



## แผนการเพิ่มมูลค่าบริษัท (JUMP+ Plan)

---



### บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (ORN)

ปี พ.ศ. 2569 - 2571

รายงานฉบับนี้ได้ความเห็นชอบของคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 20/02/2569  
และเผยแพร่เมื่อวันที่ 25/02/2569

## ข้อสงวนสิทธิ์

เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นโดย บริษัท ออร์สรีน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ("ORN") โดยใช้ข้อมูล สมมติฐาน และการประมาณการของบริษัทฯ ณ วันที่จัดทำเอกสาร ทั้งนี้ แผนงาน โครงการ ข้อเสนอ ความคิดเห็น การคาดการณ์ การประมาณการ หรือข้อความใด ๆ ที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นเพื่อเปิดเผยข้อมูลให้แก่ผู้ที่สนใจเท่านั้น

บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลง แก้ไขหรือปรับปรุง แผนงานโครงการรวมถึงเป้าหมายของแผนงานหรือโครงการที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ ตามที่บริษัทฯ เห็นสมควร และมีได้ให้คำยืนยันหรือรับรองถึงความถูกต้อง ความสมบูรณ์หรือความเที่ยงตรงของข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้และ ไม่รับประกันว่าแผนงาน หรือโครงการตามที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้จะสามารถบรรลุผลสำเร็จได้ตามเป้าหมายหรือกรอบเวลาที่คาดการณ์ไว้ สำหรับ ข้อเสนอ ความคิดเห็น การคาดการณ์ การประมาณการต่าง ๆ รวมถึงข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statement) ที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ เป็นเพียงมุมมองของบริษัทฯ ณ วันที่จัดทำเอกสารเท่านั้น ซึ่งมีความเสี่ยง และความไม่แน่นอน โดยอาจ เปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต ตามสภาพเศรษฐกิจ การแข่งขัน ปัจจัยทางธุรกิจ หรือปัจจัยอื่นใดที่เปลี่ยนแปลงไป โดยบริษัทฯ ไม่มีภาระผูกพันที่จะต้อง แจ้งปรับปรุงข้อมูลหรือข้อความดังกล่าวให้ทราบ เว้นแต่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีการอนุมัติปรับเปลี่ยนแผนงาน หรือเป้าหมาย หรือข้อมูล อื่นใด ที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องเปิดเผยการปรับเปลี่ยนดังกล่าวผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลท.")

เอกสารฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดเผยข้อมูลให้แก่นักลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีเจตนาในการชี้ชวน แนะนำ จูงใจ หรือให้ ความเห็นเกี่ยวกับการลงทุนในหลักทรัพย์ที่ออกโดยบริษัทฯ และไม่อาจตีความได้ว่าเป็นการให้คำแนะนำในการลงทุน การเสนอซื้อ หรือการเสนอขาย หรือการชี้ชวนให้เสนอซื้อหรือเสนอขายหลักทรัพย์ หรือการจูงใจให้ทำธุรกรรมใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ที่ออกโดยบริษัทฯ โดยเฉพาะอย่างยิ่งใน ประเทศหรือเขตปกครองพิเศษใดๆ ที่การกระทำดังกล่าวอาจขัดต่อกฎหมายของประเทศหรือเขตปกครองพิเศษนั้น รวมทั้งข้อมูลส่วนหนึ่งส่วนใดใน เอกสารฉบับนี้ไม่ควรถูกใช้เป็นปัจจัยหลักในการตัดสินใจเข้าทำสัญญา ข้อตกลงหรือลงทุนใดๆ ทั้งสิ้น ทั้งนี้บริษัทฯ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ของบริษัทฯ ไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสียหรือความเสียหายใดๆ ทั้งสิ้น ไม่ว่าจะเกิดความเสียหายทางตรงความเสียหายทางอ้อม ความเสียหายจากการผิดสัญญา หรือความเสียหายอันสืบเนื่อง (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการสูญเสียผลกำไร) จากการนำข้อมูลในเอกสารฉบับนี้ไปใช้ หรือจากการเชื่อถือ ในข้อมูลดังกล่าว หรือจากผลการดำเนินงานจริงที่อาจออกมาไม่เป็นไปตามที่บริษัทฯ คาดการณ์หรือประมาณการไว้

ผู้ลงทุนควรใช้ดุลยพินิจและวิจารณญาณอย่างรอบคอบในการตัดสินใจลงทุน โดยควรศึกษาข้อมูลของบริษัทฯ ที่ได้เปิดเผยต่อสาธารณะอย่าง สม่าเสมอ อาทิ สารสนเทศตามเหตุการณ์ รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) งบการเงิน เป็นต้น เพื่อประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงทุนด้วยความรอบคอบ และระมัดระวัง

อนึ่ง ตลท. เป็นเพียงผู้ริเริ่มและสนับสนุนโครงการ JUMP+ ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมการสร้างเติบโตให้กับบริษัทจดทะเบียนที่เข้าร่วม โครงการดังกล่าวเท่านั้น โดย ตลท. มิได้มีส่วนร่วมหรือเกี่ยวข้องในการจัดทำ อีกทั้งมิได้รับรองความครบถ้วนถูกต้อง ความเป็นไปได้ความสมเหตุสมผล ของเป้าหมาย การคาดการณ์ การประมาณการต่างๆ รวมถึงผลลัพธ์ที่คาดหวัง ตามที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้แต่อย่างใด ดังนั้น การตัดสินใจใช้ข้อมูล ดังกล่าวจึงเป็นดุลยพินิจและวิจารณญาณของผู้ลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ตลท. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของ ตลท. ไม่รับผิดชอบต่อ ความสูญเสียหรือความเสียหายใดๆ ทั้งสิ้น ไม่ว่าจะเกิดความเสียหายทางตรง ความเสียหายทางอ้อม ความเสียหายจากการผิดสัญญาหรือความเสียหาย อันเป็นผลสืบเนื่อง (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการสูญเสียผลกำไร) จากการนำข้อมูลในเอกสารนี้ไปใช้ หรือจากการเชื่อถือในข้อมูลดังกล่าว หรือจากการ ที่ผลการดำเนินงานจริงไม่เป็นไปตามที่บริษัทฯ คาดการณ์หรือประมาณการไว้

# สารบัญ

	หน้า
<b>ภาพรวมบริษัท</b>	1
<b>ส่วนที่ 1 แผนธุรกิจ</b>	2
เป้าหมาย ณ ปี 2571	3
แผน Partner Strategy ผสานความร่วมมือเพื่อสร้างผลิตภัณฑ์ใหม่	3
แผน Portfolio Diversification เพิ่มความหลากหลายในทำเลที่ตั้ง	4
แผน Operational Excellence พัฒนาระบบการทำงานสู่ความเป็นเลิศ	6
แผน Asset Utilization ยกระดับประสิทธิภาพการใช้สินทรัพย์ขององค์กร เพิ่มความหลากหลายในรูปแบบ Mixed use ควบคู่กับโครงการที่อยู่อาศัย	7
<b>ส่วนที่ 2 แผนด้านธรรมาภิบาล</b>	10
แผนยกระดับการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน	11
แผนยกระดับการแจ้งเบาะแสการกระทำผิด	13
แผนยกระดับการบริหารความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่	14
<b>ส่วนที่ 3 แผนด้านสภาพภูมิอากาศ</b>	17
แผนการจัดทำบัญชีก๊าซเรือนกระจก	18
แผนการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	18

SET

อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

CG Report :

SET ESG Ratings: -

ระบบต่อต้านคอร์รัปชันที่ผ่านการรับรอง (CAC): -

**ภาพรวมธุรกิจ**

บริษัทประกอบธุรกิจโดยการเข้าถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) ที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ทั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบและแนวสูง

**ข้อมูลงบการเงิน**

ปี	2568	2567	2566	2565
----	------	------	------	------

**งบกำไรขาดทุน (ลบ.)**

รายได้	2,117.56	1,366.02	1,124.91	1,541.52
ค่าใช้จ่าย	1,823.35	1,187.72	882.80	1,171.26
Net Profit	226.28	140.56	180.51	280.92

**งบแสดงฐานะทางการเงิน (ลบ.)**

สินทรัพย์	5,932.48	4,818.41	3,966.21	3,338.88
หนี้สิน	3,280.62	2,362.37	1,572.94	1,169.48
ส่วนผู้ถือหุ้น	2,649.68	2,452.85	2,390.08	2,166.39

**งบกระแสเงินสด (ลบ.)**

กิจกรรมดำเนินงาน	332.48	-2.10	-552.26	-69.47
กิจกรรมลงทุน	-457.31	-217.66	-34.52	0.04
กิจกรรมจัดหาเงิน	189.17	179.02	588.96	136.00

**อัตราส่วนการเงิน**

กำไรต่อหุ้น (บาท)	0.15	0.09	0.15	25.69
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	41.20	40.15	46.94	44.37
อัตรากำไรสุทธิ (%)	10.69	10.29	16.08	18.28
D/E Ratio (เท่า)	1.24	0.96	0.66	0.54
ROE (%)	8.87	5.80	7.92	12.97
ROA (%)	5.47	4.06	6.63	11.09

**แผนการเพิ่มมูลค่าบริษัท**

**แผนธุรกิจ**

**เป้าหมาย ณ ปี 2571**

Net Profit	450-490 ล้านบาท
------------	-----------------

แผนกลยุทธ์	Growth	Profitability & Efficiency	Stability
------------	--------	----------------------------	-----------

1. แผน Partner Strategy ผสานความร่วมมือเพื่อสร้างผลิตภัณฑ์ใหม่
2. แผน Portfolio Diversification เพิ่มความหลากหลายในทำเลที่ตั้ง
3. แผน Operational Excellence พัฒนากระบวนการทำงานสู่ความเป็นเลิศ
4. แผน Asset Utilization ยกกระดับประสิทธิภาพการใช้สินทรัพย์ขององค์กร เพิ่ม ความหลากหลายในรูปแบบ Mixed use ควบคู่กับโครงการที่อยู่อาศัย

**แผนด้านธรรมาภิบาล**

1. แผนยกระดับการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน
2. แผนยกระดับการแจ้งเบาะแสการกระทำผิด
3. แผนยกระดับการบริหารความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่

**แผนด้านสภาพภูมิอากาศ**

1. แผนการจัดทำบัญชีก๊าซเรือนกระจก
2. แผนการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

**หมายเหตุ :** เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยบริษัทจดทะเบียน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเผยแพร่ข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนแก่ผู้ลงทุนเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนเท่านั้น บริษัท จดทะเบียนไม่ได้ให้คำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนใดๆ ในหลักทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน โดยก่อนการตัดสินใจลงทุนผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมและควรขอรับคำปรึกษา จากผู้ประกอบวิชาชีพที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ บริษัทจดทะเบียนไม่ต้องรับผิดชอบต่อ ความเสียหายหรือสูญหายจากการนำข้อมูลที่ปรากฏนี้ไปใช้ในทุกรณและบริษัทจดทะเบียน สงวนสิทธิ์ในการแก้ไขข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า รวมทั้งห้ามไม่ให้ผู้ใด นำเอกสารหรือข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ไปทำซ้ำ ดัดแปลง หรือเผยแพร่ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากบริษัทจดทะเบียนก่อน หากผู้ลงทุนมีข้อสงสัยเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อมูลของบริษัท สามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้จากรายงานหรือ สารสนเทศที่บริษัทได้เผยแพร่ผ่านช่องทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

# ส่วนที่ 1

## แผนธุรกิจ

## ส่วนที่ 1 แผนธุรกิจ

## เป้าหมาย ณ ปี 2571

หัวข้อ	YE/2565	YE/2566	YE/2567	เป้าหมายปี 2571
Net Profit (ล้านบาท)	280.92	180.51	140.56	450-490

บริษัทมุ่งมั่นในการเป็นผู้นำตลาดด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยการส่งมอบคุณภาพและการให้บริการที่ดีให้กับลูกค้าจากการสร้างสรรค์และพัฒนานวัตกรรมสินค้า ที่คำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ยึดหลักการมีธรรมาภิบาลที่ดี เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันระยะยาว และการเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน

## แผนการเติบโต/เพิ่มมูลค่าทางธุรกิจ

## แผนกลยุทธ์: แผน Partner Strategy ผสานความร่วมมือเพื่อสร้างผลิตภัณฑ์ใหม่

ร่วมมือกับพันธมิตรธุรกิจในการจัดการอสังหาริมทรัพย์มือสอง เพื่อตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าที่หลากหลาย ด้วยการจัดการปรับปรุงบ้านเก่าเพื่อนำมาขายใหม่ ซึ่งเป็นทางเลือกสำหรับผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัย คุณภาพดี ราคาถูก ที่ยังไม่พร้อมซื้อบ้านใหม่ ทั้งยังเป็นการรักษามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ และสร้าง Demand ต่อเนื่องให้แก่อสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่

## แผนงานดังกล่าวจะส่งเสริมและพัฒนาองค์กรในมิติ

- การเติบโต

## เป้าหมาย

## เป้าหมายทางการเงินระดับองค์กร

หัวข้อ	ข้อมูลล่าสุด		เป้าหมาย		
	YE/2567	YE/2568	2569	2570	2571
Revenue From Operations (ล้านบาท)	1,362.65	2,108.25	2,625	3,055	3,556

## เป้าหมายอื่นๆ

หัวข้อ	ปีฐาน	เป้าหมาย		
	YE/2568	2569	2570	2571
จำนวนยูนิตที่นำมาพัฒนาเพื่อขายใหม่ (หลัง)	0	10	29	50
จำนวนพันธมิตรธุรกิจที่ได้รับความร่วมมือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มือสอง (สัญญา)	2	3	4	6

## แผนงานที่สำคัญ

แผนงานที่สำคัญ	ปี	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มือสอง เพื่อตอบโจทย์ความต้องการอสังหาริมทรัพย์มือสอง และรักษามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่โดยรวม	2569	• ศึกษาและคัดเลือกทรัพย์สินมือสองในทำเลที่ดีจากบริษัท Partner และเริ่มทดลองพัฒนาทรัพย์สินในพื้นที่ จังหวัดเชียงใหม่
	2570	• การขยายลงทุนพัฒนาทรัพย์สินให้มีความหลากหลาย พัฒนา Platform ในการจำหน่ายบ้านมือสอง ทั้งส่วนของบริษัทและทรัพย์สินอื่นๆ จาก Partner และสำรวจความต้องการ และประเมินความพึงพอใจของลูกค้า เพื่อการพัฒนา

แผนงานที่สำคัญ	ปี	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
		ปรับปรุง และสร้างความหลากหลายในอนาคต
	2571	<ul style="list-style-type: none"> <li>พัฒนาโมเดลลงทุนร่วม (Revenue Sharing) กับ Partner เพื่อให้เติบโตแบบยั่งยืน เพิ่มความชำนาญให้ทีมงาน สร้างเป็นหนึ่งธุรกิจใหม่ของกลุ่มบริษัทที่มีรายได้สม่ำเสมอ</li> </ul>

**การบริหารความเสี่ยง**

**ความเสี่ยงที่ 1**

ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ และการตลาดบ้านมือสอง

**ลักษณะความเสี่ยง**

การแข่งขันราคาในผลิตภัณฑ์ที่อยู่อาศัยเก่า-ใหม่

**ผลกระทบความเสี่ยง**

อาจส่งผลให้การขายบ้านที่ปรับปรุงขายใหม่ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ หรืออาจกดดันการขายบ้านใหม่

**มาตรการจัดการความเสี่ยง**

- วิเคราะห์ความต้องการทรัพย์ในพื้นที่ก่อนปรับปรุง ใช้กลยุทธ์ราคา และ การตลาดร่วมกับนายหน้า เพื่อเจาะตลาดผู้ต้องการบ้านมือสอง หรือบ้านราคาถูก
- มีกระบวนการคัดเลือกบ้านเก่าสภาพดี มีการควบคุมต้นทุนในการพัฒนา เพื่อให้สามารถแข่งขันได้

**แผนกลยุทธ์: แผน Portfolio Diversification เพิ่มความหลากหลายในทำเลที่ตั้ง**

การขยายโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่อื่น นอกจังหวัดเชียงใหม่ โดยกระจายตัวไปในจังหวัดอื่นๆ ที่มีศักยภาพหรือหัวเมืองใหญ่ เพื่อลดความเสี่ยงในการพึ่งพิงตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่เดียว และเป็นการสร้างการรับรู้ถึงแบรนด์ของบริษัทในพื้นที่อื่น เพื่อเสริมสร้างให้บริษัทมีรายได้ที่เติบโตอย่างยั่งยืน

**แผนงานดังกล่าวจะส่งเสริมและพัฒนาองค์กรในมิติ**

- การเติบโต

**เป้าหมาย**

**เป้าหมายทางการเงินระดับองค์กร**

หัวข้อ	ข้อมูลล่าสุด		เป้าหมาย		
	YE/2567	YE/2568	2569	2570	2571
Revenue From Operations (ล้านบาท)	1,362.65	2,108.25	2,625	3,055	3,556

**เป้าหมายอื่นๆ**

หัวข้อ	ปีฐาน	เป้าหมาย		
	YE/2568	2569	2570	2571
จำนวนโครงการเปิดใหม่นอกจังหวัดเชียงใหม่ (โครงการ)	1	1	1	1

## แผนงานที่สำคัญ

แผนงานที่สำคัญ	ปี	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
ขยายโครงการเพื่อเข้าถึงทำเล และกลุ่มลูกค้าที่หลากหลาย ลดความเสี่ยงในการพึ่งพิงตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่เดียว พร้อมสร้างความรับรู้ถึงศักยภาพแบรนด์ ORNSIRIN	2569	• ศึกษาพื้นที่ที่มีศักยภาพหรือหัวเมืองใหญ่ เพื่อเตรียมพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดอื่น
	2570	• ปรับรูปแบบของบริการหรือโครงการเพื่อให้ตรงความต้องการของกลุ่มลูกค้าในท้องถิ่นที่แตกต่างกันไปเพื่อคุณภาพชีวิตของลูกค้าโครงการ และศึกษาพื้นที่ที่มีศักยภาพหรือหัวเมืองใหญ่ และลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดอื่น ต่อเนื่อง
	2571	• ศึกษาพื้นที่ที่มีศักยภาพหรือหัวเมืองใหญ่ และลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดอื่นต่อเนื่อง พร้อมสร้างการรับรู้ถึงแบรนด์ของบริษัทในพื้นที่ที่มีการขยายการลงทุน

## การบริหารความเสี่ยง

### ความเสี่ยงที่ 1

ความเสี่ยงด้านการแข่งขันและการเข้าสู่ตลาดใหม่

#### ลักษณะความเสี่ยง

การไม่รู้จักสภาพตลาดและพฤติกรรมผู้บริโภคในพื้นที่ การแข่งขันจากผู้พัฒนาโครงการรายเดิมในพื้นที่ และข้อจำกัดด้านเครือข่ายพันธมิตรในพื้นที่

#### ผลกระทบความเสี่ยง

อาจทำให้ขาดข้อมูลเชิงลึกเกี่ยวกับกำลังซื้อ ความต้องการที่แท้จริง และระดับราคาที่เหมาะสม อาจทำให้กำหนดตำแหน่งสินค้า (Product Positioning) ผิดพลาด และต้องแข่งขันกับคู่แข่ง ซึ่งเป็นผู้ประกอบการเดิมในพื้นที่ ซึ่งมักมีฐานลูกค้า ความสัมพันธ์กับเอเจนต์ และความเข้าใจพื้นที่ที่ดีกว่า ทำให้ได้เปรียบด้านความน่าเชื่อถือและการเข้าถึงลูกค้า รวมถึงการที่บริษัทเข้าถึงทรัพยากร และผู้รับเหมาอย่างจำกัด อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพการดำเนินโครงการ

#### มาตรการจัดการความเสี่ยง

1. ทำการศึกษาตลาดเชิงลึก วิเคราะห์ศึกษาความเป็นไปได้อย่างละเอียดเพื่อให้เข้าใจความต้องการของลูกค้าในพื้นที่
2. เริ่มโครงการขนาดเล็กและขยายเป็นเฟส (การแบ่งการดำเนินงานออกเป็นระยะๆ) เพื่อนำข้อมูลมาพัฒนาปรับปรุงผลิตภัณฑ์
3. การสร้างความแตกต่างของผลิตภัณฑ์ โดยวางตำแหน่งแบรนด์ให้ชัดเจน เพื่อให้สามารถแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่นได้
4. การคัดเลือกผู้รับเหมาที่น่าเชื่อถือ และแบ่งงานเพื่อลดความเสี่ยงการพึ่งพิงผู้รับเหมาเพียงรายเดียว

### ความเสี่ยงที่ 2

ความเสี่ยงด้านการเงิน

#### ลักษณะความเสี่ยง

ความเสี่ยงที่เกิดจากการจัดสรรเงินทุนและการวางแผนการลงทุนที่ไม่เหมาะสมกับขนาดและระยะเวลาของโครงการ

#### ผลกระทบความเสี่ยง

กระแสเงินสดอาจตึงตัว หากรายได้ไม่เป็นไปตามแผน และโครงการอาจจะไม่แสดงผลลัพธ์เป็นมูลค่าตัวเลขทางการเงิน

#### มาตรการจัดการความเสี่ยง

1. ทำการศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study) อย่างรอบคอบ รวมไปถึงใช้โครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสม เช่น ร่วมทุน (JV) หรือแหล่งเงินทุนภายนอก

## แผนกลยุทธ์: แผน Operational Excellence พัฒนาระบบการทำงานสู่ความเป็นเลิศ

ยกระดับประสิทธิภาพการดำเนินงาน (Efficiency & Profitability) โดยปรับปรุงกระบวนการทำงานทุกหน่วยงาน ลดขั้นตอนที่ไม่จำเป็น ลดรอบเวลาการอนุมัติ และลดคอขวดของงานเอกสาร ผ่านการใช้ระบบดิจิทัลและการทำงานแบบไร้กระดาษ (Paperless)

### แผนงานดังกล่าวจะส่งเสริมและพัฒนาองค์กรในมิติ

- ความสามารถในการทำกำไรและประสิทธิภาพการดำเนินงาน

### เป้าหมายอื่นๆ

หัวข้อ	ปีฐาน	เป้าหมาย		
	YE/2568	2569	2570	2571
อัตรากำไรขั้นต้น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	XXX	41%	41.50%	42%

### แผนงานที่สำคัญ

แผนงานที่สำคัญ	ปี	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
ปรับเปลี่ยนกระบวนการ ลดคอขวดที่ไม่จำเป็น เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในทุกกระบวนการ	2569	• ทบทวนและออกแบบกระบวนการทำงานหลักของทุกสายงานแบบ End-to-End ปรับลดขั้นตอนที่ไม่จำเป็น และปรับโครงสร้างขั้นตอนอนุมัติให้กระชับ ชัดเจน และตรวจสอบได้
	2570	• เริ่มปฏิบัติการตามกระบวนการใหม่ที่ได้รับอนุมัติ ยกระดับการทำงานเป็นระบบ Online ผ่าน Application เฉพาะฝ่ายงานที่มีเอกสารจำนวนมาก พัฒนาระบบสำรองข้อมูล ความปลอดภัยข้อมูล และพลังงานสำรองเพื่อรับมือความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น
	2571	• เชื่อมระบบ ERP กับระหว่างหน่วยงานหลัก (ก่อสร้าง, จัดซื้อ, บัญชี) เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานแบบบูรณาการบนแพลตฟอร์มดิจิทัล และเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารงานแบบครบวงจร

### การบริหารความเสี่ยง

#### ความเสี่ยงที่ 1

ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงานของพนักงาน

#### ลักษณะความเสี่ยง

พนักงานขาดความเข้าใจในกระบวนการดำเนินงานที่เปลี่ยนแปลงใหม่

#### ผลกระทบความเสี่ยง

อาจส่งผลให้การขั้นตอนการทำงานใหม่ไม่เป็นไปตามกระบวนการที่วางไว้ และไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร

#### มาตรการจัดการความเสี่ยง

1. มีการแจ้งล่วงหน้า ทิศประกาศ และจัดอบรมให้พนักงานในฝ่ายที่เกี่ยวข้องทราบถึงกระบวนการที่มีการเปลี่ยนแปลง
2. จัดให้มีการสอบถาม และตอบรับผลจากการได้ลองนำไปปฏิบัติงานจริง เพื่อนำมาปรับปรุงหรือทบทวนกระบวนการทำงาน ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

#### ความเสี่ยงที่ 2

ความเสี่ยงด้านระบบปฏิบัติการ

#### ลักษณะความเสี่ยง

การไม่มีศูนย์รวมข้อมูล ข้อมูลจากแต่ละฝ่ายหรือระบบไม่สามารถเชื่อมโยงกันได้ และขาดการคัดกรอง

**ผลกระทบความเสี่ยง**

อาจเกิดความล่าช้า และความน่าเชื่อถือในการจัดเก็บรวบรวมข้อมูลลดลง

**มาตรการจัดการความเสี่ยง**

1. มีการทำแผนการย้ายข้อมูล และจัดให้มีการทดสอบและตรวจสอบคุณภาพข้อมูล
2. จัดให้มีนโยบายด้าน Data Governance
3. พัฒนาศูนย์รวมข้อมูลเพื่อใช้ในการประมวลผล และง่ายต่อการจัดเก็บ และเรียกใช้ข้อมูล

**ความเสี่ยงที่ 3**

ความเสี่ยงด้านข้อมูลสารสนเทศ

**ลักษณะความเสี่ยง**

ความปลอดภัยของข้อมูลต่ำ

**ผลกระทบความเสี่ยง**

อาจได้รับผลกระทบจากการถูกโจรกรรมข้อมูล หรือเกิดการสูญหายของข้อมูลสำคัญอันเกิดจากการคุกคามจากภายนอกหรือระบบขัดข้อง

**มาตรการจัดการความเสี่ยง**

1. กำหนดนโยบายความปลอดภัยข้อมูล
2. ควบคุมสิทธิ์การเข้าถึงข้อมูล
3. มีการจัดทำสำรองข้อมูล ในรูปแบบ Online (เช่น Cloud) และใน Offline Backup
4. จัดอบรมพนักงานให้รู้จักภัยไซเบอร์ และ สร้างวัฒนธรรม ระมัดระวังข้อมูล ในองค์กร
5. จัดทำและบำรุงรักษาแผนรับมือเหตุการณ์ฉุกเฉินอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้มั่นใจได้ว่าจะสามารถจัดการกับเหตุการณ์ด้านความปลอดภัยหรือการหยุดชะงักในการดำเนินงานที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันท่วงทีและมีประสิทธิภาพ

**แผนกลยุทธ์: แผน Asset Utilization ยกระดับประสิทธิภาพการใช้สินทรัพย์ขององค์กร เพิ่มความหลากหลายในรูปแบบ Mixed use ควบคู่กับโครงการที่อยู่อาศัย**

บริษัทมีที่ดินที่มีศักยภาพที่ยังไม่ได้นำมาพัฒนาเป็นจำนวนมาก จึงมีแผนที่จะศึกษา และนำมาพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าสำหรับ ผู้ค้า Retail เพื่อให้ทรัพย์สินที่ดินเกิดประโยชน์สูงสุด รวมไปถึงการสร้างศูนย์รวมชุมชนที่มีชีวิตชีวาในโครงการต่างๆ ของบริษัท เช่น Community Mall ในชื่อแบรนด์ Back Yard ควบคู่กับโครงการที่อยู่อาศัย เพื่อสร้างความน่าอยู่อาศัย ดึงดูดกลุ่มนักท่องเที่ยวทั้งไทยและชาวต่างชาติ และเป็นการแนะนำให้รู้จักกลุ่ม ORNSIRIN ผ่านย่านการค้าท้องถิ่น

**แผนงานดังกล่าวจะส่งเสริมและพัฒนาองค์กรในมิติ**

- การเติบโต

**เป้าหมายอื่นๆ**

หัวข้อ	ปีฐาน	เป้าหมาย		
	YE/2568	2569	2570	2571
จำนวนพื้นที่เปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ใหม่ต่อปี (แห่ง)	0	1	1 (รับรู้รายได้จากการให้เช่ารวม 2 แห่ง)	1 (รับรู้รายได้จากการให้เช่ารวม 3 แห่ง)

## แผนงานที่สำคัญ

แผนงานที่สำคัญ	ปี	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
นำที่ดินส่วนที่ยังไม่ถูกนำมาพัฒนาโครงการ มาพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า สำหรับ ผู้ค้า Retail เพื่อให้ที่ดินเกิดประโยชน์สูงสุด	2569	• ศึกษาและวิเคราะห์ศักยภาพการเจริญเติบโตของเมือง และคู่ค้าที่มีศักยภาพ เพื่อนำมาพิจารณาการพัฒนาที่ดิน ให้สอดคล้องต่อความต้องการของท้องถิ่น นั้นๆ โดยคัดเลือกที่ดิน 2-3 แปลงเพื่อเริ่มออกแบบและก่อสร้างพื้นที่เช่า และเปิดโครงการ Back Yard แห่งแรกในจังหวัดเชียงใหม่
	2570	• เริ่มดำเนินการจัดทำสัญญาเช่าเชิงพาณิชย์ พร้อมจัดเก็บข้อมูลการดำเนินงานจริง เพื่อนำผลประเมินประสิทธิภาพและนำไปปรับปรุงโมเดลก่อนขยายในเฟสต่อไป
	2571	• ขยายโครงการเพิ่มในพื้นที่โครงการอื่นๆ พร้อมเพิ่มบริการเสริม โดยการติดตั้ง Solar roof เพื่อลดค่าใช้จ่ายและขายไฟฟ้า / พัฒนาระบบรักษาความปลอดภัย / บริการปรับปรุงและทำความสะอาด / พัฒนาให้มีระบบบริหารทรัพย์สินเพื่อติดตามศักยภาพในการทำกำไร

## การบริหารความเสี่ยง

### ความเสี่ยงที่ 1

ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการตลาด

#### ลักษณะความเสี่ยง

ผู้เช่าไม่เป็นไปตามเป้า และไม่มีศักยภาพ

#### ผลกระทบความเสี่ยง

อาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลตอบแทนจากการลงทุน

#### มาตรการจัดการความเสี่ยง

1. ศึกษาความต้องการของตลาดก่อนลงทุนจริง
2. เริ่มการนำร่องจากโครงการขนาดเล็ก และเป็นที่ดินที่มีศักยภาพเติบโต
3. คัดเลือกทำสัญญากับผู้เช่าที่มีศักยภาพ

### ความเสี่ยงที่ 2

ความเสี่ยงด้านการเงิน

#### ลักษณะความเสี่ยง

ความเสี่ยงที่เกิดจากการจัดสรรเงินทุนและการวางแผนการลงทุนที่ไม่เหมาะสมกับขนาดและระยะเวลาของโครงการ

#### ผลกระทบความเสี่ยง

กระแสเงินสดตึงตัวหากรายได้ไม่เป็นไปตามแผน และโครงการอาจจะไม่แสดงผลเป็นมูลค่าตัวเลขทางการเงิน หรืออาจไม่ส่งเสริมธุรกิจเดิมโดยตรง

#### มาตรการจัดการความเสี่ยง

1. ทำการศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study) อย่างรอบคอบ รวมไปถึงใช้โครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสม เช่น ร่วมทุน (JV) หรือแหล่งเงินทุนภายนอก

### ความเสี่ยงที่ 3

ความเสี่ยงด้านต้นทุนในการบริหารจัดการโครงการ

#### ลักษณะความเสี่ยง

ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้

**ผลกระทบความเสี่ยง**

อาจเป็นผลให้ต้นทุนในการบริหารจัดการโครงการสูง

**มาตรการจัดการความเสี่ยง**

1. มีการออกแบบให้สอดคล้องกับการบริหารอาคาร
  2. ควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคารให้มีประสิทธิภาพ
  3. ปรับปรุง ใช้เทคโนโลยีในการควบคุม /ลดค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร
-

## ส่วนที่ 2

### แผนด้านธรรมาภิบาล

## ส่วนที่ 2 แผนด้านธรรมาภิบาล

### การกำกับดูแลด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและความโปร่งใส

#### แผนยกระดับการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน

เสริมสร้างระบบบริหารจัดการด้านการกำกับดูแลและการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทให้มีความโปร่งใส ตรวจสอบได้ และปลอดจากการทุจริต โดยยกระดับมาตรฐานการดำเนินงานให้สอดคล้องกับหลักธรรมาภิบาลและแนวทางสากล เช่น ได้รับการรับรอง CAC และควรมีมาตรฐาน ISO 37003 มาปรับใช้เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน คู่ค้า และสังคม รวมถึงสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืนของกลุ่มบริษัท

#### เป้าหมาย

หัวข้อ	สถานะปัจจุบัน	เป้าหมาย		
		2569	2570	2571
มีนโยบายและแนวปฏิบัติการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน	เสร็จสิ้น	-	-	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>การจัดทำนโยบายด้านการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ครอบคลุมการดำเนินงานกิจกรรมทางธุรกิจขององค์กร และได้รับการอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนมีแนวปฏิบัติที่ชัดเจน</li> </ul>	เสร็จสิ้น	-	-	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>การติดตามและประเมินผลการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันและ มีการรายงานผลการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบภายในแก่คณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ในกรณีที่พบการทำผิด มีการระบุแนวทางแก้ไข และมาตรการป้องกันการเกิดซ้ำอย่างชัดเจน</li> </ul>	เสร็จสิ้น	-	-	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>การทบทวนนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง</li> </ul>	เสร็จสิ้น	-	-	-
ได้รับการรับรอง CAC จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai IOD)	ประกาศเจตนารมณ์	ระหว่างดำเนินการขอขึ้นรับรอง	ได้รับการรับรอง	ได้รับการรับรอง
จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติตามมาตรฐาน ISO 37003: Fraud control management systems	-	อยู่ระหว่างดำเนินการ	อยู่ระหว่างดำเนินการ	เสร็จสิ้น

#### แผนงานที่สำคัญ

แผนงานที่สำคัญ	ปี	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
การได้รับการรับรอง CAC จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai IOD) ภายในปี 2571	2569	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทส่งผู้บริหาร / ทีมงานที่เกี่ยวข้องเข้าอบรมตามกฎเกณฑ์ของ CAC หลังจากบริษัทประกาศเจตนารมณ์ในการเข้าร่วม</li> <li>บริษัทจัดตั้ง คณะทำงาน CAC (CAC Working Committee) และแต่งตั้งผู้รับผิดชอบหลัก (Project Owner)</li> <li>บริษัทมีการประชุม kick-off ภายในองค์กร เพื่อสื่อสารเจตนารมณ์และแนวทางการดำเนินงานจัดทำ Gap Analysis เปรียบเทียบสถานะปัจจุบันกับหลักเกณฑ์ CAC ทั้ง 71 ข้อ และจัดจ้างผู้ตรวจสอบภายในเป็นที่ปรึกษาในการจัดทำเอกสารที่ต้องนำเสนอ CAC</li> <li>บริษัทดำเนินการตามแผน และรวบรวมหลักฐานการปฏิบัติจริง (Evidence &amp; Documentation) เพื่อยื่นขอรับรอง CAC</li> <li>ผู้ตรวจสอบภายในตรวจสอบเอกสารที่ต้องนำเสนอ CAC</li> <li>บริษัทยื่นเอกสารต่อสำนักงานโครงการ CAC และตอบข้อซักถามจากคณะกรรมการพิจารณา</li> </ul>

แผนงานที่สำคัญ	ปี	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
	2570	• บริษัทได้รับการรับรอง CAC ภายในปี 2570 และบริษัทดำเนินการตามแนวปฏิบัติอย่างเคร่งครัด เพื่อรักษามาตรฐานอย่างต่อเนื่อง
	2571	• บริษัทดำเนินการตามแนวปฏิบัติอย่างเคร่งครัด เพื่อรักษามาตรฐานอย่างต่อเนื่อง และเตรียมความพร้อมในการได้รับการต่ออายุอย่างต่อเนื่องทุก 3 ปี
บริษัทจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติตามมาตรฐาน ISO 37003: Fraud Control Management Systems	2569	<ul style="list-style-type: none"> <li>• บริษัทแต่งตั้งคณะทำงาน FCMS (Project Team) และกำหนดบทบาทหน้าที่</li> <li>• บริษัทดำเนินการวิเคราะห์ความแตกต่าง Gap Analysis ระหว่างระบบปัจจุบันกับมาตรฐาน ISO 37003</li> <li>• บริษัทจัดทำร่าง Fraud Control Policy &amp; Framework และเสนออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท</li> </ul>
	2570	<ul style="list-style-type: none"> <li>• บริษัทแจ้งผู้ตรวจสอบภายใน และขอราคาการตรวจประเมินผลการปฏิบัติตาม ISO 37003 จากผู้ตรวจสอบภายใน</li> <li>• บริษัทแจ้งผู้ตรวจสอบภายในดำเนินการเพิ่มการตรวจสอบเรื่อง ระบบควบคุมการทุจริตที่สอดคล้องกับมาตรฐาน ISO 37003 เข้าไปในรอบจากการตรวจปกติ</li> <li>• ผู้ตรวจสอบภายในเริ่มต้นการตรวจติดตาม และออกรายงานการตรวจ</li> <li>• บริษัทดำเนินการแก้ไข และตรวจติดตามรอบ 2</li> </ul>
	2571	• ประเมินผลการปฏิบัติตาม ISO 37003 โดยผู้ตรวจสอบ และบริษัทมีมาตรฐานเป็นไปตาม ISO 37003

## การบริหารความเสี่ยง

### ความเสี่ยงที่ 1

ความเสี่ยงจากการสื่อสารนโยบายและผลการประเมินในองค์กรไม่ทั่วถึง

#### ลักษณะความเสี่ยง

ความเสี่ยงที่นโยบายและผลการประเมินอาจไม่ได้ถูกสื่อสารอย่างมีประสิทธิภาพทั่วทั้งองค์กร ซึ่งอาจนำไปสู่ความเข้าใจที่ไม่สอดคล้องกัน การนำไปปฏิบัติที่ไม่ตรงกัน และประสิทธิภาพในการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ลดลง

#### ผลกระทบความเสี่ยง

มีความเสี่ยงที่พนักงานจะขาดความตระหนักหรือความเข้าใจที่เพียงพอเกี่ยวกับแนวทางการต่อต้านการทุจริต ซึ่งอาจนำไปสู่การละเมิดนโยบาย การละเลยการควบคุม หรือการนำไปปฏิบัติที่ไม่สอดคล้องกัน ซึ่งอาจทำให้บริษัทต้องเผชิญกับความเสี่ยงด้านกฎระเบียบ กฎหมาย และชื่อเสียง

#### มาตรการจัดการความเสี่ยง

1. จัดอบรมและสื่อสารนโยบายด้านการต่อต้านการทุจริตเป็นประจำทุกปี
2. เผยแพร่ผลการประเมิน (ในระดับที่เหมาะสม) เพื่อให้พนักงานตระหนักรู้และมีส่วนร่วม

### ความเสี่ยงที่ 2

ความเสี่ยงจากการขาดความเข้าใจในหลักเกณฑ์และข้อกำหนดของ CAC

#### ลักษณะความเสี่ยง

ความเสี่ยงที่อาจมีความเข้าใจที่ไม่เพียงพอเกี่ยวกับเกณฑ์และข้อกำหนดของ CAC อาจนำไปสู่การดำเนินการที่ไม่สมบูรณ์ การไม่ปฏิบัติตาม หรือความล่าช้าในกระบวนการรับรองและการต่ออายุการรับรอง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือด้านการกำกับดูแลของบริษัทและความเชื่อมั่นของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

**ผลกระทบความเสี่ยง**

มีความเสี่ยงที่กิจกรรมการดำเนินการอาจไม่สอดคล้องกับมาตรฐานที่กำหนดไว้อย่างครบถ้วน ซึ่งอาจนำไปสู่ช่องว่างในการปฏิบัติตามข้อกำหนดและความล่าช้าในกระบวนการยื่นขอรับรอง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อวัตถุประสงค์ด้านการกำกับดูแลและความเชื่อมั่นของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

**มาตรการจัดการความเสี่ยง**

1. จัดอบรมและให้คำแนะนำแก่ผู้บริหารและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
2. ขอคำปรึกษาจากที่ปรึกษา CAC หรือ Thai IOD โดยตรง เพื่อให้แนวทางการจัดทำถูกต้องตั้งแต่ต้น
3. จัดจ้างที่ปรึกษาภายนอกมาช่วยแนะนำในการจัดทำ และตรวจสอบเอกสารต่างๆ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์

**ความเสี่ยงที่ 3**

ความเสี่ยงจากการขาดความเข้าใจในมาตรฐาน ISO 37003

**ลักษณะความเสี่ยง**

ความเสี่ยงที่ความเข้าใจที่ไม่เพียงพอเกี่ยวกับข้อกำหนดของ ISO 37003 อาจนำไปสู่การนำกรอบการบริหารจัดการควบคุมการทุจริตไปใช้อย่างไม่เหมาะสม เกิดช่องโหว่ในการควบคุมภายใน และความไม่สอดคล้องกับมาตรฐานสากล ซึ่งส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการกำกับดูแลและความน่าเชื่อถือขององค์กร

**ผลกระทบความเสี่ยง**

การดำเนินงานด้านการควบคุมและป้องกันการทุจริตขององค์กรอาจไม่สอดคล้องกับข้อกำหนดของมาตรฐาน ส่งผลให้ระบบบริหารการควบคุมทุจริตไม่มีประสิทธิภาพ และไม่ปฏิบัติตามมาตรฐาน ISO 37003 ได้

**มาตรการจัดการความเสี่ยง**

1. จัดอบรมให้ความรู้และสร้างความเข้าใจเกี่ยวกับข้อกำหนดและแนวปฏิบัติของ ISO 37003 ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับ
2. แต่งตั้งผู้รับผิดชอบหลัก (Champion) ด้าน Fraud Control เพื่อเป็นที่ปรึกษาภายในหน่วยงาน
3. จัดทำแบบประเมินความเข้าใจของพนักงานก่อน-หลังอบรม และนำผลมาวางแผนปรับปรุงต่อเนื่อง

**แผนยกระดับการแจ้งเบาะแสการกระทำผิด**

เพื่อให้กลุ่มบริษัทมีระบบรับแจ้งเบาะแสที่โปร่งใส เป็นธรรม และตรวจสอบได้ โดยสามารถรับเรื่อง วิเคราะห์ และดำเนินการสอบสวนได้อย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมสร้างความเชื่อมั่นให้แก่พนักงาน คู่ค้า และผู้มีส่วนได้เสียว่าบริษัทให้ความสำคัญต่อการป้องกันและจัดการการกระทำผิดอย่างจริงจัง

**เป้าหมาย**

หัวข้อ	สถานะปัจจุบัน	เป้าหมาย		
		2569	2570	2571
มีนโยบายและแนวปฏิบัติการแจ้งเบาะแสการกระทำผิด	อยู่ระหว่างดำเนินการ	อยู่ระหว่างดำเนินการ	อยู่ระหว่างดำเนินการ	เสร็จสิ้น
<ul style="list-style-type: none"> <li>มีการจัดทำนโยบายและแนวปฏิบัติแจ้งเบาะแสที่ชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษรและได้รับการอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท</li> </ul>	เสร็จสิ้น	-	-	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>แต่งตั้งบุคคลผู้รับเรื่องการแจ้งเบาะแสที่มีความเป็นกลาง</li> </ul>	อยู่ระหว่างดำเนินการ	อยู่ระหว่างดำเนินการ	อยู่ระหว่างดำเนินการ	เสร็จสิ้น
<ul style="list-style-type: none"> <li>เรื่องร้องเรียนทุกรายการได้รับการสืบสวน และรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัทภายในระยะเวลาที่กำหนด ในกรณีที่พบการกระทำผิด มีการระบุแนวทางแก้ไข และมาตรการป้องกันการเกิดซ้ำอย่างชัดเจน</li> </ul>	อยู่ระหว่างดำเนินการ	อยู่ระหว่างดำเนินการ	อยู่ระหว่างดำเนินการ	เสร็จสิ้น
<ul style="list-style-type: none"> <li>การทบทวนนโยบายและแนวปฏิบัติการแจ้งเบาะแสดต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง</li> </ul>	เสร็จสิ้น	-	-	-
ลดระยะเวลาการจัดการข้อร้องเรียนให้รวดเร็วขึ้น	-	อยู่ระหว่างดำเนินการ	อยู่ระหว่างดำเนินการ	เสร็จสิ้น

แผนงานที่สำคัญ

แผนงานที่สำคัญ	ปี	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
เรื่องร้องเรียนทุกรายการได้รับการสืบสวน และรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัทภายในระยะเวลาที่กำหนด ในกรณีที่พบการกระทำผิด มีการระบุแนวทางแก้ไข และมาตรการป้องกันการเกิดซ้ำอย่างชัดเจน	2569	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทมีการกำหนด KPI ในการดำเนินการสืบสวนให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันนับจากวันที่รับเรื่อง และสรุปต่อคณะกรรมการตรวจสอบ</li> <li>คณะทำงานสอบสวนทำการตรวจสอบทุกเรื่องร้องเรียนตามกระบวนการที่กำหนด พร้อมจัดทำรายงานผลเสนอคณะกรรมการตรวจสอบภายในรอบไตรมาส</li> </ul>
	2570	<ul style="list-style-type: none"> <li>สำหรับกรณีพบการกระทำผิด หน่วยงานที่เกี่ยวข้องจัดทำแนวทางแก้ไขและมาตรการป้องกันภายใน 30 วันหลังสรุปผลการสอบสวน มีการบันทึกการเก็บข้อมูล นำบทเรียนที่ได้มาปรับปรุงแนวทางป้องกันการเกิดซ้ำ</li> </ul>
	2571	<ul style="list-style-type: none"> <li>รักษามาตรฐานในการรับแจ้งเบาะแสการกระทำผิด และพัฒนาอย่างต่อเนื่องในการทบทวนแผน รวมถึงการดำเนินแก้ไขข้อร้องเรียนที่เกิดขึ้น</li> </ul>

การบริหารความเสี่ยง

ความเสี่ยงที่ 1

ความเสี่ยงจากจำนวนเรื่องร้องเรียนมากกว่าความสามารถในการดำเนินการสืบสวนของหน่วยงานที่รับผิดชอบ

ลักษณะความเสี่ยง

มีความเสี่ยงที่จำนวนข้อร้องเรียนที่ได้รับรายงานอาจเกินขีดความสามารถในการตรวจสอบของหน่วยงานที่รับผิดชอบ ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดความล่าช้า คุณภาพการตรวจสอบลดลง และประสิทธิภาพในการกำกับดูแลลดลง

ผลกระทบความเสี่ยง

สถานการณ์เช่นนี้อาจนำไปสู่ความล่าช้าในการสอบสวน การไม่สามารถรายงานได้ตรงตามกำหนดเวลา และความเชื่อมั่นที่ลดลงในหมู่ผู้ร้องเรียนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

มาตรการจัดการความเสี่ยง

- จัดลำดับความสำคัญของเรื่องร้องเรียนตามความร้ายแรง (Severity Level)
- เพิ่มทรัพยากรบุคลากรหรือตั้งคณะทำงานเฉพาะกิจในกรณีที่มีเรื่องร้องเรียนจำนวนมาก
- ติดตามสาเหตุ และกำหนดแนวทางแก้ไข และป้องกันโอกาสของเหตุการณ์ที่ทำให้เกิดการร้องเรียนขึ้นดังกล่าวในอนาคต
- กำหนดแนวทางสำรอง เช่น การกำหนดตำแหน่งบุคลากรที่จะเข้ามาเป็นคณะทำงานเฉพาะกิจล่วงหน้าก่อนมีเรื่องร้องเรียนเข้ามา

การกำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงและความมั่นคง

แผนยกระดับการบริหารความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่

เพื่อให้กลุ่มบริษัทมีระบบบริหารความเสี่ยงที่สามารถตรวจจับ วิเคราะห์ และตอบสนองต่อความเสี่ยงใหม่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ช่วยลดผลกระทบเชิงลบต่อการดำเนินธุรกิจและสนับสนุนการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ของผู้บริหารให้มีความรอบคอบ รวดเร็ว และแม่นยำ

เป้าหมาย

หัวข้อ	สถานะปัจจุบัน	เป้าหมาย		
		2569	2570	2571
มีนโยบายและแนวปฏิบัติสำหรับการบริหารความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่	ยังไม่ดำเนินการ	อยู่ระหว่างดำเนินการ	อยู่ระหว่างดำเนินการ	เสร็จสิ้น
ระบุและวิเคราะห์ Emerging Risk ที่คาดว่าจะมีผลกระทบต่อธุรกิจอย่างน้อย 3 รายการ	ยังไม่ดำเนินการ	อยู่ระหว่างดำเนินการ	อยู่ระหว่างดำเนินการ	เสร็จสิ้น

หัวข้อ	สถานะปัจจุบัน	เป้าหมาย		
		2569	2570	2571
<ul style="list-style-type: none"> <li>Emerging risk ทุกรายการ มี Scenario analysis และ Mitigation plans รองรับ</li> </ul>	ยังไม่ดำเนินการ	อยู่ระหว่างดำเนินการ	อยู่ระหว่างดำเนินการ	เสร็จสิ้น
<ul style="list-style-type: none"> <li>การมีส่วนร่วมของผู้บริหารระดับสูงในการติดตามและตัดสินใจเกี่ยวกับ Emerging Risk</li> </ul>	ยังไม่ดำเนินการ	อยู่ระหว่างดำเนินการ	อยู่ระหว่างดำเนินการ	เสร็จสิ้น
การนำเทคโนโลยีด้าน GRC (GRC Solution) มาประยุกต์ใช้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหาร และการรายงานด้านความเสี่ยง	-	อยู่ระหว่างดำเนินการ	อยู่ระหว่างดำเนินการ	เสร็จสิ้น

### แผนงานที่สำคัญ

แผนงานที่สำคัญ	ปี	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
ระบุและวิเคราะห์ Emerging Risk ที่คาดว่าจะมีผลกระทบต่อธุรกิจอย่างน้อย 3 รายการ โดย Emerging risk ทุกรายการ มี Scenario analysis และ Mitigation plans รองรับ รวมถึงกำหนดรายชื่อผู้บริหารระดับสูงให้มีส่วนร่วมในการกำหนดและตัดสินใจ	2569	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทจัด Workshop ระบุ Emerging Risk ที่อาจกระทบธุรกิจภายใน 3 ถึง 5 ปีข้างหน้า</li> <li>บริษัทมีการวิเคราะห์ผลกระทบและโอกาสเกิด จัดทำ Scenario Analysis และ Mitigation Plan สำหรับแต่ละรายการ</li> <li>บริษัทได้นำเสนอผลการระบุความเสี่ยงต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อพิจารณาจัดลำดับความสำคัญและแนวทางรับมือ</li> </ul>
	2570	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทมีการประเมินความเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ภายนอก (Macro Trends / Technology / ESG)</li> <li>บริษัทมีการทบทวนความเกี่ยวข้องและปรับระดับความเสี่ยงตามสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนไป</li> <li>บริษัทมีการรายงานผลต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทุกไตรมาส</li> </ul>
	2571	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทมีการตรวจสอบผลลัพธ์ของการดำเนินการตามแผนบรรเทาความเสี่ยง</li> <li>บริษัทมีการประเมิน Early Warning Indicators และโอกาสเกิดซ้ำ</li> <li>บริษัทมีการสร้างระบบแสดงสถานะ Emerging Risk และสัญญาณเตือนล่วงหน้าแบบได้ทันที</li> <li>บริษัทมีการรายงานผลต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทุกไตรมาส</li> </ul>

### การบริหารความเสี่ยง

#### ความเสี่ยงที่ 1

ความเสี่ยงจากการไม่มีการระบุความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่อย่างครอบคลุมและทันเวลา

#### ลักษณะความเสี่ยง

ความเสี่ยงที่เกิดจากการขาดกระบวนการระบุความเสี่ยงที่มีความเข้มแข็งและขาดความยืดหยุ่น ส่งผลให้ไม่สามารถระบุความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ได้อย่างครอบคลุมและทันทั่วทั้งที่ภายใต้กรอบการบริหารความเสี่ยงขององค์กร (ERM)

#### ผลกระทบความเสี่ยง

บริษัทอาจไม่สามารถเตรียมรับมือกับความเสี่ยงเกิดใหม่ (เช่น เทคโนโลยี, กฎระเบียบ, พฤติกรรมผู้บริโภค) ทำให้เสียโอกาสทางธุรกิจหรือได้รับผลกระทบเชิงลบก่อนคู่แข่ง

**มาตรการจัดการความเสี่ยง**

1. จัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (Risk Committee) เพื่อระบุและประเมิน Emerging Risk เป็นประจำ
  2. พัฒนาความรู้คณะทำงาน จัดให้มีการอบรมสัมมนาเรื่องธุรกิจที่เกี่ยวข้อง หรือภาคเศรษฐกิจ ให้เท่าทันเหตุการณ์หรือความเสี่ยงใหม่ที่จะเกิดขึ้น
  3. ใช้วิธี Scenario Analysis เพื่อจำลองสถานการณ์และผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น
  4. จัดให้มีการทบทวนความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
-

ส่วนที่ 3  
แผนด้านสภาพภูมิอากาศ

## ส่วนที่ 3 แผนด้านสภาพภูมิอากาศ

### แผนการจัดทำบัญชีก๊าซเรือนกระจก

องค์กรมีการจัดทำรายงานปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกแล้ว

#### เอกสารแนบ

ลิงก์ URL ของเอกสาร : <https://ornsirin.co.th/esg/environmental/>



#### เป้าหมาย

หัวข้อ	เป้าหมาย		
	2569	2570	2571
จัดทำรายงาน, ทวนสอบและเผยแพร่ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก (ขอบเขต 1 และ 2)	เสร็จสิ้น	เสร็จสิ้น	เสร็จสิ้น

### แผนการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

บริษัทมุ่งมั่นในการมีส่วนร่วมในการลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กร ควบคู่กับการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยให้ความสำคัญกับการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากวัสดุที่ใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท การเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงาน การใช้พลังงานหมุนเวียน และการส่งเสริมการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสียตลอดห่วงโซ่อุปทาน

#### เป้าหมาย

บริษัทกำหนดเป้าหมายลดปริมาณการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โดยพิจารณาจากปริมาณการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกต่อตารางเมตรของพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่สร้างใหม่

หัวข้อ	ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ณ ปีฐาน (tCO <sub>2</sub> e / ตารางเมตร)	เป้าหมายการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกเทียบกับปีฐาน (tCO <sub>2</sub> e / ตารางเมตร)		
	2568	2569	2570	2571
ปริมาณการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	0.079	ลดลง 2%	ลดลง 3%	ลดลง 5%

### แผนงานที่สำคัญ

แผนงานที่สำคัญ	ปี	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
แผนการยกระดับการดำเนินงานด้าน Climate Action	2569	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บริษัทจัดทำ Carbon Footprint ขององค์กรครอบคลุมโครงการทุกแห่ง - บริษัทตระหนักให้พนักงานเป็นส่วนหนึ่งในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก</li> <li>- บริษัทส่งเสริมให้พนักงานตระหนักถึงการมีส่วนร่วมได้เสีย และมีความรับผิดชอบต่อเกี่ยวกับการปล่อยก๊าซเรือนกระจก - บริษัทติดตั้งระบบพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Rooftop) บนสำนักงาน โรงเรียน และพื้นที่บางโครงการ - บริษัทเพิ่มสัดส่วนวัสดุ Low Carbon ในผลิตภัณฑ์ของกลุ่มบริษัท มากกว่าเท่ากับ 30% ของมูลค่าจัดซื้อรวมของ ORNSIRIN - บริษัทลดปริมาณเศษวัสดุก่อสร้างในไซต์งานลง 10% จากปีฐาน 2568 - บริษัทได้รับใบรับรองการออกแบบที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies)</li> </ul>
	2570	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บริษัทบูรณาการนำระบบจัดการขยะก่อสร้างมาใช้ในทุกโครงการที่มีการ</li> </ul>

แผนงานที่สำคัญ	ปี	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
	2571	<p>ก่อสร้างใหม่ - บริษัทเปลี่ยนระบบไฟฟ้า ในอาคารเป็นหลอดไฟ LED 100% และติดตั้ง Smart meter วัดการใช้ไฟรายพื้นที่เพื่อควบคุมและติดตามการใช้ไฟฟ้า - บริษัทติดตั้งระบบพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Rooftop) บนสำนักงาน โรงเรียน และพื้นที่บางโครงการเพิ่มเติมเนื่อง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- บริษัทส่งเสริมการปลูกต้นไม้ทดแทน และสนับสนุนโครงการ Carbon Offset ในพื้นที่ชุมชน - บริษัทมีการติดตั้งระบบพลังงานหมุนเวียนรวม &gt;2MW - บริษัทกำหนดเป้าหมายระยะสั้น 3 ปีใหม่ เพื่อมุ่งเป้า ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกรวม 10% ในทุกกระบวนการดำเนินงาน ตลอดห่วงโซ่คุณค่า ภายในปี 2593 (25 ปี จากปีฐาน)</li> </ul>

**การบริหารความเสี่ยง**

**ความเสี่ยงที่ 1**

ความเสี่ยงด้านต้นทุนในการดำเนินการลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

**ลักษณะความเสี่ยง**

การลงทุนในระบบพลังงานหมุนเวียน รวมไปถึงการใช้วัสดุ Low Carbon ในงาน โครงการของบริษัท อาจทำให้ต้นทุนสูงขึ้นส่งผลต่ออัตรากำไรของบริษัท

**ผลกระทบความเสี่ยง**

การลงทุนในกระบวนการเพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก อาจทำให้ต้นทุนสูงขึ้นส่งผลต่อ ความสามารถในการแข่งขัน และอัตรากำไรของบริษัท

**มาตรการจัดการความเสี่ยง**

1. จัดทำประมาณการ และประเมินต้นทุนและผลตอบแทนของทุกโครงการ ให้อยู่ในระดับที่บริษัทยังมีกำไรและมีความสามารถในการแข่งขันได้
2. ขอรับการสนับสนุนจากภาครัฐ เช่น BOI
3. การติดตั้ง Solar อาจพิจารณาในรูปแบบที่หลากหลายนอกเหนือจากการซื้อลงทุนโดยตรง เช่น Leasing หรือ ESCO Partner เพื่อให้เกิดประโยชน์และผลตอบแทนสูงสุด
4. ใช้วัสดุ Low Carbon อย่างเหมาะสม คำนึงถึงต้นทุน การประหยัดพลังงาน และอายุการใช้งานเพื่อให้เกิดความคุ้มค่าสูงสุด

**ความเสี่ยงที่ 2**

ความเสี่ยงด้านการมีส่วนร่วมในการปฏิบัติตาม

**ลักษณะความเสี่ยง**

บุคลากรของบริษัทอาจขาดความรู้และความเข้าใจ การตระหนักถึงความสำคัญ และการให้ความร่วมมือ ในการดำเนินการเพื่อมีส่วนร่วมในการลดการปลดปล่อยคาร์บอน

**ผลกระทบความเสี่ยง**

การขาดความเข้าใจและการให้ความร่วมมือของบุคลากร อาจส่งผลให้การลดคาร์บอนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ทั้งในระดับปฏิบัติการและระดับการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

**มาตรการจัดการความเสี่ยง**

1. จัดอบรมสร้างความตระหนักถึงคาร์บอน และความสำคัญของการลดคาร์บอน / workshop เชิงปฏิบัติการสำหรับทีมงาน
2. ใช้ที่ปรึกษาภายนอกช่วยออกแบบระบบและให้คำแนะนำ
3. ใช้เทคโนโลยี และอุปกรณ์ในการช่วยให้การอ่านค่าการใช้พลังงาน และการบันทึกถูก ต้องแม่นยำมากขึ้น
4. กำหนดปริมาณการลด หรือรักษาระดับคาร์บอนให้เป็นไปตามเป้าหมายให้เป็นส่วนหนึ่ง ของ KPI เพื่อสร้างความมีส่วนร่วม