้รับเพียงพอและเหมาะสมต่อการใช้เป็นเกณฑ์ในการให้ข้อสรุปเพื่อการให้ความเชื่อมั่นอย่างจำกัด

### ความเป็นอิสระและการควบคุมคุณภาพ

สำนักงานฯ รักษาความเป็นอิสระและยืนยันว่าสำนักงานฯ ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำหนดจรรยาบรรณสำหรับผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีระหว่างประเทศ และมีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ตามข้อกำหนดในการปฏิบัติงานการให้ความเชื่อมั่น

สำนักงานฯ ปฏิบัติงานตามมาตรฐานการควบคุมคุณภาพระหว่างประเทศ ฉบับที่ 1 การควบคุมคุณภาพสำหรับสำนักงานฯ ที่ให้บริการด้านการตรวจสอบและการสอบทานงบการเงินและงานให้ความเชื่อมั่นอื่น ตลอดจน บริการเกี่ยวเนื่อง ซึ่งกำหนดให้มีการออกแบบ จัดให้มีและคงไว้ซึ่งระบบการควบคุมคุณภาพ รวมถึงนโยบายการจัดเก็บเอกสารและกระบวนการในการปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณ มาตรฐานการปฏิบัติงานของผู้ประกอบวิชาชีพ รวมถึงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง



Shape the future  
with confidence

**สรุปขั้นตอนการปฏิบัติงาน**

ขั้นตอนการปฏิบัติงานเพื่อให้ความเชื่อมั่นอย่างจำกัดนั้นมีความแตกต่างทางลักษณะและระยะเวลา รวมถึงมีขอบเขตการปฏิบัติงานที่จำกัดกว่าการปฏิบัติงานเพื่อให้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล ด้วยเหตุนี้ ระดับความเชื่อมั่นที่ได้รับจากงานการให้ความเชื่อมั่นอย่างจำกัดนั้นจึงต่ำกว่างานการให้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล อย่างเป็นสาระสำคัญ สำนักงานฯ ได้ออกแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ระดับความเชื่อมั่นอย่างจำกัด และได้นำขั้นตอนดังกล่าวมาใช้เป็นเกณฑ์ในการให้ข้อสรุป โดยขั้นตอนการปฏิบัติงานของสำนักงานฯ จะไม่ได้ให้หลักฐานทั้งหมดที่จะต้องใช้ในการให้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล

แม้ว่าสำนักงานฯ จะได้พิจารณาถึงประสิทธิผลของระบบการควบคุมภายในของผู้บริหาร ในการกำหนดลักษณะและขอบเขตของขั้นตอนการปฏิบัติงาน แต่การให้ความเชื่อมั่นของสำนักงานฯ ไม่ได้ออกแบบมาเพื่อให้ความเชื่อมั่นต่อระบบการควบคุมภายใน ขั้นตอนการปฏิบัติงานของสำนักงานฯ ไม่รวมถึงการทดสอบการควบคุมหรือการปฏิบัติงานเพื่อตรวจสอบการรวมยอดหรือการคำนวณข้อมูลภายในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ

กระบวนการในการวัดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขึ้นอยู่กับความไม่แน่นอนของปัจจัยทางวิทยาศาสตร์ อันเกิดจากความรู้ทางวิทยาศาสตร์ที่ยังไม่สมบูรณ์เกี่ยวกับการวัดปริมาณก๊าซเรือนกระจก นอกจากนี้ วิธีการวัดปริมาณก๊าซเรือนกระจกยังขึ้นอยู่กับความไม่แน่นอนในการประมาณการ (หรือการวัดค่า) อันเป็นผลมาจากกระบวนการวัดและการคำนวณภายในขอบเขตของความรู้ทางวิทยาศาสตร์ที่มีอยู่ในปัจจุบัน

การปฏิบัติงานการให้ความเชื่อมั่นอย่างจำกัดประกอบด้วย การสอบถามบุคคลที่รับผิดชอบในการจัดทำเรื่องที่ทำให้ความเชื่อมั่นและข้อมูลที่เกี่ยวข้องเป็นหลักการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลและการนำขั้นตอนการปฏิบัติงานที่เหมาะสมอื่นมาใช้

ขั้นตอนการปฏิบัติงานของสำนักงานฯ รวมถึง

- ▶ สัมภาษณ์บุคลากรเพื่อทำความเข้าใจกระบวนการทางธุรกิจและการรายงาน
- ▶ สัมภาษณ์บุคลากรหลักเพื่อทำความเข้าใจกระบวนการเก็บรวบรวม ตรวจสอบและรายงานเรื่องที่ทำให้ความเชื่อมั่นสำหรับรอบระยะเวลาการรายงาน
- ▶ ตรวจสอบว่าเกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณถูกต้องตามกระบวนการที่ระบุไว้ในเกณฑ์การจัดทำเรื่องที่ทำให้ความเชื่อมั่น
- ▶ วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูล และสอบถามผู้บริหารเพื่อให้ได้มาซึ่งคำอธิบายสำหรับความแตกต่างอันมีนัยสำคัญที่พบ
- ▶ ระบุและทดสอบข้อสมมติฐานของการคำนวณ
- ▶ สุ่มตรวจสอบหลักฐานเอกสารประกอบเพื่อตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูล



Shape the future  
with confidence

นอกจากนี้ สำนักงานฯ ยังปฏิบัติตามขั้นตอนการปฏิบัติงานอื่นๆ ที่สำนักงานฯ พิจารณาว่าจำเป็นตามสถานการณ์  
เรื่องอื่น

รายงานฉบับนี้ไม่ได้ครอบคลุมถึงการเปิดเผยหรือการให้คำยืนยันใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานในอนาคต  
และ/หรือ กลยุทธ์ที่เปิดเผยในรายงาน 56-1 One Report

การดูแลและปรับปรุงข้อมูลบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ให้ถูกต้องและเป็นปัจจุบันนั้น ถือเป็นความรับผิดชอบของ  
ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ขั้นตอนการปฏิบัติงานของสำนักงานฯ ไม่ครอบคลุมถึงประเด็นนี้ ดังนั้น สำนักงานฯ จึง  
ไม่รับผิดชอบต่อการเปลี่ยนแปลงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ทำให้ความเชื่อมั่นและการเปิดเผยอื่นที่เกี่ยวข้อง  
ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงข้อมูลในรายงาน 56-1 One Report หรือรายงานการให้ความเชื่อมั่นอย่างเป็นทางการ  
ของสำนักงานฯ ซึ่งอาจเกิดขึ้นตั้งแต่วันที่มีการนำเสนอรายงานและข้อมูลต่างๆ บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

### ข้อสรุป

จากการปฏิบัติงานของสำนักงานฯ และหลักฐานที่ได้รับ สำนักงานฯ ไม่คิดว่ามีการแก้ไขที่มีสาระสำคัญที่จำเป็น  
สำหรับเรื่องที่ทำให้ความเชื่อมั่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่ได้แสดงตามเกณฑ์การจัดทำ

### ข้อจำกัดในการใช้

รายงานการให้ความเชื่อมั่นฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อบริษัทฯ ในการรายงานเรื่องที่ทำให้ความเชื่อมั่นในรายงาน 56-1  
One Report และไม่ได้จัดทำขึ้นเพื่อหรือไม่ควรนำไปใช้โดยบุคคลอื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ เว้นแต่จะมี  
ข้อกำหนดตามกฎหมาย สำนักงานฯ ไม่รับผิดชอบต่อบุคคลอื่นนอกเหนือจากกรรมกรของบริษัทฯ และ  
ไม่รับผิดชอบต่อการใช้รายงานเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

วิไลพร อธิวิรุฬห์

หุ้นส่วน

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ

17 มีนาคม 2568



EASTERN STAR  
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

